

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 113 年及 112 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</u>	<u>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 ~ 43
	(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		16
	(六) 重要會計項目之說明		16 ~ 32
	(七) 關係人交易		32 ~ 33
	(八) 質押之資產		34
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾		34 ~ 36

項	目	頁	次
(十)	重大之災害損失	36	
(十一)	重大之期後事項	36	
(十二)	其他	36 ~ 42	
(十三)	附註揭露事項	42 ~ 43	
(十四)	營運部門資訊	43	

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 3 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 113 年及 112 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 113 年及 112 年 3 月 31 日之資產總額分別為新台幣 27,283 仟元及新台幣 34,995 仟元，分別占合併資產總額之 0.26%及 0.36%；負債總額分別為新台幣 1,248 仟元及新台幣 9,505 仟元，分別占合併負債總額之 0.01%及 0.11%；其民國 113 年及 112 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 220 仟元及利益新台幣 1,328 仟元，分別占合併綜合損益總額之 0.93%及 32.83%。

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 3 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 113 年及 112 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 3 年 5 月 1 0 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3月31日及民國112年12月31日、3月31日

單位：新台幣仟元

資	產	附註	113年3月31日		112年12月31日		112年3月31日	
			金	%	金	%	金	%
流動資產								
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 451,152	4	\$ 648,239	6	\$ 321,943	3
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	-	212,450	2
1136	按攤銷後成本衡量之金融資	六(三)及八						
	產—流動		415,491	4	753,101	7	85,967	1
1150	應收票據淨額	六(四)	-	-	116	-	568	-
1170	應收帳款淨額	六(四)及七						
		(二)	282,579	3	467,491	5	39,268	1
1200	其他應收款	九(一)	10,322	-	10,828	-	36,053	-
1220	本期所得稅資產		9,443	-	9,443	-	9,445	-
130X	存貨	六(五)、八及						
		九(一)	7,840,937	75	7,148,543	70	7,239,936	74
1470	其他流動資產	六(六)及七						
		(二)	672,613	6	638,956	6	562,792	6
11XX	流動資產合計		<u>9,682,537</u>	<u>92</u>	<u>9,702,240</u>	<u>94</u>	<u>8,508,422</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	-
1517	透過其他綜合損益按公允價							
	值衡量之金融資產—非流動		4,100	-	4,000	-	-	-
1535	按攤銷後成本衡量之金融資	六(三)及八						
	產—非流動		450,412	4	296,430	3	980,851	10
1600	不動產、廠房及設備	六(七)	96,482	1	48,593	1	36,027	1
1755	使用權資產	六(八)及七						
		(二)	165,912	2	161,832	2	162,124	2
1780	無形資產		894	-	1,226	-	740	-
1840	遞延所得稅資產		33,718	-	33,864	-	31,508	-
1900	其他非流動資產	七(二)	38,963	1	38,643	-	31,130	-
15XX	非流動資產合計		<u>790,501</u>	<u>8</u>	<u>584,608</u>	<u>6</u>	<u>1,242,400</u>	<u>13</u>
1XXX	資產總計		<u>\$ 10,473,038</u>	<u>100</u>	<u>\$ 10,286,848</u>	<u>100</u>	<u>\$ 9,750,822</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3月31日及民國112年12月31日、3月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益	附註	113年3月31日		112年12月31日		112年3月31日		
		金額	%	金額	%	金額	%	
流動負債								
2100	短期借款	六(九)	\$ 5,132,613	49	\$ 4,829,259	47	\$ 4,832,533	50
2110	應付短期票券	六(十)	349,665	3	348,159	3	349,761	4
2130	合約負債—流動	六(十七)及七 (二)	1,497,034	14	1,356,279	13	1,398,887	14
2150	應付票據		38,261	-	38,053	-	18,559	-
2170	應付帳款	九(一)	498,031	5	666,432	7	364,206	4
2200	其他應付款	六(十一)	85,446	1	108,295	1	27,337	-
2230	本期所得稅負債	六(二十三)	48,907	1	37,722	-	-	-
2280	租賃負債—流動	七(二)	7,057	-	15,563	-	5,055	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十二)	599,970	6	999,905	10	1,099,830	11
2399	其他流動負債—其他	九(一)	52,576	1	46,059	1	33,031	-
21XX	流動負債合計		<u>8,309,560</u>	<u>80</u>	<u>8,445,726</u>	<u>82</u>	<u>8,129,199</u>	<u>83</u>
非流動負債								
2530	應付公司債	六(十二)	498,705	5	199,602	2	599,790	6
2580	租賃負債—非流動	七(二)	152,001	1	152,302	2	154,525	2
25XX	非流動負債合計		<u>650,706</u>	<u>6</u>	<u>351,904</u>	<u>4</u>	<u>754,315</u>	<u>8</u>
2XXX	負債總計		<u>8,960,266</u>	<u>86</u>	<u>8,797,630</u>	<u>86</u>	<u>8,883,514</u>	<u>91</u>
股本								
3110	普通股股本	六(十四)	1,190,163	11	1,190,163	11	1,540,163	16
資本公積								
3200	資本公積	六(十五)	274,901	2	274,901	3	92,566	1
保留盈餘								
3310	法定盈餘公積	六(十六)	167,797	2	167,797	2	167,797	2
3320	特別盈餘公積		438	-	438	-	746	-
3350	待彌補虧損		(120,697)	(1)	(144,151)	(2)	(933,523)	(10)
其他權益								
3400	其他權益		170	-	70	-	(441)	-
3XXX	權益總計		<u>1,512,772</u>	<u>14</u>	<u>1,489,218</u>	<u>14</u>	<u>867,308</u>	<u>9</u>
重大或有負債及未認列之合約承諾								
重大之期後事項								
3X2X	負債及權益總計		<u>\$ 10,473,038</u>	<u>100</u>	<u>\$ 10,286,848</u>	<u>100</u>	<u>\$ 9,750,822</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3月31日

