

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 110 年及 109 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 110 年及 109 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	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 ~ 52
	(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 ~ 22
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	22
	(六) 重要會計項目之說明	22 ~ 41
	(七) 關係人交易	41 ~ 43
	(八) 質押之資產	44
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	44 ~ 45

項	目	頁	次
(十)	重大之災害損失	45	
(十一)	重大之期後事項	45	
(十二)	其他	45	~ 51
(十三)	附註揭露事項	51	~ 52
(十四)	營運部門資訊	52	

會計師核閱報告

(110)財審報字第 21002190 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 110 年 9 月 30 日之合併資產負債表，民國 110 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及民國 110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表，暨民國 110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併權益變動表、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金融監督管理委員會認可之國際會計準則第三十四號「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，本會計師係依照審計準則公報第六十五號「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 110 年 9 月 30 日之資產總額為新台幣 43,226 仟元，占合併資產總額之 0.45%；負債總額為新台幣 34,398 仟元，占合併負債總額之 0.43%；其民國 110 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及民國 110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益總額分別為損失新台幣 4,798 仟元及損失新台幣 9,673 仟元，分別占合併綜合損益總額之 1.85%及 4.88%。

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倘經



資誠

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金融監督管理委員會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達富旺集團民國 110 年 9 月 30 日之合併財務狀況，民國 110 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及民國 110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效，暨民國 110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併現金流量之情事。

其他事項

富旺集團民國 109 年第三季之合併財務報表係由其他會計師核閱，並於民國 109 年 11 月 11 日出具無保留結論之核閱報告。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

王玉娟

會計師

劉美蘭

王玉娟
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 0 年 1 1 月 1 2 日



富旺國際開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國110年9月30日及民國109年12月31日、9月30日

(民國110年及109年9月30日之合併資產負債表僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

資	產	附註	110年9月30日 金額	%	109年12月31日 金額	%	109年9月30日 金額	%
流動資產								
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 463,891	5	\$ 864,776	9	\$ 563,649	6
1110	透過損益按公允價值衡量之金融	六(二)及八						
	資產—流動		1,176,943	12	1,378,724	14	1,352,300	14
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—	六(三)及八						
	流動		500,045	5	233,344	2	218,098	2
1150	應收票據淨額	六(四)	10,836	-	10,689	-	10,536	-
1170	應收帳款淨額	六(四)	17,529	-	56,470	1	18,781	-
1180	應收帳款—關係人淨額	七(二)	20,041	-	243	-	-	-
1200	其他應收款		160,314	2	556,894	6	256,980	3
130X	存貨	六(五)及八	5,505,476	57	5,243,961	54	6,070,729	63
1470	其他流動資產	七(二)	336,160	4	222,862	2	142,735	1
11XX	流動資產合計		<u>8,191,235</u>	<u>85</u>	<u>8,567,963</u>	<u>88</u>	<u>8,633,808</u>	<u>89</u>
非流動資產								
1510	透過損益按公允價值衡量之金融	六(二)						
	資產—非流動		20	-	20	-	20	-
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產—	六(三)及八						
	非流動		979,233	10	1,025,396	11	899,885	10
1600	不動產、廠房及設備	六(六)	39,315	-	21,232	-	17,851	-
1755	使用權資產	六(七)	186,889	2	4,545	-	5,642	-
1780	無形資產		1,267	-	1,119	-	1,247	-
1840	遞延所得稅資產		49,475	1	15,076	-	19,304	-
1900	其他非流動資產	七(二)	147,130	2	105,882	1	102,822	1
15XX	非流動資產合計		<u>1,403,329</u>	<u>15</u>	<u>1,173,270</u>	<u>12</u>	<u>1,046,771</u>	<u>11</u>
1XXX	資產總計		<u>\$ 9,594,564</u>	<u>100</u>	<u>\$ 9,741,233</u>	<u>100</u>	<u>\$ 9,680,579</u>	<u>100</u>

(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9月30日及民國109年12月31日、9月30日

(民國110年及109年9月30日之合併資產負債表僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	110年9月30日		109年12月31日		109年9月30日	
			金	額	金	額	金	額
				%		%		%
流動負債								
2100	短期借款	六(九)及八	\$ 4,375,526	46	\$ 4,367,526	45	\$ 4,648,073	48
2110	應付短期票券	六(十)及八	349,122	4	398,844	4	397,894	4
2130	合約負債—流動	六(十七)	889,161	9	458,339	5	326,836	3
2150	應付票據		10,530	-	976	-	2,575	-
2170	應付帳款		249,203	3	288,884	3	269,864	3
2200	其他應付款	六(十一)及七						
		(二)	149,320	2	355,101	4	473,859	5
2230	本期所得稅負債		18,727	-	9,876	-	4,013	-
2280	租賃負債—流動	六(七)	14,698	-	2,186	-	3,016	-
2300	其他流動負債	七(二)	52,885	-	37,775	-	63,280	1
21XX	流動負債合計		<u>6,109,172</u>	<u>64</u>	<u>5,919,507</u>	<u>61</u>	<u>6,189,410</u>	<u>64</u>
非流動負債								
2530	應付公司債	六(十二)及八	1,698,775	17	1,698,352	17	1,698,212	18
2580	租賃負債—非流動	六(七)	172,411	2	2,416	-	2,686	-
2600	其他非流動負債		520	-	883	-	1,641	-
25XX	非流動負債合計		<u>1,871,706</u>	<u>19</u>	<u>1,701,651</u>	<u>17</u>	<u>1,702,539</u>	<u>18</u>
2XXX	負債總計		<u>7,980,878</u>	<u>83</u>	<u>7,621,158</u>	<u>78</u>	<u>7,891,949</u>	<u>82</u>
歸屬於母公司業主之權益								
股本								
3110	普通股股本	六(十四)	1,540,163	16	1,540,163	16	1,540,163	16
資本公積								
3200	資本公積	六(十五)	92,566	1	92,566	1	92,566	1
保留盈餘								
3310	法定盈餘公積	六(十六)	161,015	2	124,756	1	124,756	1
3350	(累積虧損)未分配盈餘	(179,357)(2)	(179,357)	(2)	362,590	4	31,145	-
3400	其他權益	(701)	(701)	-	-	-	-	-
31XX	歸屬於母公司業主之權益合計		<u>1,613,686</u>	<u>17</u>	<u>2,120,075</u>	<u>22</u>	<u>1,788,630</u>	<u>18</u>
3XXX	權益總計		<u>1,613,686</u>	<u>17</u>	<u>2,120,075</u>	<u>22</u>	<u>1,788,630</u>	<u>18</u>
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		<u>\$ 9,594,564</u>	<u>100</u>	<u>\$ 9,741,233</u>	<u>100</u>	<u>\$ 9,680,579</u>	<u>100</u>

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：林正雄

經理人：林正雄

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9月30日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元
(除每股(虧損)盈餘為新台幣元外)

