

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109及108年第1季

地址：台中市西區大隆路20號4樓之5

電話：(04)23273030

§ 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 表 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、會計師核閱報告	3		-
四、合併資產負債表	4		-
五、合併綜合損益表	5~6		-
六、合併權益變動表	7		-
七、合併現金流量表	8~9		-
八、合併財務報表附註			
(一) 公司沿革	10		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	10		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	10		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	11		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	12		五
(六) 重要會計項目之說明	12~29		六~二四
(七) 關係人交易	29~31		二五
(八) 質抵押之資產	31		二六
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	31~32		二七
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	-		-
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	32		二八
2. 轉投資事業相關資訊	32		二八
3. 大陸投資資訊	32		二八
4. 主要股東資訊	32		二八
(十四) 部門資訊	-		-

會計師核閱報告

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其子公司（富旺集團）民國 109 年及 108 年 3 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製允當表達之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

本會計師係依照審計準則公報第 65 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。

結 論

依本會計師核閱結果，並未發現上開合併財務報表在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製，致無法允當表達富旺集團民國 109 年及 108 年 3 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

勤業眾信聯合會計師事務所
會計師 蘇 定 堅

蘇定堅



會計師 蔣 淑 菁

蔣淑菁



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1070323246 號

金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1000028068 號

中 華 民 國 109 年 5 月 13 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109年3月31日暨民國108年12月31日及3月31日

單位：新台幣仟元

代碼	資	109年3月31日		108年12月31日		108年3月31日	
		金額	%	金額	%	金額	%
	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註六)	\$ 374,342	5	\$ 587,835	8	\$ 616,591	8
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動 (附註七及二六)	1,015,950	12	515,310	7	575,344	8
1150	應收票據	13,387	-	15,907	-	30,211	-
1170	應收帳款(附註八)	60,881	1	4,243	-	72,290	1
1180	應收帳款—關係人淨額(附註八及二五)	20,462	-	16,505	-	-	-
1200	其他應收款(附註二五)	107,710	1	66,705	1	44,623	1
1300	存貨—買賣業	8,998	-	9,283	-	2,837	-
1320	存貨—建設業(附註九及二六)	5,439,817	67	5,326,222	68	5,216,015	68
1476	其他金融資產—流動(附註六及二六)	213,261	3	221,053	3	431,403	6
1479	其他流動資產(附註二五)	176,014	2	184,606	2	114,068	1
11XX	流動資產總計	<u>7,430,822</u>	<u>91</u>	<u>6,947,669</u>	<u>89</u>	<u>7,103,382</u>	<u>93</u>
	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)	20	-	20	-	20	-
1600	不動產、廠房及設備(附註十一)	20,844	-	22,280	-	15,421	-
1755	使用權資產(附註十二)	7,951	-	12,041	-	18,678	1
1780	無形資產(附註十三)	249	-	182	-	253	-
1840	遞延所得稅資產(附註四及二二)	19,980	-	21,624	-	10,149	-
1920	存出保證金(附註二五)	104,629	2	232,832	3	158,110	2
1980	其他金融資產—非流動(附註六及二六)	581,749	7	581,749	8	305,944	4
15XX	非流動資產總計	<u>735,422</u>	<u>9</u>	<u>870,728</u>	<u>11</u>	<u>508,575</u>	<u>7</u>
1XXX	資產總計	<u>\$8,166,244</u>	<u>100</u>	<u>\$7,818,397</u>	<u>100</u>	<u>\$7,611,957</u>	<u>100</u>
	負債及權益						
	流動負債						
2100	短期銀行借款(附註十四及二六)	\$ 4,393,193	54	\$ 3,624,222	46	\$ 3,602,319	48
2130	合約負債(附註二一及二五)	145,052	2	233,311	3	67,044	1
2150	應付票據	1,129	-	2,907	-	3,277	-
2170	應付帳款(附註二五)	277,936	3	275,593	4	248,488	3
2200	其他應付款(附註十六及二五)	150,662	2	83,150	1	72,123	1
2230	本期所得稅負債	12,662	-	11,432	-	-	-
2280	租賃負債—流動(附註十二)	6,741	-	10,036	-	13,898	-
2321	一年內到期公司債(附註十五)	400,000	5	399,950	5	999,729	13
2399	其他流動負債	3,718	-	17,892	-	16,151	-
21XX	流動負債總計	<u>5,391,093</u>	<u>66</u>	<u>4,658,493</u>	<u>59</u>	<u>5,023,029</u>	<u>66</u>
	非流動負債						
2530	應付公司債(附註十五)	1,298,450	16	1,298,353	17	698,990	9
2580	租賃負債—非流動(附註十二)	1,303	-	2,118	-	4,892	-
2645	存入保證金	1,536	-	1,517	-	6,462	-
25XX	非流動負債總計	<u>1,301,289</u>	<u>16</u>	<u>1,301,988</u>	<u>17</u>	<u>710,344</u>	<u>9</u>
2XXX	負債總計	<u>6,692,382</u>	<u>82</u>	<u>5,960,481</u>	<u>76</u>	<u>5,733,373</u>	<u>75</u>
	歸屬於本公司業主之權益						
3110	普通股股本	1,540,163	19	1,540,163	20	1,540,163	21
3200	資本公積	92,566	1	92,566	1	92,566	1
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	124,756	2	113,621	2	93,768	1
3350	未分配盈餘(待彌補虧損)	(283,623)	(4)	111,566	1	152,087	2
3XXX	權益總計	<u>1,473,862</u>	<u>18</u>	<u>1,857,916</u>	<u>24</u>	<u>1,878,584</u>	<u>25</u>
	負債及權益總計	<u>\$8,166,244</u>	<u>100</u>	<u>\$7,818,397</u>	<u>100</u>	<u>\$7,611,957</u>	<u>100</u>

後附之附註係本合併財務報表之一部分

董事長：林正雄



經理人：林正雄



會計主管：江靜怡



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 109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元，惟每股
盈餘（虧損）為元

