

富華創新股份有限公司
(原名總太地產開發股份有限公司)

個體財務報告暨會計師查核報告
民國113及112年度

地址：新竹縣竹北市福興路875號3樓

電話：(04)23026018

§ 目 錄 §

項	目	頁	次	財 務 報 表 附 註 編 號
一、封	面	1		-
二、目	錄	2		-
三、會計師查核報告		3~6		-
四、個體資產負債表		7		-
五、個體綜合損益表		8~9		-
六、個體權益變動表		10		-
七、個體現金流量表		11~12		-
八、個體財務報表附註				
(一)	公司沿革	13		一
(二)	通過財務報告之日期及程序	13		二
(三)	新發布及修訂準則及解釋之適用	13~15		三
(四)	重大會計政策之彙總說明	15~26		四
(五)	重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	26		五
(六)	重要會計項目之說明	26~46		六~二七
(七)	關係人交易	46~49		二八
(八)	質抵押之資產	49		二九
(九)	重大或有負債及未認列之合約承諾	49		三十
(十)	重大之災害損失	-		-
(十一)	重大之期後事項	-		-
(十二)	其 他	50		三一
(十三)	附註揭露事項			
1.	重大交易事項相關資訊	50、52~56		三二
2.	轉投資事業相關資訊	50、52~56		三二
3.	大陸投資資訊	51		三二
4.	主要股東資訊	51、57		三二
(十四)	部門資訊	-		-
九、重要會計項目明細表		58~69		-

會計師查核報告

富華創新股份有限公司 公鑒：

查核意見

富華創新股份有限公司（原名總太地產開發股份有限公司）民國 113 年及 112 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 113 年及 112 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，足以允當表達富華創新股份有限公司民國 113 年及 112 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及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會計師職業道德規範，與富華創新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，對富華創新股份有限公司民國 113 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。

茲對富華創新股份有限公司民國 113 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

收入認列

富華創新股份有限公司收入來源主要為不動產銷售收入，係於完成產權過戶移轉並取得客戶交屋確認始認列為收入，由於此不動產銷售收入佔營業收入比重高且金額對個體財務報表整體係屬重大，因此將前述銷售收入列為關鍵查核事項；銷貨收入認列會計政策請參閱個體財務報表附註四。

本會計師對於上述層面事項已執行之主要查核程序如下：

1. 瞭解並測試銷售循環之主要內部控制的設計及執行有效性。
2. 自本年度已認列之不動產銷售收入明細，予以選取樣本核對其相對應之不動產點交及產權登記相關文件，以確認不動產銷售收入認列之適當性。

存貨減損評估

富華創新股份有限公司民國 113 年 12 月 31 日存貨—建設業餘額為新台幣 9,778,700 仟元，佔總資產 55%。富華創新股份有限公司係以建案利潤率來評估存貨是否存在減損，並以成本及淨變現價值孰低衡量，淨變現價值係參酌各建案近期成交價格或鄰近區域實際市場行情。因上述存貨淨變現價值評估涉及管理階層重大之會計估計及判斷，是以列為關鍵查核事項；存貨相關資訊請參閱個體財務報表附註四、五及八。

本會計師對於上述層面事項已執行之主要查核程序如下：

1. 檢視本年度新增加之建案成本，選樣核對至相關憑證，確認上述成本金額已正確歸屬到建案。
2. 檢視年底存貨減損評估資料，核對淨變現價值是否與支持文件一致，並重新計算以驗證管理階層對於存貨減損評估之正確性。

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華創新股份有限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華創新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。

富華創新股份有限公司之治理單位（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，惟其目的非對富華創新股份有限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，以及使富華創新股份有限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華創新股份有限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. 對於富華創新股份有限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。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成富華創新股份有限公司查核意見。

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，決定對富華創新股份有限公司民國 113 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。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 吳麗冬



吳麗冬

會計師 曾棟鋆



曾棟鋆

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 114 年 3 月 11 日

富華創新股份有限公司
(原名總太地產開發股份有限公司)
個體資產負債表
民國 113 年及 112 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	113年12月31日		112年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金（附註六）	\$ 3,924,253	23	\$ 2,264,597	10
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動（附註七）	100,159	1	452,079	2
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產－流動（附註六及二九）	288,786	2	798,788	4
1172	應收票據及帳款（附註二一及二八）	228	-	106	-
1200	其他應收款	64	-	15	-
1320	存貨－建設業（附註五、八、二八及二九）	9,778,700	55	16,054,336	73
1470	其他流動資產（附註十三及二八）	29,968	-	187,644	1
1480	取得合約之增額成本－流動（附註二一）	100,581	1	57,886	-
11XX	流動資產總計	14,222,739	82	19,815,451	90
	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（附註七）	79,975	-	80,025	-
1550	採用權益法之投資（附註九）	2,151,705	13	1,563,296	8
1600	不動產、廠房及設備（附註十、二八及二九）	356,924	2	265,295	1
1755	使用權資產（附註十一及二八）	438,021	3	266,145	1
1760	投資性不動產淨額（附註十二）	70,581	-	-	-
1780	無形資產	1,769	-	2,964	-
1840	遞延所得稅資產（附註二三）	19,710	-	2,046	-
1990	其他非流動資產（附註十三）	551	-	3,005	-
15XX	非流動資產總計	3,119,236	18	2,182,776	10
1XXX	資 產 總 計	\$ 17,341,975	100	\$ 21,998,227	100
	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期銀行借款（附註十四及二九）	\$ 3,826,800	22	\$ 9,447,550	43
2130	合約負債－流動（附註二一、二八及三十）	989,369	6	2,729,308	13
2150	應付票據（附註十六）	-	-	3,817	-
2170	應付帳款（附註十六及二八）	660,951	3	780,325	3
2219	其他應付款（附註十七）	110,784	-	24,237	-
2230	本期所得稅負債	527,699	3	3,789	-
2280	租賃負債－流動（附註十一及二八）	13,194	-	12,523	-
2321	一年內到期之公司債（附註十五及二九）	1,999,503	12	-	-
2399	其他流動負債（附註十七及二八）	124,431	1	3,301	-
21XX	流動負債總計	8,252,731	47	13,004,850	59
	非流動負債				
2530	應付公司債（附註十五及二九）	-	-	1,998,839	9
2540	長期銀行借款（附註十四及二九）	3,000	-	3,000	-
2570	遞延所得稅負債（附註二三）	-	-	1,172	-
2580	租賃負債－非流動（附註十一及二八）	138,028	1	95,056	1
2645	存入保證金	1,060	-	160	-
25XX	非流動負債總計	142,088	1	2,098,227	10
2XXX	負債總計	8,394,819	48	15,103,077	69
	權 益				
	股 本				
3110	普通股股本	3,559,667	21	3,422,757	16
3200	資本公積	1,265,272	7	1,261,782	5
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	956,603	5	925,916	4
3350	未分配盈餘	3,165,614	19	1,284,695	6
3XXX	權益總計	8,947,156	52	6,895,150	31
	負 債 及 權 益 總 計	\$ 17,341,975	100	\$ 21,998,227	100

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：劉偉如

經理人：林鳳秋

會計主管：吳仁峰

富華創新股份有限公司
(原名總太地產開發股份有限公司)

個 體 綜 合 損 益 表

民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼		113年度		112年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註二一）	\$ 12,379,548	100	\$ 547,143	100
5000	營業成本（附註八、二二及二八）	<u>9,475,671</u>	<u>77</u>	<u>273,220</u>	<u>50</u>
5900	營業毛利	<u>2,903,877</u>	<u>23</u>	<u>273,923</u>	<u>50</u>
	營業費用（附註二一、二二及二八）				
6100	推銷費用	216,940	2	131,434	24
6200	管理費用	<u>157,346</u>	<u>1</u>	<u>71,704</u>	<u>13</u>
6000	營業費用合計	<u>374,286</u>	<u>3</u>	<u>203,138</u>	<u>37</u>
6900	營業淨利	<u>2,529,591</u>	<u>20</u>	<u>70,785</u>	<u>13</u>
	營業外收入及支出				
7050	財務成本（附註二八）	(16,647)	-	(15,639)	(3)
7070	採用權益法認列之子公司及關聯企業利益份額	115,352	1	225,125	41
7100	利息收入	24,903	1	27,700	5
7130	股利收入	3,836	-	4,019	1
7190	其他收入（附註二八）	22,410	-	13,081	2
7210	處分不動產、廠房及設備利益	839	-	-	-
7230	外幣兌換利益（損失）	4,735	-	(67)	-
7235	透過損益按公允價值衡量之金融資產利益	18,136	-	27,532	5
7590	什項支出	(<u>100</u>)	-	(<u>637</u>)	-
7000	營業外收入及支出合計	<u>173,464</u>	<u>2</u>	<u>281,114</u>	<u>51</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		113年度		112年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利	\$ 2,703,055	22	\$ 351,899	64
7950	所得稅費用 (附註二三)	<u>514,206</u>	<u>4</u>	<u>45,025</u>	<u>8</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 2,188,849</u>	<u>18</u>	<u>\$ 306,874</u>	<u>56</u>
	每股盈餘 (附註二四)				
9750	基 本	<u>\$ 6.15</u>		<u>\$ 0.86</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 6.14</u>		<u>\$ 0.86</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：劉偉如



經理人：林鳳秋



會計主管：吳仁峰



富華創新股份有限公司
(原名總太地產開發股份有限公司)

個體權益變動表

民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		普 通 股 股 本 (附 註 二 十)	資 本 公 積 (附 註 九 、 二 十 及 二 五)	保 留 盈 餘 (附 註 二 十) 法 定 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘	權 益 總 計
A1	112 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,427,487	\$ 1,261,649	\$ 705,026	\$ 3,189,251	\$ 7,583,413
	112 年度盈餘指撥及分配					
B1	法定盈餘公積	-	-	220,890	(220,890)	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	(995,270)	(995,270)
B9	普通股股票股利	995,270	-	-	(995,270)	-
C7	採用權益法認列之關聯企業之變動數	-	133	-	-	133
D5	112 年度綜合損益總額	-	-	-	306,874	306,874
Z1	112 年 12 月 31 日餘額	3,422,757	1,261,782	925,916	1,284,695	6,895,150
	112 年度盈餘指撥及分配					
B1	法定盈餘公積	-	-	30,687	(30,687)	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	(140,333)	(140,333)
B9	普通股股票股利	136,910	-	-	(136,910)	-
D5	113 年度綜合損益總額	-	-	-	2,188,849	2,188,849
N1	本公司發行員工認股權	-	3,490	-	-	3,490
Z1	113 年 12 月 31 日餘額	\$ 3,559,667	\$ 1,265,272	\$ 956,603	\$ 3,165,614	\$ 8,947,156