項目	附註	110年7月1日至9月30日		109年7月1日至9月30日		110年1月1日至9月30日		109年1月1日至9月30日	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入	六(十七)及七(二)	\$ 268,776	100	\$ 532,376	100	\$ 1,874,652	100	\$ 1,741,811	100
5000 營業成本	六(五)	(186,851)	(70)	(412,812)	(78)	(1,460,597)	(78)	(1,319,046)	(76)
5900 營業毛利		<u>81,925</u>	<u>30</u>	<u>119,564</u>	<u>22</u>	<u>414,055</u>	<u>22</u>	<u>422,765</u>	<u>24</u>
營業費用	六(二十二)(二十三)								
6100 推銷費用		(33,540)	(13)	(45,399)	(9)	(109,196)	(6)	(128,256)	(7)
6200 管理費用		(19,856)	(7)	(29,157)	(5)	(106,516)	(6)	(83,094)	(5)
6000 營業費用合計		(53,396)	(20)	(74,556)	(14)	(215,712)	(12)	(211,350)	(12)
6900 營業利益		<u>28,529</u>	<u>10</u>	<u>45,008</u>	<u>8</u>	<u>198,343</u>	<u>10</u>	<u>211,415</u>	<u>12</u>
營業外收入及支出									
7100 利息收入	六(十八)	217	-	114	-	902	-	1,167	-
7010 其他收入	六(十九)	17,173	7	5,557	1	96,975	5	7,318	-
7020 其他利益及損失	六(二十)	(375,609)	(140)	69,425	13	(454,693)	(24)	(142,935)	(8)
7050 財務成本	六(二十一)	(8,085)	(3)	(12,307)	(2)	(36,231)	(2)	(37,218)	(2)
7000 營業外收入及支出合計		(366,304)	(136)	62,789	12	(393,047)	(21)	(171,668)	(10)
7900 稅前淨利(淨損)		(337,775)	(126)	107,797	20	(194,704)	(11)	39,747	2
7950 所得稅(費用)利益	六(二十四)	79,334	30	440	-	(2,951)	-	(8,602)	-
8200 本期淨利(淨損)		<u>(\$ 258,441)</u>	<u>(96)</u>	<u>\$ 108,237</u>	<u>20</u>	<u>(\$ 197,655)</u>	<u>(11)</u>	<u>\$ 31,145</u>	<u>2</u>
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		(\$ 701)	-	\$ -	-	(\$ 701)	-	\$ -	-
8360 後續可能重分類至損益之項目總額		(701)	-	-	-	(701)	-	-	-
8300 其他綜合損益(淨額)		<u>(\$ 701)</u>	<u>-</u>	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>(\$ 701)</u>	<u>-</u>	<u>\$ -</u>	<u>-</u>
8500 本期綜合損益總額		<u>(\$ 259,142)</u>	<u>(96)</u>	<u>\$ 108,237</u>	<u>20</u>	<u>(\$ 198,356)</u>	<u>(11)</u>	<u>\$ 31,145</u>	<u>2</u>
淨利(損)歸屬於：									
8610 母公司業主		(\$ 258,441)	(96)	\$ 108,237	20	(\$ 197,655)	(11)	\$ 31,145	2
8620 非控制權益		-	-	-	-	-	-	-	-
合計		<u>(\$ 258,441)</u>	<u>(96)</u>	<u>\$ 108,237</u>	<u>20</u>	<u>(\$ 197,655)</u>	<u>(11)</u>	<u>\$ 31,145</u>	<u>2</u>
綜合損益總額歸屬於：									
8710 母公司業主		(\$ 259,142)	(96)	\$ 108,237	20	(\$ 198,356)	(11)	\$ 31,145	2
8720 非控制權益		-	-	-	-	-	-	-	-
合計		<u>(\$ 259,142)</u>	<u>(96)</u>	<u>\$ 108,237</u>	<u>20</u>	<u>(\$ 198,356)</u>	<u>(11)</u>	<u>\$ 31,145</u>	<u>2</u>
基本每股盈餘	六(二十五)								
9750 基本每股盈餘		<u>(\$ 1.68)</u>		<u>\$ 0.70</u>		<u>(\$ 1.28)</u>		<u>\$ 0.20</u>	
稀釋每股盈餘	六(二十五)								
9850 稀釋每股盈餘		<u>(\$ 1.68)</u>		<u>\$ 0.70</u>		<u>(\$ 1.28)</u>		<u>\$ 0.20</u>	

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：林正雄

經理人：林正雄

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 9 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

附註	歸屬於母 公司業主之 權益	資本公積－發 行溢價	法定盈餘公積	(累積虧損)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 1 月 1 日至 9 月 30 日						
109 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,540,163	\$ 92,566	\$ 113,621	\$ 111,566	\$ -	\$ 1,857,916
109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日淨利	-	-	-	31,145	-	31,145
109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日綜合損益總額	-	-	-	31,145	-	31,145
108 年度盈餘指撥及分配	六(十六)					
法定盈餘公積	-	-	11,135	(11,135)	-	-
現金股利	-	-	-	(100,431)	-	(100,431)
109 年 9 月 30 日餘額	\$ 1,540,163	\$ 92,566	\$ 124,756	\$ 31,145	\$ -	\$ 1,788,630
110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日						
110 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,540,163	\$ 92,566	\$ 124,756	\$ 362,590	\$ -	\$ 2,120,075
110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日淨損	-	-	-	(197,655)	-	(197,655)
110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日其他綜合損益	-	-	-	-	(701)	(701)
110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日綜合損益總額	-	-	-	(197,655)	(701)	(198,356)
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 9 月 30 日餘額	\$ 1,540,163	\$ 92,566	\$ 161,015	(\$ 179,357)	(\$ 701)	\$ 1,613,686

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9月30日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

附註	110年1月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日
營業活動之現金流量		
本期稅前(淨損)淨利	(\$ 194,704)	\$ 39,747
調整項目		
收益費損項目		
折舊費用	六(六)(二十二) 7,945	6,634
折舊費用-使用權資產	六(七)(二十二) 5,750	9,247
攤銷費用	六(二十二) 430	186
預期信用減損(回升利益)損失	十二(二) (447)	293
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損失	六(二)(二十) 442,705	142,935
利息費用	六(二十一) 36,231	37,218
利息收入	六(十八) (902)	(1,167)
股利收入	六(十九) (16,199)	(8,827)
其他收入	六(十九) (73,368)	-
訴訟損失	六(二十) 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	(147)	5,371
應收帳款(含關係人)	19,590	1,674
其他應收款	(219)	117
存貨	(215,083)	(678,574)
其他流動資產	(113,298)	31,006
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債	430,822	93,525
應付票據	9,554 (332)	
應付帳款	30,687 (5,729)	
其他應付款	13,889	423,060
其他流動負債	15,111	45,388
營運產生之現金流入	406,982	141,772
收取之利息	902	1,167
收取之股利	16,079	8,827
支付之利息	(86,380)	(95,343)
支付之所得稅	(28,500)	(12,333)
營業活動之淨現金流入	309,083	44,090

(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9月30日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

