

富旺國際開發股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師核閱報告
民國 112 年及 111 年第一季
(股票代碼 6219)

公司地址：台中市西區大隆路 20 號 4 樓之 5
電 話：(04)2327-3030

富旺國際開發股份有限公司及子公司
民國 112 年及 111 年第一季合併財務報告暨會計師核閱報告
目 錄

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>頁 次</u>
一、	封面	1
二、	目錄	2 ~ 3
三、	會計師核閱報告書	4 ~ 5
四、	合併資產負債表	6 ~ 7
五、	合併綜合損益表	8
六、	合併權益變動表	9
七、	合併現金流量表	10 ~ 11
八、	合併財務報表附註	12 ~ 41
	(一) 公司沿革	12
	(二) 通過財務報告之日期及程序	12
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	12 ~ 13
	(四) 重大會計政策之彙總說明	13 ~ 15
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	15
	(六) 重要會計項目之說明	15 ~ 30
	(七) 關係人交易	30 ~ 31
	(八) 質押之資產	32
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	32 ~ 33

項	目	頁	次
(十)	重大之災害損失	33	
(十一)	重大之期後事項	34	
(十二)	其他	34 ~ 39	
(十三)	附註揭露事項	40	
(十四)	營運部門資訊	40 ~ 41	

會計師核閱報告

(112)財審報字第 23000285 號

富旺國際開發股份有限公司 公鑒：

前言

富旺國際開發股份有限公司及子公司（以下簡稱「富旺集團」）民國 112 年及 111 年 3 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 112 年及 111 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」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

範圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照中華民國核閱準則 2410 號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報表時所執行之程序包括查詢（主要向負責財務與會計事務之人員查詢）、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

保留結論之基礎

如合併財務報表附註四(三)所述，列入上開合併財務報表之部分非重要子公司之同期間財務報表未經會計師核閱，其民國 112 年及 111 年 3 月 31 日之資產總額分別為新台幣 34,995 仟元及新台幣 39,812 仟元，分別占合併資產總額之 0.36%及 0.39%；負債總額分別為新台幣 9,505 仟元及新台幣 32,585 仟元，分別占合併負債總額之 0.11%及 0.37%；其民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之綜合損益總額分別為利益新台幣 1,328 仟元及損失新台幣 4 仟元，分別占合併綜合損益總額之 32.83%及 0.001%。

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會計師核閱，對合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報表在所

有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製，致無法允當表達富旺集團民國 112 年及 111 年 3 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 112 年及 111 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。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

王玉娟



會計師

劉美蘭



金融監督管理委員會

核准簽證文號：金管證審字第 1020028992 號

金管證審字第 1070323061 號

中 華 民 國 1 1 2 年 5 月 1 1 日



富旺國際開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國112年3月31日及民國111年12月31日、3月31日

(民國112年及111年3月31日之合併資產負債表僅經核閱，未依審計準則查核)

單位：新台幣仟元

資	產	附註	112年3月31日		111年12月31日		111年3月31日	
			金	%	金	%	金	%
流動資產								
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 321,943	3	\$ 197,812	2	\$ 652,187	6
1110	透過損益按公允價值衡量之	六(二)及八						
	金融資產—流動		212,450	2	521,251	5	1,440,804	14
1136	按攤銷後成本衡量之金融資	六(三)及八						
	產—流動		85,967	1	103,069	1	374,783	4
1150	應收票據淨額	六(四)	568	-	1,486	-	8,526	-
1170	應收帳款淨額	六(四)	39,268	1	43,858	1	229,120	2
1200	其他應收款	九(一)	36,053	-	20,143	-	348,464	3
1220	本期所得稅資產		9,445	-	9,440	-	-	-
130X	存貨	六(五)、八及						
		九(一)	7,239,936	74	6,985,759	72	5,416,204	53
1470	其他流動資產	六(六)及七						
		(二)	562,792	6	548,364	6	507,941	5
11XX	流動資產合計		<u>8,508,422</u>	<u>87</u>	<u>8,431,182</u>	<u>87</u>	<u>8,978,029</u>	<u>87</u>
非流動資產								
1510	透過損益按公允價值衡量之	六(二)						
	金融資產—非流動		20	-	20	-	20	-
1535	按攤銷後成本衡量之金融資	六(三)及八						
	產—非流動		980,851	10	980,953	10	979,417	10
1600	不動產、廠房及設備	六(七)	36,027	1	35,365	-	32,747	-
1755	使用權資產	六(八)及七						
		(二)	162,124	2	163,637	2	181,437	2
1780	無形資產		740	-	923	-	948	-
1840	遞延所得稅資產		31,508	-	30,154	-	28,410	-
1900	其他非流動資產	七(二)及九						
		(一)	31,130	-	51,418	1	65,521	1
15XX	非流動資產合計		<u>1,242,400</u>	<u>13</u>	<u>1,262,470</u>	<u>13</u>	<u>1,288,500</u>	<u>13</u>
1XXX	資產總計		<u>\$ 9,750,822</u>	<u>100</u>	<u>\$ 9,693,652</u>	<u>100</u>	<u>\$ 10,266,529</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112年3月31日及民國111年12月31日、3月31日

(民國112年及111年3月31日之合併資產負債表僅經核閱，未依審計準則查核)

單位：新台幣仟元

負債及權益	附註	112年3月31日		111年12月31日		111年3月31日		
		金額	%	金額	%	金額	%	
流動負債								
2100	短期借款	六(九)	\$ 4,832,533	50	\$ 4,759,162	49	\$ 4,549,555	44
2110	應付短期票券	六(十)	349,761	4	348,737	4	349,905	4
2130	合約負債—流動	六(十七)及七 (二)	1,398,887	14	1,233,459	13	1,328,050	13
2150	應付票據		18,559	-	23,085	-	55,485	1
2170	應付帳款	九(一)	364,206	4	523,076	5	419,911	4
2200	其他應付款	六(十一)	27,337	-	52,730	1	73,125	1
2230	本期所得稅負債		-	-	-	-	14,516	-
2280	租賃負債—流動	七(二)	5,055	-	11,589	-	5,707	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十二)	1,099,830	11	699,875	7	-	-
2399	其他流動負債—其他		26,942	-	16,437	-	36,194	-
21XX	流動負債合計		<u>8,123,110</u>	<u>83</u>	<u>7,668,150</u>	<u>79</u>	<u>6,832,448</u>	<u>67</u>
非流動負債								
2530	應付公司債	六(十二)	599,790	6	999,605	10	1,699,057	16
2580	租賃負債—非流動	七(二)	154,525	2	156,562	2	171,197	2
2600	其他非流動負債		6,089	-	6,072	-	14,055	-
25XX	非流動負債合計		<u>760,404</u>	<u>8</u>	<u>1,162,239</u>	<u>12</u>	<u>1,884,309</u>	<u>18</u>
2XXX	負債總計		<u>8,883,514</u>	<u>91</u>	<u>8,830,389</u>	<u>91</u>	<u>8,716,757</u>	<u>85</u>
股本								
3110	普通股股本	六(十四)	1,540,163	16	1,540,163	16	1,540,163	15
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)	167,797	2	167,797	2	161,015	1
3320	特別盈餘公積		746	-	746	-	-	-
3350	待彌補虧損		(933,523)	(10)	(937,571)	(10)	(243,312)	(2)
3400	其他權益		(441)	-	(438)	-	(660)	-
31XX	歸屬於母公司業主之權益							
	合計		<u>867,308</u>	<u>9</u>	<u>863,263</u>	<u>9</u>	<u>1,549,772</u>	<u>15</u>
3XXX	權益總計		<u>867,308</u>	<u>9</u>	<u>863,263</u>	<u>9</u>	<u>1,549,772</u>	<u>15</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>\$ 9,750,822</u>	<u>100</u>	<u>\$ 9,693,652</u>	<u>100</u>	<u>\$ 10,266,529</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：林宗毅



會計主管：黃秀華




 富旺國際開發股份有限公司及子公司
 合併綜合損益表
 民國112年及111年1月1日至3月31日
 (僅經核閱，未依審計準則查核)

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘(虧損)為新台幣元外)