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：劉偉如



經理人：林鳳秋



會計主管：吳仁峰



富華創新股份有限公司
(原名總太地產開發股份有限公司)
個體現金流量表

民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		113 年度	112 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 2,703,055	\$ 351,899
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	66,613	40,580
A20200	攤銷費用	1,196	833
A20400	透過損益按公允價值衡量之金 融資產利益	(18,136)	(27,532)
A20900	財務成本	16,647	15,639
A21200	利息收入	(24,903)	(27,700)
A21300	股利收入	(3,836)	(4,019)
A21900	員工認股權酬勞成本	1,508	-
A22400	採用權益法之子公司及關聯企 業利益份額	(115,352)	(225,125)
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	(839)	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收票據及帳款	(122)	(21)
A31180	其他應收款	(38)	43
A31200	存 貨	6,455,013	(2,665,519)
A31240	其他流動資產	157,676	(150,392)
A31270	取得合約之增額成本	(42,695)	473
A32125	合約負債	(1,739,939)	604,442
A32130	應付票據	(3,817)	(40,900)
A32150	應付帳款	(119,374)	414,348
A32180	其他應付款	91,906	(25,965)
A32230	其他流動負債	121,130	(32,023)
A33000	營運產生之現金流入（出）	7,545,693	(1,770,939)
A33100	收取之利息	24,892	27,665
A33300	支付之利息	(272,284)	(213,258)
A33500	支付之所得稅	(9,132)	(456,505)
AAAA	營業活動之淨現金流入（出）	7,289,169	(2,413,037)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		113 年度	112 年度
	投資活動之現金流量		
B00050	處分按攤銷後成本衡量之金融資產	\$ 510,002	\$ 1,080,741
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(15,565)	(1,713,000)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	385,671	2,810,109
B01800	取得採用權益法之投資	(692,000)	(770,090)
B02700	購置不動產、廠房及設備	(138,597)	(114,693)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	839	-
B03800	存出保證金減少	2,454	-
B04500	購置無形資產	-	(3,280)
B05350	取得使用權資產	(134,000)	(161,889)
B06800	其他非流動資產減少	-	300
B07600	收取之股利	224,761	4,028
BBBB	投資活動之淨現金流入	<u>143,565</u>	<u>1,132,226</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加(減少)	(5,620,750)	2,088,650
C01600	長期銀行借款增加	-	3,000
C03000	存入保證金增加(減少)	900	(80)
C04020	租賃負債本金償還	(12,895)	(14,148)
C04500	發放現金股利	(140,333)	(995,270)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>(5,773,078)</u>	<u>1,082,152</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	1,659,656	(198,659)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>2,264,597</u>	<u>2,463,256</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 3,924,253</u>	<u>\$ 2,264,597</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：劉偉如



經理人：林鳳秋



會計主管：吳仁峰



富華創新股份有限公司
(原名總太地產開發股份有限公司)

個體財務報表附註

民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日
(除另註明外，金額以新台幣及外幣仟元為單位)

一、公司沿革

富華創新股份有限公司(以下稱「本公司」)係依照公司法及有關法令規定於 86 年 11 月設立，並於 89 年 7 月 14 日經金融監督管理委員會證券期貨局核准補辦股份公開發行，及經台灣證券交易所核准於 92 年 3 月 3 日股票正式掛牌上市，112 年 7 月 14 日更名為「富華創新股份有限公司」，原名為「總太地產開發股份有限公司」。

本公司主要營業項目為委託營造廠商興建住宅及商業大樓之出租或出售等營業項目。

本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告於 114 年 3 月 11 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 初次適用金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)認可並發布生效之國際財務報導準則(IFRS)、國際會計準則(IAS)、解釋(IFRIC)及解釋公告(SIC)(以下稱「IFRS 會計準則」)

適用修正後之金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則將不致造成本公司會計政策之重大變動。

- (二) 114 年適用之金管會認可之 IFRS 會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」	2025 年 1 月 1 日(註 1)
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「金融工具之分類與衡量之修正」有關金融資產分類之應用指引修正內容	2026 年 1 月 1 日(註 2)

註 1：適用於 2025 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。初次適用該修正時，不得重編比較期間，而應將影響數認列於初次適

用日之保留盈餘或權益項下之國外營運機構兌換差額（依適當者）以及相關受影響之資產及負債。

註 2：適用於 2026 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間，企業亦得選擇於 2025 年 1 月 1 日提前適用。初次適用該修正時，應追溯適用但無須重編比較期間，並將初次適用之影響數認列於初次適用日。惟若企業不使用後見之明即能重編時，得選擇重編比較期間。

(三) 國際會計準則理事會（IASB）已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日（註）
「IFRS 會計準則之年度改善－第 11 冊」	2026 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「金融工具之分類與衡量之修正」有關金融負債除列之應用指引修正內容	2026 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「涉及自然依賴型電力之合約」	2026 年 1 月 1 日
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9—比較資訊」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 18「財務報表中之表達與揭露」	2027 年 1 月 1 日
IFRS 19「不具公共課責性之子公司：揭露」	2027 年 1 月 1 日

註：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度報導期間生效。

IFRS 18「財務報表之表達與揭露」

IFRS 18 將取代 IAS1「財務報表之表達」，該準則主要變動包括：

- 損益表應將收益及費損項目分為營業、投資、籌資、所得稅及停業單位種類。
- 損益表應列報營業損益、籌資前稅前損益以及損益之小計及總計。
- 提供指引以強化彙總及細分規定：本公司須辨認個別交易或其他事項所產生之資產、負債、權益、收益、費損及現金流量，並以共同特性為基礎進行分類與彙總，俾使主要財務報表列報之各單

行項目至少具有一項類似特性。具有非類似特性之項目於主要財務報表及中應予細分。本公司僅於無法找出較具資訊性之標示時，始將該等項目標示為「其他」。

- 增加管理階層定義之績效衡量之揭露：本公司於進行財務報表外之公開溝通，以及向財務報表使用者溝通對本公司整體財務績效某一層面之管理階層觀點時，應於財務報表單一附註揭露管理階層定義之績效衡量相關資訊，包括該衡量之描述、如何計算、其與 IFRS 會計準則明定之小計或總計之調節以及相關調節項目之所得稅與非控制權益影響等。

除上述影響外，截至本個體財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估各號準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之其他影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第 1 等級至第 3 等級：

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司或關聯企業係採權益法處理。為使本個體財務報告之本年度損益、其他綜合損益及權益與本公司合併財務報告中歸屬於本公司業主之本年度損益、其他綜合損益及權益相同，個體基礎與合併基礎下若干會計處理差異係調整「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司及關聯企業損益份額」、「採用權益法之子公司及關聯企業其他綜合損益份額」。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債，以及
3. 於資產負債表日不具有實質權利可將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

本公司從事建造工程部分，其營業週期長於 1 年，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

(四) 外 幣

編製本公司個體財務報告時，以本公司功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，依交易日匯率換算為功能性貨幣記錄。

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

(五) 存貨－建設業

投資興建房屋係按各不同工程分別計算成本，工程已售或未售成本之分攤，採售價比例計算；惟同一工程於擇定後之前後年度不得變更。

購入或換入土地，於取得土地所有權前支付之購地價款列記預付土地款，取得所有權後列記營建用地；投入各項工程之營建土地及建築成本列記在建房地，俟工程完工始結轉為待售房地。

營建用地、在建房地及待售房地以成本為列帳基礎，於期末如有充分證據顯示淨變現價值低於成本時，其差額提列備抵跌價損失。

(六) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(七) 投資子公司

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

子公司係指本公司具有控制之個體。

權益法下，投資原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有子公司其他權益之變動係按持股比例認列。

當本公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。投資帳面金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益。

當本公司對子公司之損失份額等於或超過其在該子公司之權益（包括權益法下子公司之帳面金額及實質上屬於本公司對該子公司淨投資組成部分之其他長期權益）時，係繼續按持股比例認列損失。

取得成本超過本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷；本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期收益。

本公司評估減損時，係以財務報告整體考量現金產生單位並比較其可回收金額與帳面金額。嗣後若資產可回收金額增加時，將減損損失之迴轉認列為利益，惟資產於減損損失迴轉後之帳面金額，不得超過該項資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列攤銷後之帳面金額。歸屬於商譽之減損損失不得於後續期間迴轉。

本公司與子公司之順流交易未實現損益於個體財務報告予以銷除。本公司與子公司之逆流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

(八) 投資關聯企業

關聯企業係指本公司具有重大影響，但非屬子公司或合資之企業。

本公司對投資關聯企業係採用權益法。

權益法下，投資關聯企業原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之關聯企業損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對關聯企業權益之變動係按持股比例認列。

當本公司對關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益時，即停止認列進一步之損失。本公司僅於發生法定義務、推定義務或已代關聯企業支付款項之範圍內，認列額外損失及負債。

本公司於評估減損時，係將投資之整體帳面金額視為單一資產比較可回收金額與帳面金額，進行減損測試，所認列之減損損失不分攤至構成投資帳面金額組成部分之任何資產，包括商譽。減損損失之任何迴轉，於該投資之可回收金額後續增加之範圍內予以認列。

(九) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

建造中之不動產、廠房及設備係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用及符合資本化條件之借款成本。該等資產於達預期使用狀態前係以成本與淨變現價值孰低衡量，其銷售價款及成本係認列於損益。該等資產於完工並達預期使用狀態時，分類至不動產、廠房及設備之適當類別並開始提列折舊。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對每一重大部分單獨提列折舊。本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視，並推延適用會計估計值變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(十) 投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產。

自有之投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

投資性不動產採直線基礎提列折舊。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(十一) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計值變動之影響。非確定耐用年限無形資產係以成本減除累計減損損失列報。

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當期損益。

(十二) 合約成本相關資產

不動產銷售員工之銷售佣金及與合約相關之支出僅於取得客戶合約時發生，在金額可回收之範圍內認列為取得合約之增額成本，並於不動產完工交付予客戶時轉銷。

(十三) 不動產、廠房及設備、使用權資產及無形資產（商譽除外）之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示不動產、廠房及設備、使用權資產及無形資產（商譽除外）可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，本公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。共用資產係依合理一致之基礎分攤至個別現金產生單位。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

當減損損失於後續迴轉時，該資產或現金產生單位之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產或現金產生單位若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