代 碼		109年1月1日至3月31日		108年1月1日至3月31日	
		金 額	%	金 額	%
	營業收入（附註二一及二五）				
4510	營建收入	\$ 517,629	99	\$ 455,671	98
4610	勞務收入	3,725	1	-	-
4800	其他營業收入（附註十二）	2,151	-	7,308	2
4000	營業收入合計	<u>523,505</u>	<u>100</u>	<u>462,979</u>	<u>100</u>
	營業成本（附註二十）				
5510	營建成本	382,178	73	351,241	76
5610	勞務成本	211	-	-	-
5800	其他營業成本	221	-	195	-
5000	營業成本合計	<u>382,610</u>	<u>73</u>	<u>351,436</u>	<u>76</u>
5900	營業毛利	<u>140,895</u>	<u>27</u>	<u>111,543</u>	<u>24</u>
	營業費用（附註二十及二五）				
6100	推銷費用	42,256	8	52,906	12
6200	管理費用	24,291	5	29,608	6
6000	營業費用合計	<u>66,547</u>	<u>13</u>	<u>82,514</u>	<u>18</u>
6900	營業淨利	<u>74,348</u>	<u>14</u>	<u>29,029</u>	<u>6</u>
	營業外收入及支出				
7010	其他收入	4,798	1	892	-
7510	利息費用（附註九及十五）	(12,366)	(2)	(14,877)	(3)
7635	透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益（損失）	(346,341)	(66)	29,560	7
7000	營業外收入及支出合計	<u>(353,909)</u>	<u>(67)</u>	<u>15,575</u>	<u>4</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		109年1月1日至3月31日		108年1月1日至3月31日	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利(損)	(\$ 279,561)	(53)	\$ 44,604	10
7950	所得稅費用(附註四及二二)	<u>4,062</u>	<u>1</u>	<u>1,917</u>	<u>1</u>
8500	本期綜合損益總額	<u>(\$ 283,623)</u>	<u>(54)</u>	<u>\$ 42,687</u>	<u>9</u>
	每股盈餘(虧損)(附註二三)				
9750	基 本	<u>(\$ 1.84)</u>		<u>\$ 0.28</u>	
9850	稀 釋	<u>(\$ 1.84)</u>		<u>\$ 0.28</u>	

後附之附註係本合併財務報表之一部分

董事長：林正雄



經理人：林正雄



會計主管：江靜怡



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 109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代 碼		歸屬於本公司業主之權益 (附註十九)				權 益 總 計
		普 通 股 股 本	資 本 公 積	法 定 盈 餘 公 積	保 留 盈 餘 未分配盈餘 (待彌補虧損)	
A1	108年1月1日餘額	\$1,540,163	\$ 92,566	\$ 93,768	\$ 109,400	\$1,835,897
D1	108年1月1日至3月31日淨利	-	-	-	42,687	42,687
D3	108年1月1日至3月31日其他綜合損益	-	-	-	-	-
D5	108年1月1日至3月31日綜合損益總額	-	-	-	42,687	42,687
Z1	108年3月31日餘額	\$1,540,163	\$ 92,566	\$ 93,768	\$ 152,087	\$1,878,584
A1	109年1月1日餘額	\$1,540,163	\$ 92,566	\$ 113,621	\$ 111,566	\$1,857,916
盈餘指撥及分配						
B1	法定盈餘公積	-	-	11,135	(11,135)	-
B5	現金股利	-	-	-	(100,431)	(100,431)
D1	109年1月1日至3月31日淨損	-	-	-	(283,623)	(283,623)
D3	109年1月1日至3月31日其他綜合損益	-	-	-	-	-
D5	109年1月1日至3月31日綜合損益總額	-	-	-	(283,623)	(283,623)
Z1	109年3月31日餘額	\$1,540,163	\$ 92,566	\$ 124,756	(\$ 283,623)	\$1,473,862

後附之附註係本財務報表之一部分

董事長：林正雄



經理人：林正雄



會計主管：江靜怡



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 109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代 碼		109 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	108 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利 (損)	(\$ 279,561)	\$ 44,604
	收益費損項目		
A20100	折舊費用	6,388	6,765
A20200	攤銷費用	32	57
A20300	預期信用減損損失	293	-
A20400	透過損益按公允價值衡量之金 融資產淨損失 (利益)	346,341	(29,560)
A20900	利息費用	12,366	14,877
A21200	利息收入	(248)	(592)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	2,520	23,944
A31150	應收帳款	(60,888)	350,055
A31180	其他應收款	(30,278)	1
A31200	存 貨	(103,565)	277,255
A31240	其他流動資產	8,592	(30,655)
A32125	合約負債	(88,259)	12,147
A32130	應付票據	(1,778)	2,464
A32150	應付帳款	2,343	(31,076)
A32180	其他應付款	(3,963)	(6,850)
A32230	其他流動負債	(14,174)	1,081
A33000	營運產生之現金流入 (出)	(203,839)	634,517
A33100	收取之利息	248	592
A33300	支付之利息	(21,250)	(21,893)
A33500	支付之所得稅	(1,188)	(2,250)
AAAA	營業活動之淨現金流入 (出)	(226,029)	610,966

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		109年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至3月31日
	投資活動之現金流量		
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(\$ 5,396,644)	(\$ 2,960,089)
B00200	出售透過損益按公允價值衡量之金融資產	4,509,266	2,629,227
B02700	取得不動產、廠房及設備	(862)	(2,929)
B03700	存出保證金減少(增加)	128,203	(102,698)
B04500	購置無形資產	(99)	(171)
B06500	其他金融資產減少	7,792	133,743
BBBB	投資活動之淨現金流出	(752,344)	(302,917)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加	2,842,752	838,730
C00200	短期銀行借款減少	(2,073,781)	(1,329,698)
C01200	發行公司債	-	399,400
C01300	償還公司債	-	(400,000)
C03100	存入保證金增加(減少)	19	(458)
C04020	租賃本金償還	(4,110)	(3,366)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	764,880	(495,392)
EEEE	現金及約當現金淨減少	(213,493)	(187,343)
E00100	期初現金及約當現金餘額	587,835	803,934
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$ 374,342	\$ 616,591

後附之附註係本合併財務報表之一部分

董事長：林正雄



經理人：林正雄



會計主管：江靜怡



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 109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(金額除另予註明外，為新台幣仟元)

一、公司沿革

本公司於 86 年 4 月設立，主要營業項目為從事不動產之建設、開發、買賣、租賃、仲介及代銷等。

本公司股票於 89 年 2 月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，並經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心（以下稱「櫃買中心」）同意於 92 年 2 月起上櫃買賣。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 109 年 5 月 13 日經提報董事會。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 國際會計準則理事會 (IASB) 已發布但尚未經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「IFRSs」）

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日 (註)</u>
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」	2021 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022 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。

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，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

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效之 IAS 34「期中財務報導」編製。本合併財務報告並未包含整份年度財務報告所規定之所有 IFRSs 揭露資訊。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本合併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絡市場之報價（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。

(三) 合併基礎

本合併財務報告係包含本公司及由本公司所控制個體（子公司）之財務報告。子公司之財務報告已予調整，以使其會計政策與合併公司之會計政策一致。於編製合併財務報告時，各個體間之交易、帳戶餘額、收益及費損已全數予以銷除。

