

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 113 年及 112 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 113 年及 112 年第三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 ~ 49
	(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	16 ~ 37
	(七) 關係人交易	37 ~ 39
	(八) 質押之資產	40
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	40 ~ 42

項	目	頁	次
(十)	重大之災害損失	42	
(十一)	重大之期後事項	43	
(十二)	其他	43 ~ 48	
(十三)	附註揭露事項	48 ~ 49	
(十四)	營運部門資訊	49	

會計師核閱報告

(113)財審報字第 24002200 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 113 年及 112 年 9 月 30 日之合併資產負債表，民國 113 年及 112 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表，暨民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

範圍

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

保留結論之基礎

如合併財務報表附註四(三)所述，列入上開合併財務報表之部分非重要子公司之同期間財務報表未經會計師核閱，其民國 113 年及 112 年 9 月 30 日之資產總額分別為新台幣 24,015 仟元及新台幣 26,977 仟元，分別占合併資產總額之 0.20%及 0.28%；負債總額分別為新台幣 1,087 仟元及新台幣 1,030 仟元，分別占合併負債總額之 0.01%及 0.01%；其民國 113 年及 112 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及民國 113 年及 112 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 97 仟元、利益新

台幣 742 仟元、損失新台幣 2,887 仟元及利益新台幣 2,031 仟元，分別占合併綜合損益總額之 0.48%、1.77%、(1.52%)及 1.09%。

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 113 年及 112 年 9 月 30 日之合併財務狀況，民國 113 年及 112 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效，暨民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日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 3 年 1 1 月 8 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113年9月30日及民國112年12月31日、9月30日

單位：新台幣仟元

資	產	附註	113年9月30日		112年12月31日		112年9月30日	
			金	%	金	%	金	%
流動資產								
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 649,070	6	\$ 648,239	6	\$ 362,565	4
1110	透過損益按公允價值衡量之	六(二)及八						
	金融資產—流動		-	-	25,523	-	13,789	-
1136	按攤銷後成本衡量之金融資	六(三)及八						
	產—流動		574,136	5	946,876	9	963,502	10
1150	應收票據淨額	六(四)	2,870	-	116	-	171	-
1170	應收帳款淨額	六(四)及七						
		(二)	27,840	-	467,491	5	425,380	4
1200	其他應收款	九(一)	10,297	-	10,828	-	11,610	-
1220	本期所得稅資產		22,618	-	9,443	-	9,443	-
130X	存貨	六(五)、八及						
		九(一)	8,777,818	74	7,148,543	70	7,074,620	73
1470	其他流動資產	六(六)及七						
		(二)	644,634	5	638,956	6	599,574	6
11XX	流動資產合計		<u>10,709,283</u>	<u>90</u>	<u>9,896,015</u>	<u>96</u>	<u>9,460,654</u>	<u>97</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	-
1517	透過其他綜合損益按公允價							
	值衡量之金融資產—非流動		4,570	-	4,000	-	-	-
1535	按攤銷後成本衡量之金融資	六(三)及八						
	產—非流動		612,072	5	102,655	1	-	-
1600	不動產、廠房及設備	六(七)	253,942	2	48,593	1	38,183	1
1755	使用權資產	六(八)及七						
		(二)	172,030	2	161,832	2	165,256	2
1780	無形資產		1,792	-	1,226	-	880	-
1840	遞延所得稅資產		38,102	-	33,864	-	30,543	-
1900	其他非流動資產	七(二)	44,772	1	38,643	-	32,156	-
15XX	非流動資產合計		<u>1,127,300</u>	<u>10</u>	<u>390,833</u>	<u>4</u>	<u>267,038</u>	<u>3</u>
1XXX	資產總計		<u>\$ 11,836,583</u>	<u>100</u>	<u>\$ 10,286,848</u>	<u>100</u>	<u>\$ 9,727,692</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113年9月30日及民國112年12月31日、9月30日

單位：新台幣仟元

負債及權益	附註	113年9月30日		112年12月31日		112年9月30日		
		金額	%	金額	%	金額	%	
流動負債								
2100	短期借款	六(九)	\$ 5,845,042	50	\$ 4,829,259	47	\$ 4,838,796	50
2110	應付短期票券	六(十)	446,160	4	348,159	3	346,620	4
2130	合約負債—流動	六(十八)及七 (二)	1,580,790	13	1,356,279	13	1,395,927	14
2150	應付票據		10,240	-	38,053	-	44,120	1
2170	應付帳款	六(五)及九 (一)	599,101	5	666,432	7	462,390	5
2200	其他應付款	六(十一)	96,352	1	108,295	1	41,728	-
2230	本期所得稅負債	六(二十四)	27,989	-	37,722	-	44,462	1
2280	租賃負債—流動	七(二)	16,817	-	15,563	-	13,902	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十二)	-	-	999,905	10	1,299,815	13
2399	其他流動負債—其他	九(一)	78,587	1	46,059	1	34,268	-
21XX	流動負債合計		<u>8,701,078</u>	<u>74</u>	<u>8,445,726</u>	<u>82</u>	<u>8,522,028</u>	<u>88</u>
非流動負債								
2530	應付公司債	六(十二)	1,298,174	11	199,602	2	-	-
2580	租賃負債—非流動	七(二)	154,887	1	152,302	2	155,583	1
25XX	非流動負債合計		<u>1,453,061</u>	<u>12</u>	<u>351,904</u>	<u>4</u>	<u>155,583</u>	<u>1</u>
2XXX	負債總計		<u>10,154,139</u>	<u>86</u>	<u>8,797,630</u>	<u>86</u>	<u>8,677,611</u>	<u>89</u>
股本								
3110	普通股股本	六(十五)	1,190,163	10	1,190,163	11	940,163	10
資本公積								
3200	資本公積	六(十六)	278,206	2	274,901	3	92,566	1
保留盈餘								
3310	法定盈餘公積	六(十七)	24,084	-	167,797	2	167,797	2
3320	特別盈餘公積		-	-	438	-	438	-
3350	未分配盈餘/(待彌補虧損)		189,351	2	(144,151)	(2)	(150,883)	(2)
其他權益								
3400	其他權益		640	-	70	-	-	-
3XXX	權益總計		<u>1,682,444</u>	<u>14</u>	<u>1,489,218</u>	<u>14</u>	<u>1,050,081</u>	<u>11</u>
重大或有負債及未認列之合約承諾								
3X2X	負債及權益總計		<u>\$ 11,836,583</u>	<u>100</u>	<u>\$ 10,286,848</u>	<u>100</u>	<u>\$ 9,727,692</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113年及112年1月1日至9月30日

單位：新台幣仟元
(除每股(虧損)盈餘為新台幣元外)

項目	附註	113年7月1日 至9月30日		112年7月1日 至9月30日		113年1月1日 至9月30日		112年1月1日 至9月30日	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入	六(十八)及七(二)	\$ 705,516	100	\$ 952,223	100	\$ 1,811,579	100	\$ 1,829,223	100
5000 營業成本	六(五)	(578,411)	(82)	(779,240)	(82)	(1,346,893)	(75)	(1,434,620)	(78)
5900 營業毛利		<u>127,105</u>	<u>18</u>	<u>172,983</u>	<u>18</u>	<u>464,686</u>	<u>25</u>	<u>394,603</u>	<u>22</u>
營業費用	六(二十二) (二十三)								
6100 推銷費用		(78,666)	(11)	(52,979)	(6)	(138,019)	(8)	(113,519)	(6)
6200 管理費用		(65,312)	(9)	(42,221)	(4)	(154,624)	(8)	(118,093)	(7)
6000 營業費用合計		(143,978)	(20)	(95,200)	(10)	(292,643)	(16)	(231,612)	(13)
6900 營業利益(損失)		(16,873)	(2)	77,783	8	172,043	9	162,991	9
營業外收入及支出									
7100 利息收入		129	-	62	-	4,950	-	2,965	-
7010 其他收入	六(十九)	13,724	2	583	-	70,455	4	44,491	3
7020 其他利益及損失	六(二十)	(69)	-	(2,119)	-	5,736	1	34,494	2
7050 財務成本	六(二十一)及七(二)	(17,360)	(3)	(7,009)	(1)	(35,676)	(2)	(12,643)	(1)
7000 營業外收入及支出合計		(3,576)	(1)	(8,483)	(1)	45,465	3	69,307	4
7900 稅前淨利(淨損)		(20,449)	(3)	69,300	7	217,508	12	232,298	13
7950 所得稅(費用)利益	六(二十四)	134	-	(27,765)	(3)	(28,157)	(2)	(45,918)	(3)
8200 本期淨利(淨損)		<u>(\$ 20,315)</u>	<u>(3)</u>	<u>\$ 41,535</u>	<u>4</u>	<u>\$ 189,351</u>	<u>10</u>	<u>\$ 186,380</u>	<u>10</u>
其他綜合損益(淨額)									
不重分類至損益之項目									
8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益		\$ 230	-	\$ -	-	\$ 570	-	\$ -	-
8310 不重分類至損益之項目總額		<u>230</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>570</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
後續可能重分類至損益之項目									
8361 國外營運機構財務報表換算之兌換差額		-	-	432	-	-	-	438	-
8360 後續可能重分類至損益之項目總額		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>432</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>438</u>	<u>-</u>
8300 其他綜合損益(淨額)		<u>\$ 230</u>	<u>-</u>	<u>\$ 432</u>	<u>-</u>	<u>\$ 570</u>	<u>-</u>	<u>\$ 438</u>	<u>-</u>
8500 本期綜合損益總額		<u>(\$ 20,085)</u>	<u>(3)</u>	<u>\$ 41,967</u>	<u>4</u>	<u>\$ 189,921</u>	<u>10</u>	<u>\$ 186,818</u>	<u>10</u>
淨利(損)歸屬於：									
8610 母公司業主		(\$ 20,315)	(3)	\$ 41,535	4	\$ 189,351	10	\$ 186,380	10
合計		<u>(\$ 20,315)</u>	<u>(3)</u>	<u>\$ 41,535</u>	<u>4</u>	<u>\$ 189,351</u>	<u>10</u>	<u>\$ 186,380</u>	<u>10</u>
綜合損益總額歸屬於：									
8710 母公司業主		(\$ 20,085)	(3)	\$ 41,967	4	\$ 189,921	10	\$ 186,818	10
合計		<u>(\$ 20,085)</u>	<u>(3)</u>	<u>\$ 41,967</u>	<u>4</u>	<u>\$ 189,921</u>	<u>10</u>	<u>\$ 186,818</u>	<u>10</u>
基本每股盈餘									
9750 基本每股盈餘		(\$ 0.17)		\$ 0.44		\$ 1.59		\$ 1.98	
稀釋每股盈餘	六(二十四)								
9850 稀釋每股盈餘		(\$ 0.17)		\$ 0.44		\$ 1.59		\$ 1.98	