(十四) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

本公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產與按攤銷後成本衡量之金融資產。

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括強制透過損益按公允價值衡量及指定為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包括未指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，及不符合分類為按攤銷後成本衡量。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失（包含該金融資產所產生之任何股利或利息）係認列於損益。公允價值之決定方式參閱附註二七。

B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

本公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- b. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之應收票據及帳款、其他應收款、工程存出保證金及存出保證金）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- a. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。
- b. 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，應自信用減損後之次一報導期間起以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算利息收入。

信用減損金融資產係指發行人或債務人已發生重大財務困難、違約、債務人很有可能聲請破產或其他財務重整或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

約當現金包括短期且俱高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款及附買回債券，係用於滿足短期現金承諾。

(2) 金融資產之減損

本公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）之減損損失。

應收帳款按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

本公司為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定下列情況代表金融資產已發生違約：

A.有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務。

B.逾期超過 90 天，除非有合理且可佐證之資訊顯示延後之違約基準更為適當。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

(3) 金融資產之除列

本公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。

2. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

(十五) 收入認列

本公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

商品銷貨收入

於正常營業範圍內之不動產銷售係分期收取固定交易價格並認列合約負債，於考量重大財務組成部分後，於各該筆不動產完工交付且法定所有權移轉予買方時認列收入。

(十六) 租 賃

本公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 本公司為出租人

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

營業租賃下，減除租賃誘因後之租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。因取得營業租賃所發生之原始直接成本，係加計至標的資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

當租賃同時包含土地及建築物要素時，本公司係依附屬於各要素所有權之幾乎所有風險與報酬是否已移轉予承租人以評估各要素之分類係為融資租賃或營業租賃。租賃給付按合約成立日土地及建築物租賃權利之公允價值相對比例分攤予土地及建築物。若租賃給付能可靠地分攤至此兩項要素，各要素係按所適用之租賃分類處理。若租賃給付無法可靠地分攤至此兩項要素，則整體租賃係分類為融資租賃，惟若此兩項要素均明顯符合營業租賃標準，則整體租賃分類為營業租賃。

2. 本公司為承租人

除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產原始按成本（包含租賃負債之原始衡量金額、租賃開始日前支付之租賃給付減除收取之租賃誘因、原始直接成本及復原標的資產之估計成本）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。使用權資產係單獨表達於個體資產負債表。

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至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。

租賃負債原始按租賃給付（包含固定給付）之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

後續，租賃負債採有效利息法按攤銷後成本基礎衡量，且利息費用係於租賃期間分攤。若租賃期間變動導致未來租賃給付有變動，本公司再衡量租賃負債，並相對調整使用權資產，惟若使用權資產之帳面金額已減至零，則剩餘之再衡量金額認列於損益中。租賃負債係單獨表達於個體資產負債表。

(十七) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

(十八) 員工認股權

1. 給與員工之員工認股權

員工認股權係按給與日權益工具之公允價值及預期既得之最佳估計數量，於既得期間內以直線基礎認列費用，並同時調整資本公積－員工認股權。若其於給與日立即既得，係於給與日全數認列費用。本公司辦理現金增資保留員工認購，係確認員工認購股數及價格之日為給與日。

本公司於每一資產負債表日修正預期既得之員工認股權估計數量。若有修正原估計數量，其影響數係認列為損益，使累計費用反映修正之估計值，並相對調整資本公積－員工認股權。

2. 給與子公司員工之員工認股權

本公司給與子公司員工以本公司權益工具交割之員工認股權，係視為對子公司之資本投入，並以給與日權益工具之公允價值衡量，於既得期間內認列為對子公司投資帳面金額之增加，並相對調整資本公積－員工認股權。

(十九) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

本公司依中華民國所制定之法規決定當期所得（損失），據以計算應付（可回收）之所得稅。

依中華民國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依個體財務報表帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能有課稅所得以供可減除暫時性差異所產生之所得稅抵減使用時認列。

與投資子公司相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟本公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資有關之可減除暫時性差異，僅於其很有可能有足夠課稅所得用以實現暫時性差異，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映本公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

本公司於發展重大會計估計值時，管理階層將持續檢視估計與基本假設。

估計及假設不確定性之主要來源－存貨之減損

存貨淨變現價值係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估計，淨變現價值係參酌各建案近期成交價格或鄰近區域實際市場行情，該等估計係依目前市場狀況及類似產品之歷史銷售經驗評估。

六、現金及約當現金

	113年12月31日	112年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 170	\$ 110
銀行存款	3,714,069	2,567,489
約當現金		
銀行定期存款	498,800	454,858
附買回債券	-	40,928
	4,213,039	3,063,385
減：受限制銀行存款	(276,386)	(773,988)
質押定期存款	(12,400)	(24,800)
	<u>\$ 3,924,253</u>	<u>\$ 2,264,597</u>

受限制銀行存款及質押定期存款係帳列按攤銷後成本衡量之金融資產－流動，其質押之資訊參閱附註二九。

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	113年12月31日	112年12月31日
<u>金融資產－流動</u>		
基金受益憑證	\$ 52,937	\$ 377,869
國內上市（櫃）股票	47,222	74,210
	<u>\$ 100,159</u>	<u>\$ 452,079</u>
<u>金融資產－非流動</u>		
國內未上市（櫃）股票	<u>\$ 79,975</u>	<u>\$ 80,025</u>

八、存貨－建設業

	113年12月31日	112年12月31日
營建用地	\$ 2,954,157	\$ 2,861,367
在建房地	4,278,446	13,025,007
待售房地	2,546,097	167,962
	<u>\$ 9,778,700</u>	<u>\$ 16,054,336</u>
<u>營 建 用 地</u>	113年12月31日	112年12月31日
文商段 15 地號	\$ 2,880,692	\$ 2,839,556
其 他	73,465	21,811
	<u>\$ 2,954,157</u>	<u>\$ 2,861,367</u>
<u>在 建 房 地</u>		
之 序	\$ 2,625,781	\$ 2,205,896
文商段 53 地號	1,652,665	1,628,231
心之所向	-	9,190,880
	<u>\$ 4,278,446</u>	<u>\$ 13,025,007</u>
<u>待 售 房 地</u>		
心之所向	2,461,915	-
總太 2020	48,874	120,437
總太聚作	19,308	31,525
東方紐約	16,000	16,000
	<u>\$ 2,546,097</u>	<u>\$ 167,962</u>

113 及 112 年度與存貨相關之營業成本分別為 9,475,671 仟元及 273,220 仟元。113 及 112 年度並無認列存貨跌價損失及迴轉之情形。

利息資本化相關資訊如下：

	113年度	112年度
利息資本化金額	\$ 250,940	\$ 204,237
利息資本化利率（%）	2.30-2.93	2.21-2.68

設定作為借款擔保之存貨金額，參閱附註二九。

九、採用權益法之投資

	113年12月31日	112年12月31日
投資子公司	\$ 2,137,837	\$ 1,546,216
投資關聯企業	13,868	17,080
	<u>\$ 2,151,705</u>	<u>\$ 1,563,296</u>

(一) 投資子公司

	113年12月31日	112年12月31日
<u>非上市櫃公司普通股</u>		
總太營造股份有限公司 (總太營造公司)	\$ 1,108,605	\$ 1,222,199
日太資產管理股份有限公司 (日太管理公司)	305,962	304,735
富華建設股份有限公司 (富華建設公司)(註1)	98,988	6,878
大舜廣告股份有限公司 (大舜廣告公司)	23,708	12,404
陞霖建設股份有限公司 (陞霖建設公司)(註2)	600,574	-
	<u>\$ 2,137,837</u>	<u>\$ 1,546,216</u>

子 公 司 名 稱	所有權權益及表決權百分比	
	113年12月31日	112年12月31日
總太營造公司	100%	100%
日太管理公司	100%	100%
富華建設公司	100%	100%
大舜廣告公司	100%	100%
陞霖建設公司	100%	-

註1：該公司於112年8月更名為總太地產開發股份有限公司，於113年5月由總太地產開發股份有限公司更名為富華建設股份有限公司。

註2：該公司於113年9月成立，於113年11月由磐旭建設股份有限公司更名為陞霖建設股份有限公司。

富華建設公司於113年8月辦理現金增資92,000仟元，全數由本公司認購。

上述子公司除大舜廣告公司之財務報告未經會計師查核，其餘子公司113及112年度之財務報告均經會計師查核；惟本公司管理

階層認為大舜廣告公司財務報告未經會計師查核，尚不致產生重大之影響。

(二) 投資關聯企業

	113年12月31日	112年12月31日
非上市櫃公司普通股		
碩奕太綠能股份有限公司		
(碩奕太公司)	\$ 13,868	\$ 17,080

被投資 公司名稱	業務性質	主要營業場所	所持股權及表決權比例	
			113年 12月31日	112年 12月31日
碩奕太公司	能源技術服務業	新竹縣	27%	27%

碩奕太公司分別於 112 年 8 月 21 日及 12 月 12 日辦理現金增資，本公司未按持比例認購，以致持股比例由 30% 下降至 26.91%，調整資本公積 133 仟元。

採用權益法之投資及本公司對其所享有之損益及其他綜合損益份額，係按未經會計師查核之財務報告計算；惟本公司管理階層認為上述被投資公司財務報告未經會計師查核，尚不致產生重大之影響。

十、不動產、廠房及設備

	土 地	建 築 物	運輸設備	租 賃 改 良 物	其他設備	建造中之 不 動 產	合 計
成 本							
113 年 1 月 1 日餘額	\$ 45,623	\$101,051	\$ 6,970	\$154,690	\$ 17,062	\$ 752	\$326,148
增 添	-	-	5,386	-	222	132,989	138,597
處 分	-	-	(3,656)	(4,702)	(1,462)	-	(9,820)
113 年 12 月 31 日餘額	\$ 45,623	\$101,051	\$ 8,700	\$149,988	\$ 15,822	\$133,741	\$454,925
累計折舊							
113 年 1 月 1 日餘額	\$ -	\$ 27,153	\$ 4,231	\$ 21,661	\$ 7,808	\$ -	\$ 60,853
折舊費用	-	3,749	1,131	38,527	3,561	-	46,968
處 分	-	-	(3,656)	(4,702)	(1,462)	-	(9,820)
113 年 12 月 31 日餘額	\$ -	\$ 30,902	\$ 1,706	\$ 55,486	\$ 9,907	\$ -	\$ 98,001
113 年 1 月 1 日淨額	\$ 45,623	\$ 73,898	\$ 2,739	\$133,029	\$ 9,254	\$ 752	\$265,295
113 年 12 月 31 日淨額	\$ 45,623	\$ 70,149	\$ 6,994	\$ 94,502	\$ 5,915	\$133,741	\$356,924
成 本							
112 年 1 月 1 日餘額	\$ 45,623	\$101,051	\$ 4,415	\$ 4,702	\$ 8,129	\$ -	\$163,920
增 添	-	-	2,555	102,453	8,933	752	114,693
重 分 類	-	-	-	47,535	-	-	47,535
112 年 12 月 31 日餘額	\$ 45,623	\$101,051	\$ 6,970	\$154,690	\$ 17,062	\$ 752	\$326,148