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十及附表六。

(四) 其他重大會計政策

除下列說明外，參閱 108 年度合併財務報告之重大會計政策彙總說明。

所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。期中期間之所得稅係以年度為基礎進行評估，以預期年度總盈餘所適用之稅率，就期中稅前利益予以計算。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

參閱 108 年度合併財務報告之重大會計判斷、估計及假設不確定性主要來源說明。

六、現金及約當現金

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
庫存現金及零用金	\$ 1,083	\$ 1,027	\$ 1,015
銀行支票存款	4,572	5,664	6,938
銀行活期存款	1,158,817	1,379,053	1,216,737
銀行定期存款	<u>4,880</u>	<u>4,893</u>	<u>129,248</u>
	1,169,352	1,390,637	1,353,938
減：信託專戶存款及質押			
定期存款	(793,430)	(801,208)	(735,699)
三個月以上之定期存款	(<u>1,580</u>)	(<u>1,594</u>)	(<u>1,648</u>)
	<u>\$ 374,342</u>	<u>\$ 587,835</u>	<u>\$ 616,591</u>

信託專戶存款係供建案預售專款使用之信託專戶及發行有擔保公司債之擔保餘額，帳列其他金融資產—流動及非流動項下。

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
<u>金融資產—流動</u>			
強制透過損益按公允價值衡量			
非衍生金融資產			
— 國內上市櫃股票	<u>\$ 1,015,950</u>	<u>\$ 515,310</u>	<u>\$ 575,344</u>
<u>金融資產—非流動</u>			
強制透過損益按公允價值衡量			
非衍生金融資產			
— 國內未上市櫃股票	<u>\$ 20</u>	<u>\$ 20</u>	<u>\$ 20</u>

透過損益按公允價值衡量之金融工具質押之資訊，參閱附註二六。

八、應收帳款

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
按攤銷後成本衡量			
總帳面金額	\$ 83,061	\$ 22,173	\$ 72,410
減：備抵損失	(<u>1,718</u>)	(<u>1,425</u>)	(<u>120</u>)
	<u>\$ 81,343</u>	<u>\$ 20,748</u>	<u>\$ 72,290</u>

合併公司採行之政策係與具有信用之對象進行交易，並於必要情形下取得足額之擔保以減輕可能產生財務損失之風險。

為減輕信用風險，合併公司管理階層訂定授信額度之決定、授信核准及其他監控程序以確保逾期應收款項之回收已採取適當行動。此外，合併公司於資產負債表日會逐一複核應收款項之可回收金額以確保無法回收之應收款項已提列適當減損損失。據此，合併公司管理階層認為合併公司之信用風險已顯著減少。

合併公司按存續期間預期信用損失認列應收帳款之備抵損失。存續期間預期信用損失係考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況、產業經濟情勢，並同時考量 GDP 預測及產業展望。依產品交易區分客戶群及應收帳款逾期天數，訂定預期信用損失率計算。

若有證據顯示交易對方面臨嚴重財務困難且合併公司無法合理預期可回收金額，合併公司直接沖銷相關應收帳款，惟仍會持續追索活動，因追索回收之金額則認列於損益。

合併公司衡量應收帳款之備抵損失如下：

	未逾期	逾期 1-90 天	逾期 91-120 天	逾期 121-365 天	逾期超過 365 天	合計
<u>109 年 3 月 31 日</u>						
預期信用損失率	-	-	20%-50%	50%-100%	100%	
總帳面金額	\$ 80,869	\$ -	\$ -	\$ 947	\$ 1,245	\$ 83,061
備抵損失 (存續期間預期信用損失)	-	-	-	(473)	(1,245)	(1,718)
攤銷後成本	<u>\$ 80,869</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 474</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 81,343</u>
<u>108 年 12 月 31 日</u>						
預期信用損失率	-	-	20%-50%	50%-100%	100%	
總帳面金額	\$ 19,801	\$ -	\$ -	\$ 2,192	\$ 180	\$ 22,173
備抵損失 (存續期間預期信用損失)	-	-	-	(1,245)	(180)	(1,425)
攤銷後成本	<u>\$ 19,801</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 947</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 20,748</u>
<u>108 年 3 月 31 日</u>						
預期信用損失率	-	-	20%-50%	50%-100%	100%	
總帳面金額	\$ 72,290	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 120	\$ 72,410
備抵損失 (存續期間預期信用損失)	-	-	-	-	(120)	(120)
攤銷後成本	<u>\$ 72,290</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 72,290</u>

應收帳款備抵損失之變動資訊如下：

	109年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至3月31日
期初餘額	\$ 1,425	\$ 120
加：本期提列減損損失	293	-
期末餘額	<u>\$ 1,718</u>	<u>\$ 120</u>

九、存貨－建設業

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
待售房地			
世界之翼	\$ 805,141	\$ 993,956	\$ 1,240,277
南崁廟口段	765,712	762,902	929,787
中彰國際工業城 (原牛稠仔段)	298,165	295,526	293,168
米蘭雙星	109,905	123,550	359,053
富旺科技園區 (原 NO1 工業城)	84,471	79,852	-
國美天藏	81,151	156,188	189,195
心海苑(原漾世代)	31,187	117,988	-
天藍	16,541	16,541	41,319
高雄苓雅	15,897	15,897	-
明新大富翁	12,638	12,621	31,008
大禧望	-	-	43,875
天湖	-	-	39,662
富麗旺	-	-	4,944
其他	14,403	12,914	26,642
	<u>2,235,211</u>	<u>2,587,935</u>	<u>3,198,930</u>
在建房地			
站前大時代 (原陽光小鎮)	1,606,380	1,577,651	1,458,551
高雄楠梓區藍田西段	464,114	462,045	-
雍華(原巴黎麗池)	367,069	358,933	347,432
匯幸福	143,190	130,126	70,725
高雄楠梓區援中段	142,015	141,425	-
心海城(原沙鹿鹿寮段)	176,605	-	-
斗南湛(原雲林僑真段)	44,115	-	-
天際 W ONE (原上石段)	4,945	4,620	-
富旺科技園區 (NO1 工業城)	-	-	76,872
心海苑(原漾世代)	-	-	63,505
	<u>2,948,433</u>	<u>2,674,800</u>	<u>2,017,085</u>

(接次頁)

(承前頁)

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
預付房地			
天際 W ONE			
(原上石埤段)	\$ 247,306	\$ -	\$ -
大園區橫山段尖山小段	7,989	-	-
龍井區龍田段	878	-	-
沙鹿鹿寮段	-	53,214	-
雲林僑真段	-	8,000	-
中彰國際工業城			
(原牛稠仔段)	-	2,273	-
	<u>256,173</u>	<u>63,487</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 5,439,817</u>	<u>\$ 5,326,222</u>	<u>\$ 5,216,015</u>