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113年及112年1月1日至9月30日

單位：新台幣仟元

	歸屬於母公業主之權益									
	資本	公積	保	留	盈	餘	其	他	權	益
附註	普通股股本	資本公積—發行溢價	資本公積—員工認股權	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘/(待彌補虧損)	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評	權	益總額
<u>112年1月1日至9月30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9月30日淨利	-	-	-	-	-	186,380	-	-	-	186,380
112年1月1日至9月30日其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	438	-	-	438
112年1月1日至9月30日綜合損益總額	-	-	-	-	-	186,380	438	-	-	186,818
111年度盈餘指撥及分配										
迴轉特別盈餘公積	-	-	-	-	(308)	308	-	-	-	-
減資彌補虧損	六(十五)	(600,000)	-	-	-	600,000	-	-	-	-
112年9月30日餘額	\$ 940,163	\$ 92,566	\$ -	\$ 167,797	\$ 438	(\$ 150,883)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,050,081
<u>113年1月1日至9月30日</u>										
113年1月1日餘額	\$ 1,190,163	\$ 271,316	\$ 3,585	\$ 167,797	\$ 438	(\$ 144,151)	\$ -	\$ 70	\$ -	\$ 1,489,218
113年1月1日至9月30日淨利	-	-	-	-	-	189,351	-	-	-	189,351
113年1月1日至9月30日其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	570	-	570
113年1月1日至9月30日綜合損益總額	-	-	-	-	-	189,351	-	570	-	189,921
112年度盈餘指撥及分配										
法定盈餘公積彌補虧損	-	-	-	(143,713)	-	143,713	-	-	-	-
迴轉特別盈餘公積	-	-	-	-	(438)	438	-	-	-	-
股份基礎給付酬勞成本	六(十四)	-	3,305	-	-	-	-	-	-	3,305
113年9月30日餘額	\$ 1,190,163	\$ 271,316	\$ 6,890	\$ 24,084	\$ -	\$ 189,351	\$ -	\$ 640	\$ -	\$ 1,682,444

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113年及112年1月1日至9月30日

單位：新台幣仟元

	附註	113年1月1日 至9月30日	112年1月1日 至9月30日
營業活動之現金流量			
本期稅前淨利		\$ 217,508	\$ 232,298
調整項目			
收益費損項目			
折舊費用-不動產、廠房及設備	六(七)(二十二)	8,517	8,582
折舊費用-使用權資產	六(八)(二十二)	5,180	4,591
攤銷費用	六(二十二)	667	510
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損失(利益)	六(二)(二十)	100 (	44,078)
利息費用	六(二十一)	35,676	12,643
利息收入		(4,950 ) (	2,965)
股利收入	六(二)(十九)	(8 ) (	1,570)
股份基礎給付酬勞成本	六(十四)	3,305	-
租賃修改利益	六(二十)	(5,774)	-
其他收入	六(十九)	(62,888 ) (	40,108)
訴訟損失		-	8,763
與營業活動相關之資產/負債變動數			
與營業活動相關之資產之淨變動			
按攤銷後成本衡量之金融資產		(62,880 ) (	62,246)
應收票據		(2,754)	1,315
應收帳款(含關係人)		439,651 (	381,522)
其他應收款(含關係人)		535 (	1,115)
存貨		(1,491,622)	12,074
利息資本化實際支付數	六(五)	(97,653 ) (	100,935)
其他流動資產		(5,678 ) (	51,210)
與營業活動相關之負債之淨變動			
合約負債		224,511	162,468
應付票據		(27,813)	21,035
應付帳款		(51,126 ) (	24,254)
其他應付款		(20,918 ) (	3,654)
其他流動負債		42,182	8,003
營運產生之現金流出		(856,232 ) (	241,375)
收取之利息		4,946	2,965
支付之利息		(32,703 ) (	9,939)
支付之所得稅		(58,042 ) (	1,843)
收取之所得稅		2,739	-
營業活動之淨現金流出		(939,292 ) (	250,192)

(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113年及112年1月1日至9月30日



單位：新台幣仟元

附註	113年1月1日 至9月30日	112年1月1日 至9月30日
投資活動之現金流量		
按攤銷後成本衡量之金融資產(增加)減少	(\$ 73,797)	\$ 182,766
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	六(二十六) -	(266,515)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	六(二十六) 25,423	820,748
購置不動產、廠房及設備	六(二十六) (201,505)	(5,905)
利息資本化實際支付數	六(七)(二十六) (5,074)	(1,179)
存出保證金增加	(14,802)	(6,828)
存出保證金減少	8,093	26,090
購置無形資產	(1,233)	(467)
收取之股利	六(十九) 8	1,570
投資活動之淨現金(流出)流入	<u>(262,887)</u>	<u>750,280</u>
籌資活動之現金流量		
短期借款增加	六(二十七) 2,798,525	1,439,679
短期借款減少	六(二十七) (1,782,742)	(1,360,045)
應付短期票券增加	六(二十七) 450,000	343,892
應付短期票券減少	六(二十七) (350,000)	(350,000)
發行公司債	六(二十七) 1,100,000	-
償還公司債	六(二十七) (1,000,000)	(400,000)
租賃本金償還	六(二十七) (12,684)	(9,192)
存入保證金增加	六(二十七) 99	282
存入保證金減少	六(二十七) (188)	(389)
籌資活動之淨現金流入(流出)	<u>1,203,010</u>	<u>(335,773)</u>
匯率影響數	-	438
本期現金及約當現金增加數	831	164,753
期初現金及約當現金餘額	648,239	197,812
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 649,070</u>	<u>\$ 362,565</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
合併財務報表附註
民國 113 年及 112 年第三季

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

富旺國際開發股份有限公司(以下簡稱「本公司」)於民國 86 年 4 月 23 日設立，本公司及子公司(以下簡稱「本集團」)主要營業項目為從事不動產之建設、開發、買賣、租賃、仲介及代銷等。本公司股票自民國 89 年 7 月 26 日經財政部證券暨期貨管理委員會(現為金融監督管理委員會，以下稱「金管會」)核准公開發行，自民國 92 年 2 月 26 日起在財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心買賣。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國 113 年 11 月 8 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會計準則之影響

下表彙列金管會認可並發布生效之民國 113 年適用之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際財務報導準則第16號之修正「售後租回中之租賃負債」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」	民國113年1月1日
國際會計準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正「供應商融資安排」	民國113年1月1日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

(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會計準則之影響

下表彙列金管會認可之民國 114 年適用之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際會計準則第21號之修正「缺乏可兌換性」	民國114年1月1日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

(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會計準則之影響

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會計準則之新發布、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9號及國際財務報導準則第7號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」	民國115年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號—比較資訊」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	民國116年1月1日
國際財務報導準則第19號「不具公共課責性之子公司：揭露」	民國116年1月1日
國際財務報導準則會計準則之年度改善—第11冊	民國115年1月1日

除下列所述者外，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，相關影響待評估完成時予以揭露。

國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」取代國際會計準則第1號並更新綜合損益表之架構，及新增管理績效衡量之揭露，並強化運用於主要財務報表及附註之彙總及細分原則。

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112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112年度合併財務報告閱讀。

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

請詳附註五說明。

(三) 合併基礎

1. 合併財務報告編製原則

本合併財務報告之編製原則與 112 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
			113年 9月30日	112年 12月31日	112年 9月30日	
本公司	Sindar Technologies, Inc. (Sindar)	貿易商	100	100	100	註4
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3、註4
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4
本公司	寶鑫營造股份有限公司 (寶鑫營造)	綜合營造	100	100	100	註1
本公司	Fuwong International Development Co., Ltd. (Fuwong)	不動產買賣	-	-	-	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4
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4
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3、註4

註 1：寶鑫營造於民國 112 年 11 月 27 日經董事會決議通過現金增資 300,000 仟元，發行新股 30,000 仟股，增資基準日為民國 112 年 11 月 30 日，並於民國 112 年 12 月 13 日完成變更登記程序。

註 2：本集團於民國 107 年 4 月 20 日經董事會決議通過辦理 FUWONG International Development Co., Ltd 清算程序，民國 112 年 5 月 16 日清算完竣。

註 3：富旺房仲於民國 111 年 12 月 11 日停業至 113 年 12 月 10 日。

註 4：因不符合重要子公司之定義，其民國 113 年及 112 年 9 月 30 日之財務報告未經會計師核閱。

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) 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) 不具有將負債之清償遞延至報導期間後至少十二個月之權利者。