(接次頁)

(承前頁)

	土 地	建 築 物	運 輸 設 備	租 賃 改 良 物	其 他 設 備	建 造 中 之 不 動 產	合 計
累計折舊							
112 年 1 月 1 日餘額	\$ -	\$ 23,404	\$ 3,807	\$ 4,437	\$ 5,521	\$ -	\$ 37,169
折舊費用	-	3,749	424	17,224	2,287	-	23,684
112 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 27,153</u>	<u>\$ 4,231</u>	<u>\$ 21,661</u>	<u>\$ 7,808</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 60,853</u>
112 年 1 月 1 日淨額	<u>\$ 45,623</u>	<u>\$ 77,647</u>	<u>\$ 608</u>	<u>\$ 265</u>	<u>\$ 2,608</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$126,751</u>
112 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 45,623</u>	<u>\$ 73,898</u>	<u>\$ 2,739</u>	<u>\$133,029</u>	<u>\$ 9,254</u>	<u>\$ 752</u>	<u>\$265,295</u>

折舊費用係以直線基礎按下列耐用年數計提：

建 築 物	
廠房主建物	50 年
機電動力設備	10 至 15 年
運輸設備	6 年
租賃改良物	3 至 4 年
其他設備	3 至 15 年

利息資本化相關資訊如下：

	113年度	112年度
利息資本化金額	\$ 89	\$ -
利息資本化利率(%)	2.85-2.98	-

設定作為銀行借款及應付公司債擔保之不動產、廠房及設備金額，參閱附註二九。

十一、租賃協議

(一) 使用權資產

	113年12月31日	112年12月31日
使用權資產帳面金額		
土 地	\$ 410,188	\$ 228,263
建 築 物	27,833	37,600
運輸設備	-	282
	<u>\$ 438,021</u>	<u>\$ 266,145</u>
	113年度	112年度
使用權資產之增添	<u>\$ 190,539</u>	<u>\$ 185,145</u>
使用權資產之折舊費用		
土 地	\$ 8,614	\$ 4,949
建 築 物	9,767	10,834
運輸設備	282	1,113
	<u>\$ 18,663</u>	<u>\$ 16,896</u>

除以上所述增添及認列折舊費用外，本公司之使用權資產於 113 及 112 年度並未發生重大轉租及減損情形。

(二) 租賃負債

	113年12月31日	112年12月31日
租賃負債帳面金額		
流動	\$ 13,194	\$ 12,523
非流動	\$ 138,028	\$ 95,056

租賃負債之折現率區間如下：

	113年12月31日	112年12月31日
土地	2.37-2.745%	2.37-2.70%
建築物	2.50%	1.71%-2.50%
運輸設備	-	1.77%

(三) 重要承租活動及條款

本公司承租若干土地、建築物及運輸設備以供營運使用，租賃期間為 5 到 70 年。於租賃期間終止時，本公司對所租賃之土地、建築物及運輸設備並無優惠承購權。

十二、投資性不動產

	113年12月31日	112年12月31日
土地	\$ 22,469	\$ -
房屋及建築物	48,112	-
	<u>\$ 70,581</u>	<u>\$ -</u>

	土	地	房屋及建築物	合	計
<u>成本</u>					
113 年 1 月 1 日餘額	\$	-	\$	-	\$ -
重分類		<u>22,469</u>		<u>49,094</u>	<u>71,563</u>
113 年 12 月 31 日餘額	\$	<u>22,469</u>	\$	<u>49,094</u>	<u>\$ 71,563</u>
<u>累計折舊</u>					
113 年 1 月 1 日餘額	\$	-	\$	-	\$ -
折舊費用		-		<u>982</u>	<u>982</u>
113 年 12 月 31 日餘額	\$	-	\$	<u>982</u>	<u>\$ 982</u>
113 年 1 月 1 日淨額	\$	-	\$	-	\$ -
113 年 12 月 31 日淨額	\$	<u>22,469</u>	\$	<u>48,112</u>	<u>\$ 70,581</u>

投資性不動產出租之租賃期間為 15 年，承租人有優先續租權，於租賃期間結束時不具有投資性不動產之優惠承購權。

以營業租賃出租投資性不動產未來將收取之租賃給付總額如下：

	113年12月31日	112年12月31日
不超過1年	\$ 4,898	\$ -
1至5年	19,206	-
超過5年	43,484	-
	<u>\$ 67,588</u>	<u>\$ -</u>

折舊費用係以直線基礎按下列耐用年數計提：

房屋及建築物	15年
--------	-----

本公司之投資性不動產之公允價值係由獨立評價師展茂不動產估價師聯合事務所於資產負債表日評價。該評價係以參考類似不動產交易價格之證據評估，投資性不動產於113年12月31日評價之公允價值為125,532仟元。

十三、其他資產

	113年12月31日	112年12月31日
預付款項	\$ 11,292	\$ 4,259
暫付款	9,553	7,014
代付款	7,154	1,632
工程存出保證金	1,969	2,129
存出保證金	5	2,459
留抵稅額	-	172,610
其他	546	546
	<u>\$ 30,519</u>	<u>\$ 190,649</u>
流動	\$ 29,968	\$ 187,644
非流動	551	3,005
	<u>\$ 30,519</u>	<u>\$ 190,649</u>

十四、銀行借款

(一) 短期銀行借款

	113年12月31日	112年12月31日
抵押借款（附註二九）	\$ 3,743,200	\$ 6,973,550
信用借款	83,600	2,474,000
	<u>\$ 3,826,800</u>	<u>\$ 9,447,550</u>
年利率（%）		
抵押借款	2.48-2.93	2.34-2.68
信用借款	2.88	2.66

(二) 長期銀行借款

	113年12月31日	112年12月31日
抵押借款（附註二九）	\$ 3,000	\$ 3,000
減：列為1年內到期部分	-	-
	<u>\$ 3,000</u>	<u>\$ 3,000</u>
<u>年利率（%）</u>		
抵押借款	2.98	2.85

十五、應付公司債

	113年12月31日	112年12月31日
第一次國內有擔保普通公司債 （附註二九）	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000
應付公司債折價	(497)	(1,161)
	1,999,503	1,998,839
減：列為1年內到期部份	(1,999,503)	-
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,998,839</u>

本公司於109年9月29日發行國內有擔保普通公司債2,000,000仟元，發行期間為5年，每年利率為0.62%，每年依票面利率單利計付息一次，自發行日起屆滿5年到期一次還本。

十六、應付票據及應付帳款

應付帳款中屬於建造合約之應付工程保留款金額，於113年及112年12月31日分別為266,657仟元及199,938仟元。工程保留款不計息，將於個別建造合約之保留期間結束時支付。該保留期間為本公司之正常營業週期，通常超過1年。

十七、其他負債

	113年12月31日	112年12月31日
<u>其他應付款</u>		
應付員工及董事酬勞	\$ 43,952	\$ 6,450
應付營業稅	43,597	-
應付薪資及獎金	6,628	5,024
其 他	16,607	12,763
	<u>\$ 110,784</u>	<u>\$ 24,237</u>
<u>其他流動負債</u>		
代收 款	\$ 123,311	\$ 2,849
其 他	1,120	452
	<u>\$ 124,431</u>	<u>\$ 3,301</u>

十八、退職後福利計畫

本公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

十九、資產負債之到期分析

本公司與建設業務有關之資產及負債係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後 1 年內及超過 1 年後將回收或償付之金額如下：

	預期 1 年內 收回或償付	預期超過 1 年 收回或償付	合 計
<u>113 年 12 月 31 日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 228	\$ -	\$ 228
其他應收款	64	-	64
存貨－建設業	2,546,096	7,232,604	9,778,700
其他流動資產	28,588	1,380	29,968
取得合約之增額成本	<u>11,944</u>	<u>88,637</u>	<u>100,581</u>
	<u>\$ 2,586,920</u>	<u>\$ 7,322,621</u>	<u>\$ 9,909,541</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ -	\$ 3,826,800	\$ 3,826,800
合約負債	705,015	284,354	989,369
應付帳款	417,262	243,689	660,951
其他應付款	110,784	-	110,784
租賃負債	13,194	138,028	151,222
應付公司債	1,999,503	-	1,999,503
長期銀行借款	-	3,000	3,000
其他流動負債	<u>124,431</u>	<u>-</u>	<u>124,431</u>
	<u>\$ 3,370,189</u>	<u>\$ 4,495,871</u>	<u>\$ 7,866,060</u>
<u>112 年 12 月 31 日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 106	\$ -	\$ 106
其他應收款	15	-	15
存貨－建設業	9,358,841	6,695,495	16,054,336
其他流動資產	185,655	1,989	187,644
取得合約之增額成本	<u>57,886</u>	<u>-</u>	<u>57,886</u>
	<u>\$ 9,602,503</u>	<u>\$ 6,697,484</u>	<u>\$ 16,299,987</u>

(接次頁)

(承前頁)

	預期1年內 收回或償付	預期超過1年 收回或償付	合 計
112年12月31日			
負 債			
短期銀行借款	\$ 5,515,000	\$ 3,932,550	\$ 9,447,550
合約負債	2,683,237	46,071	2,729,308
應付票據	3,817	-	3,817
應付帳款	638,487	141,838	780,325
其他應付款	24,237	-	24,237
租賃負債	12,523	95,056	107,579
應付公司債	-	1,998,839	1,998,839
長期銀行借款	-	3,000	3,000
其他流動負債	3,301	-	3,301
	<u>\$ 8,880,602</u>	<u>\$ 6,217,354</u>	<u>\$ 15,097,956</u>

二十、權 益

(一) 普通股股本

	113年12月31日	112年12月31日
額定股數(仟股)	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
額定股本	<u>\$ 10,000,000</u>	<u>\$ 10,000,000</u>
已發行且已收足股款之股數 (仟股)	<u>355,967</u>	<u>342,276</u>
已發行股本	<u>\$ 3,559,667</u>	<u>\$ 3,422,757</u>