利息資本化相關資訊如下：

	109年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至3月31日
利息資本化金額	\$ 9,745	\$ 7,059
利息資本化利率(%)	1.9-2.3	2.20-2.50

合併公司設定質抵押作為借款擔保之存貨，參閱附註二六。

十、子 公 司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子 公 司 名 稱	所 持 股 份 百 分 比		
		109年 3月31日	108年 12月31日	108年 3月31日
本公司	Sindar Technologies, Inc. (Sindar 公司)	100	100	100
	富旺房屋仲介股份有限公司 (富旺房仲公司)	74	74	74
	蕾媞生物科技股份有限公司 (蕾媞生技公司)	100	100	100
	寶鑫營造股份有限公司 (寶鑫營造公司)	100	100	100
	Fuwong International Development Co., Ltd. (Fuwong 公司)	100	100	100
	富旺不動產股份有限公司 (富旺不動產公司)	100	100	100
	富信全球置業股份有限公司 (富信全球置業公司)	100	100	100
蕾媞生技公司	富旺房仲公司	26	26	26
	蕾媞生物科技責任有限公司 (蕾媞越南公司)	100	100	100

上述子公司之所在地區及業務性質，參閱附表六。

Fuwong 公司及蓄媧越南公司係非重要子公司，其財務報告未經會計師核閱；惟合併公司管理階層認為上述非重要子公司財務報告倘經會計師核閱，尚不致產生重大之差異。

十一、不動產、廠房及設備

109年1月1日		期初餘額	本期增加	本期減少	重分類	期末餘額
至3月31日						
成 本						
租賃改良	\$ 12,668	\$ 655	\$ -	(\$ 800)	\$ 12,523	
其他設備	51,246	207	-	800	52,253	
	<u>63,914</u>	<u>\$ 862</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>64,776</u>	
累計折舊						
租賃改良	5,740	\$ 1,180	\$ -	\$ -	6,920	
其他設備	35,894	1,118	-	-	37,012	
	<u>41,634</u>	<u>\$ 2,298</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>43,932</u>	
	<u>\$ 22,280</u>				<u>\$ 20,844</u>	
108年1月1日						
至3月31日						
成 本						
租賃改良	\$ 5,208	\$ 2,518	\$ -	\$ -	\$ 7,726	
其他設備	41,515	411	-	-	41,926	
	<u>46,723</u>	<u>\$ 2,929</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>49,652</u>	
累計折舊						
租賃改良	2,746	\$ 784	\$ -	\$ -	3,530	
其他設備	28,198	2,503	-	-	30,701	
	<u>30,944</u>	<u>\$ 3,287</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>34,231</u>	
	<u>\$ 15,779</u>				<u>\$ 15,421</u>	

折舊費用係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：租賃改良，2年；其他設備，3至5年。

十二、租賃協議

(一) 使用權資產

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
使用權資產帳面金額			
建築物	<u>\$ 7,951</u>	<u>\$ 12,041</u>	<u>\$ 18,678</u>

	109年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至3月31日
使用權資產之折舊費用	<u>\$ 4,090</u>	<u>\$ 3,478</u>
使用權資產轉租收益（帳列 其他營業收入）	<u>\$ 1,644</u>	<u>\$ 3,392</u>

除以上所列認列折舊費用外，合併公司之使用權資產於 109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日並未發生重大減損情形。

(二) 租賃負債

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
租賃負債帳面金額			
流 動	<u>\$ 6,741</u>	<u>\$ 10,036</u>	<u>\$ 13,898</u>
非 流 動	<u>\$ 1,303</u>	<u>\$ 2,118</u>	<u>\$ 4,892</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
建築物	2.15%	2.15%	2.15%

(三) 轉 租

合併公司有下列轉租交易。

使用權資產之轉租

合併公司以營業租賃轉租建築物之使用權，租賃期間為 1 至 5 年。

營業租賃轉租之未來將收取之租賃給付總額如下：

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
第 1 年	\$ 2,096	\$ 2,924	\$ 4,375
第 2 年	385	467	281
第 3 年	336	493	203
	<u>\$ 2,817</u>	<u>\$ 3,884</u>	<u>\$ 4,859</u>

(四) 其他租賃資訊

	109年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至3月31日
短期租賃費用	<u>\$ 3,498</u>	<u>\$ 7,200</u>
租賃之現金流出總額	<u>(\$ 7,608)</u>	<u>(\$ 10,566)</u>

109年及108年1月1日至3月31日短期租賃費用亦包含其他租賃期間於109年及108年12月31日以前結束且選擇適用認列豁免之租賃，109年及108年3月31日適用認列豁免之短期租賃承諾金額分別為3,498仟元及5,409仟元。

十三、無形資產

主係合併公司之電腦軟體，係以直線基礎按3至8年平均計提攤銷費用。

十四、短期銀行借款

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
信用借款	\$ 65,960	\$ 72,490	\$ 25,910
抵押借款	4,327,233	3,551,732	3,576,409
	<u>\$ 4,393,193</u>	<u>\$ 3,624,222</u>	<u>\$ 3,602,319</u>
信用借款利率(%)	2.30	2.30-2.75	1.43-2.30
抵押借款利率(%)	1.65-2.50	1.65-2.75	1.75-2.50

抵押借款係以合併公司之存貨及透過損益按公允價值衡量之金融資產作為擔保，參閱附註二六。另109年3月31日及108年12月31日之信用借款係由實質關係人及主要管理階層擔任連帶保證人。

十五、應付公司債

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
105年第二次擔保普通公司債	\$ -	\$ -	\$ 299,979
105年第三次擔保普通公司債	-	-	299,950
106年第一次擔保普通公司債	400,000	399,950	399,800
107年第一次擔保普通公司債	299,670	299,648	299,580
108年第一次擔保普通公司債	399,530	399,500	399,410
108年第二次擔保普通公司債	299,633	299,610	-
108年第三次擔保普通公司債	299,617	299,595	-
	1,698,450	1,698,303	1,698,719
減：列為一年內到期部分	(400,000)	(399,950)	(999,729)
	<u>\$ 1,298,450</u>	<u>\$ 1,298,353</u>	<u>\$ 698,990</u>

(一) 105年第二次擔保普通公司債

本公司於105年5月發行有擔保普通公司債3億元，發行期間為3年，年利率為1.2%，每年依票面利率單利計、付息一次，自發行日起屆滿3年到期一次還本。

(二) 105 年第三次擔保普通公司債

本公司於 105 年 7 月發行有擔保普通公司債 3 億元，發行期間為 3 年，年利率為 1.1%，每年依票面利率單利計、付息一次，自發行日起屆滿 3 年到期一次還本。