本集團將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

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。

(五) 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金額時，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。

(六) 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 112 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

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
庫存現金及零用金	\$ 1,372	\$ 1,218	\$ 1,189
支票存款	2,401	10,128	6,060
活期存款	645,297	636,893	355,316
	<u>\$ 649,070</u>	<u>\$ 648,239</u>	<u>\$ 362,565</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 113 年 9 月 30 日、112 年 12 月 31 日及 112 年 9 月 30 日履約保證專戶存款係建案預售信託款，部分活期存款、定期存款及附買回債券作為本公司發行之公司債、應付短期票券及短期借款擔保，分別為 574,136 仟元、946,876 仟元及 963,502 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 113 年 9 月 30 日、112 年 12 月 31 日及 112 年 9 月 30 日部分活期存款及定期存款係作為本公司發行之公司債擔保，餘額分別為 612,072 仟元、102,655 仟元及 0 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	113年9月30日	112年12月31日	112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	\$ -	\$ 25,274	\$ 16,961
- 評價調整	-	249	(3,172)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 25,523</u>	<u>\$ 13,789</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：

	113年7月1日至9月30日	112年7月1日至9月30日
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
權益工具	\$ -	(\$ 1,755)
認列於損益之股利收入	-	359
合計	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 1,396)</u>

	<u>113年1月1日至9月30日</u>	<u>112年1月1日至9月30日</u>
強制透過損益按公允價值 衡量之金融資產		
權益工具	(\$ 100)	\$ 44,078
認列於損益之股利收入	<u>1</u>	<u>1,570</u>
合計	<u>(\$ 99)</u>	<u>\$ 45,648</u>

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

<u>項目</u>	<u>113年9月30日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年9月30日</u>
流動項目：			
履約保證專戶存款	\$ 326,345	\$ 263,465	\$ 165,315
受限制之活期存款	197,791	680,111	794,887
受限制之附買回債券	50,000	-	-
受限制之定期存款	<u>-</u>	<u>3,300</u>	<u>3,300</u>
合計	<u>\$ 574,136</u>	<u>\$ 946,876</u>	<u>\$ 963,502</u>
非流動項目：			
受限制之活期存款	\$ 599,172	\$ 102,655	\$ -
受限制之定期存款	<u>12,900</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合計	<u>\$ 612,072</u>	<u>\$ 102,655</u>	<u>\$ -</u>

1. 按攤銷後成本衡量之金融資產認列於損益如下：

	<u>113年7月1日至9月30日</u>	<u>112年7月1日至9月30日</u>
利息收入	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
	<u>113年1月1日至9月30日</u>	<u>112年1月1日至9月30日</u>
利息收入	<u>\$ 2,309</u>	<u>\$ 2,285</u>

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 113 年 9 月 30 日、112 年 12 月 31 日及 112 年 9 月 30 日信用風險最大之暴險金額分別為其帳面金額。
3. 本集團將按攤銷後成本衡量之金融資產提供作為質押擔保之情形請詳附註八。
4. 相關按攤銷後成本衡量之金融資產信用風險資訊請詳附註十二(二)。本集團投資定期存單之交易對象為信用品質良好之金融機構，預期發生違約之可能性甚低。

(四) 應收帳款及票據

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
應收票據	\$ 2,870	\$ 116	\$ 171
應收帳款	\$ 28,539	\$ 468,190	\$ 426,079
減：備抵損失	(699)	(699)	(699)
	\$ 27,840	\$ 467,491	\$ 425,380

1. 應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

	113年9月30日		112年12月31日		112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	\$ 28,539	\$ 2,870	\$ 468,190	\$ 116	\$ 426,079	\$ 171

以上係以逾期日為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 113 年 9 月 30 日、112 年 12 月 31 日及 112 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 112 年 1 月 1 日客戶合約之應收款餘額為 45,344 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 113 年 9 月 30 日、112 年 12 月 31 日及 112 年 9 月 30 日信用風險最大之暴險金額為其帳面金額。

4. 相關應收帳款信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(五) 存貨

	113年9月30日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 146,032	\$ -	\$ 146,032
在建房地	7,970,429	-	7,970,429
預付土地款	661,357	-	661,357
合計	\$ 8,777,818	\$ -	\$ 8,777,818
	112年12月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 266,746	\$ -	\$ 266,746
在建房地	6,805,452	-	6,805,452
預付土地款	73,290	-	73,290
商品存貨	3,055	-	3,055
合計	\$ 7,148,543	\$ -	\$ 7,148,543

	112年9月30日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 270,183	\$ -	\$ 270,183
在建房地	6,756,616	-	6,756,616
預付土地款	44,415	-	44,415
商品存貨	3,406	-	3,406
合計	<u>\$ 7,074,620</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,074,620</u>

1. 存貨明細如下：

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
<u>待售房地</u>			
國美天藏	\$ 38,068	\$ 38,068	\$ 38,997
桃園平鎮區(山子頂段)	-	-	9,246
站前新時代	16,787	16,766	16,766
站前富時代	40,492	40,492	46,116
雲科莊園(原斗六明德段)	7,546	21,340	48,903
心海城(原沙鹿鹿寮段)	3,656	24,765	60,891
幸福好好(原雲林僑真段)	-	-	38,520
協奏曲(原苗栗文湖段)	-	114,571	-
微美居-御金(原高雄楠梓區援中段)	28,739	-	-
其他	10,744	10,744	10,744
	<u>146,032</u>	<u>266,746</u>	<u>270,183</u>
<u>在建房地</u>			
站前大時代(原陽光小鎮)	\$ 1,481,996	\$ 1,672,875	\$ 1,594,688
微美居(原高雄楠梓區藍田西段)	1,539,485	1,284,374	1,154,389
高雄楠梓區援中段	-	457,426	415,944
天際 W ONE(原上石段)	1,634,225	1,384,941	1,261,986
協奏曲(原苗栗文湖段)	-	-	423,402
國際園首(原雲林僑真段2)	469,248	306,579	291,545
富旺千蘊(原西區麻園頭段)	774,674	754,880	753,809
斗六雲林溪段	429,565	389,565	389,565
艾美莊園	823,199	554,768	471,288
富旺丰厚(原后里區口庄段)	278,350	44	-
富旺敦睦(原后里區口庄段)	162,900	-	-
富旺W行館(原和美鎮嘉詔段)	364,340	-	-
沙鹿區鹿寮段2	12,447	-	-
	<u>7,970,429</u>	<u>6,805,452</u>	<u>6,756,616</u>

	<u>113年9月30日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年9月30日</u>
<u>預付土地</u>			
后里區口庄段	\$ -	\$ 66,490	\$ 44,415
草屯光華段	21,188	6,800	-
沙鹿區鹿寮段2	220,546	-	-
烏日區蘆竹湳段	363,010	-	-
新莊區光榮段	56,613	-	-
	<u>661,357</u>	<u>73,290</u>	<u>44,415</u>
<u>其他</u>			
商品存貨	\$ -	\$ 3,055	\$ 3,406
合計	<u>\$ 8,777,818</u>	<u>\$ 7,148,543</u>	<u>\$ 7,074,620</u>

2. 本集團當期認列為費損之存貨成本：

	<u>113年7月1日至9月30日</u>	<u>112年7月1日至9月30日</u>
已出售存貨成本	\$ 577,981	\$ 777,484
勞務成本	430	1,093
其他營業成本	-	663
	<u>\$ 578,411</u>	<u>\$ 779,240</u>
	<u>113年1月1日至9月30日</u>	<u>112年1月1日至9月30日</u>
已出售存貨成本	\$ 1,341,475	\$ 1,429,127
勞務成本	5,194	3,130
其他營業成本	224	2,363
	<u>\$ 1,346,893</u>	<u>\$ 1,434,620</u>

3. 利息資本化相關資訊如下：

	<u>113年7月1日至9月30日</u>	<u>112年7月1日至9月30日</u>
利息資本化金額	\$ 31,360	\$ 37,273
利息資本化利率(%)	1.89%~3.04%	1.62%~3.63%
	<u>113年1月1日至9月30日</u>	<u>112年1月1日至9月30日</u>
利息資本化金額	\$ 97,653	\$ 100,935
利息資本化利率(%)	1.89%~3.66%	0.96%~3.63%

4. 以存貨提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

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，民國 113 年 5 月 23 日，地方法院勸諭雙方和解。本公司於民國 113 年 10 月 11 日

與賣方達成和解，本公司同意土地總價款調整為 401,192 仟元，調增價款為 40,000 仟元，不動產買賣契約繼續履行。

本公司業已就前述和解金額認列應付帳款計 40,000 仟元，截至民國 113 年 11 月 8 日，尚未付訖。

(六) 其他流動資產

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
取得合約之增額成本	\$ 386,441	\$ 415,429	\$ 396,307
預付貨款	61,214	63,507	43,419
預付費用	34,286	20,029	25,192
代付款	34,583	35,210	35,314
留抵稅額	125,957	97,418	88,502
其他	2,153	7,363	10,840
	<u>\$ 644,634</u>	<u>\$ 638,956</u>	<u>\$ 599,574</u>