已發行之普通股每股面額為10元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

本公司股本變動主要係盈餘轉增資所致。

本公司於112年6月19日經股東會決議分配股票股利995,270仟元，業經金融監督管理委員會證券期貨局核准申報生效，並經董事會決議以112年8月26日為除權基準日。

本公司於113年6月12日經股東會決議分配股票股利136,910仟元，業經金融監督管理委員會證券期貨局核准申報生效，並經董事會決議以113年7月30日為除權基準日。

(二) 資本公積

	113年12月31日	112年12月31日
<u>得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本</u>		
股票發行溢價(1)	\$ 1,092,949	\$ 1,092,949
公司債轉換溢價(1)	168,700	168,700
<u>僅得用以彌補虧損</u>		
採用權益法認列關聯企業股權淨值之變動數(2)	133	133
<u>不得作為任何用途</u>		
員工認股權	3,490	-
	<u>\$ 1,265,272</u>	<u>\$ 1,261,782</u>

1. 發行溢價之資本公積得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。
2. 此類之資本公積係本公司未實際取得或處分關聯企業股權時，因關聯企業權益變動認列之權益交易影響數。

(三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定，年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，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之。分派股息及紅利之全部或一部分如以發放現金之方式為之，授權董事會以三分之二以上董事出席，及出席董事過半數同意後為之，並報告股東會，不適用前項應經股東會決議之規定。本公司章程規定之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註二二。

依據本公司章程規定，股利政策係依據本公司營運狀況、資金需求、內外部整體環境變化並兼顧股東利益，得以全數或部分分派。盈餘之分派得以現金股利或股票股利方式為之，股利分派額度維持於當年度可分配盈餘之 20% 至 100% 間，惟現金股利以不低於總股利 50%。另依據本公司於 113 年 6 月 12 日股東會修訂前之章程，現金股利則不低於總股利 50%。

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。

本公司 112 及 111 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	112 年度	111 年度	112 年度	111 年度
法定盈餘公積	\$ 30,687	\$ 220,890		
現金股利	140,333	995,270	\$ 0.41	\$ 4.1
股票股利	136,910	995,270	0.40	4.1

上述現金股利已分別於 113 年 3 月 14 日及 112 年 3 月 14 日董事會決議分配，其餘盈餘分配項目亦分別於 113 年 6 月 12 日及 112 年 6 月 19 日股東常會決議。

本公司 114 年 3 月 11 日董事會擬議 113 年度盈餘分配案及每股股利如下：

	盈 餘 分 配 案	每股股利 (元)
法定盈餘公積	\$ 218,885	
現金股利	711,913	\$ 2
股票股利	1,245,883	3.5

上述現金股利已由董事會決議分配，其餘尚待預計於 114 年 6 月 17 日召開之股東常會決議。

二一、收 入

	113年度	112年度
客戶合約收入		
不動產銷售收入	\$ 12,363,708	\$ 547,143
其他營業收入	15,840	-
	<u>\$ 12,379,548</u>	<u>\$ 547,143</u>

(一) 合約餘額

	113年12月31日	112年12月31日	112年1月1日
應收票據及帳款	<u>\$ 228</u>	<u>\$ 106</u>	<u>\$ 84</u>
合約負債—流動			
不動產銷售	<u>\$ 989,369</u>	<u>\$ 2,729,308</u>	<u>\$ 2,124,866</u>

(二) 合約成本相關資產

	113年12月31日	112年12月31日
<u>流動</u>		
取得合約之增額成本	\$ 100,581	\$ 57,886

本公司考量過去歷史經驗及不動產銷售合約之違約條款，認為取得合約所支付之佣金可全數回收。113 及 112 年度認列之費用分別為 45,942 仟元及 473 仟元。

二二、員工福利、折舊及攤銷費用

性 質 別	屬 於 營 業 成 本 者	屬 於 營 業 費 用 者	合 計
<u>113 年度</u>			
短期員工福利			
薪資費用	\$ 23,893	\$ 50,849	\$ 74,742
勞健保費用	1,899	1,712	3,611
確定提撥計畫	873	677	1,550
董事酬金	-	28,112	28,112
其他員工福利	875	7,036	7,911
股份基礎給付	-	1,508	1,508
折舊費用	-	66,613	66,613
攤銷費用	-	1,196	1,196
<u>112 年度</u>			
短期員工福利			
薪資費用	18,021	33,083	51,104
勞健保費用	2,011	2,239	4,250
確定提撥計畫	887	754	1,641
董事酬金	-	5,877	5,877
其他員工福利	924	1,852	2,776
折舊費用	-	40,580	40,580
攤銷費用	-	833	833

本公司 113 及 112 年度之平均員工人數分別為 54 人及 59 人，其中未兼任員工之董事分別為 8 人及 7 人，其計算基礎與員工福利費用一致。

本公司 113 及 112 年度之平均員工福利費用分別為 1,942 仟元及 1,149 仟元；本公司 113 及 112 年度之平均員工薪資費用分別為 1,658 仟元及 983 仟元，其平均員工薪資費用調整變動情形為增加 68.67%。

本公司董事、經理人及員工之報酬，依其職責、貢獻之價值及其績效並參酌同業通常水準訂定之。依本公司章程規定，董事及經理人之酬金經薪酬委員會審議後提請董事會決議之。其報酬除參考同業通常水準、公司經營績效、公司財務狀況及公司未來發展規劃外，亦依其個人對本公司營運參與程度、擔負之責任及績效目標達成情形給予合理報酬。本公司並適時的檢討相關績效考核標準及報酬內容之合理性，降低未來風險及落實公司永續經營之策略。

員工酬勞及董事酬勞

本公司依章程規定係按當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以 0.1% 至 5% 及不高於 2% 提撥員工酬勞及董事酬勞。113 及 112 年度估列之員工酬勞及董事酬勞分別於 114 年 3 月 11 日及 113 年 3 月 14 日經董事會決議如下：

現 金	113年度		112年度	
	估 列 比 例	金 額	估 列 比 例	金 額
員工酬勞	0.6%	\$ 16,482	0.3%	\$ 1,075
董事酬勞	1.0%	27,470	1.5%	5,375

年度個體財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

112及111年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與各該年度個體財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二三、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	113年度	112年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 533,013	\$ 6,226
以前年度之調整	29	383
土地增值稅	-	39,301
	<u>533,042</u>	<u>45,910</u>
遞延所得稅		
本年度產生者	(18,836)	(885)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 514,206</u>	<u>\$ 45,025</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	113年度	112年度
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 540,611	\$ 70,380
稅上不可減除之費損	31	9
調節項目之所得稅影響數		
免稅所得	(28,065)	(64,728)
土地增值稅	-	39,301
未認列之暫時性差異	1,600	(320)
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	29	383
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 514,206</u>	<u>\$ 45,025</u>

(二) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

113 年度	年 初 餘 額	認 列 於 損 益	年 底 餘 額
<u>遞延所得稅資產</u>			
暫時性差異			
採用權益法之投資	\$ 2,046	(\$ 957)	\$ 1,089
遞延推銷費用	-	18,621	18,621
	<u>\$ 2,046</u>	<u>\$ 17,664</u>	<u>\$ 19,710</u>
<u>遞延所得稅負債</u>			
暫時性差異			
未實現兌換利益	\$ 1,172	(\$ 1,172)	\$ -
	<u>\$ 1,172</u>	<u>(\$ 1,172)</u>	<u>\$ -</u>
112 年度			
<u>遞延所得稅資產</u>			
暫時性差異			
採用權益法之投資	\$ 1,515	\$ 531	\$ 2,046
	<u>\$ 1,515</u>	<u>\$ 531</u>	<u>\$ 2,046</u>
<u>遞延所得稅負債</u>			
暫時性差異			
未實現兌換利益	\$ 1,526	(\$ 354)	\$ 1,172
	<u>\$ 1,526</u>	<u>(\$ 354)</u>	<u>\$ 1,172</u>

(三) 所得稅核定情形

本公司截至 111 年度止之營利事業所得稅申報案件業經稅捐稽徵機關核定。

二四、每股盈餘

	本年度淨利	股數(仟股)	每股盈餘(元)
<u>113 年度</u>			
基本每股盈餘			
本年度淨利	\$ 2,188,849	355,967	\$ <u>6.15</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	503	
員工認股權	<u>-</u>	<u>215</u>	
稀釋每股盈餘			
本年度淨利加潛在普通股之影響	\$ <u>2,188,849</u>	<u>356,685</u>	\$ <u>6.14</u>
<u>112 年度</u>			
基本每股盈餘			
本年度淨利	\$ 306,874	355,967	\$ <u>0.90</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	<u>-</u>	<u>82</u>	
稀釋每股盈餘			
本年度淨利加潛在普通股之影響	\$ <u>306,874</u>	<u>356,049</u>	\$ <u>0.86</u>

計算每股盈餘時，無償配股之影響業已追溯調整，該無償配股基準日訂於 113 年 8 月 22 日。因追溯調整，112 年度基本及稀釋每股盈餘變動如下：

	單位：每股元	
	追 溯 調 整 前	追 溯 調 整 後
基本每股盈餘	\$ <u>0.90</u>	\$ <u>0.86</u>
稀釋每股盈餘	\$ <u>0.90</u>	\$ <u>0.86</u>

若本公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並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，以計算稀釋每股盈餘。於次年度決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

二五、股份基礎給付協議

員工認股權計劃

本公司於 113 年 4 月 24 日給與員工認股權 3,000 單位，每一單位可認購普通股 1,000 股。給與對象包含本公司及子公司符合特定條件之員工。認股權之存續期間為 4 年，憑證持有人於發行屆滿 2 年之日起，可行使被給與之一定比例之認股權。認股權行使價格為發行當日本公司普通股收盤價格，認股權發行後，遇有本公司普通股股份發生變動時，或本公司發放現金股利，其普通股現金股利占每股時價超過規定比率者，認股權行使價格依規定公式予以調整。

員工認股權之相關資訊如下：

<u>員 工 認 股 權</u>	<u>113年度</u>	
	<u>單 位</u>	<u>加 權 平 均 執 行 價 格</u>
期初流通在外	-	\$ -
本期給與	3,000	29.42 元
本期放棄	(<u>282</u>)	29.42 元
期末流通在外	<u>2,718</u>	29.42 元
期末可執行之認股權	<u>-</u>	
本期給與之認股權加權平均 公允價值（元）		<u>\$ 5.54</u>