(三) 106 年第一次擔保普通公司債

本公司於 106 年 4 月發行有擔保普通公司債 4 億元，發行期間為 3 年，年利率為 1%，每年依票面利率單利計、付息一次，自發行日起屆滿 3 年到期一次還本。

(四) 107 年第一次擔保普通公司債

本公司於 107 年 12 月發行有擔保普通公司債 3 億元，發行期間為 5 年，年利率為 1.02%，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。

(五) 108 年第一次擔保普通公司債

本公司於 108 年 3 月發行有擔保普通公司債 4 億元，發行期間為 5 年，年利率為 0.95%，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。

(六) 108 年第二次擔保普通公司債

本公司於 108 年 5 月發行有擔保普通公司債 3 億元，發行期間為 5 年，年利率為 0.88%，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。

(七) 108 年第三次擔保普通公司債

本公司於 108 年 7 月發行有擔保普通公司債 3 億元，發行期間為 5 年，年利率為 1.05%，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。

應付公司債係以合併公司之其他金融資產作為擔保，參閱附註二六。

十六、其他應付款

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
應付股利	\$ 100,431	\$ -	\$ -
應付利息	14,917	14,203	16,145
應付薪資及獎金	7,639	11,919	7,398
應付廣告費	2,712	5,827	5,343
應付投資款	-	29,670	30,016
其他	24,963	21,531	13,221
	<u>\$ 150,662</u>	<u>\$ 83,150</u>	<u>\$ 72,123</u>

十七、退職後福利計畫

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金計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

十八、資產負債之到期分析

合併公司與營建業務相關之重大資產及負債，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：

	1年內	1年後	合 計
<u>109年3月31日</u>			
資 產			
應收款項	\$ 117,630	\$ 6,986	\$ 124,616
存貨－建設業	5,346,880	92,937	5,439,817
	<u>\$ 5,464,510</u>	<u>\$ 99,923</u>	<u>\$ 5,564,433</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 1,399,510	\$ 2,327,851	\$ 3,727,361
應付款項	278,717	100	278,817
合約負債	130,844	14,208	145,052
	<u>\$ 1,809,071</u>	<u>\$ 2,342,159</u>	<u>\$ 4,151,230</u>
<u>108年12月31日</u>			
資 產			
應收款項	\$ 20,748	\$ -	\$ 20,748
存貨－建設業	5,201,373	124,849	5,326,222
	<u>\$ 5,222,121</u>	<u>\$ 124,849</u>	<u>\$ 5,346,970</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 1,481,428	\$ 2,120,828	\$ 3,602,256
應付款項	266,853	8,740	275,593
合約負債	222,833	10,478	233,311
	<u>\$ 1,971,114</u>	<u>\$ 2,140,046</u>	<u>\$ 4,111,160</u>

	1年內	1年後	合 計
<u>108年3月31日</u>			
資 產			
應收款項	\$ 83,859	\$ 18,572	\$ 102,431
存貨—建設業	<u>3,258,964</u>	<u>1,957,051</u>	<u>5,216,015</u>
	<u>\$ 3,342,823</u>	<u>\$ 1,975,623</u>	<u>\$ 5,318,446</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 1,465,540	\$ 2,112,352	\$ 3,577,892
應付款項	242,783	8,910	251,693
合約負債	<u>46,531</u>	<u>20,513</u>	<u>67,044</u>
	<u>\$ 1,754,854</u>	<u>\$ 2,141,775</u>	<u>\$ 3,896,629</u>

十九、權 益

(一) 普通股股本

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
額定股數(仟股)	<u>350,000</u>	<u>350,000</u>	<u>200,000</u>
額定股本	<u>\$ 3,500,000</u>	<u>\$ 3,500,000</u>	<u>\$ 2,000,000</u>
已發行且已收足股款之 股數(仟股)	<u>154,016</u>	<u>154,016</u>	<u>154,016</u>
已發行股本	<u>\$ 1,540,163</u>	<u>\$ 1,540,163</u>	<u>\$ 1,540,163</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；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。

(二) 資本公積

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
股票發行溢價	<u>\$ 92,566</u>	<u>\$ 92,566</u>	<u>\$ 92,566</u>

資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額（包括以超過面額發行普通股等）及受領贈與之部分得用以彌補虧損；亦得於公司無虧損時，用以發放現金股利或撥充股本。惟撥充股本時，每年以實收股本之一定比率為限。

(三) 保留盈餘及股利政策

本公司已於 108 年 5 月股東常會決議通過修正章程，訂明本公司盈餘分派或虧損撥補得於每季終了後為之，授權董事會以特別決議發放現金股息及紅利、以現金發放符合公司法規定之資本公積或法定盈餘公積，並於最近一次股東會報告。

本公司依公司法 240 條及 241 條規定，授權董事會以特別決議發放現金股息及紅利、以現金發放符合公司法規定之資本公積或法定盈餘公積，並於最近一次股東會報告。

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

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。

本公司依金管證發字第 1010012865 號函及「採用國際財務報導準則 (IFRSs) 後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」等規定提列及迴轉特別盈餘公積。

本公司於 108 年 5 月舉行股東常會，決議通過 107 年度盈餘分配案如下：

	<u>盈 餘 分 配 案</u>
法定盈餘公積	\$ 10,940
現金股利	98,460
每股股利 (元)	0.64

本公司於董事會決議 108 年期中盈餘分配案如下：

	<u>108年第4季</u>	<u>108年第3季</u>
董事會決議日期	109年1月30日	108年11月8日
法定盈餘公積	\$ 11,135	\$ 8,913
現金股利	100,431	80,000
每股股利 (元)	0.62	0.52

二十、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>109年1月1日至3月31日</u>			
員工福利費用			
薪資費用	\$ 376	\$ 13,651	\$ 14,027
勞健保費用	11	1,087	1,098
退休金費用	20	507	527
其他員工福利費用	-	466	466
折舊費用	-	6,388	6,388
攤銷費用	-	32	32
<u>108年1月1日至3月31日</u>			
員工福利費用			
薪資費用	1,964	12,938	14,902
勞健保費用	153	766	919
退休金費用	83	371	454
其他員工福利費用	55	538	593
折舊費用	3	6,762	6,765
攤銷費用	-	57	57

本公司係以當年度扣除分派員工及董監酬勞前之稅前利益分別以不低於3%及不高於3%提撥員工酬勞及董監酬勞。109年1月1日至3月31日因虧損尚無估列員工酬勞及董監酬勞；108年1月1日至3月31日估列之員工酬勞及董監酬勞分別為1,390仟元及101仟元。