(七) 不動產、廠房及設備

	113年1月1日	本期增加	本期處分	本期移轉	113年9月30日
成本					
租賃改良	\$ 14,378	\$ 9,907	(\$ 8,216)	\$ 5,952	\$ 22,021
其他設備	48,465	3,361	(987)	-	50,839
未完工程	26,519	200,598	-	(5,952)	221,165
合計	<u>\$ 89,362</u>	<u>\$ 213,866</u>	<u>(\$ 9,203)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 294,025</u>
累計折舊					
租賃改良	(\$ 14,340)	(\$ 1,940)	\$ 8,216	\$ -	(\$ 8,064)
其他設備	(26,429)	(6,577)	987	-	(32,019)
合計	<u>(\$ 40,769)</u>	<u>(\$ 8,517)</u>	<u>\$ 9,203</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 40,083)</u>
總計	<u>\$ 48,593</u>				<u>\$ 253,942</u>
	112年1月1日	本期增加	本期處分		112年9月30日
成本					
租賃改良	\$ 14,378	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 14,378
其他設備	47,824	899	-	-	48,723
未完工程	4,083	10,501	-	-	14,584
合計	<u>\$ 66,285</u>	<u>\$ 11,400</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 77,685</u>
累計折舊					
租賃改良	(\$ 11,338)	(\$ 2,527)	\$ -	\$ -	(\$ 13,865)
其他設備	(19,582)	(6,055)	-	-	(25,637)
合計	<u>(\$ 30,920)</u>	<u>(\$ 8,582)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 39,502)</u>
總計	<u>\$ 35,365</u>				<u>\$ 38,183</u>

1. 利息資本化相關資訊如下：

	<u>113年7月1日至9月30日</u>	<u>112年7月1日至9月30日</u>
利息資本化金額	\$ 2,161	\$ 60
利息資本化利率(%)	1.89%~3.04%	1.62%~3.63%
	<u>113年1月1日至9月30日</u>	<u>112年1月1日至9月30日</u>
利息資本化金額	\$ 3,416	\$ 60
利息資本化利率(%)	1.89%~3.66%	0.96%~3.63%

2. 不動產、廠房及設備與租賃合約相關之資本化金額及利率區間：

	<u>113年7月1日至9月30日</u>	<u>112年7月1日至9月30日</u>
折舊費用資本化金額	\$ 2,306	\$ 2,157
利息費用資本化金額	\$ 545	\$ 556
	<u>113年1月1日至9月30日</u>	<u>112年1月1日至9月30日</u>
折舊費用資本化金額	\$ 6,919	\$ 4,316
利息費用資本化金額	\$ 1,658	\$ 1,119

(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. 使用權資產之帳面金額與認列之折舊費用資訊如下：

	<u>113年9月30日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年9月30日</u>
	<u>帳面金額</u>	<u>帳面金額</u>	<u>帳面金額</u>
土地	\$ 168,042	\$ 158,166	\$ 161,041
房屋及建築	3,988	3,666	4,215
	<u>\$ 172,030</u>	<u>\$ 161,832</u>	<u>\$ 165,256</u>

	<u>113年7月1日至9月30日</u>	<u>112年7月1日至9月30日</u>
	<u>折舊費用</u>	<u>折舊費用</u>
土地	\$ 3,862	\$ 2,944
房屋及建築	767	550
減：符合要件之資產資本化金額	(2,306)	(2,157)
	<u>\$ 2,323</u>	<u>\$ 1,337</u>
	<u>113年1月1日至9月30日</u>	<u>112年1月1日至9月30日</u>
	<u>折舊費用</u>	<u>折舊費用</u>
土地	\$ 9,798	\$ 7,262
房屋及建築	2,301	1,645
減：符合要件之資產資本化金額	(6,919)	(4,316)
	<u>\$ 5,180</u>	<u>\$ 4,591</u>

4. 本公司於承租之土地上興建商場，租賃合約發生之費用係為商場達到預定可使用狀態之必要支出，故將相關費用資本化至未完工程資訊請詳附註六(七)。

5. 與租賃有關之損益項目資訊如下：

	<u>113年7月1日至9月30日</u>	<u>112年7月1日至9月30日</u>
<u>影響當期損益之項目</u>		
租賃負債之利息費用	\$ 100	\$ 80
屬短期租賃合約之費用	3,346	1,111
來自轉租使用權資產之收益	276	130
	<u>113年1月1日至9月30日</u>	<u>112年1月1日至9月30日</u>
<u>影響當期損益之項目</u>		
租賃負債之利息費用	\$ 228	\$ 691
屬短期租賃合約之費用	5,804	3,371
來自轉租使用權資產之收益	804	555
租賃修改利益	5,774	-

6. 本集團於民國 113 年及 112 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 113 年及 112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日使用權資產之增添分別為 7,692 仟元、9,332 仟元、17,557 仟元及 10,526 仟元。

7. 本公司於民國 110 年 6 月 9 日取得高速鐵路台中車站地區新高鐵段 38 地號及 39 地號之土地租賃案計 182,784 仟元，預計經營項目為大型百貨商場，截至民國 113 年 9 月 30 日止，尚在興建階段。

8. 本集團於民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日租賃現金流出總額分別為 20,374 仟元及 13,254 仟元。

9. 本公司於民國 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日因更新土地公告地價及提前終止合約，致使用權資產增加 4,740 仟元及租賃負債減少 1,034 仟元，租賃修改利益為 5,774 仟元。

10. 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 113 年及 112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日總租賃給付金額分別增加 78 仟元及 76 仟元。

(九) 短期借款

借款性質	113年9月30日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	\$ 5,476,802	2.22%-3.75%	存貨、按攤銷後成本衡量之金融資產—流動
信用借款	368,240	2.88%-4.68%	無
	<u>\$ 5,845,042</u>		
借款性質	112年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	\$ 4,622,259	2.25%-3.30%	存貨、透過損益按公允價值衡量之金融資產
信用借款	207,000	2.75%-4.55%	無
	<u>\$ 4,829,259</u>		
借款性質	112年9月30日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	\$ 4,628,796	2.19%-3.30%	存貨、透過損益按公允價值衡量之金融資產
信用借款	210,000	2.75%-4.55%	無
	<u>\$ 4,838,796</u>		

1. 於民國 113 年及 112 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 113 年及 112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列於損益之利息費用分別為 8,490 仟元、0 仟元、13,995 仟元及 0 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 118 年。

(十) 應付短期票券

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
應付商業本票	\$ 450,000	\$ 350,000	\$ 350,000
減：應付商業本票折價	(3,840)	(1,841)	(3,380)
	<u>\$ 446,160</u>	<u>\$ 348,159</u>	<u>\$ 346,620</u>
利率	<u>1.71%-1.89%</u>	<u>1.75%</u>	<u>1.75%</u>

上述應付商業本票係由上海商業儲蓄銀行及中華票券金融股份有限公司保

證發行。

(十一) 其他應付款

	<u>113年9月30日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年9月30日</u>
應付薪資及獎金	\$ 31,722	\$ 33,604	\$ 6,232
應付利息	18,380	12,075	11,362
應付修繕費	11,782	15,700	-
應付佣金	6,642	13,858	7,149
應付設備款	-	212	-
其他	27,826	32,846	16,985
	<u>\$ 96,352</u>	<u>\$ 108,295</u>	<u>\$ 41,728</u>

(十二) 應付公司債

	<u>113年9月30日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年9月30日</u>
應付公司債	\$ 1,300,000	\$ 1,200,000	\$ 1,300,000
減：應付公司債折價	(<u>1,826</u>)	(<u>493</u>)	(<u>185</u>)
小計：	1,298,174	1,199,507	1,299,815
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)	-	(<u>999,905</u>)	(<u>1,299,815</u>)
合計：	<u>\$ 1,298,174</u>	<u>\$ 199,602</u>	<u>\$ -</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。本擔保公司債已於民國 112 年 12 月 21 日全數已現金清償。

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。本擔保公司債已於民國 113 年 3 月 7 日全數以現金清償。

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。本擔保公司債已於民國 113 年 5 月 9 日全數以現金清償。

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。本擔保公司債已於民國 113 年 7 月 11 日全數以現金清償。

5. 本公司於民國 112 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 112 年第一次擔保普通公司債，發行總額計 200,000 仟元，票面利率 1.77%，發行期間 3 年，流通期間自民國 112 年 12 月 19 日至 115 年 12 月 19 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 112 年 12 月 19 日於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌交易。

6. 本公司於民國 113 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 113 年第一次擔保普通公司債，發行總額計 300,000 仟元，票面利率 1.77%，發行期間 3 年，流通期間自民國 113 年 1 月 12 日至 116 年 1 月 12 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 113 年 1 月 12 日於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌交易。

7. 本公司於民國 113 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 113 年第二次擔保普通公司債，發行總額計 200,000 仟元，票面利率 1.69%，發行期間 3 年，流通期間自民國 113 年 5 月 7 日至 116 年 5 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 113 年 5 月 7 日於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌交易。

8. 本公司於民國 113 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 113 年第三次擔保普通公司債，發行總額計 600,000 仟元，票面利率 2.15%，發行期間 5 年，流通期間自民國 113 年 7 月 11 日至 118 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 113 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。

(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

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 113 年及 112 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 113 年及 112 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 1,241 仟元、900 仟元、3,411 仟元及 2,647 仟元。

(十四) 股份基礎給付

1. 民國 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日，本集團之股份基礎給付協議如下：

協議之類型	給與日	給與數量	合約期間	既得條件
113年第一次員工認股權	113.07.23	5,000單位	3年	2.75年之服務

民國 112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日：無此情形。

2. 上述股份基礎給付協議之詳細資訊如下：

113 年第一次員工認股權

	113年	
	認股權數量(仟股)	加權平均履約價格(元)
1月1日期初流通在外認股權	-	\$ -
本期給與認股權	5,000	47.15
本期放棄認股權	(93)	-
9月30日流通在外認股權	4,907	
9月30日可執行認股權	-	