流通在外之員工認股權相關資訊如下：

	<u>113年度</u>
執行價格之範圍（元）	\$ 29.42
加權平均剩餘合約期限（年）	4

本公司於 113 年 4 月給與之員工認股權使用二元樹評價模式，評價模式所採用之輸入值如下：

	<u>113年4月</u>
給與日股價	30.60 元
執行價格	30.60 元
預期波動率	25.38%-28.14%
存續期間	4 年
無風險利率	1.4553%-1.5042%

預期波動率係基於過去 3 年歷史股票價格波動率，且已將提早執行之效果納入考量。

113 年度認列之酬勞成本為 1,508 仟元。

二六、資本風險管理

本公司進行資本管理以確保能夠於繼續經營之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，以使股東報酬極大化。

本公司資本結構係由淨債務（即借款減除現金及約當現金）及權益（即股本、資本公積、保留盈餘及其他權益項目）組成。

本公司主要管理階層定期檢視集團資本結構，內容包括考量各類資本之成本及相關風險。本公司依據主要管理階層之建議，將藉由支付股利、發行新股、買回股份及發行新債或償付舊債等方式平衡其整體資本結構。

二七、金融工具

（一）公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

本公司非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額均係趨近其公允價值。

（二）公允價值資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 公允價值層級

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>113 年 12 月 31 日</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
國內上市（櫃）公司	\$ 47,222	\$ -	\$ -	\$ 47,222
國內未上市（櫃）公司	4,975	-	75,000	79,975
國內基金受益憑證	52,937	-	-	52,937
	<u>\$ 105,134</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 75,000</u>	<u>\$ 180,134</u>
<u>112 年 12 月 31 日</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
國內上市（櫃）公司	\$ 74,210	\$ -	\$ -	\$ 74,210
國內未上市（櫃）公司	4,025	-	76,000	80,025
國內基金受益憑證	377,869	-	-	377,869
	<u>\$ 456,104</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 76,000</u>	<u>\$ 532,104</u>

113 及 112 年度無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 第三等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

本公司持有國內未上市櫃之有價證券因無市場價格參考時，係採用評價方法估計，其公允價值參考被投資公司資產法估算。

(三) 金融工具之種類

	113年12月31日	112年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量		
強制透過損益按公允價值		
衡量	\$ 180,134	\$ 532,104
按攤銷後成本衡量之金融資產	4,215,305	3,068,094
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量	6,551,518	12,246,454

按攤銷後成本衡量之金融資產餘額係包含現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產－流動、應收票據及帳款、其他應收款、工程存出保證金及存出保證金等按攤銷後成本衡量之金融資產。

按攤銷後成本衡量之金融負債餘額係包含短期銀行借款、應付票據、應付帳款、其他應付款（不含應付薪資及獎金、應付員工及董監酬勞）、應付公司債（含一年內到期部分）、長期銀行借款及存入保證金等按攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

本公司主要金融工具包括權益投資、應收票據及帳款、應付票據、應付帳款、應付公司債、借款及租賃負債。本公司之財務部門藉由依照風險程度與廣度分析暴險之內部風險報告監督及管理本公司營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險（包含匯率風險及利率風險）、信用風險及流動性風險。

1. 市場風險

本公司之營運活動使其承擔之主要財務風險為外幣匯率變動風險及利率變動風險。

(1) 匯率風險

本公司並未從事外幣計價之銷貨與進貨交易，匯率風險僅有美金外幣存款因匯率波動而產生之市場價格波動風險，管理階層評估其風險並不重大。

(2) 利率風險

本公司係同時以固定及浮動利率借入資金而產生利率暴險，於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	113年12月31日	112年12月31日
具公允價值利率風險		
金融資產	\$ 498,800	\$ 495,786
金融負債	2,150,725	2,106,418
具現金流量利率風險		
金融資產	3,714,049	2,567,469
金融負債	3,829,800	9,450,550

敏感度分析

下列敏感度分析係依金融工具於資產負債表日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設資產負債表日流通在外之負債金額於報導期間皆流通在外。向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率變動1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。當利率增加1%，在所有其他變數維持不變之情況下，113及112年度之稅前淨利將分別減少1,158仟元及68,831仟元。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成財務損失之風險。截至資產負債表日止，本公司可能因交易對方未履行義務造成財務損失之最大信用風險暴險主要係來自於個體資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

本公司之交易對象均為信用良好之公司組織及個人，且主係在預售時即簽訂合約並按期收款，因此不預期有重大之信用風險。

3. 流動性風險

本公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應營運並減輕現金流量波動之影響。本公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合約條款之遵循。

銀行借款對本公司而言係為一項重要流動性來源。截至 113 年及 112 年 12 月 31 日止，本公司未動用之銀行融資額度分別為 314,596 仟元及 387,000 仟元。

附註十九係說明本公司已約定還款期間之非衍生金融負債剩餘合約到期分析，其係依據本公司最早可能被要求還款之日期，按金融負債未折現現金流量（包含利息及本金）編製。

二八、關係人交易

除已於其他附註揭露外，本公司與關係人間之交易如下：

(一) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
總太建設開發股份有限公司（總太建設公司）	實質關係人（註1）
財團法人台中市富華教育基金會 （富華教育基金會）	實質關係人（註2）
學洋管理顧問有限公司（學洋管理公司）	其他關係人
總太營造公司	子 公 司
日太管理公司	子 公 司
大舜廣告公司	子 公 司
傅 永 立	實質關係人（註3）
施 宏 霖	實質關係人
邱 紹 軒	實質關係人

註 1：原為法人董事，自 113 年 6 月起為實質關係人。

註 2：原名為財團法人永福教育基金會，於 113 年 9 月更名。

註 3：自 113 年 8 月起已非關係人。

(二) 本公司與總太營造公司簽訂之外包工程合約明細如下：

建 案 名 稱	合 約 總 價 (未 稅)	本 年 度 累 工 程 成 本	計 工 程 成 本	應 付 工 程 款
<u>113 年 12 月 31 日</u>				
心之所向	\$ 1,816,040	\$ 190,684	\$ 1,816,040	\$ 54,481
之 序	597,630	161,360	161,360	-
鑫港尾段	<u>78,257</u>	<u>64,171</u>	<u>64,171</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,491,927</u>	<u>\$ 416,215</u>	<u>\$ 2,041,571</u>	<u>\$ 54,481</u>
<u>112 年 12 月 31 日</u>				
總太聚作	\$ 762,864	\$ -	\$ -	\$ 3,814
心之所向	1,816,040	708,256	1,625,356	38,137
之 序	597,630	-	-	-
鑫港尾段	<u>78,257</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 3,254,791</u>	<u>\$ 708,256</u>	<u>\$ 1,625,356</u>	<u>\$ 41,951</u>

對關係人之工程外包，係經雙方議價後決定，並按合約約定收款。

(三) 承租協議

帳 列 項 目	關 係 人 類 別 / 名 稱	113年12月31日	112年12月31日
租賃負債	子 公 司		
	總太營造公司	<u>\$ 28,820</u>	<u>\$ 38,246</u>
帳 列 項 目	關 係 人 類 別 / 名 稱	113年度	112年度
財務成本	子 公 司		
	總太營造公司	<u>\$ 826</u>	<u>\$ 1,058</u>
租金支出	子 公 司	<u>\$ 85</u>	<u>\$ 211</u>

本公司於 112 年度向總太營造公司承租房屋及建築，租賃期間為 1 至 5 年，租金係參考類似資產之租金水準，並依租約按月支付固定租賃給付。

租賃費用包含短期租賃及低價值資產租賃費用。短期租賃及低價值資產租賃未來將支付之租賃給付總額如下：

	113年12月31日	112年12月31日
未來將支付之租賃給付總額	<u>\$ 85</u>	<u>\$ -</u>

(四) 轉租協議

營業租賃轉租

本公司以營業租賃轉租建築物之使用權予子公司，租賃期間為 4 年，租金依租約按月收取固定租賃給付。截至 113 年 12 月 31 日止，未來將收取之租賃給付總額為 13,675 仟元。113 年度認列之租賃收入為 5,861 仟元。

(五) 應收關係人款項

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	113年12月31日	112年12月31日
應收票據	子 公 司	<u>\$ 98</u>	<u>\$ 98</u>

(六) 營業費用

帳 列 項 目	關 係 人 類 別 / 名 稱	113年度	112年度
捐贈費用	實質關係人		
	富華教育基金會	\$ 1,500	\$ 1,500
其他費用	子 公 司	506	553
	其他關係人	-	121
		<u>\$ 2,006</u>	<u>\$ 2,174</u>

(七) 營業外收入及支出

帳 列 項 目	關 係 人 類 別 / 名 稱	113年度	112年度
其他收入	子 公 司		
	大舜廣告公司	\$ 5,861	\$ 3,915
	總太營造公司	3,585	738
	其 他	24	203
	實質關係人	-	1,050
		<u>\$ 9,470</u>	<u>\$ 5,906</u>

(八) 處分不動產、廠房及設備

	處 分	價 款	處 分	利 益
關係人類別 / 名稱	113年度	112年度	113年度	112年度
實質關係人				
傅永立	<u>\$ 144</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 144</u>	<u>\$ -</u>

(九) 合約負債

關 係 人 類 別	113年12月31日	112年12月31日
實質關係人	<u>\$ 7,142</u>	<u>\$ -</u>

(十) 其他關係人交易

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	113年12月31日	112年12月31日
其他流動資產	子 公 司	\$ 176	\$ -
其他流動負債	子 公 司	\$ 31	\$ -

(十一) 主要管理階層薪酬

	113年度	112年度
短期員工紅利	\$ 22,073	\$ 26,433
退職後福利	379	310
股份基礎給付	282	-
	<u>\$ 22,734</u>	<u>\$ 26,743</u>

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。

二九、質抵押之資產

下列資產業經提供為銀行借款之銀行保證及普通公司債之履約保證：

	113年12月31日	112年12月31日
存貨－建設業	\$ 6,489,490	\$ 15,561,173
按攤銷後成本衡量之金融資產	288,786	798,788
不動產、廠房及設備	<u>110,408</u>	<u>111,972</u>
	<u>\$ 6,888,684</u>	<u>\$ 16,471,933</u>

三十、重大或有負債及未認列之合約承諾

除已於其他附註所述者外，於 113 年 12 月 31 日之重大承諾及或有事項如下：

(一) 本公司與客戶簽訂之預售房屋買賣合約，明細如下：

建 案 名 稱	合約總價（含稅）	已 收 總 價
之 序	\$ 3,788,370	\$ 284,354
心之所向	<u>3,291,050</u>	<u>705,015</u>
	<u>\$ 7,079,420</u>	<u>\$ 989,369</u>