單位：新台幣仟元
 (除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	113年1月1日至3月31日			112年1月1日至3月31日		
		金額	%		金額	%	
4000 營業收入	六(十七)及七(二)	\$ 150,963	100	\$ 21,545	100		
5000 營業成本	六(五)	(113,846)	(75)	(11,289)	(52)		
5900 營業毛利		37,117	25	10,256	48		
營業費用	六(二十一) (二十二)						
6100 推銷費用		(12,625)	(9)	(9,034)	(42)		
6200 管理費用		(43,952)	(29)	(39,026)	(181)		
6000 營業費用合計		(56,577)	(38)	(48,060)	(223)		
6900 營業損失		(19,460)	(13)	(37,804)	(175)		
營業外收入及支出							
7100 利息收入		164	-	110	-		
7010 其他收入	六(十八)	55,135	37	3,090	14		
7020 其他利益及損失	六(十九)	5,743	4	47,319	220		
7050 財務成本	六(二十)及七(二)	(5,913)	(4)	(10,000)	(46)		
7000 營業外收入及支出合計		55,129	37	40,519	188		
7900 稅前淨利		35,669	24	2,715	13		
7950 所得稅(費用)利益	六(二十三)	(12,215)	(8)	1,333	6		
8200 本期淨利		\$ 23,454	16	\$ 4,048	19		
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		\$ 100	-	\$ -	-		
8310 不重分類至損益之項目總額		100	-	-	-		
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)	-		
8360 後續可能重分類至損益之項目總額		-	-	(3)	-		
8300 其他綜合損益(淨額)		\$ 100	-	\$ (3)	-		
8500 本期綜合損益總額		\$ 23,554	16	\$ 4,045	19		
淨利(損)歸屬於：							
8610 母公司業主		\$ 23,454	16	\$ 4,048	19		
合計		\$ 23,454	16	\$ 4,048	19		
綜合損益總額歸屬於：							
8710 母公司業主		\$ 23,554	16	\$ 4,045	19		
合計		\$ 23,554	16	\$ 4,045	19		
基本每股盈餘							
9750 基本每股盈餘	六(二十四)	\$ 0.20		\$ 0.04			
稀釋每股盈餘							
9850 稀釋每股盈餘	六(二十四)	\$ 0.20		\$ 0.04			

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 3 月 31 日

單位：新台幣仟元

歸屬於本公司業主之權益	資本公積					盈餘	其他	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	益								
	資	於	母	公	司													
附註	普通	股本	資本公積	一發行溢價	資本公積	一員工認股權	法定盈餘公積	特別盈餘公積	待彌補虧損	之兌換差額	損益	總額						
<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
<u>113 年 1 月 1 日至 3 月 31 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 3 月 31 日淨利		-		-		-		-		23,454		-		-		-		23,454
113 年 1 月 1 日至 3 月 31 日其他綜合損益		-		-		-		-		-		-			100			100
113 年 1 月 1 日至 3 月 31 日綜合損益總額		-		-		-		-		23,454		-			100			23,554
113 年 3 月 31 日餘額	\$	1,190,163	\$	271,316	\$	3,585	\$	167,797	\$	438	(\$	120,697)	\$	-	\$	170	\$	1,512,772