附註	110年1月1日 至9月30日	109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	(\$ 40,041,955)	(\$ 25,864,835)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	39,925,993	24,673,568
按攤銷後成本衡量之金融資產增加	(220,538)	(315,181)
購置不動產、廠房及設備	六(二十六) (23,171)	(2,205)
存出保證金(增加)減少	(44,105)	130,010
購置無形資產	(578)	(1,251)
投資活動之淨現金流出	(404,354)	(1,379,894)
籌資活動之現金流量		
短期銀行借款增加	六(二十七) 18,898,371	12,379,707
短期銀行借款償還	六(二十七) (18,839,301)	(11,355,856)
應付短期票券增加	350,000	397,894
應付短期票券減少	六(二十七) (400,000)	-
發行公司債	六(二十七) -	399,480
償還公司債	六(二十七) -	(400,000)
存入保證金增加	212	732
存入保證金減少	六(二十七) (575)	(608)
租賃本金償還	六(二十七) (5,587)	(9,300)
發放現金股利	六(二十七) (308,033)	(100,431)
籌資活動之淨現金(流出)流入	(304,913)	1,311,618
匯率影響數	(701)	-
本期現金及約當現金減少數	(400,885)	(24,186)
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	\$ 463,891	\$ 563,649

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 年及 109 年第三季
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

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 110 年 11 月 12 日經提報董事會後發布。

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會計準則第 34 號「期中財務報導」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：

			所持股權百分比			說明
投資公司 名稱	子公司名稱	業務性質	110年9月 30日	109年12 月31日	109年9月 30日	
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
本公司	蕾媂生物科技股份有限公司 (蕾媂生技)	化妝品買賣	100	100	100	註1、3
本公司	寶鑫營造股份有限公司 (寶鑫營造)	綜合營造	100	100	100	

投資公司 名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比			說明
			110年9月 30日	109年12 月31日	109年9月 30日	
本公司	Fuwong International Development Co., Ltd. (Fuwong)	不動產買賣	100	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	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
蕾媂生技	富旺房屋仲介股份有限公司 (富旺房仲)	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	26	26	26	註1
蕾媂生技	蕾媂生物科技責任有限公司 (蕾媂越南)	化妝品買賣	100	100	100	註2

註 1：因不符合重要子公司之定義，其民國 110 年 9 月 30 日之財務報告未經會計師核閱。

註 2：因不符合重要子公司之定義，其民國 110 年 9 月 30 日及民國 109 年 9 月 30 日之財務報告未經會計師核閱。

註 3：蕾媂生技於民國 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. 商品存貨係以取得成本入帳，期末就呆滯及過時存貨提列備抵損失。成本之結轉採成本與市價孰低零售價法。
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：固定給付，減除可收取之任何租賃誘因；
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。
5. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及

當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

6. 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。

(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) 本集團之部分銷售合約中包含價格減讓之變動對價，本集團依期望值或最可能金額作為變動對價之適當估計值。
- (3) 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. 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。

3. 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 9 月 30 日，本集團存貨之帳面金額為 5,505,476 仟元。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
庫存現金及零用金	\$ 1,186	\$ 1,044	\$ 1,064
支票存款	3,414	2,173	2,174
活期存款	459,291	861,559	560,411
	<u>\$ 463,891</u>	<u>\$ 864,776</u>	<u>\$ 563,649</u>

1. 本集團往來之金融機構信用品質良好，且本集團與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。
2. 本集團民國 110 年 9 月 30 日、民國 109 年 12 月 31 日及民國 109 年 9 月 30 日履保專戶存款係建案預售信託款分別為 498,397 仟元、231,833 仟元及 216,558 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 9 月 30 日、民國 109 年 12 月 31 日及民國 109 年 9 月 30 日部分活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 979,233 仟元、1,025,396 仟元及 899,885 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9月30日	109年12月31日	109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	\$ 1,264,729	\$ 1,437,009	\$ 1,376,999
-評價調整	(87,786)	(58,285)	(24,699)
	<u>\$ 1,176,943</u>	<u>\$ 1,378,724</u>	<u>\$ 1,352,300</u>

非流動項目：

 強制透過損益按公允價值衡量

 之金融資產

-權益證券	<u>\$ 20</u>	<u>\$ 20</u>	<u>\$ 20</u>
-------	--------------	--------------	--------------

1. 透過損益按公允價值衡量之金融資產認列於損益之明細如下：

	110年7月1日至9月30日	109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	(\$ 366,137)	\$ 69,425

	110年1月1日至9月30日	109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	(\$ 442,705)	(\$ 142,935)

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9月30日	109年12月31日	109年9月30日
流動項目：			
履約保證專戶存款	\$ 498,397	\$ 231,833	\$ 216,558
三個月以上定期存款	<u>1,648</u>	<u>1,511</u>	<u>1,540</u>
合計	<u>\$ 500,045</u>	<u>\$ 233,344</u>	<u>\$ 218,098</u>
非流動項目：			
受限制之活期存款	<u>\$ 979,233</u>	<u>\$ 1,025,396</u>	<u>\$ 899,885</u>

1. 按攤銷後成本衡量之金融資產認列於損益之明細如下：

	110年7月1日至9月30日	109年7月1日至9月30日
利息收入	\$ -	\$ -
	110年1月1日至9月30日	109年1月1日至9月30日
利息收入	\$ 187	\$ 251

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 9 月 30 日、民國 109 年 12 月 31 日及 109 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)。

(四) 應收帳款及票據

	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
應收票據	\$ 10,836	\$ 10,689	\$ 10,536
應收帳款	18,228	59,556	20,499
減：備抵損失	(699)	(3,086)	(1,718)
	\$ 17,529	\$ 56,470	\$ 18,781

1. 應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

	110年9月30日		109年12月31日		109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	\$ 18,068	\$ 10,836	\$ 23,177	\$ 10,689	\$ 18,187	\$ 10,536
30天內	-	-	2,531	-	-	-
31-90天	-	-	29,330	-	-	-
91天以上	160	-	4,518	-	2,312	-
	\$ 18,228	\$ 10,836	\$ 59,556	\$ 10,689	\$ 20,499	\$ 10,536

以上係以逾期日為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 110 年 9 月 30 日、109 年 12 月 31 日及 109 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 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 9 月 30 日、109 年 12 月 31 日及 109 年 9 月 30 日信用風險最大之暴險金額分別為其帳面金額。

4. 相關應收帳款信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(五) 存貨

	<u>110年9月30日</u>	<u>109年12月31日</u>	<u>109年9月30日</u>
<u>待售房地</u>			
世界之翼	\$ 145,696	\$ 378,259	\$ 545,175
國美天藏	60,510	60,528	60,528
富旺科技園區 (原N01工業城)	46,012	66,638	74,438
桃園平鎮區(山子頂段)	28,672	255,238	253,918
站前318	16,307	51,385	83,118
明新大富翁	12,638	12,638	12,638
米蘭雙星	-	-	21,683
匯幸福透天	-	-	99,046
桃園航空城(大園區 橫山段尖山小段)	-	-	80,998
南坎廟口段	-	-	771,263
心海苑(原漾世代)	-	-	18,822
高雄苓雅	-	15,897	15,897
天藍	-	-	8,989
其他	10,744	10,744	13,320
	<u>320,579</u>	<u>851,327</u>	<u>2,059,833</u>