(二) 本公司未認列之合約承諾如下：

	113年12月31日	112年12月31日
購置營建用地	<u>\$ 463,718</u>	<u>\$ -</u>

三一、具重大影響之外幣資產及負債資訊

以下資訊係按本公司功能性貨幣以外之外幣彙總表達，所揭露之匯率係指該等外幣換算至功能性貨幣之匯率。具重大影響之外幣資產如下：

外幣資產 貨幣性項目	113年12月31日			112年12月31日		
	外幣	匯率	新台幣	外幣	匯率	新台幣
美金	\$ 5	32.785	\$ 166	\$ 2,509	30.705	\$ 77,038

具重大影響之外幣兌換損益已實現及未實現如下：

外幣	113年度		112年度	
	匯率	淨兌換利益	匯率	淨兌換損失
美金	32.112 (美金：新台幣)	\$ 4,735	31.155 (美金：新台幣)	(\$ 67)

三二、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：附表一。
3. 年底持有有價證券情形（不包含投資子公司及關聯企業部分）：
附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表三。
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表四。
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表五。
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：無。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 被投資公司資訊：附表六。

(三) 大陸投資資訊

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、本年度損益及認列之投資損益、年底投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額：無。
2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：無。

(四) 主要股東資訊：附表七。

富華創新股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者 公司名稱	被 背 書 保 證 對 象		對單一企業 背書保證限額	本 期 最 高 背書保證餘額	期 末 背 書 保 證 餘 額	實際動支金額	以財產擔保之 背書保證金額	累計背書保證 金額佔最近期 財務報表淨值 之 比 率	背 書 保 證 最 高 限 額	屬 母 公 司 對 子 公 司 背 書 保 證	屬子公司對母 公司背書保證	屬對大陸地區 背 書 保 證
		名 稱	關 係										
0	本公司	總太營造公司	子公司	\$ 894,715 (註一)	\$ 307,685	\$ 307,685	\$ 43,512	\$ -	3.44%	\$ 3,578,862 (註一)	Y	—	—
0	本公司	日太管理公司	子公司	894,715 (註一)	115,686	110,052	110,052	-	1.23%	3,578,862 (註一)	Y	—	—
1	總太營造公司	本公司	母公司	11,114,622 (註二)	1,280,070	1,280,070	1,280,070	-	115.17%	13,337,547 (註二)	—	Y	—

註一： 本公司對單一企業背書保證額度不得超過本公司淨值之 10%，對外背書保證之總額不得超過本公司當期淨值 40%。

註二： 基於承攬工程需要之共同起造人間依合約規定互保，及預售屋銷售合約之履約保證同業連帶擔保，惟個別背書保證限額不得超過總太營造公司當期淨值之 10 倍，背書保證總額不得超過總太營造公司當期淨值 12 倍。

富華創新股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形

民國 113 年 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元／仟股／仟單位

持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類 及 名 稱	與有價證券發行人之關係	帳 列 科 目	期 末				備 註
				股 數 / 單 位	帳 面 金 額	持 股 比 例 %	公 允 價 值	
本公司	<u>股 票</u>							
	和潤企業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	145	\$ 11,122	-	\$ 11,122	
	大立光電股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	3	8,025	-	8,025	
	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	9	9,675	-	9,675	
	鴻海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	100	18,400	-	18,400	
	台中國際育樂股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	4,975	-	4,975	
	創奕能源科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	1,000	75,000	2	75,000	
	<u>基金及受益憑證</u>							
	國泰臺灣低波動股利精選 30 基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	519	14,999	-	14,999	
	國泰台灣 ESG 永續高股息 ETF 基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	665	14,750	-	14,750	
	元大臺灣價值高息 ETF 基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	1,000	9,410	-	9,410	
	兆豐全球債券 ETF 基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	800	7,778	-	7,778	
	日盛台灣優質多重資金基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	600	6,000	-	6,000	
總太營造公司	<u>股 票</u>							
	富邦金融控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	22	-	22	乙種特別股
	富邦金融控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	-	-	-	丙種特別股
	富邦金融控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	1	-	1	
	英屬蓋曼群島商中租控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	100	9,810	-	9,810	
	台中國際育樂股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	4,975	-	4,975	
	<u>基金及受益憑證</u>							
	台新 1699 貨幣基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	10,669	150,935	-	150,935	
	合庫貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	2,875	30,349	-	30,349	

富華創新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臺幣 3 億元或資本額 20% 以上
 民國 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣仟元／仟股／仟單位

買 賣 公 司	有 價 證 券 種 類 及 名 稱	帳 列 科 目	交 易 對 象	關 係	期 初 買				入 賣				出 其 他				期 末	
					股數 / 單位	金 額	股數 / 單位	金 額	股數 / 單位	售 價	帳 面 成 本	處 分 損 益	股數 / 單位	金 額	股數 / 單位	金 額	股數 / 單位	金 額
本公司	<u>股票</u> 陞霖建設股份有限公司	採用權益法之投資	—	子公司	-	\$ -	60,000	\$ 600,000	-	\$ -	\$ -	\$ -	-	\$ 574 (註一)	60,000	\$ 600,574 (註二)		
總太營造公司	<u>基金及受益憑證</u> 台新 1699 貨幣市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	47,632	664,111 (註三)	24,877	350,000	61,840	867,171	860,000	7,171	-	-	10,669	150,935 (註三)		
	日盛貨幣市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	3,284	50,103 (註三)	56,628	870,000	59,912	921,862	920,000	1,862	-	-	-	-		
	富蘭克林華美貨幣型市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	-	-	55,951	600,000	55,951	600,921	600,000	921	-	-	-	-		

註一：係採用權益法認列之子公司利益份額。

註二：年底金額包含採用權益法認列之投資損益。

註三：係指資產負債表日之淨資產價值。

富華創新股份有限公司及子公司
取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上
民國 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四 單位：除另予註明者外，為新台幣仟元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	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			
富華創新股份有限公司	台中市北屯區太原段 110、110-1、111、111-1、111-2 地號土地	113 年 9 月 18 日	\$ 515,800	依據合約條款規定及進度支付，目前已支付 \$ 51,654	新福投資股份有限公司	—	—	—	—	\$ -	參考鄰近市場行情及不動產估價師專業估價報告	營建用地	無

富華創新股份有限公司及子公司
與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上
民國 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五 單位：新台幣仟元

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		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	總太營造公司	子公司	發包工程	\$ 352,044	11%	依合約規定	\$ -	—	(\$ 54,481)	(8%)	

富華創新股份有限公司及子公司

被投資公司資訊

民國 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

單位：新台幣仟元／仟股

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地址	主要營業項目	原始投資金額				期末持有		被投資公司本期認列之	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率（%）	帳面金額	本期（損）益	投資（損）益	
本公司	總太營造公司	台中市	綜合營造業	\$ 967,200	\$ 967,200	100,000	100	\$ 1,108,605	\$ 54,012	\$ 101,091	子公司
	日太管理公司	台中市	不動產租賃業	300,000	300,000	30,000	100	305,962	5,485	5,485	子公司
	富華建設公司	台中市	住宅及大樓開發租售	100,000	8,000	10,000	100	98,988	110	110	子公司
	大舜廣告公司	台中市	餐館業	20,000	20,000	2,000	100	23,708	11,182	11,304	子公司
	陞霖建設公司	台中市	住宅及大樓開發租售	600,000	-	60,000	100	600,574	574	574	子公司
	碩奕太公司	新竹縣	能源技術服務業	18,300	18,300	1,830	27	13,868	(11,473)	(3,212)	—

富華創新股份有限公司
(原名總太地產開發股份有限公司)

主要股東資訊

民國 113 年 12 月 31 日

附表七

主 要 股 東 名 稱	股 份	
	持 有 股 數	持 股 比 例
祚榮投資股份有限公司	36,811,219	10.34%

註 1：本表主要股東資訊係由集保公司以當季季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達 5% 以上資料。本公司合併財務報告所記載股本與實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

註 2：上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過 10% 之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

§重要會計項目明細表目錄§

項	目	編 號 / 索 引
資產、負債及權益項目明細表		
現金及約當現金明細表		明細表一
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動 變動明細表		明細表二
按攤銷後成本衡量之金融資產－流動明細表		附註六
存貨－建設業變動明細表		明細表三
其他流動資產明細表		附註十三
透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流 動變動明細表		明細表四
採用權益法之投資變動明細表		明細表五
不動產、廠房及設備變動明細表		附註十
不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表		附註十
使用權資產變動明細表		明細表六
使用權資產累計折舊變動明細表		明細表六
遞延所得稅資產明細表		附註二三
其他非流動資產明細表		附註十三
短期銀行借款明細表		明細表七
應付帳款明細表		明細表八
長期銀行借款明細表		明細表九
其他應付款明細表		附註十七
其他流動負債明細表		附註十七
應付公司債明細表		附註十五
租賃負債明細表		附註十一
遞延所得稅負債明細表		附註二三
損益項目明細表		
營業收入明細表		明細表十
營業成本明細表		個體綜合損益表
推銷費用明細表		明細表十一
管理費用明細表		明細表十一
其他收益及費損淨額明細表		個體綜合損益表
本年度發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷 費用功能別彙總表		附註二二

富華創新股份有限公司
 (原名總太地產開發股份有限公司)
 現金及約當現金明細表
 民國 113 年 12 月 31 日

明細表一

單位：新台幣仟元

項	目	金	額
庫存現金及週轉金		\$	170
銀行存款			
支票存款			20
活期存款			3,713,883
外幣活期存款(註)			166
約當現金			
定期存款			<u>498,800</u>
減：受限制銀行存款		(	276,386)
質押定期存款		(	<u>12,400</u>)
			<u>\$ 3,924,253</u>

註：合計美金 5 仟元，兌換率 USD1=NT\$32.785。

富華創新股份有限公司
(原名總太地產開發股份有限公司)