項目	附註	112年1月1日至3月31日			111年1月1日至3月31日		
		金額	%		金額	%	
4000 營業收入	六(十七)	\$ 21,545	100	\$ 51,479	100		
5000 營業成本	六(五)	(11,289)	(52)	(37,801)	(74)		
5900 營業毛利		10,256	48	13,678	26		
營業費用	六(二十一) (二十二)						
6100 推銷費用		(9,034)	(42)	(12,929)	(25)		
6200 管理費用		(39,026)	(181)	(38,190)	(74)		
6000 營業費用合計		(48,060)	(223)	(51,119)	(99)		
6900 營業損失		(37,804)	(175)	(37,441)	(73)		
營業外收入及支出							
7100 利息收入		110	-	85	-		
7010 其他收入	六(十八)	3,090	14	1,467	3		
7020 其他利益及損失	六(十九)	47,319	220	(236,933)	(460)		
7050 財務成本	六(二十)及七 (二)	(10,000)	(46)	(13,585)	(26)		
7000 營業外收入及支出合計		40,519	188	(248,966)	(483)		
7900 稅前淨利(淨損)		2,715	13	(286,407)	(556)		
7950 所得稅利益(費用)	六(二十三)	1,333	6	(4,521)	(9)		
8200 本期淨利(淨損)		\$ 4,048	19	\$ 290,928	(565)		
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		(\$ 3)	-	\$ 86	-		
8360 後續可能重分類至損益之項 目總額		(3)	-	86	-		
8300 其他綜合損益(淨額)		(\$ 3)	-	\$ 86	-		
8500 本期綜合損益總額		\$ 4,045	19	\$ 290,842	(565)		
淨損歸屬於：							
8610 母公司業主		\$ 4,048	19	\$ 290,928	(565)		
合計		\$ 4,048	19	\$ 290,928	(565)		
綜合損益總額歸屬於：							
8710 母公司業主		\$ 4,045	19	\$ 290,842	(565)		
合計		\$ 4,045	19	\$ 290,842	(565)		
基本每股盈餘(虧損)	六(二十四)						
9750 基本每股盈餘(虧損)		\$ 0.03		\$ 1.89			
稀釋每股盈餘(虧損)	六(二十四)						
9850 稀釋每股盈餘(虧損)		\$ 0.03		\$ 1.89			

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：林正雄



經理人：林宗毅



會計主管：黃秀華





富旺國際開發股份有限公司及子公司
 合併權益變動表
 民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日
 (僅經核閱，未依審計準則查核)

單位：新台幣仟元

附註	歸屬於母公司業主之權益						國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	權益總額
	普通股股本	資本公積－發行溢價	法定盈餘公積	特別盈餘公積	累積盈虧	保留盈餘		
<u>111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日</u>								
111 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,540,163	\$ 92,566	\$ 161,015	\$ -	\$ 86,120	(\$ 746)	\$ 1,879,118	
111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日淨損	-	-	-	-	(290,928)	-	(290,928)	
111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日其他綜合損益	-	-	-	-	-	86	86	
111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日綜合損益總額	-	-	-	-	(290,928)	86	(290,842)	
110 年度盈餘指撥及分配		六(十六)						
現金股利	-	-	-	-	(38,504)	-	(38,504)	
111 年 3 月 31 日餘額	\$ 1,540,163	\$ 92,566	\$ 161,015	\$ -	(\$ 243,312)	(\$ 660)	\$ 1,549,772	
<u>112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日</u>								
112 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,540,163	\$ 92,566	\$ 167,797	\$ 746	(\$ 937,571)	(\$ 438)	\$ 863,263	
112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日淨利	-	-	-	-	4,048	-	4,048	
112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日其他綜合損益	-	-	-	-	-	(3)	(3)	
112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日綜合損益總額	-	-	-	-	4,048	(3)	4,045	
112 年 3 月 31 日餘額	\$ 1,540,163	\$ 92,566	\$ 167,797	\$ 746	(\$ 933,523)	(\$ 441)	\$ 867,308	

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：林正雄



經理人：林宗毅



會計主管：黃秀華



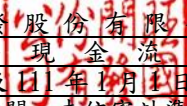


富旺國際開發股份有限公司及子公司
 合併現金流量表
 民國112年及111年1月1日至3月31日
 (僅經核閱，未依審計準則查核)

單位：新台幣仟元

附註	112年1月1日 至3月31日	111年1月1日 至3月31日
營業活動之現金流量		
本期稅前淨利(淨損)	\$ 2,715	(\$ 286,407)
調整項目		
收益費損項目		
折舊費用-不動產、廠房及設備	六(七)(二十一) 2,901	2,730
折舊費用-使用權資產	六(八)(二十一) 2,707	2,833
攤銷費用	六(二十一) 183	153
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨 (利益)損失	六(二)(十九) (48,008)	236,758
利息費用	六(二十) 10,000	13,585
利息收入	(110)	(85)
股利收入	六(十八) (424)	(890)
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	918	(1,216)
應收帳款(含關係人)	4,590	602,911
其他應收款(含關係人)	(110)	150
存貨	(227,866)	(144,331)
利息資本化實際支付數	六(五) (26,311)	(13,607)
其他流動資產	(14,428)	(36,225)
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債	165,428	164,023
應付票據	(4,526)	14,027
應付帳款	(158,870)	(56,394)
其他應付款	(18,811)	(13,069)
其他流動負債	10,505	6,992
營運產生之現金(流出)流入	(299,517)	491,938
收取之利息	110	85
支付之利息	(8,463)	(13,058)
支付之所得稅	(25)	(4,400)
營業活動之淨現金(流出)流入	(307,895)	474,565

(續次頁)


 富旺國際開發股份有限公司及子公司
 合併現金流量表
 民國112年及111年1月1日至3月31日
 (僅經核閱，未依審計準則查核)

單位：新台幣仟元

附註	112年1月1日 至3月31日	111年1月1日 至3月31日
投資活動之現金流量		
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	六(二十五) (\$ 265,071)	(\$ 3,322,296)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	六(二十五) 599,124	2,957,287
按攤銷後成本衡量之金融資產減少	17,204	63,181
購置不動產、廠房及設備	六(二十五) (3,331)	(110)
存出保證金增加	(38)	(2,889)
存出保證金減少	20,326	23,299
收取之股利	424	890
利息資本化實際支付數	六(七) (232)	-
投資活動之淨現金流入(流出)	368,406	(280,638)
籌資活動之現金流量		
短期借款增加	六(二十六) 601,030	2,103,987
短期借款減少	六(二十六) (527,659)	(2,309,175)
存入保證金增加	六(二十六) (15)	-
存入保證金減少	六(二十六) 32	-
租賃本金償還	六(二十六) (9,765)	(9,705)
籌資活動之淨現金流入(流出)	63,623	(214,893)
匯率影響數	(3)	86
本期現金及約當現金增加(減少)數	124,131	(20,880)
期初現金及約當現金餘額	197,812	673,067
期末現金及約當現金餘額	\$ 321,943	\$ 652,187

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：林正雄



經理人：林宗毅



會計主管：黃秀華




富旺國際開發股份有限公司及子公司
合併財務報表附註
民國112年及111年第一季
(僅經核閱，未依審計準則查核)

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112年5月11日經董事會通過後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

下表彙列金管會認可並發布生效之民國112年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際會計準則第1號之修正「會計政策之揭露」	民國112年1月1日
國際會計準則第8號之修正「會計估計之定義」	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。

(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

無。

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第16號之修正「售後租回中之租賃負債」	民國113年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號—比較資訊」	民國112年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」	民國113年1月1日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

重大會計政策除遵循聲明、編製基礎、合併基礎及新增部分說明如下，餘與民國111年度合併財務報表附註四相同。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致地適用。

(一) 遵循聲明

1. 本合併財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則與經金管會認可並發布生效之國際會計準則第34號「期中財務報導」編製。
2. 本合併財務報告應併同民國111年度合併財務報告閱讀。

(二) 編製基礎

1. 除按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產，本合併財務報告係按歷史成本編製。
2. 編製符合金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱 IFRSs)之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本集團的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及合併財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三) 合併基礎

1. 合併財務報告編製原則

本合併財務報告之編製原則與 111 年度合併財務報告相同。

2. 列入合併財務報告之子公司：

投資公司 名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比			說明
			112年 3月31日	111年 12月31日	111年 3月31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	蕾媿生物科技股份有限公司 (蕾媿生技)	化妝品買賣	100	100	100	註1、2
本公司	寶鑫營造股份有限公司 (寶鑫營造)	綜合營造	100	100	100	
本公司	Fuwong International Development Co., Ltd. (Fuwong)	不動產買賣	100	100	100	註1、3
本公司	富旺不動產股份有限公司 (富旺不動產)	不動產買賣	100	100	100	註1
本公司	富信全球置業股份有限公司 (富信全球置業)	不動產買賣	100	100	100	註1、5
蕾媿生技	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
蕾媿生技	蕾媿生物科技責任有限公司 (蕾媿越南)	化妝品買賣	-	-	100	註1、4