	<u>110年9月30日</u>	<u>109年12月31日</u>	<u>109年9月30日</u>
<u>在建房地</u>			
站前大時代 (原陽光小鎮)	\$ 1,512,476	\$ 1,490,989	\$ 1,474,386
天際 W ONE (原上石段)	827,690	803,961	800,302
微美居(原高雄楠梓 區藍田西段)	575,128	496,668	490,250
雍華(原巴黎麗池)	619,533	484,798	436,980
西區麻園頭段	411,864	-	-
心海城(原沙鹿鹿寮段)	258,943	203,676	187,507
雲科莊園(原斗六明德段)	228,765	172,340	172,204
國際園首(原雲林僑真段2)	206,108	-	-
高雄楠梓區援中段	177,875	147,500	146,546
協奏曲(原苗栗文湖段)	177,149	169,806	-
幸福好好(原雲林僑真段)	74,275	46,889	46,852
匯幸福	-	148,781	131,194
其他	97	-	-
	<u>5,069,903</u>	<u>4,165,408</u>	<u>3,886,221</u>
<u>預付土地</u>			
斗六雲溪段	73,753	-	-
斗六豐崙段	14,102	-	-
龍井區龍津段	10,297	53,740	21,097
斗六大潭社口段	4,417	-	-
斗六市斗六段	921	-	-
文湖段	85	-	-
桃園平鎮(山仔頂及中庸段)	-	83,786	-
西區麻園頭段	-	60,847	60,847
苗栗造橋鄉文湖段	-	-	34,298
雲林僑真段	-	19,642	-
	<u>103,575</u>	<u>218,015</u>	<u>116,242</u>
<u>其他</u>			
商品存貨	11,419	9,211	8,433
合計	<u>\$ 5,505,476</u>	<u>\$ 5,243,961</u>	<u>\$ 6,070,729</u>

1. 本集團當期認列為費損之存貨成本：

	110年7月1日至9月30日	109年7月1日至9月30日
已出售存貨成本	184,086	\$ 411,772
勞務成本	2,212	-
其他營業成本	553	1,040
	<u>\$ 186,851</u>	<u>\$ 412,812</u>
	110年1月1日至9月30日	109年1月1日至9月30日
已出售存貨成本	\$ 1,455,871	\$ 1,316,966
勞務成本	2,212	237
其他營業成本	2,514	1,843
	<u>\$ 1,460,597</u>	<u>\$ 1,319,046</u>

2 利息資本化相關資訊如下：

	110年1月1日至9月30日	109年1月1日至9月30日
利息資本化金額	\$ 46,432	\$ 56,650
利息資本化利率(%)	1.16%-1.95%	1.65%-2.69%

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。

(六) 不動產、廠房及設備

	110年1月1日	本期增加	本期處分	110年9月30日
成本				
租賃改良	\$ 19,177	\$ 5,110	\$ -	\$ 24,287
其他設備	52,582	20,918	-	73,500
合計	<u>\$ 71,759</u>	<u>\$ 26,028</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 97,787</u>
累計折舊				
租賃改良	(\$ 10,816)	(\$ 4,642)	\$ -	(\$ 15,458)
其他設備	(39,711)	(3,303)	-	(43,014)
合計	<u>(\$ 50,527)</u>	<u>(\$ 7,945)</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 58,472)</u>
總計	<u>\$ 21,232</u>			<u>\$ 39,315</u>

	109年1月1日	本期增加	本期移轉	109年9月30日
成本				
租賃改良	\$ 12,668	\$ 1,669	(\$ 800)	\$ 13,537
其他設備	51,246	536	800	52,582
合計	<u>\$ 63,914</u>	<u>\$ 2,205</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 66,119</u>
累計折舊				
租賃改良	(\$ 5,740)	(\$ 3,669)	\$ -	(\$ 9,409)
其他設備	(35,894)	(2,965)	-	(38,859)
合計	<u>(\$ 41,634)</u>	<u>(\$ 6,634)</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 48,268)</u>
總計	<u>\$ 22,280</u>			<u>\$ 17,851</u>

(七) 租賃交易-承租人

1. 本集團租賃之標的資產為建物，租賃合約之期間通常介於 5~20 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9月30日	109年12月31日	109年9月30日
	帳面金額	帳面金額	帳面金額
土地	\$ 179,738	\$ -	\$ -
房屋及建築	7,151	4,545	5,642
	<u>\$ 186,889</u>	<u>\$ 4,545</u>	<u>\$ 5,642</u>
	110年7月1日至9月30日	109年7月1日至9月30日	
	折舊費用	折舊費用	
土地	\$ 2,345	\$ -	
房屋及建築	1,066	2,099	
	<u>\$ 3,411</u>	<u>\$ 2,099</u>	
	110年1月1日至9月30日	109年1月1日至9月30日	
	折舊費用	折舊費用	
土地	\$ 3,046	\$ -	
房屋及建築	2,704	9,247	
	<u>\$ 5,750</u>	<u>\$ 9,247</u>	

3. 與租賃有關之損益項目資訊如下：

	110年7月1日至9月30日	109年7月1日至9月30日
<u>影響當期損益之項目</u>		
租賃負債之利息費用	\$ 636	\$ 34
屬短期租賃合約之費用	4,530	4,584
來自轉租使用權資產之收益	-	800
	110年1月1日至9月30日	109年1月1日至9月30日
<u>影響當期損益之項目</u>		
租賃負債之利息費用	\$ 947	\$ 126
屬短期租賃合約之費用	10,994	13,024
來自轉租使用權資產之收益	832	3,417

6. 本集團於民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日使用權資產之增添分別為 188,094 仟元及 2,848 仟元。

7. 本集團於民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日租賃現金流出總額分別為 17,528 仟元及 24,406 仟元。

(八) 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 1 月 1 日至 9 月 30 日基於營業租賃合約分別認列 832 仟元及 3,417 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 9 月 30 日：無此情形。

	109年9月30日
109年	\$ 826
110年	18
合計	<u>\$ 844</u>

(九) 短期借款

借款性質	110年9月30日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	\$ 4,093,326	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	282,200	1.88%-2.05%	無
	<u>\$ 4,375,526</u>		
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
	<u>\$ 4,367,526</u>		
借款性質	109年9月30日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	\$ 4,595,273	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	52,800	1.41%-2.69%	無
	<u>\$ 4,648,073</u>		

1. 於民國 110 年及 109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 110 年及 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列於損益之利息費用分別為 3,010 仟元、6,568 仟元、21,305 仟元及 22,321 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) 應付短期票券

	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
應付商業本票	\$ 350,000	\$ 400,000	\$ 400,000
減：應付商業本票折價	(878)	(1,156)	(2,106)
	<u>\$ 349,122</u>	<u>\$ 398,844</u>	<u>\$ 397,894</u>
利率	<u>0.45%</u>	<u>0.94%</u>	<u>0.94%</u>

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

	<u>110年9月30日</u>	<u>109年12月31日</u>	<u>109年9月30日</u>
應付投資款	\$ 42,938	\$ 263,825	\$ 425,135
應付利息	11,347	15,765	12,299
應付薪資及獎金	13,273	24,917	6,526
應付訴訟賠償費	16,535	10,900	-
應付佣金	12,619	18,989	-
應付廣告費	2,329	4,032	3,958
其他	50,279	16,673	25,941
	<u>\$ 149,320</u>	<u>\$ 355,101</u>	<u>\$ 473,859</u>