透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動變動明細表

民國 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表二

單位：新台幣仟元及仟股

投 資 種 類 及 名 稱	年 初 股 數	餘 額 公 允 價 值	增 股 數	加 減 金 額	少 公 允 價 值 變 動	年 底 股 數	餘 額 公 允 價 值	提 供 擔 保 或 質 押 情 形		
國內上市櫃公司股票										
和潤企業股份有限公司	132	\$ 16,896	13	\$ -	-	(\$ 5,774)	145	\$ 11,122	無	
大立光電股份有限公司	3	8,610	-	-	-	(585)	3	8,025	無	
台灣積體電路製造股份有限公司	9	5,337	-	-	-	4,338	9	9,675	無	
鴻海精密工業股份有限公司	415	<u>43,367</u>	-	<u>-</u>	315	<u>41,035</u>	100	<u>18,400</u>	無	
		<u>74,210</u>		<u>-</u>		<u>41,035</u>		<u>47,222</u>		
基金及受益憑證										
日盛貨幣市場基金	18,449	281,432	-	-	18,449	281,751	319	-	-	無
台新 1699 貨幣基金	4,325	60,307	-	-	4,325	60,621	314	-	-	無
元大臺灣價值高息 ETF 基金	-	-	1,000	9,565	-	-	(155)	1,000	9,410	無
國泰臺灣低波動股利精選 30 基金	519	13,712	-	-	-	-	1,287	519	14,999	無
國泰台灣 ESG 永續高股息 ETF 基金	665	14,497	-	-	-	93	346	665	14,750	無
日盛台灣優質多重資金基金	-	-	600	6,000	-	-	-	600	6,000	無
兆豐全球債券 ETF 基金	800	<u>7,921</u>	-	<u>-</u>	-	<u>-</u>	<u>(143)</u>	800	<u>7,778</u>	無
		<u>377,869</u>		<u>15,565</u>		<u>342,465</u>	<u>1,968</u>		<u>52,937</u>	
		<u>\$ 452,079</u>		<u>\$ 15,565</u>		<u>\$ 383,500</u>	<u>\$ 16,015</u>		<u>\$ 100,159</u>	

富華創新股份有限公司
(原名總太地產開發股份有限公司)

存貨－建設業變動明細表

民國 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表三

單位：新台幣仟元

名 稱	年 初 餘 額	土 地 成 本	工 程 成 本	利 息 資 本 化	轉 列 成 本	重 分 類	年 底 餘 額
文商段 15 地號	\$ 2,839,556	\$ 1,633	\$ -	\$ 39,503	\$ -	\$ -	\$ 2,880,692
之 序	2,205,896	-	378,363	41,522	-	-	2,625,781
心之所向	9,190,880	-	2,595,097	145,482	(9,469,544)	-	2,461,915
文商段 53 地號	1,628,231	-	1	24,433	-	-	1,652,665
太原段 100 地號	-	51,654	-	-	-	-	51,654
總太 2020	120,437	-	-	-	-	(71,563)	48,874
總太聚作	31,525	-	-	-	(12,217)	-	19,308
東方紐約	16,000	-	-	-	-	-	16,000
文北段 101 地號	15,081	-	-	-	-	-	15,081
容積移轉用地	<u>6,730</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,730</u>
	<u>\$ 16,054,336</u>	<u>\$ 53,287</u>	<u>\$ 2,973,461</u>	<u>\$ 250,940</u>	<u>(\$ 9,481,761)</u>	<u>(\$ 71,563)</u>	<u>\$ 9,778,700</u>

富華創新股份有限公司
(原名總太地產開發股份有限公司)

透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動變動明細表

民國 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表四

單位：新台幣仟元及仟股

投資種類及名稱	年 初 股 數	餘 額 公 允 價 值	增 股 數	金 額	加 減 股 數	金 額	少 公 允 價 值 變 動	年 底 股 數	餘 額 公 允 價 值	提供擔保或 質押情形
國內未上市（櫃）股票										
台中國際育樂股份有限公司	-	\$ 4,025	-	\$ -	-	\$ -	\$ 950	-	\$ 4,975	無
關網資訊股份有限公司	61	1,000	-	-	61	2,171	1,171	-	-	無
創奕能源科技股份有限公司	1,000	<u>75,000</u>	-	<u>-</u>	-	<u>-</u>	<u>-</u>	1,000	<u>75,000</u>	無
		<u>\$ 80,025</u>		<u>\$ -</u>		<u>\$ 2,171</u>	<u>\$ 2,121</u>		<u>\$ 79,975</u>	

富華創新股份有限公司
(原名總太地產開發股份有限公司)

採用權益法之投資變動明細表
民國 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表五

單位：新台幣仟元／仟股

被投資公司名稱	年 初		增 加		減 少		採用權益法 認列之子公司 及關聯企業			年 底		市 價 或	
	股 數	金 額	股 數	(註) 金 額	股 數	金 額	損 益 之 份 額	發 放 現 金 股 利	資 本 公 積 - 員 工 認 股 權	股 數	持 股 %	金 額	股 權 淨 值
總太營造公司	100,000	\$1,222,199	-	\$ -	-	\$ -	\$ 101,091	(\$216,667)	\$ 1,982	100,000	100	\$1,108,605	\$1,090,751
日太資產管理公司	30,000	304,735	-	-	-	-	5,485	(4,258)	-	30,000	100	305,962	305,962
富華建設公司	800	6,878	9,200	92,000	-	-	110	-	-	10,000	100	98,988	98,988
大舜廣告公司	2,000	12,404	-	-	-	-	11,304	-	-	2,000	100	23,708	23,708
陞霖建設公司	-	-	60,000	600,000	-	-	574	-	-	60,000	100	600,574	600,574
碩奕太公司	1,830	<u>17,080</u>	-	<u>-</u>	-	<u>-</u>	(<u>3,212</u>)	<u>-</u>	<u>-</u>	1,830	27	<u>13,868</u>	<u>13,868</u>
		<u>\$1,563,296</u>		<u>\$ 692,000</u>		<u>\$ -</u>	<u>\$ 115,352</u>	<u>(\$220,925)</u>	<u>\$ 1,982</u>			<u>\$2,151,705</u>	<u>\$2,133,851</u>

註：富華建設公司本期增資，100%由本公司認購，使投資股權淨值增加；陞霖建設公司本期成立，100%由本公司認購。

富華創新股份有限公司
(原名總太地產開發股份有限公司)

使用權資產變動明細表

民國 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表六

單位：新台幣仟元

	<u>年 初 餘 額</u>	<u>本 年 度 增 加</u>	<u>本 年 度 減 少</u>	<u>年 底 餘 額</u>
成 本				
土 地	\$235,187	\$ 190,539	\$ -	\$425,726
建 築 物	54,029	-	-	54,029
運輸設備	<u>4,053</u>	<u>-</u>	<u>4,053</u>	<u>-</u>
成本合計	<u>293,269</u>	<u>\$ 190,539</u>	<u>\$ 4,053</u>	<u>479,755</u>
累計折舊				
土 地	6,924	\$ 8,614	\$ -	15,538
建 築 物	16,429	9,767	-	26,196
運輸設備	<u>3,771</u>	<u>282</u>	<u>4,053</u>	<u>-</u>
累計折舊合計	<u>27,124</u>	<u>\$ 18,663</u>	<u>\$ 4,053</u>	<u>41,734</u>
使用權資產淨額	<u>\$266,145</u>			<u>\$438,021</u>

富華創新股份有限公司
(原名總太地產開發股份有限公司)

短期銀行借款明細表

民國 113 年 12 月 31 日

明細表七

單位：新台幣仟元

借 款 種 類 及 銀 行	借 款 到 期 日 (註)	年 利 率 (%)	金 額
抵押借款			
台灣土地銀行北屯分行	115.12.15	2.93	\$ 1,333,200
永豐商業銀行西屯分行	114.10.08	2.48	900,000
台灣土地銀行中港分行	117.10.17	2.76	<u>1,510,000</u>
			<u>3,743,200</u>
信用借款			
台灣土地銀行中港分行	118.03.12	2.88	<u>83,600</u>
			<u>\$ 3,826,800</u>

註：所列借款到期日係多筆借款中之最後到期日。

富華創新股份有限公司
(原名總太地產開發股份有限公司)

應付帳款明細表

民國 113 年 12 月 31 日

明細表八

單位：新台幣仟元

廠 商 名 稱	金 額
<u>關 係 人</u>	
總太營造公司	\$ 54,481
 非關係人	
弘笙水電展業有限公司	44,813
其 他 (註)	<u>561,657</u>
	<u>606,470</u>
	 <u>\$ 660,951</u>

註：各戶餘額皆未超過本科目餘額 5%。

富華創新股份有限公司
(原名總太地產開發股份有限公司)

長期銀行借款明細表

民國 113 年 12 月 31 日

明細表九

單位：新台幣仟元

<u>借 款 種 類 及 銀 行</u>	<u>借 款 到 期 日</u>	<u>年 利 率 (%)</u>	<u>金 額</u>
抵押借款			
台灣土地銀行北屯分行 (註)	132.11.20	2.98	<u>\$ 3,000</u>

註：還款方式為每月付息，本金於到期日償還。

富華創新股份有限公司
(原名總太地產開發股份有限公司)

營業收入明細表

民國 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表十

單位：新台幣仟元

項	目	金	額
出售房地收入			
土地收入		\$ 5,938,600	
房屋收入		6,425,108	
其他營業收入		<u>15,840</u>	
		<u>\$ 12,379,548</u>	

富華創新股份有限公司
(原名總太地產開發股份有限公司)

營業費用明細表

民國 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表十一

單位：新台幣仟元

項 目	推 銷 費 用	管 理 費 用	合 計
薪資及獎金	\$ 20,187	\$ 32,847	\$ 53,034
廣 告 費	39,615	2,509	42,124
稅 捐	27,642	1,400	29,042
折 舊	58,115	8,498	66,613
董事酬勞	-	28,112	28,112
佣金支出	24,343	-	24,343
其他費用（註）	<u>47,038</u>	<u>83,980</u>	<u>131,018</u>
	<u>\$ 216,940</u>	<u>\$ 157,346</u>	<u>\$ 374,286</u>

註：各項科目餘額皆未超過本科目餘額之 5%。

社團法人臺中市會計師公會會員印鑑證明書

中市財證字第 1140020 號

會員姓名：(1) 吳麗冬
(2) 曾棟鋆

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所

事務所地址：臺中市西屯區惠中路一段88號22樓

事務所統一編號：94998251

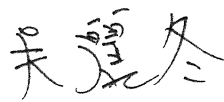
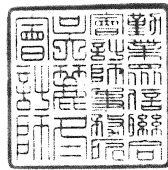
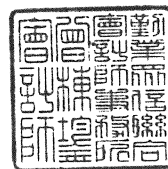
事務所電話：(02)2725-9988

委託人統一編號：16264908

會員書字號：(1) 中市會證字第 0155 號
(2) 中市會證字第 0156 號

印鑑證明書用途：辦理 富華創新股份有限公司

113 年 01 月 01 日 至
113 年度 (自民國 113 年 12 月 31 日) 財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)		存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)		存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：



中華民國 114 年 01 月 14 日