註 1：因不符合重要子公司之定義，其民國 112 年及 111 年 3 月 31 日之財務報告未經會計師核閱。

註 2：蕾媿生技於民國 111 年 5 月 11 日由董事會代行股東會決議通過以債權 20,000 仟元抵繳股款，發行新股 2,000 仟股，增資基準日為民國 111 年 5 月 25 日，並於民國 111 年 6 月 6 日完成變更登記程

序。

註 3: 本集團於民國 107 年 4 月 20 日經董事會決議通過辦理 FUWONG International Development Co., Ltd 清算程序，目前刻正辦理清算程序中。

註 4: 本集團自民國 110 年 9 月 15 日清算蕾媿生物科技責任有限公司，並於民國 111 年 12 月 19 日清算完竣。

註 5: 富信全球置業於民國 111 年 5 月 11 日由董事會代行股東會決議通過辦理現金增資發行普通股 3,000 仟股，每股面額 10 元，總額 30,000 仟元，刻正辦理相關程序中。

3. 未列入合併財務報告之子公司：無此情形。

4. 子公司會計期間不同之調整及處理方式：無此情形。

5. 重大限制：無此情形。

6. 對本集團具重大性之非控制權益之子公司：無此情形。

(四) 員工福利

期中期間之退休金成本係採用前一財務年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算。若該結束日後有重大市場變動及重大縮減、清償或其他重大一次性事項，則加以調整，並配合前述政策揭露相關資訊。

(五) 所得稅

期中期間之所得稅費用以估計之年度平均有效稅率應用至期中期間之稅前損益計算之，並配合前述政策揭露相關資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本期無重大變動請參閱 111 年度合併財務報表附註五。

六、重要會計項目之說明

(一) 現金及約當現金

	112年3月31日	111年12月31日	111年3月31日
庫存現金及零用金	\$ 1,089	\$ 1,089	\$ 1,161
支票存款	2,166	3,142	2,105
活期存款	318,688	193,581	648,921
	<u>\$ 321,943</u>	<u>\$ 197,812</u>	<u>\$ 652,187</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 112 年 3 月 31 日、111 年 12 月 31 日及 111 年 3 月 31 日履約保證專戶存款係建案預售信託款及三個月以上定期存款分別為 85,967 仟元 103,069 仟元及 374,783 仟元列報於「按攤銷後成本衡量之金融資產－流動」項下，請詳附註六(三)及八。

3. 本集團民國 112 年 3 月 31 日、111 年 12 月 31 日及 111 年 3 月 31 日部分活期存款及定期存款係作為本公司發行之公司債及應付短期票券擔保，餘額分別為 980,851 仟元、980,953 仟元及 979,417 仟元列報於「按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動」項下，請詳附註六(三)及八。

(二) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	112年3月31日	111年12月31日	111年3月31日
流動項目：			
強制透過損益按公允價值 衡量之金融資產			
-權益證券	\$ 209,262	\$ 543,784	\$ 1,505,027
-評價調整	3,188	(22,533)	(64,223)
	<u>\$ 212,450</u>	<u>\$ 521,251</u>	<u>\$ 1,440,804</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	\$ 20	\$ 20	\$ 20

1. 透過損益按公允價值衡量之金融資產認列於損益之明細如下：

	112年1月1日至3月31日	111年1月1日至3月31日
強制透過損益按公允價值 衡量之金融資產		
權益工具	\$ 48,008	(\$ 236,758)

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

(三) 按攤銷後成本衡量之金融資產

項 目	112年3月31日	111年12月31日	111年3月31日
流動項目：			
履約保證專戶存款	\$ 85,967	\$ 103,069	\$ 373,102
三個月以上定期存款	-	-	1,681
合計	<u>\$ 85,967</u>	<u>\$ 103,069</u>	<u>\$ 374,783</u>
非流動項目：			
受限制之活期存款	\$ 977,551	\$ 977,653	\$ 976,117
受限制之定期存款	3,300	3,300	3,300
合計	<u>\$ 980,851</u>	<u>\$ 980,953</u>	<u>\$ 979,417</u>

1. 民國 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日及 111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日無按攤銷後成本衡量之金融資產認列於損益之情形。
2. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本集團持有按攤銷後成本衡量之金融資產，於民國 112 年 3 月 31 日、111 年 12 月

31日及111年3月31日信用風險最大之暴險金額分別為其帳面金額。

3. 本集團將按攤銷後成本衡量之金融資產提供作為質押擔保之情形請詳附註八。
4. 相關按攤銷後成本衡量之金融資產信用風險資訊請詳附註十二(二)。本集團投資定期存單之交易對象為信用品質良好之金融機構，預期發生違約之可能性甚低。

(四) 應收帳款及票據

	<u>112年3月31日</u>	<u>111年12月31日</u>	<u>111年3月31日</u>
應收票據	\$ 568	\$ 1,486	\$ 8,526
應收帳款	\$ 39,967	\$ 44,557	\$ 229,819
減：備抵損失	(699)	(699)	(699)
	<u>\$ 39,268</u>	<u>\$ 43,858</u>	<u>\$ 229,120</u>

1. 應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

	<u>112年3月31日</u>		<u>111年12月31日</u>		<u>111年3月31日</u>	
	<u>應收帳款</u>	<u>應收票據</u>	<u>應收帳款</u>	<u>應收票據</u>	<u>應收帳款</u>	<u>應收票據</u>
未逾期	\$ 39,967	\$ 568	\$ 44,557	\$ 1,486	\$ 229,819	\$ 8,526
30天內	-	-	-	-	-	-
31-90天	-	-	-	-	-	-
91天以上	-	-	-	-	-	-
	<u>\$ 39,967</u>	<u>\$ 568</u>	<u>\$ 44,557</u>	<u>\$ 1,486</u>	<u>\$ 229,819</u>	<u>\$ 8,526</u>

以上係以逾期日為基準進行之帳齡分析。

2. 民國112年3月31日、111年12月31日及111年3月31日之應收帳款餘額均為客戶合約所產生，另於民國111年1月1日客戶合約之應收款餘額為839,341仟元。
3. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本集團應收帳款於民國112年3月31日、111年12月31日及111年3月31日信用風險最大之暴險金額為其帳面金額。
4. 相關應收帳款信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(五) 存貨

	<u>112年3月31日</u>		
	<u>成本</u>	<u>備抵跌價損失</u>	<u>帳面金額</u>
待售房地	\$ 177,690	\$ -	\$ 177,690
在建房地	7,056,802	-	7,056,802
商品存貨	5,444	-	5,444
合計	<u>\$ 7,239,936</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,239,936</u>

	111年12月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 187,622	\$ -	\$ 187,622
在建房地	6,792,137	-	6,792,137
商品存貨	6,000	-	6,000
合計	<u>\$ 6,985,759</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,985,759</u>

	111年3月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 558,305	\$ -	\$ 558,305
在建房地	4,837,748	-	4,837,748
預付土地款	10,297	-	10,297
商品存貨	9,854	-	9,854
合計	<u>\$ 5,416,204</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,416,204</u>

1. 存貨明細如下：

	112年3月31日	111年12月31日	111年3月31日
<u>待售房地</u>			
明新大富翁	\$ -	\$ -	\$ 12,638
富旺科技園區(原NO1工業城)	-	-	20,196
國美天藏	38,997	38,997	38,997
世界之翼	25,626	35,558	35,558
桃園平鎮區(山子頂段)	9,246	9,246	9,246
雍華	-	-	7,425
站前新時代	28,627	28,627	249,984
站前富時代	64,450	64,450	173,517
其他	10,744	10,744	10,744
	<u>177,690</u>	<u>187,622</u>	<u>558,305</u>
<u>在建房地</u>			
站前大時代(原陽光小鎮)	\$ 1,389,667	\$ 1,321,240	\$ 1,142,662
微美居(原高雄楠梓區藍田西段)	930,311	858,463	626,538
高雄楠梓區援中段	365,284	312,910	211,871
心海城(原沙鹿鹿寮段)	591,657	582,393	358,579
幸福好好(原雲林僑真段)	213,334	200,365	118,508
天際 W ONE(原上石段)	1,078,971	1,059,454	859,917
雲科莊園(原斗六明德段)	392,812	388,551	308,336
協奏曲(原苗栗文湖段)	337,356	316,603	184,889
國際園首(原雲林僑真段2)	279,757	278,125	225,268
西區麻園頭段	638,116	636,970	414,824
斗六雲林溪段	389,565	389,565	385,806
烏日新高鐵	-	-	550
艾美莊園	449,972	447,498	-
	<u>7,056,802</u>	<u>6,792,137</u>	<u>4,837,748</u>