(十二) 應付公司債

	<u>110年9月30日</u>	<u>109年12月31日</u>	<u>109年9月30日</u>
應付公司債	\$ 1,700,000	\$ 1,700,000	\$ 1,700,000
減：應付公司債折價	(1,225)	(1,648)	(1,788)
	<u>\$ 1,698,775</u>	<u>\$ 1,698,352</u>	<u>\$ 1,698,212</u>

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 110 年及 109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 110 年及 109 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 787 仟元、448 仟元、2,394 仟元及 1,580 仟元。

(十四) 股本

截至民國 110 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 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
	<u>\$ 344,292</u>		<u>\$ 111,566</u>	

5. 有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六（二十六）。

(十七) 營業收入

	<u>110年7月1日至9月30日</u>	<u>109年7月1日至9月30日</u>
客戶合約收入	\$ 268,149	\$ 531,389
其他-租賃收入	627	987
	<u>\$ 268,776</u>	<u>\$ 532,376</u>
	<u>110年1月1日至9月30日</u>	<u>109年1月1日至9月30日</u>
客戶合約收入	\$ 1,872,873	\$ 1,737,798
其他-租賃收入	1,779	4,013
	<u>\$ 1,874,652</u>	<u>\$ 1,741,811</u>

1. 客戶合約收入之細分

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

<u>110年7月1日至</u>		<u>化妝品</u>		
<u>9月30日</u>	<u>房地銷售</u>	<u>勞務收入</u>	<u>銷售收入</u>	<u>合計</u>
部門收入	\$ 247,079	\$ 19,086	\$ 1,984	\$ 268,149
收入認列時點				
於某一時點				
認列之收入	\$ 247,079	\$ 19,086	\$ 1,984	\$ 268,149
	\$ 247,079	\$ 19,086	\$ 1,984	\$ 268,149
<u>109年7月1日至</u>		<u>化妝品</u>		
<u>9月30日</u>	<u>房地銷售</u>	<u>勞務收入</u>	<u>銷售收入</u>	<u>合計</u>
部門收入	\$ 529,308	\$ -	\$ 2,081	\$ 531,389
收入認列時點				
於某一時點				
認列之收入	\$ 529,308	\$ -	\$ 2,081	\$ 531,389
	\$ 529,308	\$ -	\$ 2,081	\$ 531,389
<u>110年1月1日至</u>		<u>化妝品</u>		
<u>9月30日</u>	<u>房地銷售</u>	<u>勞務收入</u>	<u>銷售收入</u>	<u>合計</u>
部門收入	\$ 1,846,821	\$ 19,086	\$ 6,966	\$ 1,872,873
收入認列時點				
於某一時點				
認列之收入	\$ 1,846,821	\$ 19,086	\$ 6,966	\$ 1,872,873
	\$ 1,846,821	\$ 19,086	\$ 6,966	\$ 1,872,873
<u>109年1月1日至</u>		<u>化妝品</u>		
<u>9月30日</u>	<u>房地銷售</u>	<u>勞務收入</u>	<u>銷售收入</u>	<u>合計</u>
部門收入	\$ 1,729,282	\$ 3,725	\$ 4,791	\$ 1,737,798
收入認列時點				
於某一時點				
認列之收入	\$ 1,729,282	\$ 3,725	\$ 4,791	\$ 1,737,798
	\$ 1,729,282	\$ 3,725	\$ 4,791	\$ 1,737,798

2. 合約負債

本集團認列客戶合約收入相關之合約負債如下：

	<u>110年9月30日</u>	<u>109年12月31日</u>	<u>109年9月30日</u>	<u>109年1月1日</u>
合約負債	\$ 889,161	\$ 458,339	\$ 326,836	\$ 233,311

期初合約負債本期認列收入

	110年7月1日至9月30日	109年7月1日至9月30日
合約負債期初餘額本期		
認列收入	\$ 95,174	\$ 113,137
	110年1月1日至9月30日	109年1月1日至9月30日
合約負債期初餘額本期		
認列收入	\$ 96,379	\$ 161,191

(十八) 利息收入

	110年7月1日至9月30日	109年7月1日至9月30日
銀行存款利息	\$ 89	\$ -
其他利息收入	128	114
	\$ 217	\$ 114
	110年1月1日至9月30日	109年1月1日至9月30日
銀行存款利息	\$ 454	\$ 347
其他利息收入	448	820
	\$ 902	\$ 1,167

(十九) 其他收入

	110年7月1日至9月30日	109年7月1日至9月30日
股利收入	\$ 16,199	\$ -
其他收入－其他	974	5,557
	\$ 17,173	\$ 5,557
	110年1月1日至9月30日	109年1月1日至9月30日
股利收入	\$ 16,199	\$ -
其他收入－其他	80,776	7,318
	\$ 96,975	\$ 7,318

(二十) 其他利益及損失

	110年7月1日至9月30日	109年7月1日至9月30日
外幣兌換損失	(\$ 764)	\$ -
透過損益按公允價值衡量之金融資產(損失)利益	(366,137)	69,425
訴訟損失	(8,635)	-
其他損失	(73)	-
	(\$ 375,609)	\$ 69,425

	<u>110年1月1日至9月30日</u>	<u>109年1月1日至9月30日</u>
外幣兌換損失	(\$ 764)	
透過損益按公允價值衡量 之金融資產損失	(442,705)	(142,935)
訴訟損失	(8,635)	-
其他損失	(2,589)	-
	<u>(\$ 454,693)</u>	<u>(\$ 142,935)</u>

(二十一) 財務成本

	<u>110年7月1日至9月30日</u>	<u>109年7月1日至9月30日</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 11,978	\$ 20,571
應付公司債	4,043	4,043
應付短期票券	396	1,662
租賃負債	636	34
減：符合要件之資產 資本化金額	(8,968)	(14,003)
	<u>\$ 8,085</u>	<u>\$ 12,307</u>
	<u>110年1月1日至9月30日</u>	<u>109年1月1日至9月30日</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 67,737	\$ 78,971
應付公司債	12,130	12,397
應付短期票券	1,849	2,374
租賃負債	947	126
減：符合要件之資產資本 化金額	(46,432)	(56,650)
	<u>\$ 36,231</u>	<u>\$ 37,218</u>

(二十二) 費用性質之額外資訊

	<u>110年7月1日至9月30日</u>	<u>109年7月1日至9月30日</u>
員工福利費用	\$ 13,188	\$ 15,129
折舊費用-不動產	3,295	2,132
折舊費用-使用權資產	3,411	2,099
攤銷費用	174	119
合計	<u>\$ 20,068</u>	<u>\$ 19,479</u>
	<u>110年1月1日至9月30日</u>	<u>109年1月1日至9月30日</u>
員工福利費用	\$ 64,397	\$ 46,561
折舊費用-不動產	7,945	6,634
折舊費用-使用權資產	5,750	9,247
攤銷費用	430	186
合計	<u>\$ 78,522</u>	<u>\$ 62,628</u>