年度合併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。

108及107年度員工酬勞及董監酬勞分別於109年1月及108年2月經董事會決議如下：

	108 年度		107 年度	
	估 列 比 例	金 額	估 列 比 例	金 額
員工酬勞	3.00%	\$ 6,480	3.00%	\$ 4,740
董監酬勞	0.16%	345	0.22%	345

108及107年度員工酬勞及董監酬勞之實際配發金額與108及107年度合併財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司 109 及 108 年董事會決議之員工酬勞及董監酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二一、收 入

	109年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至3月31日
客戶合約收入		
不動產銷售收入	\$ 517,629	\$ 455,671
勞務收入	3,725	-
	<u>521,354</u>	<u>455,671</u>
其他營業收入		
不動產租金收入	1,818	7,062
其他收入	333	246
	<u>2,151</u>	<u>7,308</u>
	<u>\$ 523,505</u>	<u>\$ 462,979</u>

(一) 合約餘額

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日	108年1月1日
應收帳款(附註八)	<u>\$ 81,343</u>	<u>\$ 20,748</u>	<u>\$ 72,290</u>	<u>\$ 422,345</u>
合約負債				
不動產銷售	<u>\$ 145,052</u>	<u>\$ 233,311</u>	<u>\$ 67,044</u>	<u>\$ 54,897</u>

(二) 客戶合約收入之細分

商品或勞務之類型	應 報 導 部 門		
	建 設 事 業	其 他	總 計
<u>109年1月1日至3月31日</u>			
不動產銷售收入	\$ 517,629	\$ -	\$ 517,629
不動產代銷收入	3,725	-	3,725
不動產租金收入	1,818	-	1,818
其 他	-	333	333
	<u>\$ 523,172</u>	<u>\$ 333</u>	<u>\$ 523,505</u>
<u>108年1月1日至3月31日</u>			
不動產銷售收入	\$ 455,671	\$ -	\$ 455,671
不動產租金收入	7,062	-	7,062
其 他	-	246	246
	<u>\$ 462,733</u>	<u>\$ 246</u>	<u>\$ 462,979</u>

二二、繼續營業單位所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	109年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至3月31日
當期所得稅		
本期產生者	\$ 1,232	\$ 2
土地增值稅	<u>1,186</u>	<u>2,248</u>
	2,418	2,250
遞延所得稅		
本期產生者	<u>1,644</u>	(<u>333</u>)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 4,062</u>	<u>\$ 1,917</u>

(二) 本公司、寶鑫營造公司、富旺房仲公司及蕾媿生技公司截至 107 年度之營利事業所得稅申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

二三、每股盈餘（虧損）

	歸 屬 於 本公司業主股 之淨利（損）	數 每 股 盈 餘 （ 仟 股 ）	每 股 盈 餘 （ 虧 損 ）（ 元 ）
<u>109年1月1日至3月31日</u>			
基本每股虧損			
歸屬於本公司業主之淨損	(<u>\$ 283,623</u>)	<u>154,016</u>	(<u>\$ 1.84</u>)
<u>108年1月1日至3月31日</u>			
基本每股盈餘			
歸屬於本公司業主之淨利	\$ 42,687	154,016	<u>\$ 0.28</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	<u>-</u>	<u>264</u>	
稀釋每股盈餘			
歸屬於本公司業主之淨利			
加潛在普通股之影響	<u>\$ 42,687</u>	<u>154,280</u>	<u>\$ 0.28</u>

若合併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。

二四、金融工具

(一) 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

1. 短期金融商品以其在資產負債表上之帳面價值估計其公允價值，因此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公允價值之合理基礎。此方法應用於現金及約當現金、應收票據及帳款、其他應收款、其他金融資產、存出保證金、短期借款、應付票據及帳款、其他應付款及存入保證金。
2. 應付公司債於 109 年 3 月 31 日暨 108 年 12 月 31 日及 3 月 31 日以活絡市場公開報價之公允價值(第 1 等級)分別為 1,698,450 仟元、1,698,303 仟元及 1,698,719 仟元。

(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. 透過損益按公允價值衡量之金融資產於 109 年 3 月 31 日暨 108 年 12 月 31 日及 3 月 31 日以活絡市場公開報價之公允價值(第 1 等級)分別為 1,015,970 仟元、515,330 仟元及 575,364 仟元。
2. 109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

(三) 金融工具之種類

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
<u>金融資產</u>			
強制透過損益按公允價值 衡量	\$ 1,015,970	\$ 515,330	\$ 575,364
按攤銷後成本衡量之金融 資產(註1)	1,476,421	1,726,829	1,659,172
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量(註2)	6,522,906	5,685,692	5,631,388

註 1：餘額係包含現金及約當現金、應收票據及帳款、其他應收款、其他金融資產及存出保證金等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註 2：餘額係包含短期銀行借款、應付票據及帳款、其他應付款、應付公司債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

合併公司主要金融工具包括權益投資、應收帳款、應付帳款、應付公司債及借款等。合併公司之財務部門統籌協調於金融市場操作，藉由依照風險程度與廣度分析暴險之情形以管理合併公司營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險、信用風險及流動性風險。

1. 市場風險

合併公司承擔之主要財務風險為利率變動風險。合併公司尚無從事衍生金融工具以管理所承擔之匯率風險，惟因應利率之變動，合併公司將適時調整借款結構及其他必要措施以規避利率風險。

合併公司有關金融工具市場風險之暴險及其對該等暴險之管理與衡量方式並無改變。

(1) 利率風險

合併公司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：

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
具公允價值利率風險			
金融資產	\$ 4,880	\$ 4,893	\$ 129,248
金融負債	1,706,494	1,698,303	1,717,509
具現金流量利率風險			
金融資產	1,158,817	1,379,053	1,216,737
金融負債	4,393,193	3,624,222	3,602,319

敏感度分析

合併公司對於浮動利率之金融資產及負債，當利率增減變動 4 基點（1%）時，在其他條件維持不變之情況下，合併公司 109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之稅前淨利（損）將分別變動 6,849 仟元及 6,574 仟元。

(2) 其他價格風險

合併公司因持有國內上市櫃股票而產生權益價格暴險。

敏感度分析

下列敏感度分析係依資產負債表日之權益價格暴險進行。

若權益價格增減變動1%，109年及108年1月1日至3月31日稅前淨利（損）將因透過損益按公允價值衡量金融資產之公允價值分別變動10,160仟元及5,753仟元。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成集團財務損失之風險。截至資產負債表日，合併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，主要係來自於合併資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

合併公司之客戶群廣大且相互無關聯，故信用風險之集中度有限。

3. 流動性風險

合併公司係透過管理及維持足夠部位之現金以支應集團營運並減輕現金流量波動之影響。合併公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。銀行借款對合併公司而言係為一項重要流動性來源。截至109年3月31日暨108年12月31日及3月31日，合併公司未動用之銀行融資額度分別為545,106仟元、638,156仟元及740,540仟元，其中屬建築融資需依工程進度撥款之部分分別為494,740仟元、577,059仟元及720,170仟元。