	<u>112年3月31日</u>	<u>111年12月31日</u>	<u>111年3月31日</u>
<u>預付土地</u>			
龍井區龍津段	-	-	10,297
<u>其他</u>			
商品存貨	5,444	6,000	9,854
合計	<u>\$ 7,239,936</u>	<u>\$ 6,985,759</u>	<u>\$ 5,416,204</u>

2. 本集團當期認列為費損之存貨成本：

	<u>112年1月1日至3月31日</u>	<u>111年1月1日至3月31日</u>
已出售存貨成本	\$ 9,932	\$ 37,336
勞務成本	538	54
其他營業成本	819	411
	<u>\$ 11,289</u>	<u>\$ 37,801</u>

3. 利息資本化相關資訊如下：

	<u>112年1月1日至3月31日</u>	<u>111年1月1日至3月31日</u>
利息資本化金額	\$ 26,311	\$ 13,607
利息資本化利率(%)	0.96%-3.20%	1.70%-2.60%

4. 以存貨提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

5. 上開部分存貨存在履約爭議之訴訟，請詳附註九(一)6.之說明。

(六) 其他流動資產

	<u>112年3月31日</u>	<u>111年12月31日</u>	<u>111年3月31日</u>
取得合約之增額成本	\$ 412,684	\$ 406,759	\$ 371,091
預付貨款	38,472	34,435	71,720
預付費用	17,885	21,520	26,135
代付款	36,919	35,664	29,486
留抵稅額	48,692	40,963	4,369
其他	8,140	9,023	5,140
	<u>\$ 562,792</u>	<u>\$ 548,364</u>	<u>\$ 507,941</u>

(七) 不動產、廠房及設備

	112年1月1日	本期增加	本期處分	112年3月31日
成本				
租賃改良	\$ 14,378	\$ -	\$ -	\$ 14,378
其他設備	47,824	180	-	48,004
未完工程	4,083	3,383	-	7,466
合計	<u>\$ 66,285</u>	<u>\$ 3,563</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 69,848</u>
累計折舊				
租賃改良	(\$ 11,338)	(\$ 891)	\$ -	(\$ 12,229)
其他設備	(19,582)	(2,010)	-	(21,592)
合計	<u>(\$ 30,920)</u>	<u>(\$ 2,901)</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 33,821)</u>
總計	<u>\$ 35,365</u>			<u>\$ 36,027</u>
	111年1月1日	本期增加	本期處分	111年3月31日
成本				
租賃改良	\$ 12,793	\$ -	\$ -	\$ 12,793
其他設備	41,994	110	-	42,104
合計	<u>\$ 54,787</u>	<u>\$ 110</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 54,897</u>
累計折舊				
租賃改良	(\$ 6,504)	(\$ 1,033)	\$ -	(\$ 7,537)
其他設備	(12,916)	(1,697)	-	(14,613)
合計	<u>(\$ 19,420)</u>	<u>(\$ 2,730)</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 22,150)</u>
總計	<u>\$ 35,367</u>			<u>\$ 32,747</u>

利息資本化相關資訊如下：

	112年1月1日至3月31日	111年1月1日至3月31日
資本化金額	\$ 232	\$ -
資本化利率區間	3.20%	-

(八) 租賃交易-承租人

1. 本集團租賃之標的資產為土地及建物，租賃合約之期間分別為 20 年及 5 年。租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款和限制，除租賃資產不得用作借貸擔保外，未有加諸其他限制。
2. 本集團承租之廣告刊版及接待中心等之租賃期間不超過 12 個月。
3. 使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	112年3月31日	111年12月31日	111年3月31日
	帳面金額	帳面金額	帳面金額
土地	\$ 156,813	\$ 158,971	\$ 175,168
房屋及建築	5,311	4,666	6,269
	<u>\$ 162,124</u>	<u>\$ 163,637</u>	<u>\$ 181,437</u>

	112年1月1日至3月31日		111年1月1日至3月31日	
	折舊費用		折舊費用	
土地	\$	2,159	\$	2,285
房屋及建築		548		548
	\$	2,707	\$	2,833

4. 與租賃有關之損益項目資訊如下：

影響當期損益之項目	112年1月1日至3月31日		111年1月1日至3月31日	
租賃負債之利息費用	\$	591	\$	651
屬短期租賃合約之費用		1,079		1,319
來自轉租使用權資產之收益		213		-

5. 本集團於民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日使用權資產之增添分別為 1,194 仟元及 0 仟元。

6. 本公司於民國 110 年 6 月 9 日取得高速鐵路台中車站地區新高鐵段 38 地號及 39 地號之土地租賃案計 182,784 仟元，預計經營項目為中小型商務旅館與餐飲店舖，截至民國 112 年 3 月 31 日止，尚在興建階段。

7. 本集團於民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日租賃現金流出總額分別為 11,435 仟元及 11,675 仟元。

8. 變動租賃給付對負債之影響

(1) 本公司租賃合約中採變動租賃給付條款的標的有與申報地價連結者。對於前揭類型之租賃標的，係以地政司公告之地價並乘上特定比率為租金計算基礎。

(2) 當公告地價增加 1%，則變動租賃給付之租賃合約將使民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日總租賃給付金額分別增加 25 仟元及 26 仟元。

(九) 短期借款

借款性質	112年3月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	\$ 4,620,533	1.75%-3.10%	存貨、透過損益按公允價值衡量之金融資產
信用借款	212,000	2.63%~4.43%	無
	<u>\$ 4,832,533</u>		
借款性質	111年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	\$ 4,547,162	1.75%-2.98%	存貨、透過損益按公允價值衡量之金融資產
信用借款	212,000	2.50%~4.30%	無
	<u>\$ 4,759,162</u>		

借款性質	111年3月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	\$ 4,182,555	1.70%-2.60%	存貨、透過損益按公允價值衡量之金融資產
信用借款	367,000	2.00%-2.15%	無
	<u>\$ 4,549,555</u>		

1. 於民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日認列於損益之利息費用分別為 4,342 仟元及 8,503 仟元。

2. 上述借款均供建築及營運資金週轉使用，借款期間為民國 103 年至 116 年。

(十) 應付短期票券

	112年3月31日	111年12月31日	111年3月31日
應付商業本票	\$ 350,000	\$ 350,000	\$ 350,000
減：應付商業本票折價	(239)	(1,263)	(95)
	<u>\$ 349,761</u>	<u>\$ 348,737</u>	<u>\$ 349,905</u>
利率	<u>1.19%</u>	<u>1.19%</u>	<u>0.45%</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

	112年3月31日	111年12月31日	111年3月31日
應付股利	\$ -	\$ -	\$ 38,504
應付投資款	-	6,955	2,281
應付利息	13,356	12,984	12,337
應付訴訟賠償費	-	11,557	-
應付薪資及獎金	5,209	7,468	4,939
應付佣金	1,326	1,929	41
應付廣告費	699	1,429	875
其他	6,747	10,408	14,148
	<u>\$ 27,337</u>	<u>\$ 52,730</u>	<u>\$ 73,125</u>

(十二) 應付公司債

	112年3月31日	111年12月31日	111年3月31日
應付公司債	\$ 1,700,000	\$ 1,700,000	\$ 1,700,000
減：應付公司債折價	(380)	(520)	(943)
小計：	1,699,620	1,699,480	1,699,057
減：一年內到期部分 (表列一年或一營業 週期內到期長期負債)	(1,099,830)	(699,875)	-
合計：	<u>\$ 599,790</u>	<u>\$ 999,605</u>	<u>\$ 1,699,057</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 112 年及 111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 870 仟元及 754 仟元。

(十四)股本

截至民國 112 年 3 月 31 日止，本公司額定資本額為 3,500,000 仟元，實收資本額為 1,540,163 仟元，每股面額 10 元。本公司已發行股份之股款均以收訖。

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

(十五)資本公積

依公司法規定，超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得之資本公積，除得用於彌補虧損外，於公司無累積虧損時，按股東原有股份之比例發給新股或現金。另依證券交易法之相關規定，以上開資本公積撥充資本時，每年以其合計數不超過實收資本額百分之十為限。公司非於盈餘公積填補資本虧損仍有不足時，不得以資本公積補充之。