(二十三) 員工福利費用

	<u>110年7月1日至9月30日</u>	<u>109年7月1日至9月30日</u>
薪資費用	\$ 8,490	\$ 12,878
勞健保費用	1,894	816
退休金費用	787	448
董事酬金	230	56
其他用人費用	1,787	931
	<u>\$ 13,188</u>	<u>\$ 15,129</u>
	<u>110年1月1日至9月30日</u>	<u>109年1月1日至9月30日</u>
薪資費用	\$ 52,643	\$ 39,724
勞健保費用	4,944	3,009
退休金費用	2,394	1,580
董事酬金	1,360	56
其他用人費用	3,056	2,192
	<u>\$ 64,397</u>	<u>\$ 46,561</u>

1. 依本公司章程規定，本公司依當年度獲利狀況扣除累積虧損後，如尚有餘額，應提撥員工酬勞不低於 3%，董事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(迴轉)估列如下：

	<u>110年7月1日至9月30日</u>	<u>109年7月1日至9月30日</u>
員工酬勞	(\$ 3,820)	\$ 1,070
董事酬勞	-	56
	<u>(\$ 3,820)</u>	<u>\$ 1,126</u>
	<u>110年1月1日至9月30日</u>	<u>109年1月1日至9月30日</u>
員工酬勞	\$ -	\$ 1,070
董事酬勞	-	56
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,126</u>

上述金額帳列薪資費用科目，係依當年度之獲利狀況估列。本期因淨損，故本公司未估列員工酬勞及董監酬勞，民國 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日員工酬勞及董監酬勞分別依 3.00%及 0.16%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。

(二十四) 所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用組成部分：

	110年7月1日至9月30日	109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	(\$ 33,443)	\$ 1,434
土地增值稅	1,690	917
未分配盈餘加徵稅	915	-
當期所得稅總額	(30,838)	2,351
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始		
產生及迴轉	(48,496)	(2,791)
遞延所得稅總額	(48,496)	(2,791)
所得稅利益	(\$ 79,334)	(\$ 440)
	110年1月1日至9月30日	109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	\$ 20,884	\$ 5,409
土地增值稅	7,025	3,792
未分配盈餘加徵稅	915	-
以前年度所得稅(高)低		
估數	8,527	(2,919)
當期所得稅總額	37,351	6,282
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始		
產生及迴轉	(34,400)	2,320
遞延所得稅總額	(34,400)	2,320
所得稅費用	\$ 2,951	\$ 8,602

2. 本公司及子公司富旺房仲營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 107 年度，子公司寶鑫營造及子公司蕾媂生技營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 108 年度。

(二十五) 每股(虧損)盈餘

110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)
<u>基本每股虧損</u>			
歸屬於母公司普通股股東之 本期淨損	(\$ 258,441)	154,016	(\$ 1.68)
109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)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東之 本期淨利	\$ 108,237	154,016	\$ 0.70
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東之 本期淨利	\$ 108,237	154,016	
具稀釋作用潛在普通股之 影響			
員工酬勞	-	72	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股之 影響	\$ 108,237	154,088	\$ 0.70
110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)
<u>基本每股虧損</u>			
歸屬於母公司普通股股東之 本期淨損	(\$ 197,655)	154,016	(\$ 1.28)

109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)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東之 本期淨利	\$ 31,145	154,016	\$ 0.20
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東之 本期淨利	\$ 31,145	154,016	
具稀釋作用潛在普通股之 影響			
員工酬勞	-	98	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股之 影響	\$ 31,145	154,114	\$ 0.20

因民國 110 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及民國 110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日為淨損，致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。

(二十六) 現金流量補充資訊

	110年7月1日至9月30日	109年7月1日至9月30日
購置不動產、廠房及設備	\$ 26,028	\$ 2,205
減：期初預付設備款	(2,857)	-
本期支付現金	\$ 23,171	\$ 2,205

(以下空白)

(二十七) 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	其他非現 金之變動	110年9月30日
短期借款	\$ 4,367,526	\$ 59,070	(\$ 51,070)	\$ 4,375,526
應付短期票券	398,844	(50,000)	278	349,122
租賃負債	4,602	(5,587)	188,094	187,109
應付公司債	1,698,352		423	1,698,775
存入保證金	883	(363)	-	520
應付股利	-	(308,033)	308,033	-
	<u>\$ 6,470,207</u>	<u>(\$ 304,913)</u>	<u>\$ 445,758</u>	<u>\$ 6,611,052</u>

	109年1月1日	籌資現金流 量之變動	其他非現 金之變動	109年9月30日
短期借款	\$ 3,624,222	\$ 1,023,851	\$ -	\$ 4,648,073
應付短期票券	-	397,894	-	397,894
租賃負債	12,154	(9,300)	2,848	5,702
應付公司債	1,698,303	(520)	429	1,698,212
存入保證金	1,517	124	-	1,641
應付股利	-	(100,431)	100,431	-
	<u>\$ 5,336,196</u>	<u>\$ 1,311,618</u>	<u>\$ 103,708</u>	<u>\$ 6,751,522</u>

七、關係人交易

(一) 關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本集團之關係
昌運建設開發股份有限公司(昌運公司)	本公司之主要股東
天衛資產管理股份有限公司(天衛公司)	本公司之主要股東
鴻鉅建設股份有限公司(鴻鉅公司)	本公司之董事長為其董事長之二親等親屬
林宗毅	本公司之董事
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

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 營業收入

	110年7月1日至9月30日	109年7月1日至9月30日
不動產銷售		
其他	\$ -	(\$ 1,530)
勞務收入		
鴻鉅公司	6,229	-
昌運公司	12,857	-
合計	<u>\$ 19,086</u>	<u>(\$ 1,530)</u>

	<u>110年1月1日至9月30日</u>	<u>109年1月1日至9月30日</u>
不動產銷售		
鴻鉅公司	\$ 963,928	\$ -
其他	-	48,387
勞務收入		
鴻鉅公司	6,229	1,206
昌運公司	12,857	2,519
合計	<u>\$ 983,014</u>	<u>\$ 52,112</u>

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

	<u>110年9月30日</u>	<u>109年12月31日</u>	<u>109年9月30日</u>
應收帳款：			
鴻鉅公司	\$ 6,540	\$ 243	\$ -
昌運公司	13,501	-	-
	<u>\$ 20,041</u>	<u>\$ 243</u>	<u>\$ -</u>

3. 代付款（表列其他流動資產）

	<u>110年9月30日</u>	<u>109年12月31日</u>	<u>109年9月30日</u>
鴻鉅公司	<u>\$ 2,190</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

4. 合約負債

	<u>110年9月30日</u>	<u>109年12月31日</u>	<u>109年9月30日</u>
其他關係人	<u>\$ 4,642</u>	<u>\$ 10,928</u>	<u>\$ 5,160</u>

5. 代收款（表列其他流動負債）

	<u>110年9月30日</u>	<u>109年12月31日</u>	<u>109年9月30日</u>
鴻鉅公司	<u>\$ 42,434</u>	<u>\$ 10,905</u>	<u>\$ 696</u>

係本集團與鴻鉅公司合建分售，代為收取之土地款。

6. 其他應付款

	<u>110年9月30日</u>	<u>109年12月31日</u>	<u>109年9月30日</u>
其他關係人	<u>\$ 3,785</u>	<u>\$ 484</u>	<u>\$ 370</u>

7. 存出保證金（表列其他非流動資產）

	<u>110年9月30日</u>	<u>109年12月31日</u>	<u>109年9月30日</u>
鴻鉅公司	<u>\$ 97,493</u>	<u>\$ 97,493</u>	<u>\$ 97,493</u>