下列流動性風險表係說明合併公司已約定還款期間之非衍生金融負債到期分析，係依據合併公司最早可能被要求還款之日期，並以金融負債未折現現金流量編製：

	<u>3個月內</u>	<u>3個月至1年</u>	<u>1至3年</u>	<u>3年以上</u>
<u>109年3月31日</u>				
無附息負債	\$ 289,753	\$ 135,436	\$ 100	\$ -
租賃負債	4,175	2,566	1,303	-
浮動利率工具	46,807	1,369,439	1,521,934	1,455,013
固定利率工具	400,000	-	-	1,300,000
	<u>\$ 740,735</u>	<u>\$ 1,507,441</u>	<u>\$ 1,523,337</u>	<u>\$ 2,755,013</u>

	3 個 月 內	3 個 月 至 1 年	1 至 3 年	3 年 以 上
<u>108 年 12 月 31 日</u>				
無附息負債	\$ 232,336	\$ 135,436	\$ 201	\$ -
租賃負債	7,261	2,775	2,118	-
浮動利率工具	766,366	728,798	773,069	1,347,759
固定利率工具	-	400,000	-	1,300,000
	<u>\$ 1,005,963</u>	<u>\$ 1,267,009</u>	<u>\$ 775,388</u>	<u>\$ 2,647,759</u>
<u>108 年 3 月 31 日</u>				
無附息負債	\$ 185,979	\$ 137,909	\$ -	\$ -
租賃負債	3,535	10,541	4,589	355
浮動利率工具	99,165	1,375,205	697,271	1,430,678
固定利率工具	600,000	400,000	-	700,000
	<u>\$ 888,679</u>	<u>\$ 1,923,655</u>	<u>\$ 701,860</u>	<u>\$ 2,131,033</u>

二五、關係人交易

本公司及子公司（係本公司之關係人）間之交易、帳戶餘額、收益及費損於合併時全數予以銷除，故未揭露於本附註。除已於其他附註所述者外，合併公司與其他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 合 併 公 司 之 關 係
昌運建設開發股份有限公司 (昌運公司)	負責人為主要管理階層之二親等
天衛資產管理股份有限公司	負責人為主要管理階層之二親等
鴻鉅建設股份有限公司(鴻鉅公司)	負責人為主要管理階層之二親等
主要管理階層之二親等	實質關係人
主要管理階層	實質關係人
法人董事代表人	實質關係人
董 事	實質關係人

(二) 建案銷售

合併公司銷售建案予關係人，其交易價格係由雙方依市場行情議定。

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	109年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至3月31日	
不動產銷售收入	實質關係人	<u>\$ 49,917</u>	<u>\$ -</u>	
帳 列 項 目	關 係 人 類 別	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
合約負債	實質關係人	<u>\$ -</u>	<u>\$ 13,925</u>	<u>\$ 1,269</u>
代 付 款	實質關係人	<u>\$ 300</u>	<u>\$ 300</u>	<u>\$ -</u>

(三) 購置土地及合建分售

1. 幸福莫內

幸福莫內建案係由合併公司與關係人於 100 年 9 月簽定合建分售契約；由其提供所有土地，而由合併公司提供營建所需資金及提存保證金，該建案已於 106 年 5 月完銷。

帳列項目	關係人類別	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
其他應收款	實質關係人	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 991</u>

2. 仁愛段

仁愛段建案係由合併公司與鴻鉅公司於 107 年 5 月簽定合建分售契約；由其提供所有土地，而由合併公司提供營建所需資金及提存保證金。

帳列項目	關係人類別	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
存出保證金	鴻鉅公司	<u>\$ 100,000</u>	<u>\$ 100,000</u>	<u>\$ 50,000</u>

(四) 建案代銷

合併公司委託關係人銷售如下：

帳列項目	關係人類別	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
其他應收款	昌運公司	<u>\$ -</u>	<u>\$ 103</u>	<u>\$ 6,348</u>
應付帳款	昌運公司	<u>\$ 2,437</u>	<u>\$ 2,447</u>	<u>\$ 2,340</u>

關係人委託合併公司銷售土地及標售建案等服務如下：

帳列項目	關係人類別	109年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至3月31日
佣金收入	昌運公司	\$ 2,519	\$ -
	鴻鉅公司	<u>1,206</u>	<u>-</u>
		<u>\$ 3,725</u>	<u>\$ -</u>

帳列項目	關係人類別	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
應收帳款	鴻鉅公司	\$ 15,267	\$ 13,944	\$ -
	昌運公司	<u>5,195</u>	<u>2,561</u>	<u>-</u>
		<u>\$ 20,462</u>	<u>\$ 16,505</u>	<u>\$ -</u>

(五) 租賃交易

合併公司向關係人承租辦公室及車位，租賃期間於 105 年 10 月至 109 年 12 月，存出保證金為 140 仟元；109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之租金支出均為 239 仟元。

上述交易於資產負債表日之應付款項餘額如下：

帳列項目	關係人類別	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
其他應付款	負責人為主要管理階層之二親等	\$ 562	\$ 572	\$ 562

(六) 主要管理階層薪酬

董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	109年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至3月31日
短期員工福利	\$ 6,952	\$ 6,885
退職後福利	140	147
	<u>\$ 7,092</u>	<u>\$ 7,032</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。

二六、質抵押之資產

下列資產業已提供作為短期借款之擔保品及發行有擔保公司債之設質擔保：

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
存貨	\$ 3,748,432	\$ 3,961,646	\$ 4,924,174
其他金融資產	793,430	801,208	735,699
透過損益按公允價值衡量之 金融資產	<u>1,001,568</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 5,543,430</u>	<u>\$ 4,762,854</u>	<u>\$ 5,659,873</u>

二七、重大或有負債及未認列之合約承諾

除其他附註所述者外，本公司之重大承諾及或有事項如下：

- (一) 工程承包商向本公司提起民事訴訟，請求給付工程款，已由法院審理中；管理階層依據法律諮詢意見預期該訴訟案件尚不致發生重大損失。

(二) 消費者向本公司提起民事訴訟，請求返還價金，已由法院審理中；
管理階層依據法律諮詢意見預期該訴訟案件尚不致發生重大損失。

(三) 截至 109 年 3 月 31 日暨 108 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止，為購買
土地已簽約之主要合約而尚未支付之金額分別為 446,250 仟元、
154,650 仟元及 0 仟元。