3. 資產負債表日流通在外之認股權到期日及履約價格如下：

實際發行日	到期日	113年9月30日	
		股數(仟股)	履約價格(元)
113年7月23日	116年4月23日	4,907	\$ 47.15

民國 112 年 9 月 30 日：無此情形。

4. 本公司給與日給與之股份基礎給付交易使用 Black-Scholes 選擇權評價模式估計認股選擇權之公允價值，相關資訊如下：

協議之類型	給與日	股價	履約價格	預期波動率	預期存續期間	預期股利	無風險利率	每單位公允價值
員工認股權計畫	113.07.23	47.15	47.15	32.87%	3年	-	1.4178%	11.1108

註：預期波動率係採用最近期與該認股權預期存續期間約當之期間作為樣本區間之股價，並以該期間內股票報酬率之年化標準差估計而得。

5. 股份基礎給付交易產生之費用如下：

	<u>113年7月1日至9月30日</u>
權益交割	\$ <u>3,305</u>

	<u>113年1月1日至9月30日</u>
權益交割	\$ <u>3,305</u>

民國 112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日：無此情形。

(十五)股本

1. 截至民國 113 年 9 月 30 日止，本公司額定資本額為 2,000,000 仟元，實收資本額為 1,190,163 仟元，每股面額 10 元。本公司已發行股份之股款均以收訖。

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

本公司普通股期初與期末流通在外股數如下：(單位：仟股)

	<u>113年</u>	<u>112年</u>
1月1日	\$ 119,016	\$ 154,016
減：減資彌補虧損	-	(60,000)
9月30日	\$ <u>119,016</u>	\$ <u>94,016</u>

2. 本公司為改善財務結構於民國 112 年 4 月 10 日股東會決議，通過辦理減少資本以銷除累計虧損計 600,000 仟元，銷除已發行普通股股份 60,000 仟股，每股面額新台幣 10 元，該減資案減資比例為 38.956922%。此減資案業經主管機關核准於民國 112 年 5 月 12 日申報生效，並於民國 112 年 6 月 6 日辦理變更登記完竣。

3. 本公司經民國 112 年 5 月 17 日董事會決議通過辦理現金增資發行普通股為 25,000 仟股，每股面額新台幣 10 元。此增資案業經主管機關於民國 112 年 10 月 27 日核准申報生效，訂定增資基準日為民國 112 年 12 月 6 日，並於民國 112 年 12 月 20 日辦理變更登記完竣。

(十六)資本公積

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

(十七)保留盈餘

1. 依本公司章程之盈餘分派政策規定，本公司盈餘分派或虧損撥補得於每季終了後為之，授權董事會以特別決議發放現金股息及紅利、以現金發放符合公司法規定之資本公積或法定盈餘公積，並於最近一次股東

會報告。

2. 本公司股利政策如下：本公司考量長期財務規劃暨爭取股東權益最大化，採平衡股利政策。本公司股利發放，得依公司未來年度之資本支出預算及資金需求情形等因素之考量，每年就可供分配盈餘提撥不低於10%分配股東股息紅利，惟累積可供分配盈餘低於實收股本10%時，得不予分配；分配股東股息紅利時，得以現金或股票方式為之，其中現金股利不低於股利總額之10%。
3. 法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額25%之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。
4. 本公司分派盈餘時，依法令規定須就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，嗣後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金額得列入可供分派盈餘中。
5. 本公司民國113年5月30日及民國112年4月10日股東會決議通過民國112年度及111年度虧損撥補案，分配如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
迴轉特別盈餘公積	(\$ 438)	(\$ 308)
法定盈餘公積彌補虧損	(143,713)	-
	<u>(\$ 144,151)</u>	<u>(\$ 308)</u>

上述虧損撥補案與民國113年3月12日及民國112年2月23日之董事會提議無差異。

6. 本公司民國113年11月8日及民國112年11月9日經董事會決議，民國113年第三季及民國112年第三季不分派盈餘。
7. 有關員工酬勞及董事酬勞資訊，請詳附註六(二十三)。

(十八) 營業收入

	<u>113年7月1日至9月30日</u>	<u>112年7月1日至9月30日</u>
客戶合約收入	\$ 704,823	\$ 951,439
其他-租賃收入	693	784
	<u>\$ 705,516</u>	<u>\$ 952,223</u>
	<u>113年1月1日至9月30日</u>	<u>112年1月1日至9月30日</u>
客戶合約收入	\$ 1,809,191	\$ 1,826,359
其他-租賃收入	2,388	2,864
	<u>\$ 1,811,579</u>	<u>\$ 1,829,223</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：

	建設事業		其他	
	房地銷售	勞務收入	化妝品 銷售收入	合計
<u>113年7月1日至9月30日</u>				
部門收入	\$ 704,823	\$ -	\$ -	\$ 704,823
收入認列時點				
於某一時點認列之收入	\$ 704,823	\$ -	\$ -	\$ 704,823
	建設事業		其他	
	房地銷售	勞務收入	化妝品 銷售收入	合計
<u>112年7月1日至9月30日</u>				
部門收入	\$ 949,074	\$ 40	\$ 2,325	\$ 951,439
收入認列時點				
於某一時點認列之收入	\$ 949,074	\$ 40	\$ 2,325	\$ 951,439
	建設事業		其他	
	房地銷售	勞務收入	化妝品 銷售收入	合計
<u>113年1月1日至9月30日</u>				
部門收入	\$ 1,803,681	\$ 4,929	\$ 581	\$ 1,809,191
收入認列時點				
於某一時點認列之收入	\$ 1,803,681	\$ 4,929	\$ 581	\$ 1,809,191
	建設事業		其他	
	房地銷售	勞務收入	化妝品 銷售收入	合計
<u>112年1月1日至9月30日</u>				
部門收入	\$ 1,819,931	\$ 3,352	\$ 3,076	\$ 1,826,359
收入認列時點				
於某一時點認列之收入	\$ 1,819,931	\$ 3,352	\$ 3,076	\$ 1,826,359

2. 本公司截至民國 113 年 9 月 30 日、112 年 12 月 31 日及 112 年 9 月 30 日已簽訂之銷售房地合約，尚未滿足履約義務所分攤之交易價格之彙總金額及預計認列收入年度分別如下：

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
已簽約合約金額	\$ 9,885,068	\$ 8,450,738	\$ 8,468,148
預計認列收入年度	113年~118年	113年~118年	112年~118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：

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日	112年1月1日
合約負債	\$ 1,580,790	\$ 1,356,279	\$ 1,395,927	\$ 1,233,459

期初合約負債本期認列收入

	113年7月1日至9月30日	112年7月1日至9月30日
合約負債期初餘額本期		
認列收入	\$ 122,640	\$ 173,640
	<u>113年1月1日至9月30日</u>	<u>112年1月1日至9月30日</u>
合約負債期初餘額本期		
認列收入	\$ 356,017	\$ 322,981

(十九) 其他收入

	113年7月1日至9月30日	112年7月1日至9月30日
股利收入	\$ 7	\$ 359
其他收入—其他(註1)	13,717	224
	<u>\$ 13,724</u>	<u>\$ 583</u>
	<u>113年1月1日至9月30日</u>	<u>112年1月1日至9月30日</u>
股利收入	\$ 8	\$ 1,570
其他收入—其他(註2)	70,447	42,921
	<u>\$ 70,455</u>	<u>\$ 44,491</u>

註1：民國113年7月1日至9月30日其他收入—其他主要係訴訟判決確定故將以前年度估計損失迴轉。

註2：民國113年及112年1月1日至9月30日其他收入—其他主要係訴訟判決確定故將以前年度估計損失迴轉及逾民法請求權之應付款項轉列其他收入所致。

(二十) 其他利益及損失

	113年7月1日至9月30日	112年7月1日至9月30日
外幣兌換(損失)利益	(\$ 94)	\$ 137
透過損益按公允價值衡量之金		
融資產損失	-	(1,755)
其他利益(損失)	25	(501)
	<u>(\$ 69)</u>	<u>(\$ 2,119)</u>
	<u>113年1月1日至9月30日</u>	<u>112年1月1日至9月30日</u>
外幣兌換利益	\$ 120	\$ 290
租賃修改利益	5,774	-
透過損益按公允價值衡量之金		
融資產(損失)利益	(100)	44,078
訴訟損失	-	(8,763)
其他損失	(58)	(1,111)
	<u>\$ 5,736</u>	<u>\$ 34,494</u>

(二十一) 財務成本

	113年7月1日至9月30日	112年7月1日至9月30日
利息費用		
銀行借款	\$ 42,556	\$ 39,462
應付公司債	5,842	3,260
應付短期票券	2,383	1,540
租賃負債	645	636
減：符合要件之資產資本化金額	(34,066)	(37,889)
	<u>\$ 17,360</u>	<u>\$ 7,009</u>
	113年1月1日至9月30日	112年1月1日至9月30日
利息費用		
銀行借款	\$ 116,722	\$ 98,393
應付公司債	14,252	10,563
應付短期票券	5,543	3,991
租賃負債	1,886	1,810
減：符合要件之資產資本化金額	(102,727)	(102,114)
	<u>\$ 35,676</u>	<u>\$ 12,643</u>

(二十二) 費用性質之額外資訊

	113年7月1日至9月30日	112年7月1日至9月30日
員工福利費用	\$ 40,442	\$ 22,335
折舊費用-不動產	4,217	2,661
折舊費用-使用權資產	2,323	1,337
攤銷費用	262	136
合計	<u>\$ 47,244</u>	<u>\$ 26,469</u>
	113年1月1日至9月30日	112年1月1日至9月30日
員工福利費用	\$ 93,058	\$ 64,623
折舊費用-不動產	8,517	8,582
折舊費用-使用權資產	5,180	4,591
攤銷費用	667	510
合計	<u>\$ 107,422</u>	<u>\$ 78,306</u>