(十六)保留盈餘

1. 依本公司章程之盈餘分派政策規定，本公司盈餘分派或虧損撥補得於每季終了後為之，授權董事會以特別決議發放現金股息及紅利、以現金發放符合公司法規定之資本公積或法定盈餘公積，並於最近一次股東會報告。
2. 本公司股利政策如下：本公司考量長期財務規劃暨爭取股東權益最大化，採平衡股利政策。本公司股利發放，得依公司未來年度之資本支出預算及資金需求情形等因素之考量，每年就可供分配盈餘提撥不低於 10% 分配股東股息紅利，惟累積可供分配盈餘低於實收股本 10% 時，得不予分配；分配股東股息紅利時，得以現金或股票方式為之，其中現金股利不低於股利總額之 10%。
3. 法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。
4. 本公司分派盈餘時，依法令規定須就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，嗣後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金額得列入可供分派盈餘中。
5. 本公司民國 111 年 6 月 16 日股東會決議通過民國 110 年度盈餘分配案，分配如下：

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

6. 本公司民國 112 年 4 月 10 日股東會決議通過民國 111 年度盈餘分配案，分配如下：

	111年度	
	金額	每股股利(元)
迴轉特別盈餘公積	(\$ 308)	

7. 本公司民國 112 年 5 月 11 日及民國 111 年 5 月 11 日經董事會決議民國 112 年第一季及民國 111 年第一季不分派盈餘。

8. 有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六(二十二)。

(十七)營業收入

	112年1月1日至3月31日	111年1月1日至3月31日
客戶合約收入	\$ 20,480	\$ 50,859
其他-租賃收入	1,065	620
	<u>\$ 21,545</u>	<u>\$ 51,479</u>

1. 客戶合約收入之細分

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

112年1月1日至3月31日	化妝品			合計
	房地銷售	勞務收入	銷售收入	
部門收入	\$ 20,109	\$ -	\$ 371	\$ 20,480
收入認列時點				
於某一時點認列之收入	\$ 20,109	\$ -	\$ 371	\$ 20,480

111年1月1日至3月31日	化妝品			合計
	房地銷售	勞務收入	銷售收入	
部門收入	\$ 50,639	\$ -	\$ 220	\$ 50,859
收入認列時點				
於某一時點認列之收入	\$ 50,639	\$ -	\$ 220	\$ 50,859

2. 本公司截至民國 112 年 3 月 31 日、111 年 12 月 31 日及 111 年 3 月 31 日已簽訂之銷售房地合約，尚未滿足履約義務所分攤之交易價格之彙總金額及預計認列收入年度分別如下：

	112年3月31日	111年12月31日	111年3月31日
已簽約合約金額	\$ 8,850,268	\$ 8,681,698	\$ 7,438,750
預計認列收入年度	112年~118年	112年~114年	111年~114年

3. 合約負債

本集團認列客戶合約收入相關之合約負債如下：

	112年3月31日	111年12月31日	111年3月31日	111年1月1日
合約負債	\$ 1,398,887	\$ 1,233,459	\$ 1,328,050	\$ 1,164,027

期初合約負債本期認列收入

	112年1月1日至3月31日	111年1月1日至3月31日
合約負債期初餘額本期 認列收入	\$ -	\$ 11,334

(十八) 其他收入

	112年1月1日至3月31日	111年1月1日至3月31日
股利收入	\$ 424	\$ 890
其他收入－其他	2,666	577
	<u>\$ 3,090</u>	<u>\$ 1,467</u>

(十九) 其他利益及損失

	112年1月1日至3月31日	111年1月1日至3月31日
外幣兌換損失	(103)	(175)
透過損益按公允價值衡量之 金融資產利益(損失)	48,008	(236,758)
其他損失	(586)	-
	<u>\$ 47,319</u>	<u>(\$ 236,933)</u>

(二十) 財務成本

	112年1月1日至3月31日	111年1月1日至3月31日
利息費用		
銀行借款	\$ 30,885	\$ 22,110
應付公司債	4,043	4,044
應付短期票券	1,024	387
租賃負債	591	651
減：符合要件之資產資本化 金額	(26,543)	(13,607)
	<u>\$ 10,000</u>	<u>\$ 13,585</u>

(二十一) 費用性質之額外資訊

	112年1月1日至3月31日	111年1月1日至3月31日
員工福利費用	\$ 21,056	\$ 18,572
折舊費用－不動產	2,901	2,730
折舊費用－使用權資產	2,707	2,833
攤銷費用	183	153
合計	<u>\$ 26,847</u>	<u>\$ 24,288</u>

(二十二) 員工福利費用

	<u>112年1月1日至3月31日</u>	<u>111年1月1日至3月31日</u>
薪資費用	\$ 17,425	\$ 14,975
勞健保費用	1,689	1,939
退休金費用	870	754
董事酬金	420	220
其他用人費用	652	684
	<u>\$ 21,056</u>	<u>\$ 18,572</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. 民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日為累積虧損，故無估列員工酬勞及董監酬勞。

本公司董事會通過之員工及董監酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十三) 所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用組成部分：

	<u>112年1月1日至3月31日</u>	<u>111年1月1日至3月31日</u>
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ -	\$ 426
土地增值稅	22	4,400
當期所得稅總額	<u>22</u>	<u>4,826</u>
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(1,355)	(305)
遞延所得稅總額	<u>(1,355)</u>	<u>(305)</u>
所得稅(利益)費用	<u>(\$ 1,333)</u>	<u>\$ 4,521</u>

2. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 110 年度，惟民國 109 年度尚未核定；本公司之子公司寶鑫營造營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 109 年度；本公司之子公司蕾媞生技、富旺不動產、富信全球置業及富旺房仲營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 110 年度。

(二十四) 每股盈餘(虧損)

	112年1月1日至3月31日		
	<u>稅後金額</u>	<u>加權平均流通 在外股數(仟股)</u>	<u>每股盈餘 (元)</u>
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 4,048	154,016	\$ 0.03
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 4,048	154,016	
具稀釋作用潛在普通股之 影響			
員工酬勞	-	-	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股 之影響	\$ 4,048	154,016	\$ 0.03

	111年1月1日至3月31日		
	<u>稅後金額</u>	<u>加權平均流通 在外股數(仟股)</u>	<u>每股虧損 (元)</u>
<u>基本每股虧損</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨損	(\$ 290,928)	154,016	(\$ 1.89)

1. 因民國 111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日為淨損，故潛在普通股列入將產生反稀釋作用，故僅列示基本每股虧損計算。
2. 本公司於民國 112 年 4 月 10 日經股東會決議通過減資彌補虧損案，截至財務報表發布日，尚待主管機關核准，尚未訂定減資基準日，請詳附註十一說明。依國際會計準則第 33 號「每股盈餘」之規定揭露擬制追溯調整民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之每股盈餘(虧損)如下：

	112年1月1日至3月31日		
	<u>稅後金額</u>	<u>加權平均流通 在外股數(仟股)</u>	<u>每股盈餘 (元)</u>
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 4,048	94,016	\$ 0.04

	112年1月1日至3月31日		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 4,048	94,016	
具稀釋作用潛在普通股之 影響			
員工酬勞	-	-	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股 之影響	<u>\$ 4,048</u>	<u>94,016</u>	<u>\$ 0.04</u>
	111年1月1日至3月31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	(\$ 290,928)	94,016	(\$ 3.09)

(二十五) 現金流量補充資訊

1. 購置不動產、廠房及設備

	112年1月1日至3月31日	111年1月1日至3月31日
購置不動產、廠房及設備	\$ 3,563	\$ 110
減：利息資本化實際支付數	(232)	-
本期支付現金	<u>\$ 3,331</u>	<u>\$ 110</u>

2. 取得透過損益按公允價值衡量之金融資產

	112年1月1日至3月31日	111年1月1日至3月31日
取得透過損益按公允價值 衡量之金融資產	\$ 258,116	\$ 3,312,550
加：期初應付款	6,955	12,027
減：期末應付款	-	(2,281)
	<u>\$ 265,071</u>	<u>\$ 3,322,296</u>

3. 處分透過損益按公允價值衡量之金融資產

	112年1月1日至3月31日	111年1月1日至3月31日
處分透過損益按公允價值 衡量之金融資產	\$ 592,638	\$ 3,311,705
加：處分利益(損失)	22,287	(80,139)
加：期初應收款	9,648	73,934
減：期末應收款	(25,449)	(348,213)
	<u>\$ 599,124</u>	<u>\$ 2,957,287</u>