係本集團與鴻鉅公司合建分售所提有之保證金。

8. 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

	<u>110年1月1日至9月30日</u>
天衛公司	<u>\$ 5,310</u>

(3) 租金費用

	<u>109年1月1日至9月30日</u>
天衛公司	<u>\$ 969</u>

(4) 租賃負債

A. 期末餘額：

	<u>110年9月30日</u>
天衛公司	<u>\$ 5,354</u>

B. 利息費用

	<u>110年1月1日至9月30日</u>
天衛公司	<u>\$ 44</u>

9. 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

	<u>110年7月1日至9月30日</u>	<u>109年7月1日至9月30日</u>
短期員工福利	\$ 2,304	\$ 4,797
退職後福利	126	117
總計	<u>\$ 2,430</u>	<u>\$ 4,914</u>
	<u>110年1月1日至9月30日</u>	<u>109年1月1日至9月30日</u>
短期員工福利	\$ 16,211	\$ 18,326
退職後福利	376	374
總計	<u>\$ 16,587</u>	<u>\$ 18,700</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。

八、質押之資產

本集團之資產提供擔保明細如下：

資 產 項 目	帳 面 價 值			擔 保 用 途
	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日	
存貨	\$ 4,107,710	\$ 4,047,958	\$ 5,009,197	短期借款
透過損益按公允價值 衡量之金融資產	1,047,592	754,237	854,028	短期借款
按攤銷後成本衡量之 金融資產－流動	498,397	233,344	216,558	建案預售信託款
按攤銷後成本衡量之 金融資產－非流動	979,233	1,025,396	899,885	應付公司債、應付短期票券
	<u>\$ 6,632,932</u>	<u>\$ 6,060,935</u>	<u>\$ 6,979,668</u>	

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 12,347 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 9 月 30 日止，尚未估列法定利息計 2,770 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 110 年 11 月 12 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 110 年 11 月 12 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增稅，尚須依和解協議辦理退回程序，截至民國 110 年 11 月 12 日止，尚未收訖。

（二）承諾事項

1. 本集團已簽約但尚未發生之資本支出

	<u>110年9月30日</u>	<u>109年12月31日</u>	<u>109年9月30日</u>
營建土地	\$ 658,550	\$ 1,044,442	\$ 215,123

2. 截至民國 110 年 9 月 30 日止，本集團已簽訂之工程合約總價為 280,376 仟元，尚未估列之金額為 165,706 仟元。

3. 截至民國 110 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，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9月30日	109年12月31日	109年9月30日
<u>金融資產</u>			
透過損益按公允價值衡量之金融資產			
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 1,176,963	\$ 1,378,744	\$ 1,352,320
按攤銷後成本衡量之金融資產			
現金	\$ 463,891	\$ 864,776	\$ 563,649
按攤銷後成本衡量之金融資產			
融資產	1,479,278	1,258,740	1,117,983
應收票據	10,836	10,689	10,536
應收帳款	17,529	56,470	18,781
應收帳款－關係人	20,041	243	—
其他應收款	160,314	556,894	256,980
存出保證金(表列其他非流動資產)	147,130	103,025	102,822
	<u>\$ 3,475,982</u>	<u>\$ 4,229,581</u>	<u>\$ 3,423,071</u>
	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量之金融負債			
短期借款	\$ 4,375,526	\$ 4,367,526	\$ 4,648,073
應付短期票券	349,122	398,844	397,894
應付票據	10,530	976	2,575
應付帳款	249,203	288,884	269,864
其他應付款	149,320	355,101	473,859
存入保證金(表列其他非流動負債)	520	883	1,641
	5,134,221	5,412,214	5,793,906
租賃負債	187,109	4,602	5,702
	<u>\$ 5,321,330</u>	<u>\$ 5,416,816</u>	<u>\$ 5,799,608</u>

2. 風險管理政策

- (1) 本集團日常營運受多項財務風險之影響，包含市場風險(包括利率風險及價格風險)、信用風險及流動性風險。
- (2) 風險管理工作由本集團財務部透過與集團內各營運單位密切合作，以負責辨認、評估與規避財務風險，例如匯率風險、利率風險、價格風險、信用風險、衍生與非衍生金融工具之使用，以及剩餘流動

資金之投資。

3. 重大財務風險之性質及程度

(1) 市場風險

匯率風險

本集團從事之業務大多為功能性貨幣(本公司及部分子公司之功能性貨幣為新台幣)，故受匯率波動之影響微小，預期不致產生匯率風險。

價格風險

A. 本集團暴露於價格風險的權益工具，係所持有帳列於透過損益按公允價值衡量之金融資產。

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 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 8,827 仟元及 10,142 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 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 0.1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之稅後淨利將分別減少或增加 2,835 仟元及 3,028 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，係於合約價款全數收款並完成所有權過戶及實際交屋時認列收入，故因銷售房

地所產生之應收帳款金額應屬微小，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 1 月 1 日至 9 月 30 日分別為 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 9 月 30 日、民國 109 年 12 月 31 日及 109 年 9 月 30 日之準備矩陣如下：

	<u>未逾期</u>	<u>逾期90天內</u>	<u>逾期90天以上</u>	<u>合計</u>
<u>110年9月30日</u>				
預期損失率	3%	-	100%	
帳面價值總額	\$ 18,068	\$ -	\$ 160	\$ 18,228
備抵損失	(\$ 539)	\$ -	(\$ 160)	(\$ 699)
<u>109年12月31日</u>				
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)
<u>109年9月30日</u>				
預期損失率	-	-	20%~100%	
帳面價值總額	\$ 18,187	\$ -	\$ 2,312	\$ 20,499
備抵損失	\$ -	\$ -	(\$ 1,718)	(\$ 1,718)

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)	293
9月30日	\$ 699	\$ 1,718

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 6 月 30 日、民國 109 年 12 月 31 日及民國 109 年 6 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 110 年 9 月 30 日、109 年 12 月 31 日及 109 年 9 月 30 日之未動用之銀行融資額度分別為 2,860,517 仟元、3,947,096 仟元及 3,100,568 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：

		3個月至	1年至		
110年9月30日	3個月內	1年內	3年內	3年以上	合計
應付短期票券	\$ -	\$ 350,000	\$ -	\$ -	\$ 350,000
應付票據	2,015	8,515	-	-	10,530
應付帳款	196,617	52,586	-	-	249,203
其他應付款	79,530	69,790	-	-	149,320
租賃負債	1,357	9,555	36,638	165,957	213,507
短期借款	656,310	110,219	2,074,338	1,540,839	4,381,706
應付公司債	-	-	1,700,000	-	1,700,000

非衍生金融負債：

		3個月至	1年至		
109年12月31日	3個月內	1年內	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	355,101	-	-	-	355,101
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	-	-	1,000,000	700,000	1,700,000

非衍生金融負債：

109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	\$ 400,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 400,000
應付票據	1,709	866	-	-	2,575
應付帳款	269,864	-	-	-	269,864
其他應付款	473,859	-	-	-	473,859
租賃負債	1,126	2,083	1,822	950	5,981
短期借款	244,729	370,560	1,751,292	2,496,874	4,863,455
存入保證金(表列其 他非流動負債)					-
應付公司債	-	-	2,100,000	-	2,100,000