二八、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：附表一。
2. 為他人背書保證：無。
3. 期末持有有價證券情形：附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 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台幣 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台幣 3 億元或實收資本額 20%以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20%以上：無。
8. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20%以上：無。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 其他：母子公司間及子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：附表五。
11. 被投資公司資訊：附表六。

(三) 大陸投資資訊：無。

(四) 主要股東資訊：股權比例達 5% 以上之股東名稱、持股數額及比例：
附表七。

富旺國際開發股份有限公司及子公司

資金貸與他人

民國 109 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

貸出公司 編號	貸與對象 (註二)	往來科目	是否關係人	本最高額	期最高餘額	期末餘額	實動支金額	實際金額	利率區間(%)	資金性質	業務往來金額	有短期融通資金之必要	提列備抵金額	擔保品名稱	保品價值		對個別對象貸與總額	資金總額	貸與額	
															名稱	價值				
0	本公司	其他應收款	是	\$	20,000	\$	20,000	\$	2.28	短期融通資金	-	營運週轉	\$	-	\$ -	\$ -	\$	294,772	\$	589,544
																				(註一)

註一：本公司對個別對象資金貸與總額及總限額分別為本公司之淨值 20% 及 40%。

註二：與合併個體間之交易業已沖銷。

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

民國 109 年 3 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元／仟股

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	期股	期末			註		
						數	帳面金額	持股比例(%)		公允價值	
本公司	臺中市第二信用合作社向上分公司 台灣積體電路製造股份有限公司 聯發科技股份有限公司 可成科技股份有限公司 富邦 VIX 元大滬深 300 正 2 興能高科技股份有限公司 和鑫光電股份有限公司 國產建材實業股份有限公司 元大台灣 50 正 2 鈺齊國際股份有限公司 臻鼎科技控股股份有限公司 五晶光電股份有限公司 泰鼎國際股份有限公司 宣德科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	100	\$ 10	-	\$ 10				
			透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	280	76,720	-	76,720				
			透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	400	131,000	-	131,000				
			透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	1,359	265,684	-	265,684				
			透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	500	4,470	-	4,470				
			透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	16,706	237,559	-	237,559				
			透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	300	11,475	-	11,475				
			透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	1,000	9,160	-	9,160				
			透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	6,500	71,825	-	71,825				
			透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	1,050	35,637	-	35,637				
			透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	130	10,907	-	10,907				
			透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	68	6,324	-	6,324				
			透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	20	8,260	-	8,260				
			透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	140	6,594	-	6,594				
			透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	120	6,432	-	6,432				
			寶鑫營造公司	臺中市第二信用合作社向上分公司 聯發科技股份有限公司 國產建材實業股份有限公司 旺宏電子股份有限公司 可成科技股份有限公司 台灣積體電路製造股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	100	10	-	10	
						透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	92	30,130	-	30,130	
透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	850	9,393				-	9,393				
透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	1,400	35,700				-	35,700				
透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	160	31,280				-	31,280				
透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	100	27,400				-	27,400				

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臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 109 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表三

單位：新台幣仟元/仟股

買、賣之 公司	有價 種類	證 名	券 稱	帳 列	科 目	對 象	關 係	期		買		入		出		末 額			
								股	金	股	金	股	金	股	金				
本公司	元大滙深 300 正 2			透過損益按公允價值衡 量之金融資產—流動	—	—	—	4,483	\$	85,536	81,601	\$1,314,610	69,378	\$1,150,810	\$	3,954	16,706	\$	237,559
	可成科技股份有限公司			透過損益按公允價值衡 量之金融資產—流動	—	—	—	88		19,976	1,576	301,805	305	60,896	(382)	1,359		265,684
	元大 SP 原油正 2			透過損益按公允價值衡 量之金融資產—流動	—	—	—	-		-	104,974	808,243	104,974	714,766	(94,447)	-		-

附表四

單位：新台幣仟元

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 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 109 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

取得不動 產之 公司	財 產 名 稱	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 據及使 用情形	其他約 定 項	
							所 有 人 之 關 係	與 發 行 人 移 轉 日 期 金 額			
本公司	西屯段及上石碑段土地	109.1.22	\$ 637,500	已支付\$191,250	自然人	無	—	—	\$ -	雙方議價 營建用地	無

富旺國際開發股份有限公司及子公司
 與各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額

民國 109 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

編號	交易人稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註一)	交易科目	往來		來 易 條 件	情形	
					金額	佔合併總資產之比率		佔合併總資產之比率	或收
0	本公司	寶鑫營造公司 寶鑫營造公司 寶鑫營造公司 寶鑫營造公司 寶鑫營造公司 潘妮生技公司	1 1 1 1 1 1	在建工程 應付帳款 在建費用 應收帳款 應付費用 其他應收款	\$ 205,207 46,241 3,321 32,154 39,376 20,000		30-90 天 30-90 天 30-90 天 30-90 天 30-90 天 360 天	3 1 - - - -	

註一：與交易人之關係：(1)母公司對子公司；(2)子公司對母公司；(3)子公司對子公司。
 註二：業已沖銷。

富旺國際開發股份有限公司及子公司

被投資公司資訊

民國 109 年 1 月 1 日至 3 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	主要營業項目	原始投資金額	去年底金額	期末數	持帳面金額	有被投資公司本期認列之	
									資本
本公司	寶鑫營造公司	台中市	綜合營造	\$ 120,000	\$ 120,000	12,000	\$ 70,466	(\$ 34,910)	(\$ 34,983)
	蓄媧生技公司	台中市	化粧品買賣	21,900	21,900	2,000	(6,797)	(2,070)	(2,070)
	富旺房仲公司	台中市	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	10,000	10,000	1,000	(3,393)	-	-
	富旺不動產公司	台中市	不動產買賣	5,000	5,000	500	4,951	-	-
	Sindar 公司	英屬維京群島	貿易商	21,456	21,456	650	(350)	-	3)
	Fuwong 公司	柬埔寨	不動產買賣	3,272	3,272	1	477	(2)	2
	富信全球置業公司	台中市	不動產買賣	10,000	10,000	1,000	7,534	(31)	(31)
	富旺房仲公司	台中市	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	3,500	3,500	350	3,372	-	-
	蓄媧越南公司	越南	化粧品買賣	2,972	2,972	-	2,306	(63)	(63)

註：業已沖銷。

富旺國際開發股份有限公司及子公司

主要股東資訊

民國 109 年 3 月 31 日

附表七

單位：仟股

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	15.37
寶鑫投資有限公司	21,676	14.07
天衛資產管理股份有限公司	21,150	13.73
昌運建設開發股份有限公司	20,359	13.21
慶宏投資股份有限公司	13,899	9.02
宏富投資股份有限公司	11,945	7.75

註一：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。

註二：上開資料係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，其持股為本人持股，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