(二十六) 來自籌資活動之負債之變動

	112年					112年3月31日
	1月1日	籌資現金流 量之變動	非現金流量變動 -本期增加	非現金流量變動 -本期減少	其他非現 金之變動	
短期借款	\$ 4,759,162	\$ 73,371	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,832,533
應付短期票券	348,737	-	-	-	1,024	349,761
租賃負債	168,151	(9,765)	1,194	-	-	159,580
應付公司債(含 一年內到期之 應付公司債)	1,698,480	-	-	-	140	1,698,620
存入保證金	796	17	-	-	-	813
	<u>\$ 6,975,326</u>	<u>\$ 63,623</u>	<u>\$ 1,194</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,164</u>	<u>\$ 7,041,307</u>
	111年					111年3月31日
	1月1日	籌資現金流 量之變動	非現金流量變動 -本期增加	非現金流量變動 -本期減少	其他非現 金之變動	
短期借款	\$ 4,754,743	(\$ 205,188)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,549,555
應付短期票券	349,518	-	-	-	387	349,905
租賃負債	186,413	(9,705)	-	-	196	176,904
應付公司債(含 一年內到期之 應付公司債)	1,698,916	-	-	-	141	1,699,057
存入保證金	520	-	-	-	-	520
應付股利	-	-	38,504	-	-	38,504
	<u>\$ 6,990,110</u>	<u>(\$ 214,893)</u>	<u>\$ 38,504</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 724</u>	<u>\$ 6,814,445</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	本公司之總經理(民國112年1月12日前為本公司之董事)
張育端	本公司之董事
林祐任	本公司法人董事之代表人
黃秀華	本公司之主要管理階層
林玉真	本公司之主要管理階層
主要管理階層之配偶	本公司之實質關係人

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 租賃交易－承租人

(1) 本集團向天衛資產承租建物，租賃合約之期間為5年，租金係於每年底支付，租金係依一般市場行情約定，與非關係人並無重大差異。

(2)租賃負債

A. 期末餘額：

	<u>112年3月31日</u>	<u>111年12月31日</u>	<u>111年3月31日</u>
天衛公司	\$ 3,097	\$ 3,374	\$ 4,200
B. 利息費用			

	<u>112年1月1日至3月31日</u>	<u>111年1月1日至3月31日</u>
天衛公司	\$ 9	\$ 12

2. 遞延銷售佣金(表列其他流動資產)

	<u>112年3月31日</u>	<u>111年12月31日</u>	<u>111年3月31日</u>
昌運公司	\$ 497	\$ 497	\$ 497

係昌運公司代銷本集團之建案而收取之佣金。因建案尚未完工，故予以遞延認列。

3. 存出保證金(表列其他非流動資產)

	<u>112年3月31日</u>	<u>111年12月31日</u>	<u>111年3月31日</u>
鴻鉅公司	\$ -	\$ -	\$ 7,204
天衛公司	140	140	-
合計	\$ 140	\$ 140	\$ 7,204

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

4. 合約負債

	<u>112年3月31日</u>	<u>111年12月31日</u>	<u>111年3月31日</u>
其他關係人	\$ 11,832	\$ 11,327	\$ 14,099

係本集團銷售予其他關係人收取之預收房地款。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	<u>112年1月1日至3月31日</u>	<u>111年1月1日至3月31日</u>
短期員工福利	\$ 3,410	\$ 2,713
退職後福利	155	154
總計	\$ 3,565	\$ 2,867

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
	112年3月31日	111年12月31日	111年3月31日	
存貨	\$ 7,185,875	\$ 6,979,522	\$ 5,380,108	短期借款
透過損益按公允價值 衡量之金融資產	201,153	489,836	1,263,684	短期借款
按攤銷後成本衡量之 金融資產－流動	85,967	103,069	373,102	建案預售信託款
按攤銷後成本衡量之 金融資產－非流動	980,851	980,953	979,417	應付公司債、應付短期票券
	<u>\$ 8,453,846</u>	<u>\$ 8,553,380</u>	<u>\$ 7,996,311</u>	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)或有事項

1. 興亞營造工程股份有限公司（以下簡稱「興亞公司」）於民國 104 年 1 月 27 日承攬本公司「台中市北屯區松觀段 96 集合住宅新建工程」及於民國 103 年 7 月 4 日承攬本公司「台中市西區土庫段 11 樓集合住宅大樓新建工程」，興亞公司請求本公司支付工程款共計 69,177 仟元及其利息，並請求確認上開二工程之保固期間分別自 106 年 12 月 28 日及 106 年 4 月 5 日起算，以及要求本公司返還興亞公司之履約保證本票。上開工程款本公司已於工程進行期間業已估列入帳，表列應付帳款。

於民國 111 年 3 月 17 日判決本公司勝訴，以遲延罰款全數抵銷所請求之工程款，又上開二工程保固期間分別自民國 107 年 12 月 15 日及 107 年 8 月 15 日起算，並駁回興亞公司其餘請求。

本公司與興亞公司對上開判決不服，上訴至最高法院，截至民國 112 年 5 月 11 日，高等法院審理中。

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

立源公司對於判決不服提起上訴，本公司為請求駁回其上訴，未對一審判決敗訴部分提起上訴。

民國 111 年 9 月 26 日高等法院勸諭和解，民國 111 年 11 月 9 日雙方調解不成立。截至民國 112 年 5 月 11 日止，由高等法院審理中。

本公司已於工程進行時，估列前述工程款總計 43,558 仟元（表列應付帳

款)及本公司已於民國 106 年 8 月 3 日依照判決給付金額提存計 5,206 仟元(表列其他非流動資產)。

3. 工程承包商分別向寶鑫公司提起民事訴訟請求給付工程款及逾期租金等計 3 件，共計新台幣 11,671 仟元，其中傳堡工程有限公司(以下簡稱「傳堡公司」)請求支付工程款計 3,221 仟元，已於民國 112 年 3 月 28 日判決，寶鑫公司應給付傳堡公司新臺幣 95 仟元及自民國 111 年 6 月 9 日起至清償日止，按年息 5%計算之利息(截至民國 112 年 3 月 31 日止約新臺幣 4 仟元)，傳堡公司不服上開判決，提起上訴，截至民國 112 年 5 月 11 日止，由法院進行上訴程序中。剩餘 2 件截至民國 112 年 5 月 11 日止，由地方法院審理中。

本公司已於工程進行時，估列工程款計 3,727 仟元(表列應付帳款)。

4. 消費者向本公司提起民事訴訟，請求返還價金及損害賠償計 2 件，共計 8,459 仟元，由地方法院審理中。
5. 本公司於民國 110 年 6 月 19 日向林富永先生、林蘭桂女士、林鴻鈞先生及玖億投資股份有限公司(以下簡稱「賣方」)購買雲林縣斗六市雲林溪段土地，總價款計 361,192 仟元，本公司已支付 361,192 仟元(表列存貨)，惟上開土地存在履約爭議。於訴訟進行中，本公司向賣方追加請求懲罰性違約金計 361,192 仟元、損害賠償金計 1,556 仟元及其利息。賣方於同一訴訟程序中提起反訴，請求本公司同意賣方領取信託財產專戶之土地價款計 361,192 仟元，並給付賣方懲罰性違約金計 361,192 仟元，截至民國 112 年 5 月 11 日止，地方法院審理中。
6. 本公司於民國 109 年 8 月 13 日向祭祀公業紀長興(以下簡稱「祭祀公業」)購買台中市龍井區土地，總價款計 98,900 仟元，本公司已支付土地款計 29,670 仟元，惟祭祀公業遲未依約排除地上物等特約事項，為保障本公司權益，乃依法訴請履行契約。本公司已於民國 110 年 9 月 17 日與祭祀公業達成和解，並收回價款計 19,373 仟元，其餘價款係為已繳納之土地增值稅計 10,297 仟元(表列其他應收款)，尚須依和解協議辦理退回程序，截至民國 112 年 5 月 11 日止，尚未收訖。
7. 臻愛實業股份有限公司向本公司提起民事訴訟，請求給付服務費，共計 5,000 仟元，由地方法院審理中。

(二) 承諾事項

1. 截至民國 112 年 3 月 31 日、111 年 12 月 31 日及 111 年 3 月 31 日止，本集團已簽訂之工程合約總價分別為 4,142,176 仟元、4,001,700 仟元及 2,642,393 仟元，尚未支付之金額分別為 2,170,195 仟元、2,439,367 仟元及 2,110,179 仟元。
2. 截至民國 112 年 3 月 31 日止，本集團之在建房地個案與受託金融機構簽訂信託契約書，皆由台中商業銀行辦理價金或不動產開發信託移轉登記。