(二十三) 員工福利費用

	<u>113年7月1日至9月30日</u>	<u>112年7月1日至9月30日</u>
薪資費用	\$ 31,606	\$ 17,945
股份基礎給付	3,305	-
勞健保費用	2,394	1,988
退休金費用	1,241	900
董事酬金	550	465
其他用人費用	1,346	1,037
	<u>\$ 40,442</u>	<u>\$ 22,335</u>
	<u>113年1月1日至9月30日</u>	<u>112年1月1日至9月30日</u>
薪資費用	\$ 74,308	\$ 52,305
股份基礎給付	3,305	-
勞健保費用	6,674	5,378
退休金費用	3,411	2,647
董事酬金	1,294	1,375
其他用人費用	4,066	2,918
	<u>\$ 93,058</u>	<u>\$ 64,623</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事酬勞估列如下：

	<u>113年7月1日至9月30日</u>	<u>112年7月1日至9月30日</u>
員工酬勞	\$ 5,644	\$ -
董事酬勞	-	-
	<u>\$ 5,644</u>	<u>\$ -</u>
	<u>113年1月1日至9月30日</u>	<u>112年1月1日至9月30日</u>
員工酬勞	\$ 5,644	\$ -
董事酬勞	-	-
	<u>\$ 5,644</u>	<u>\$ -</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。民國 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日員工酬勞及董事酬勞分別依 3.08%及 0%估列。民國 112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日未估列員工酬勞及董事酬勞。

3. 本公司董事會通過之員工及董事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：

	113年7月1日至9月30日	112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	\$ 7,313	\$ 24,927
土地增值稅	1,779	-
以前年度所得稅高估數	(4,347)	-
當期所得稅總額	4,745	24,927
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及 迴轉	(4,879)	2,838
遞延所得稅總額	(4,879)	2,838
所得稅(利益)費用	(\$ 134)	\$ 27,765
	113年1月1日至9月30日	112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	\$ 28,004	\$ 44,720
土地增值稅	8,724	131
以前年度所得稅(高)低估數	(4,333)	1,456
當期所得稅總額	32,395	46,307
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及 迴轉	(4,238)	(389)
遞延所得稅總額	(4,238)	(389)
所得稅費用	\$ 28,157	\$ 45,918

2. 本公司及子公司蕾媿生技、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 111 年度；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 110 年度。

(二十五) 每股(虧損)盈餘

	113年7月1日至9月30日	
	加權平均流通 稅後金額	每股虧損 在外股數(仟股) (元)
基本每股虧損		
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨損	(\$ 20,315)	119,016 (\$ 0.17)

112年7月1日至9月30日			
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東之 之本期淨利	\$ 41,535	94,016	\$ 0.44
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東之 本期淨利	\$ 41,535	94,016	
具稀釋作用潛在普通股之影響 員工酬勞	-	-	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股之 影響	\$ 41,535	94,016	\$ 0.44
113年1月1日至9月30日			
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 189,351	119,016	\$ 1.59
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 189,351	119,016	
具稀釋作用潛在普通股之影響 員工酬勞	-	142	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股 之影響	\$ 189,351	119,158	\$ 1.59

	112年1月1日至9月30日		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 186,380	94,016	\$ 1.98
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東之 本期淨利	\$ 186,380	94,016	
具稀釋作用潛在普通股之影響 員工酬勞	-	-	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股之 影響	\$ 186,380	94,016	\$ 1.98

1. 因民國 113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日為淨損，故潛在普通股列入將產生反稀釋作用，故僅列示基本每股虧損計算。
2. 民國 113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日，本集團發行之員工認股權憑證具反稀釋作用，故不予計算稀釋每股盈餘。

(二十六) 現金流量補充資訊

1. 購置不動產、廠房及設備

	113年1月1日至9月30日	112年1月1日至9月30日
購置不動產、廠房及設備	\$ 213,866	\$ 11,400
加：期初應付設備款	212	-
減：折舊費用資本化	(6,919)	(4,316)
減：利息資本化實際支付數	(5,074)	(1,179)
減：期初預付設備款	(580)	-
本期支付現金	<u>\$ 201,505</u>	<u>\$ 5,905</u>

2. 取得透過損益按公允價值衡量之金融資產

	113年1月1日至9月30日	112年1月1日至9月30日
取得透過損益按公允價值 衡量之金融資產	\$ -	\$ 259,560
加：期初應付款	-	6,955
減：期末應付款	-	-
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 266,515</u>

3. 處分透過損益按公允價值衡量之金融資產

	113年1月1日至9月30日	112年1月1日至9月30日
處分透過損益按公允價值 衡量之金融資產	\$ 25,274	\$ 786,383
加：處分利益	149	24,717
加：期初應收款	-	9,648
減：期末應收款	-	-
	<u>\$ 25,423</u>	<u>\$ 820,748</u>

(二十七) 來自籌資活動之負債之變動

	113年1月1日		籌資現金流	非現金流量變動	其他非現	113年9月30日
	金額	金額	量之變動	-本期增加	金之變動	
短期借款	\$ 4,829,259	\$ 1,015,783	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 5,845,042
應付短期票券	348,159	100,000	-	(1,999)	-	446,160
租賃負債	167,865	(12,684)	17,557	(1,034)	-	171,704
應付公司債(含一年內 到期之應付公司債)	1,199,507	100,000	-	(1,333)	-	1,298,174
存入保證金	689	(89)	-	-	-	600
	<u>\$ 6,545,479</u>	<u>\$ 1,203,010</u>	<u>\$ 17,557</u>	<u>(\$ 4,366)</u>	<u>-\$ 4,366</u>	<u>\$ 7,761,680</u>
	112年1月1日		籌資現金流	非現金流量變動	其他非現	112年9月30日
	金額	金額	量之變動	-本期增加	金之變動	
短期借款	\$ 4,759,162	\$ 79,634	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,838,796
應付短期票券	348,737	(6,108)	-	-	3,991	346,620
租賃負債	168,151	(9,192)	10,526	-	-	169,485
應付公司債(含一年內 到期之應付公司債)	1,699,480	(400,000)	-	-	335	1,299,815
存入保證金	796	(107)	-	-	-	689
	<u>\$ 6,976,326</u>	<u>(\$ 335,773)</u>	<u>\$ 10,526</u>	<u>\$ 4,326</u>	<u>\$ 4,326</u>	<u>\$ 6,655,405</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. 營業收入

	<u>113年7月1日至9月30日</u>	<u>112年7月1日至9月30日</u>
不動產銷售		
其他關係人	\$ -	\$ -
勞務收入		
鴻鉅公司	-	-
昌運公司	-	-
合計	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
	<u>113年1月1日至9月30日</u>	<u>112年1月1日至9月30日</u>
不動產銷售		
其他關係人	\$ -	\$ 18,885
勞務收入		
鴻鉅公司	-	3,312
昌運公司	4,929	-
合計	<u>\$ 4,929</u>	<u>\$ 22,197</u>

不動產銷售收入係出售不動產予關係人，其交易價格係依一般市價議定，依合約進度收款，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，交易價格與收款條件與非關係人並無重大差異。

2. 應收關係人款項

	<u>113年9月30日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年9月30日</u>
應收帳款：			
鴻鉅公司	\$ -	\$ 7,350	\$ 3,477
其他關係人	-	301	933
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,651</u>	<u>\$ 4,410</u>
其他應收款：			
鴻鉅公司	\$ -	\$ -	\$ 74
昌運公司	-	-	79
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 153</u>

係代關係人銷售及監造之應收款項。依合約約定收款，與非關係人並無重大差異。

3. 租賃交易－承租人

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

(2)租賃負債

A. 期末餘額：

	<u>113年9月30日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年9月30日</u>
天衛公司	\$ 1,420	\$ 2,262	\$ 2,541

B. 利息費用

	<u>113年7月1日至9月30日</u>	<u>112年7月1日至9月30日</u>
天衛公司	\$ 4	\$ 7

	<u>113年1月1日至9月30日</u>	<u>112年1月1日至9月30日</u>
天衛公司	\$ 15	\$ 24

4. 遞延銷售佣金(表列其他流動資產)

	<u>113年9月30日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年9月30日</u>
昌運公司	\$ 17,378	\$ -	\$ -

係昌運公司代銷本集團之建案而收取之佣金。因建案尚未完工，故予以遞延認列。

5. 存出保證金(表列其他非流動資產)

	<u>113年9月30日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年9月30日</u>
天衛公司	\$ 140	\$ 140	\$ 140

係本集團與天衛公司承租辦公室之租賃保證金。

6. 合約負債

	<u>113年9月30日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年9月30日</u>
其他關係人	\$ 5,527	\$ 6,732	\$ 6,334

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>113年7月1日至9月30日</u>	<u>112年7月1日至9月30日</u>
短期員工福利	\$ 4,072	\$ 4,347
退職後福利	155	155
總計	\$ 4,227	\$ 4,502

	<u>113年1月1日至9月30日</u>	<u>112年1月1日至9月30日</u>
短期員工福利	\$ 10,989	\$ 10,634
退職後福利	464	447
總計	\$ 11,453	\$ 11,081

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
	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日	
存貨	\$ 8,044,088	\$ 7,044,644	\$ 6,990,043	短期借款
透過損益按公允價值衡量 之金融資產	-	25,523	13,776	短期借款
按攤銷後成本衡量之金融 資產－流動				
履約保證專戶	326,345	263,465	165,315	建案預售信託款
受限制之活期存款	197,791	680,111	794,887	短期借款、應付短期 票券及應付公司債
受限制之附買回債券	50,000	-	-	應付短期票券
受限制之定期存款	-	3,300	3,300	應付公司債
按攤銷後成本衡量之金融 資產－非流動				
受限制之活期存款	599,172	-	-	應付公司債
受限制之定期存款	12,900	102,655	-	應付公司債
	<u>\$ 9,230,296</u>	<u>\$ 8,119,698</u>	<u>\$ 7,967,321</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 69,178 仟元及其利息，並請求確認上開二工程之保固期間分別自 106 年 12 月 28 日及 106 年 4 月 5 日起算，以及要求本公司返還興亞公司之履約保證本票。上開工程款本公司已於工程進行期間業已估列入帳，表列應付帳款。