(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	\$ 1,176,943	\$ -	\$ 20	\$ 1,176,963
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
109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	\$ 1,352,300	\$ -	\$ 20	\$ 1,352,320

(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

- 民國 110 年及 109 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。
- 民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日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 9 月 30 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

- 資金貸與他人：請詳附表一。
- 為他人背書保證：無此情形。
- 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 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 110 年及 109 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。

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9月30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		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	\$ 10,000	\$ -	\$ -	2.20	2	\$ -	營運週轉	\$ -		\$ -	\$ 322,737	\$ 645,474	
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	20,000	20,000	20,000	2.05	2	-	營運週轉	-		-	322,737	645,474	

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9月30日

附表二

單位：新台幣仟元
 （除特別註明者外）

				期				
--	--	--	--	---	--	--	--	--

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9月30日

附表二

單位：新台幣仟元
 （除特別註明者外）

				期 末				
持有之公司	有價證券種類及名稱 (註1)	與有價證券發行人之關係	帳列科目	股 數	帳面金額	持股比例	公允價值	備註
本公司	中華精測科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	5,000	\$ 3,309	-	\$ 3,390	
本公司	興富發建設股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	60,000	2,740	-	2,706	
本公司	聯茂電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	3,000	398	-	435	
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	80,000	5,515	-	5,120	
本公司	鴻碩精密電工股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	555,000	39,104	-	34,633	
本公司	台灣類比科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	42,000	4,322	-	3,373	
					1,052,255		\$ 983,439	
			評價調整		(68,816)			
					\$ 983,439			
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	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	400,000	8,677	-	6,920	
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	320,000	18,947	-	13,872	
寶鑫營造	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	1,499,000	38,748	-	36,725	
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	138,000	13,210	-	17,388	
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	358,000	48,409	-	42,781	
寶鑫營造	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	365,000	9,609	-	9,800	
寶鑫營造	鴻碩精密電工股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	136,000	10,101	-	8,486	
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	789,000	26,830	-	23,394	
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	826,000	28,104	-	24,448	
寶鑫營造	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	51,000	9,839	-	9,690	
					212,474		\$ 193,504	
			評價調整		(18,970)			
					\$ 193,504			
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9月30日

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

附表三

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	-	-	-	\$ -	101,848,000	\$ 3,060,260	101,848,000	\$ 2,982,424	\$ 3,060,260	(\$ 82,075)	-	\$ -
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	47,929,000	2,724,416	47,016,000	2,479,762	2,580,562	125,946	1,063,000	133,938
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	-	-	-	-	81,206,000	1,617,804	79,678,000	1,570,009	1,591,485	20,289	1,528,000	25,976
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	23,691,000	1,295,529	23,761,000	1,301,097	1,297,182	457	80,000	5,120
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	-	-	-	-	15,326,000	1,213,657	14,648,000	1,085,805	1,116,768	21,577	678,000	81,021
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	69,026,000	1,108,002	77,925,000	1,147,840	1,214,738	(33,595)	-	-
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	61,638,000	1,007,184	71,134,000	1,071,526	1,136,418	7,426	-	-
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	-	-	-	-	43,098,000	749,619	43,098,000	752,259	749,619	403	-	-
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	-	-	-	-	11,395,000	622,401	11,395,000	593,967	622,401	(29,280)	-	-
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	-	-	-	-	4,024,000	477,968	4,024,000	473,201	477,968	(6,323)	-	-
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	-	-	-	-	12,531,000	446,017	8,878,000	299,475	305,029	(6,575)	3,653,000	132,604
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	-	-	-	-	11,834,000	430,578	10,984,000	390,008	402,645	(13,837)	850,000	25,203
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	-	-	-	-	390,000	386,315	390,000	368,258	386,315	(19,278)	-	-
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	-	-	-	-	1,951,000	378,950	1,951,000	375,873	378,950	(4,220)	-	-
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	-	-	-	-	692,000	373,439	692,000	346,975	373,439	(27,651)	-	-
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	-	-	-	-	876,000	348,708	779,000	285,685	310,510	(25,655)	97,000	34,144
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	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	30,783,000	271,126	61,721,000	375,116	412,759	4,741	-	-
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	4,543,000	381,684	359,365	21,179	138,000	17,388
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	-	-	-	-	16,142,000	344,575	16,142,000	339,444	344,575	(6,189)	-	-
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	4,030,000	352,228	280,216	70,906	358,000	42,781

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9月30日

附表四

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

取得不動產之		事實發生日					交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之	取得目的及	其他約定
公司	財產名稱	(註1)	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額	參考依據	使用情形	事項
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	-

註1：事實發生日係為簽約日。

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	一股價報告及一般市 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9月30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		備註（註2）
進（銷）貨之公司	交易對象名稱	關係	進（銷）貨	金額	佔總進（銷）貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收（付）票據、帳款之比率	
本公司	寶鑫營造	本公司之子公司	發包工程	\$ 528,039	82%	依工程合約書計價及付款	\$ -	-	(\$ 185,939)	72%	註4

註1：關係人交易條件如與一般交易條件不同，應於單價及授信期間欄位敘明差異情形及原因。

註2：若有預收（付）款項情形者，應於備註欄敘明原因、契約約定條款、金額及與一般交易型態之差異情形。

註3：實收資本額係指母公司之實收資本額。發行人股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。

註4：於合併報表已沖銷。

富旺國際開發股份有限公司及子公司
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9月30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	\$ 185,939	3.41	\$ -	-	\$ 69,405	-

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110年11月12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9月30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			佔合併總營收或總資產 之比率(註3)
				科目	金額(註4)	交易條件	
0	本公司	寶鑫營造	1	在建工程	\$ 717,077	依工程合約書計價及付款	7.47%
0	本公司	寶鑫營造	1	應付帳款	185,939	依工程合約書計價及付款	1.94%
0	本公司	寶鑫營造	1	預付工程款	79,455	依工程合約書計價及付款	0.83%
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	0.21%

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9月30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	
				本期期末	去年年底	股數(仟股)	比率	帳面金額	期損益	資損益	備註
本公司	寶鑫營造	台灣	綜合營造	\$ 120,000	\$ 120,000	12,000	100.00	\$ 154,251	\$ 86,813	\$ 68,902	註1、註2
本公司	蕾媂生技	台灣	化妝品買賣	41,900	41,900	4,000	100.00	(3,577)	(9,588)	(9,588)	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	富旺不動產	台灣	不動產買賣	5,000	5,000	500	100.00	4,951	(1)	(1)	註2
本公司	Sindar	英屬維京群島	貿易商	21,456	21,456	650	100.00	(323)	8	8	註2
本公司	Fuwong	柬埔寨	不動產買賣	3,272	3,272	1	100.00	445	1	478	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	7,352	(92)	(92)	註2
蕾媂生技	富旺房仲	台灣	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	3,500	3,500	350	26.00	3,372	-	-	註2、註3
蕾媂生技	蕾媂越南	越南	化妝品買賣	2,972	2,972	-	100.00	2,289	(12)	-	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9月30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%