十、重大之災害損失

無此情形。

十一、重大之期後事項

本公司為改善財務結構於民國 112 年 4 月 10 日經股東會通過，辦理減少資本以銷除累計虧損計 600,000 仟元，銷除已發行普通股股份 60,000 仟股，每股面額新台幣 10 元，減資比例為 38.956922%，截至財務報表發布日止，該減資案尚待主管機關核准。

十二、其他

(一)資本管理

本期無重大變動，請參閱民國 111 年度合併財務報表附註十二。

(二)金融工具

1. 金融工具之種類

	<u>112年3月31日</u>	<u>111年12月31日</u>	<u>111年3月31日</u>
<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	<u>\$ 212,470</u>	<u>\$ 521,271</u>	<u>\$ 1,440,824</u>
按攤銷後成本衡量之金融資產			
現金	\$ 321,943	\$ 197,812	\$ 652,187
按攤銷後成本衡量之金融資產	1,066,818	1,084,022	1,354,200
應收票據	568	1,486	8,526
應收帳款(含關係人)	39,268	43,858	229,120
其他應收款(含關係人)	36,053	20,143	348,464
存出保證金(表列其他非流動資產)	<u>31,130</u>	<u>51,418</u>	<u>65,521</u>
	<u>\$ 1,708,250</u>	<u>\$ 1,920,010</u>	<u>\$ 4,098,842</u>

	112年3月31日	111年12月31日	111年3月31日
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量之金融負債			
短期借款	\$ 4,832,533	\$ 4,759,162	\$ 4,549,555
應付短期票券	349,761	348,737	349,905
應付票據	18,559	23,085	55,485
應付帳款	364,206	523,076	419,911
其他應付款(含關係人)	27,337	52,730	73,125
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期)	1,699,620	1,699,480	1,699,057
存入保證金(表列其他非流動負債)	813	796	520
	<u>7,292,829</u>	<u>7,407,066</u>	<u>7,147,558</u>
租賃負債	159,580	168,151	176,904
	<u>\$ 7,452,409</u>	<u>\$ 7,575,217</u>	<u>\$ 7,324,462</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(包括匯率風險、利率風險及價格風險)、信用風險及流動性風險。
- (2) 風險管理工作由本集團財務部透過與集團內各營運單位密切合作，以負責辨認、評估與規避財務風險，例如匯率風險、利率風險、價格風險、信用風險、衍生與非衍生金融工具之使用，以及剩餘流動資金之投資。

3. 重大財務風險之性質及程度

(1) 市場風險

匯率風險

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

價格風險

- A. 本集團暴露於價格風險的權益工具，係所持有帳列於透過損益按公允價值衡量之金融資產。為管理權益工具投資之價格風險，本集團將其投資組合分散，其分散之方式係根據本集團設定之限額進行。
- B. 本集團主要投資於權益工具，此等工具之價格會因該投資標的未來價值之不確定性而受影響。若該等工具價格上升或下跌 5%，而其他所有因素維持不變之情況下，對於民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 3 月 31 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 2,648 仟元及 18,010 仟元。

現金流量及公允價值利率風險

- A. 本集團之利率風險主要來自按浮動利率發行之借款，使集團暴露於現金流量利率風險。於民國 112 年及 111 年 3 月 31 日，本集

團按浮動利率發行之借款主要為新台幣計價。

- B. 當新台幣借款利率上升或下跌 0.1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之稅後淨利將分別減少或增加 967 仟元及 910 仟元，主要係因浮動利率借款導致利息費用隨之變動所致。

(2) 信用風險

- A. 本集團之信用風險係因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而導致本集團財務損失之風險，主要來自交易對手無法清償按收款條件支付之應收帳款及按攤銷後成本衡量之金融資產的合約現金流量。
- B. 本集團係以集團角度建立信用風險之管理。對於往來之銀行及金融機構，檢視存款信用，經評估其信用品質良好，始可被接納為交易對象。依內部明定之授信政策，集團內各營運個體與每一新客戶於訂定付款及提出交貨之條款與條件前，須對其進行管理及信用風險分析。內部風險控管係透過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，以評估客戶之信用品質。個別風險之限額係董事會依內部或外部之評等而制訂，並定期監控信用額度之使用。
- C. 本集團採用 IFRS9 提供以下之前提假設，作為判斷自原始認列後金融工具之信用風險是否有顯著增加之依據：
當合約款項按約定之支付條款逾期超過 30 天，視為金融資產自原始認列後信用風險已顯著增加。
- D. 本集團採用 IFRS9 提供前提假設，當合約款項按約定之支付條款逾期超過 90 天，視為已發生違約。
- E. 本集團主要經營住宅及工業廠房之出售房地業務，係於完成所有權過戶及實際交屋時認列收入，無法收回之可能性小。針對特殊交易所產生之應收款本公司係採個別管理並定期追蹤。另本集團按客戶類型及客戶評等之特性將對客戶之應收帳款分組。採用簡化作法以準備矩陣為基礎估計預期信用損失。
- F. 本集團用以判定債務工具投資為信用減損之指標如下：
(A) 發行人發生重大財務困難，或將進入破產或其他財務重整之可能性大增；
(B) 發行人由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失；
(C) 發行人延滯或不償付利息或本金；
(D) 導致發行人違約有關之全國性或區域性經濟情況不利之變化。
- G. 本集團經追索程序後，對無法合理預期可回收金融資產之金額予以沖銷，惟本集團仍會持續進行追索之法律程序以保全債權之權利。本集團已沖銷且仍有追索活動之債權於民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日均為 0 仟元。
- H. 本集團應收款項係以特定期間歷史及現時資訊建立之損失率，並做未來前瞻性的考量，以估計應收帳款的備抵損失，民國 112 年 3 月 31 日、111 年 12 月 31 日及 111 年 3 月 31 日之準備矩陣如下：

	<u>未逾期</u>	<u>逾期90天內</u>	<u>逾期90天以上</u>	<u>合計</u>
<u>112年3月31日</u>				
預期損失率	1.75%	-	-	
帳面價值總額	\$ 39,967	\$ -	\$ -	\$ 39,967
備抵損失	(\$ 699)	\$ -	\$ -	(\$ 699)
<u>111年12月31日</u>				
預期損失率	1.57%	-	-	
帳面價值總額	\$ 44,557	\$ -	\$ -	\$ 44,557
備抵損失	(\$ 699)	\$ -	\$ -	(\$ 699)
<u>111年3月31日</u>				
預期損失率	0.30%	-	20%~100%	
帳面價值總額	\$ 229,819	\$ -	\$ -	\$ 229,819
備抵損失	(\$ 699)	\$ -	\$ -	(\$ 699)

I. 本集團採簡化作法之應收帳款備抵損失變動表如下：

	<u>112年</u>	<u>111年</u>
	<u>應收帳款</u>	<u>應收帳款</u>
1月1日(即3月31日)	\$ 699	\$ 699

J. 本集團所持有之按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據、應收帳款-關係人、其他應收帳款及存出保證金，評估其逾期損失率微小，故民國112年3月31日、111年12月31日及111年3月31日之備抵損失皆不重大。

(3) 流動性風險

- 現金流量預測是由本集團財務部予以彙總，監控集團流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度。
- 本集團民國112年3月31日、111年12月31日及111年3月31日之未動用之銀行融資額度分別為2,461,683仟元、2,722,404仟元及2,918,888仟元。
- 下表係本集團之非衍生性金融負債，按相關到期日予以分組，係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。

非衍生金融負債：

112年3月31日	3個月內	3個月至		1年至		合計
		1年內	3年內	3年以上	3年內	
應付短期票券	\$ 350,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 350,000	
應付票據	5,893	2,098	10,568	-	18,559	
應付帳款	265,957	645	97,604	-	364,206	
其他應付款	20,786	6,551	-	-	27,337	
租賃負債	830	4,425	23,230	152,759	181,244	
短期借款	310,116	941,048	3,292,237	541,312	5,084,713	
存入保證金(表列其 他非流動負債)	113	608	92	-	813	
應付公司債	403,163	708,151	601,008	-	1,712,322	

非衍生金融負債：

111年12月31日	3個月內	3個月至		1年至		合計
		1年內	3年內	3年以上	3年內	
應付短期票券	\$ -	\$ 350,000	\$ -	\$ -	\$ 350,000	
應付票據	6,422	5,418	11,245	-	23,085	
應付帳款	304,913	121,847	96,316	-	523,076	
其他應付款	36,767	15,963	-	-	52,730	
租賃負債	2,929	8,861	23,230	155,277	190,297	
短期借款	313,186	1,121,699	2,753,313	827,319	5,015,517	
存入保證金(表列其 他非流動負債)	-	704	92	-	796	
應付公司債	3,903	709,233	1,003,088	-	1,716,224	