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

本公司與興亞公司對上開判決不服，上訴至高等法院，截至民國 113 年 11 月 8 日，高等法院審理中。

2. 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 4 件，共計新台幣 18,840 仟元。

(1) 傅堡工程有限公司（以下簡稱「傅堡公司」）請求支付工程款計 3,221 仟元，已於民國 112 年 3 月 28 日判決，寶鑫公司應支付傅堡公司新臺幣 95 仟元及自民國 111 年 6 月 9 日起至清償日止按年息 5% 計算之法定利息，傅堡公司不服上開判決，提起上訴。

民國 113 年 6 月 11 日高等法院判決維持一審判決而全案確定，本公

司應支付傅堡公司 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，共計 107 仟元，並已於民國 113 年 9 月 25 日付訖。

寶鑫公司已於工程進行時，估列前述工程款總計 1,639 仟元(表列應付帳款)、代付款 83 仟元(表列其他流動資產)及負債準備 1,931 仟元(表列其他流動負債)。民國 113 年依前述判決結果迴轉計 3,380 仟元(表列其他收入)。

- (2)世暄有限公司(以下簡稱「世暄公司」)請求支付工程款 4,664 仟元，已於民國 112 年 8 月 7 日判決，寶鑫公司應給付世暄公司新台幣 4,450 仟元及自民國 111 年 7 月 21 日起至清償日止，按年息 5%計算之利息，就上開金額於 112 年 10 月 13 日向法院提存，並估列應付帳款共計 4,450 仟元，本公司不服提起上訴。民國 113 年 4 月 26 日高等法院勸諭和解，民國 113 年 8 月 8 日雙方已達成和解而全案確定，寶鑫公司應支付世暄公司 3,660 仟元，並已於民國 113 年 9 月 13 日付訖。

寶鑫公司已於工程進行時，估列前述工程款總計 4,450 仟元(表列應付帳款)及代付款 167 仟元(表列其他流動資產)。民國 113 年依前述判決結果迴轉計 623 仟元(表列其他收入)及本公司已於民國 112 年 10 月 13 日依照判決給付金額提存計 4,450 仟元(表列其他流動資產)，並於民國 113 年 8 月 29 日領回擔保提存金。

- (3)大智工程行請求支付工程款 3,786 仟元，已於民國 112 年 12 月 26 日判決，寶鑫公司應給付大智工程行新台幣 2,901 仟元及自民國 111 年 2 月 11 日起至清償日止，按年息 5%計算之利息，本公司不服提起上訴。

民國 113 年 9 月 9 日高等法院調節，雙方已達成和解而全案確定，寶鑫公司應支付大智工程行 1,850 仟元，並已於民國 113 年 9 月 30 日付訖。

寶鑫公司已於訴訟進行時，估列前述負債準備 2,901 仟元(表列其他流動負債)。民國 113 年依前述判決結果迴轉計 1,051 仟元(表列其他收入)。

- (4)寶鑫公司已於民國 113 年 9 月 26 日收受君凱工程有限公司請求支付工程款 7,170 仟元之訴狀，截至民國 113 年 11 月 8 日止，地方法院進行訴訟程序中。

- 3.天藍管委會向本公司提起民事訴訟，請求支付損害賠償款計 3,649 仟元。已於民國 112 年 6 月 8 日判決，本公司應給付天藍管委會新台幣 3,420 仟元及自民國 111 年 2 月 26 日起至清償日止，按年息 5%計算之利息，本公司不服提起上訴。

民國 113 年 4 月 26 日高等法院勸諭和解，民國 113 年 7 月 10 日雙方已達成和解而全案確定，本公司應支付天藍管委會 2,100 仟元，並已於民國 113 年 8 月 9 日付訖。

本公司已於訴訟進行時，估列前述負債準備 3,649 仟元(表列其他流動負債)。民國 113 年依前述判決結果迴轉計 1,549 仟元(表列其他收入)。

- 4.消費者與本公司簽立房地預售買賣契約書，向本公司提起民事訴訟請求

返還價金計 4,810 仟元。台中地方法院已於民國 113 年 1 月 12 日駁回原告之訴，消費者對上開駁回不服，提起上訴。民國 113 年 4 月 26 日高等法院勸諭和解，民國 113 年 8 月 16 日調解未能合致，截至民國 113 年 11 月 8 日止，高等法院審理中。

本公司業已依最高可能賠償價款估列負債準備(表列其他流動負債)計 4,800 仟元。

5. 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)，本公司已另訴請求償還，尚須依訴訟程序辦理退回程序，截至民國 113 年 11 月 8 日止，地方法院審理中。

6. 臻愛實業股份有限公司(以下簡稱「臻愛公司」)向本公司提起民事訴訟，請求給付服務費，已於民國 112 年 7 月 26 日判決，本公司應給付臻愛公司新台幣 5,000 仟元，本公司不服提起上訴，並於 113 年 3 月 26 日高等法院二審宣判本公司應給付臻愛公司 1,000 仟元及自民國 112 年 1 月 12 日起至清償日止，按年息 5%計算之利息，並負擔一審及二審 20%之訴訟費用，共 1,033 仟元，臻愛公司不服上開判決，於民國 113 年 4 月 26 日提起上訴。

民國 113 年 8 月 2 日最高法院駁回臻愛公司上訴而全案確定，本公司應給付臻愛公司 1,000 仟元及自民國 112 年 1 月 12 日起至清償日止，按年息 5%計算之利息，共計 1,033 仟元，並已於民國 113 年 9 月 9 日付訖。

本公司已於訴訟進行時，估列前述負債準備 5,116 仟元(表列其他流動負債)。民國 113 年依前述判決結果迴轉計 4,083 仟元(表列其他收入)。

(二)承諾事項

1. 本集團已簽約但尚未發生之資本支出

	<u>113年9月30日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年9月30日</u>
營建用地	\$ 1,124,934	\$ 435,369	\$ 396,603

2. 截至民國 113 年 9 月 30 日、112 年 12 月 31 日及 112 年 9 月 30 日止，本集團已簽訂之工程合約總價分別為 5,966,466 仟元、4,127,416 仟元及 4,073,147 仟元，尚未支付之金額分別為 3,063,207 仟元、2,066,268 仟元及 2,150,239 仟元。

3. 截至民國 113 年 9 月 30 日止，本集團之在建房地個案與受託金融機構簽訂信託契約書，由台中商業銀行、中國信託商業銀行、華南商業銀行及臺灣中小企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

本期無重大變動，請參閱民國 112 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>113年9月30日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年9月30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	\$ 20	\$ 25,543	\$ 13,809
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產			
選擇指定之權益工具投資	\$ 4,570	\$ 4,000	\$ -
按攤銷後成本衡量之金融資產			
現金	\$ 649,070	\$ 648,239	\$ 362,565
按攤銷後成本衡量之金融資產	1,186,208	1,049,531	963,502
應收票據	2,870	116	171
應收帳款(含關係人)	27,840	467,491	425,380
其他應收款	10,297	10,828	11,610
存出保證金(表列其他非流動資產)	44,772	38,063	32,156
	<u>\$ 1,921,057</u>	<u>\$ 2,214,268</u>	<u>\$ 1,795,384</u>
	<u>113年9月30日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年9月30日</u>
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量之金融負債			
短期借款	\$ 5,845,042	\$ 4,829,259	\$ 4,838,796
應付短期票券	446,160	348,159	346,620
應付票據	10,240	38,053	44,120
應付帳款	599,101	666,432	462,390
其他應付款	96,352	108,295	41,728
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期)	1,298,174	1,199,507	1,299,815
存入保證金(表列其他流動負債)	600	689	689
	<u>8,295,669</u>	<u>7,190,394</u>	<u>7,034,158</u>
租賃負債	<u>171,704</u>	<u>167,865</u>	<u>169,485</u>
	<u>\$ 8,467,373</u>	<u>\$ 7,358,259</u>	<u>\$ 7,203,643</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及透過其他綜合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 113 年及 112 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 0 仟元及 518 仟元；對其他綜合損益因分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益投資之利益或損失分別增加或減少 171 仟元及 0 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 113 年 9 月 30 日、112 年 12 月 31 日及 112 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 113 年及 112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之稅後淨利將分別減少或增加 3,507 仟元及 7,258 仟元，主要係因浮動利率借款導致利息費用隨之變動所致。

(2) 信用風險

- A. 本集團之信用風險係因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而導致本集團財務損失之風險，主要來自交易對手無法清償按收款條件支付之應收帳款及按攤銷後成本衡量之金融資產的合約現金流量。
- B. 本集團係以集團角度建立信用風險之管理。對於往來之銀行及金融機構，檢視存款信用，經評估其信用品質良好，始可被接納為交易對象。依內部明定之授信政策，集團內各營運個體與每一新客戶於訂定付款及提出交貨之條款與條件前，須對其進行管理及

信用風險分析。內部風險控管係透過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，以評估客戶之信用品質。個別風險之限額係董事會依內部或外部之評等而制訂，並定期監控信用額度之使用。

- C. 本集團採用 IFRS 9 提供以下之前提假設，作為判斷自原始認列後金融工具之信用風險是否有顯著增加之依據：
當合約款項按約定之支付條款逾期超過 30 天，視為金融資產自原始認列後信用風險已顯著增加。
- D. 本集團採用 IFRS 9 提供前提假設，當合約款項按約定之支付條款逾期超過 90 天，視為已發生違約。
- E. 本集團主要經營住宅及工業廠房之出售房地業務，係於完成所有權過戶及實際交屋時認列收入，無法收回之可能性小。針對特殊交易所產生之應收款本公司係採個別管理並定期追蹤。另本集團按客戶類型及客戶評等之特性將對客戶之應收帳款分組。採用簡化作法以準備矩陣為基礎估計預期信用損失。
- F. 本集團用以判定債務工具投資為信用減損之指標如下：
(A) 發行人發生重大財務困難，或將進入破產或其他財務重整之可能性大增；
(B) 發行人由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失；
(C) 發行人延滯或不償付利息或本金；
(D) 導致發行人違約有關之全國性或區域性經濟情況不利之變化。
- G. 本集團經追索程序後，對無法合理預期可回收金融資產之金額予以沖銷，惟本集團仍會持續進行追索之法律程序以保全債權之權利。本集團已沖銷且仍有追索活動之債權於民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日均為 0 仟元。
- H. 本集團應收款項係以特定期間歷史及現時資訊建立之損失率，並做未來前瞻性的考量，以估計應收帳款的備抵損失，民國 113 年 9 月 30 日、112 年 12 月 31 日及 112 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>113年9月30日</u>				
預期損失率	2.45%	-	-	
帳面價值總額	\$ 28,539	\$ -	\$ -	\$ 28,539
備抵損失	(\$ 699)	\$ -	\$ -	(\$ 699)
<u>112年12月31日</u>				
預期損失率	0.15%	-	-	
帳面價值總額	\$ 468,190	\$ -	\$ -	\$ 468,190
備抵損失	(\$ 699)	\$ -	\$ -	(\$ 699)
<u>112年9月30日</u>				
預期損失率	0.16%	-	-	
帳面價值總額	\$ 426,079	\$ -	\$ -	\$ 426,079
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：

	113年		112年	
	應收帳款		應收帳款	
1月1日(即9月30日)	\$	699	\$	699

J. 本集團所持有之按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據、應收帳款-關係人、其他應收款及存出保證金，評估其逾期損失率微小，故民國 113 年 9 月 30 日、112 年 12 月 31 日及 112 年 9 月 30 日之備抵損失皆不重大。

(3) 流動性風險

- A. 現金流量預測是由本集團財務部予以彙總，監控集團流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度。
- B. 本集團民國 113 年 9 月 30 日、112 年 12 月 31 日及 112 年 9 月 30 日之未動用之銀行融資額度分別為 5,516,807 仟元、4,337,094 仟元及 3,847,486 仟元。前述銀行融資額度皆需依工程進度動撥。
- C. 下表係本集團之非衍生性金融負債，按相關到期日予以分組，係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。

非衍生金融負債：

113年9月30日	3個月內	3個月至	1年至	3年以上	合計
		1年內	3年內		
短期借款	\$ 81,031	\$2,827,692	\$1,320,243	\$1,973,077	\$6,202,043
應付短期票券	100,000	350,000	-	-	450,000
應付票據	10,118	122	-	-	10,240
應付帳款	236,714	89,932	272,455	-	599,101
其他應付款	50,217	46,135	-	-	96,352
租賃負債	3,577	15,840	29,398	142,150	190,965
存入保證金 (表列其他 流動負債)	-	600	-	-	600
應付公司債	5,683	17,048	737,119	618,375	1,378,225

非衍生金融負債：

112年12月31日	3個月內	3個月至	1年至	3年以上	合計
		1年內	3年內		
短期借款	\$ 49,512	\$ 537,001	\$3,203,688	\$1,346,920	\$5,137,121
應付短期票券	-	350,000	-	-	350,000
應付票據	22,372	15,681	-	-	38,053
應付帳款	136,455	267,984	261,993	-	666,432
其他應付款	60,477	47,818	-	-	108,295
租賃負債	3,872	11,691	24,262	147,715	187,540
存入保證金 (表列其他 流動負債)	-	689	-	-	689
應付公司債	402,966	603,663	206,785	-	1,213,414

非衍生金融負債：

112年9月30日	3個月至		1年至		合計
	3個月內	1年內	3年內	3年以上	
短期借款	\$ 624,005	\$ 54,862	\$3,048,797	\$1,399,519	\$5,127,183
應付短期票券	-	350,000	-	-	350,000
應付票據	20,222	23,898	-	-	44,120
應付帳款	163,220	101,714	197,456	-	462,390
其他應付款	28,861	12,867	-	-	41,728
租賃負債	2,211	11,691	25,641	149,423	188,966
存入保證金 (表列其他 流動負債)	533	156	-	-	689
應付公司債	302,907	1,003,088	-	-	1,305,995

(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(含關係人)、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、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：

113年9月30日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
重覆性公允價值				
透過損益按公允價值 衡量之金融資產				
權益證券	\$ -	\$ -	\$ 20	\$ 20
透過其他綜合損益按 公允價值衡量之金 融資產				
權益證券	\$ -	\$ 4,570	\$ -	\$ 4,570

112年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
重復性公允價值				
透過損益按公允價值				
衡量之金融資產				
權益證券	\$ 25,523	\$ -	\$ 20	\$ 25,543
透過其他綜合損益按				
公允價值衡量之金				
融資產				
權益證券	\$ -	\$ 4,000	\$ -	\$ 4,000
112年9月30日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
重復性公允價值				
透過損益按公允價值				
衡量之金融資產				
權益證券	\$ 13,789	\$ -	\$ 20	\$ 13,809

(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 113 年及 112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日無第一等級與第二等級間之任何移轉。
5. 民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日無自第三等級轉入及轉出之情形。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

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

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：請詳附表五。

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：請詳附表六。

(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）：請詳附表七。

(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：請詳附表八。

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 113 年及 112 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 113 年及 112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日部門損益合計與繼續營業部門稅前損益合計相同，並無調節項目。

(以下空白)

富旺國際開發股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國113年9月30日

附表一

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證限額 (註1)	本期最高 背書保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動支 金額	以財產擔保 之背書保證 金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保證 最高限額 (註2)	屬母公司對 子公司背書 保證	屬子公司對 母公司背書 保證	屬對大陸地 區背書保證	備註
		公司名稱	關係											
0	本公司	寶鑫營造股份有限 公司	子公司	\$ 168,244	\$ 100,000	\$ 100,000	\$ 100,000	\$ -	0.06	\$ 672,978	Y	N	N	無

註1：對單一企業背書保證限額，不得超過當期淨值百分之十。

註2：對外背書保證總額不得超過淨值百分之四十。

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113年9月30日

附表二

單位：新台幣仟元
 （除特別註明者外）

持有之公司	有價證券種類及名稱 (註1)	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				
				股 數	帳面金額	持股比例	公允價值	備註
本公司	台中市第二信用合作社向上分社	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	100	\$ 10	-	\$ 10	
本公司	台中國際育樂股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動 評價調整	2,492	\$ 3,930 640		\$ 4,570	
寶鑫營造	高鋒工業股份有限公司-附買回債券	無	按攤銷後成本衡量之金融資產-流動	-	\$ 50,000		\$ 50,000	
寶鑫營造	台中市第二信用合作社向上分社	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	100	\$ 10	-	\$ 10	

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

富旺國際開發股份有限公司及子公司
 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上
 民國113年1月1日至9月30日

附表三

單位：新台幣仟元
 (除特別註明者外)

取得不動產之 公司	財產名稱	事實發生日 (註1)	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之 參考依據	取得目的及 使用情形	其他約定 事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	和美鎮嘉詔段792、 803、795地號	113.01.11	\$ 332,560	\$ 332,560	個人	無	無	無	無	無	合約	存貨	無
本公司	新莊區光榮段402地 號	113.08.17	565,000	56,500	隆全鐵工廠有限 公司	無	無	無	無	無	合約	存貨	無

註1：事實發生日係為簽約日。

富旺國際開發股份有限公司及子公司
與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上
民國113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)

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因(註1)		應收(付)票據、帳款		備註(註2)
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	寶鑫營造	本公司之子公司	發包工程	\$ 1,514,378	98%	依工程合約書計價及付款	\$ -	-	(\$ 295,522)	48%	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113年9月30日

附表五

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	\$ 295,522	7.71	\$ -	-	\$ 147,359	-

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113年11月8日止。

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113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)

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	\$ 1,514,378	依工程合約書計價及付款	83.59%
0	本公司	寶鑫營造	1	應付帳款	295,522	依工程合約書計價及付款	2.50%
0	本公司	寶鑫營造	1	存入保證金	685,875	依工程合約書提供承攬總價10% 履約保證	5.79%

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113年9月30日

附表七

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	\$ 420,000	\$ 420,000	42,000	100.00	\$ 306,249	\$ 116,960	(\$ 28,563)	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	6,653	(164)	(164)	註2
本公司	富旺不動產	台灣	不動產買賣	5,000	5,000	500	100.00	4,971	(9)	(9)	註2
本公司	富旺房仲	台灣	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	10,000	10,000	1,000	74.00	(3,392)	-	-	註2
本公司	蕾媞生技	台灣	化妝品買賣	61,900	61,900	6,000	100.00	11,647	(2,715)	(2,715)	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113年9月30日

附表八

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	17,533,316	14.73%
寶鑫投資有限公司	13,232,001	11.11%
天衛資產管理股份有限公司	12,910,732	10.84%
昌運建設開發股份有限公司	12,427,611	10.44%