非衍生金融負債：

111年3月31日	3個月內	3個月至		1年至		合計
		1年內	3年內	3年以上	3年內	
應付短期票券	\$ 350,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 350,000	
應付票據	10,525	7,356	-	37,604	55,485	
應付帳款	348,653	71,258	-	-	419,911	
其他應付款	17,997	55,128	-	-	73,125	
租賃負債	684	4,652	24,637	171,879	201,852	
短期借款	850,336	348,968	2,091,335	1,462,656	4,753,295	
存入保證金(表列其 他非流動負債)	-	-	520	-	520	
應付公司債	3,903	7,805	1,716,223	-	1,727,931	

(三)公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

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

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

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

2. 非以公允價值衡量之金融工具

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

3. 以公允價值衡量之金融工具，本集團依資產及負債之性質、特性及風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

(1) 本集團依資產之性質分類，相關資訊如下：

112年3月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	\$ 212,450	\$ -	\$ 20	\$ 212,470
111年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	\$ 521,251	\$ -	\$ 20	\$ 521,271
111年3月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	\$ 1,440,804	\$ -	\$ 20	\$ 1,440,824

(2) 本集團用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

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

上市(櫃)公司股票

市場報價

收盤價

4. 民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日無第一等級與第二等級間之任何移轉。

5. 民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日無自第三等級轉入及轉出之情形。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：無此情形。
2. 為他人背書保證：無此情形。
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）：請詳附表一。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無此情形。
5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無此情形。
6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無此情形。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表二。
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：請詳附表三。
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：請詳附表四。

(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）：請詳附表五。

(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：請詳附表六。

十四、營運部門資訊

(一)一般性資訊

本公司僅經營單一產業，且本公司管理階層係以整體評估績效及分配資源，經辨認本公司為單一應報導部門。

(二)部門損益之調節資訊

民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日部門損益合計與繼續營業部門

稅前損益合計相同，並無調節項目。
(以下空白)

富旺國際開發股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）

民國112年3月31日

附表一

單位：新台幣仟元

（除特別註明者外）

持有之公司	有價證券種類及名稱 (註1)	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				
				股 數	帳面金額	持股比例	公允價值	備註
本公司	台達化學工業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	85,000	1,906	0.02%	\$ 1,803	
本公司	茂迪股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	590,000	20,529	0.15%	21,623	
本公司	上緯國際投資控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	125,000	11,942	-	12,812	
本公司	中鴻鋼鐵股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	380,000	10,669	0.03%	10,032	
本公司	允強實業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	225,000	6,529	0.05%	6,637	
本公司	元大滬深300正2	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,400,000	20,851	-	21,700	
本公司	元晶太陽能科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	450,000	16,958	0.09%	17,280	
本公司	世紀鋼鐵結構股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	105,000	9,391	0.05%	9,933	
本公司	四維航業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	100,000	2,487	0.03%	2,630	
本公司	宏達國際電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	60,000	3,914	0.01%	3,756	
本公司	長榮航空股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	275,000	7,718	0.01%	7,384	
本公司	國泰中國A50正2	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	500,000	14,231	-	13,910	
本公司	國統國際股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	260,000	7,300	0.10%	7,332	
本公司	盛達電業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	270,000	11,754	0.24%	12,420	
本公司	富邦上証正2	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	38,000	1,443	-	1,495	
本公司	中華航空股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	240,000	4,769	-	4,680	
本公司	裕民航運股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	230,000	12,477	0.03%	12,834	
本公司	運錫鋼鐵股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	160,000	3,341	0.10%	3,224	
本公司	長榮國際儲運股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	350,000	9,731	0.03%	9,695	
本公司	慧洋海運股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	200,000	12,673	0.03%	12,840	
本公司	Amazon.com, Inc.	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,000	3,247	-	3,146	
					193,860		\$ 197,166	
			評價調整		3,306			
					\$ 197,166			
本公司	台中市第二信用合作社向上分社	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	100	\$ 10	-	\$ 10	

富旺國際開發股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）

民國112年3月31日

附表一

單位：新台幣仟元

（除特別註明者外）

持有之公司	有價證券種類及名稱 (註1)	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				
				股 數	帳面金額	持股比例	公允價值	備註
寶鑫營造	國泰中國A50正2	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	50,000	1,408	-	1,390	
寶鑫營造	運錫鋼鐵股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	5,000	107	-	101	
寶鑫營造	慧洋海運股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	60,000	3,623	0.01%	3,852	
寶鑫營造	允強實業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	12,000	343	-	354	
寶鑫營造	聚和國際股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	35,000	1,606	0.02%	1,582	
寶鑫營造	長榮國際儲運股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	75,000	2,095	0.01%	2,078	
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	40,000	1,485	0.01%	1,536	
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	40,000	1,153	0.01%	1,466	
寶鑫營造	中華航空股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	150,000	3,582	-	2,925	
					15,402		\$ 15,284	
			評價調整		(118)			
					\$ 15,284			
寶鑫營造	台中市第二信用合作社向上分社	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	100	\$ 10	-	\$ 10	

註1：本表所稱有價證券，係指屬國際財務報導準則第9號「金融工具」範圍內之股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

富旺國際開發股份有限公司及子公司
與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上
民國112年1月1日至3月31日

附表二

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因(註1)		應收(付)票據、帳款		備註(註2)
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	寶鑫營造	本公司之子公司	發包工程	\$ 169,606	35%	依工程合約書計價及付款	\$ -	-	(\$ 286,571)	75%	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112年3月31日

附表三

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	\$ 286,571	0.09	\$ -	-	\$ 55,925	-

註1：請依應收關係人帳款、票據、其他應收款…等分別填列。

註2：截至民國112年5月11日

富旺國際開發股份有限公司及子公司
 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額
 民國112年1月1日至3月31日

附表四

單位：新台幣仟元
 (除特別註明者外)

編號 (註1)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人 之關係(註2)	交易往來情形			佔合併總營收或總資產 之比率(註3)
				科目	金額(註4)	交易條件	
0	本公司	寶鑫營造	1	發包工程	\$ 169,606	依工程合約書計價及付款	787.22%
0	本公司	寶鑫營造	1	應付帳款	286,571	依工程合約書計價及付款	2.94%

註1：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：

- (1). 母公司填0。
- (2). 子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可(若係母子公司間或各子公司間之同一筆交易，則無須重複揭露。如：母公司對子公司之交易，若母公司已揭露，則子公司部分無須重複揭露；子公司對子公司之交易，若其一子公司已揭露，則另一子公司無須重複揭露)：

- (1). 母公司對子公司。
- (2). 子公司對母公司。
- (3). 子公司對子公司。

註3：交易往來金額佔合併總營收或總資產比率之計算，若屬資產負債項目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

註4：於合併報表已沖銷。

註5：本表之重要交易往來情形得由公司依重大性原則決定是否須列示。

富旺國際開發股份有限公司及子公司
被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）
民國112年3月31日

附表五

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本	本期認列之投	備註
				本期期末	去年年底	股數(仟股)	比率	帳面金額	期損益	資損益	
本公司	寶鑫營造	台灣	綜合營造	\$ 120,000	\$ 120,000	12,000	100.00	\$ 16,875	\$ 2,407	(\$ 4,038)	註1、註2
本公司	富信全球置業	台灣	不動產買賣	10,000	10,000	1,000	100.00	6,939	(87)	(87)	註2
本公司	富旺不動產	台灣	不動產買賣	5,000	5,000	500	100.00	4,956	-	-	註2
本公司	Fuwong	柬埔寨	不動產買賣	3,272	3,272	1	100.00	403	19	19	註2
本公司	蕾媞生技	台灣	化妝品買賣	61,900	61,900	6,000	100.00	13,535	1,259	1,259	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	Sindar	英屬維京群島	貿易商	21,456	21,456	650	100.00	(323)	-	-	註2
蕾媞生技	富旺房仲	台灣	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	3,500	3,500	350	26.00	3,372	-	-	註2、註3

註1：本期認列之投資收益係含逆流交易未實現損益及已實現損益。

註2：於合併報表已沖銷。

註3：係孫公司，未予列示投資損益。

富旺國際開發股份有限公司及子公司

主要股東資訊

民國112年3月31日

附表六

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%