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3月31日

單位：新台幣仟元

附註	113年1月1日 至3月31日	112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	\$ 35,669	\$ 2,715
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) 1,843	2,901
折舊費用-使用權資產	六(八)(二十一) 977	2,707
攤銷費用	六(二十一) 159	183
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損失(利益)	六(二)(十九) 100	(48,008)
利息費用	六(二十) 5,913	10,000
利息收入	(164)	(110)
股利收入	六(二)(十八) (1)	(424)
租賃修改利益	六(十九) (5,774)	-
其他收入	六(十八) (52,203)	-
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	183,628	17,204
應收票據	116	918
應收帳款(含關係人)	184,912	4,590
其他應收款(含關係人)	506	(110)
存貨	(654,602)	(227,866)
利息資本化實際支付數	六(五) (37,792)	(26,311)
其他流動資產	(33,657)	(14,428)
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債	140,755	165,428
應付票據	208	(4,526)
應付帳款	(116,025)	(158,870)
其他應付款	(26,391)	(18,811)
其他流動負債	6,543	10,505
營運產生之現金流出	(365,280)	(282,313)
收取之利息	164	110
支付之利息	(1,485)	(8,463)
支付之所得稅	(884)	(25)
營業活動之淨現金流出	(367,485)	(290,691)

(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3月31日



單位：新台幣仟元

附註	113年1月1日 至3月31日	112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)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	六(二十五) 25,423	599,124
購置不動產、廠房及設備	六(二十五) (46,208)	(3,331)
存出保證金增加	(2,700)	(38)
存出保證金減少	1,800	20,326
收取之股利	六(二)(十八) 1	424
利息資本化實際支付數	六(七)(二十五) (850)	(232)
投資活動之淨現金(流出)流入	(22,534)	351,202
籌資活動之現金流量		
短期借款增加	六(二十六) 622,139	601,030
短期借款減少	六(二十六) (318,785)	(527,659)
發行公司債	六(二十六) 300,000	-
償還公司債	六(二十六) (400,000)	-
租賃本金償還	六(二十六) (10,396)	(9,765)
存入保證金增加	六(二十六) 75	32
存入保證金減少	六(二十六) (101)	(15)
籌資活動之淨現金流入	192,932	63,623
匯率影響數	-	(3)
本期現金及約當現金(減少)增加數	(197,087)	124,131
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	\$ 451,152	\$ 321,943

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 年第一季

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 5 月 10 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

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：

<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
國際會計準則第21號之修正「缺乏可兌換性」	民國114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 3月31日	112年 12月31日	112年 3月31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	蕾媂生物科技股份有限公司 (蕾媂生技)	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	-	-	100	註2、註4
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
蕾媂生技	富旺房屋仲介股份有限公司 (富旺房仲)	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	26	26	26	註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 3 月 31 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

	<u>113年3月31日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年3月31日</u>
庫存現金及零用金	\$ 1,254	\$ 1,218	\$ 1,089
支票存款	17,890	10,128	2,166
活期存款	<u>432,008</u>	<u>636,893</u>	<u>318,688</u>
	<u>\$ 451,152</u>	<u>\$ 648,239</u>	<u>\$ 321,943</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 3 月 31 日、112 年 12 月 31 日及 112 年 3 月 31 日履約保證專戶存款係建案預售信託款、部分活期存款及定期存款作為本公司發行之公司債擔保及短期借款擔保，分別為 415,491 仟元、753,101 仟元及 85,967 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 3 月 31 日、112 年 12 月 31 日及 112 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 450,412 仟元、296,430 仟元及 980,851 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

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>113年3月31日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年3月31日</u>
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	\$ 209,262
-	評價調整	-	<u>249</u>	<u>3,188</u>
		<u>\$ -</u>	<u>\$ 25,523</u>	<u>\$ 212,450</u>
非流動項目：				
強制透過損益按公允				
價值衡量之金融資產				
-	權益證券	<u>\$ 20</u>	<u>\$ 20</u>	<u>\$ 20</u>

1. 透過損益按公允價值衡量之金融資產認列於損益之明細如下：

	113年1月1日至3月31日	112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	(\$ 100)	\$ 48,008
認列於損益之股利收入	1	424
合計	(\$ 99)	\$ 48,432

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	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
流動項目：			
履約保證專戶存款	\$ 128,705	\$ 263,465	\$ 85,967
受限制之活期存款	283,486	486,336	-
受限制之定期存款	3,300	3,300	-
合計	<u>\$ 415,491</u>	<u>\$ 753,101</u>	<u>\$ 85,967</u>
非流動項目：			
受限制之活期存款	\$ 450,412	\$ 296,430	\$ 977,551
受限制之定期存款	-	-	3,300
合計	<u>\$ 450,412</u>	<u>\$ 296,430</u>	<u>\$ 980,851</u>

1. 民國 113 年 1 月 1 日至 3 月 31 日及 112 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 113 年 3 月 31 日、112 年 12 月 31 日及 112 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

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
應收票據	\$ -	\$ 116	\$ 568
應收帳款	\$ 283,278	\$ 468,190	\$ 39,967
減：備抵損失	(699)	(699)	(699)
	<u>\$ 282,579</u>	<u>\$ 467,491</u>	<u>\$ 39,268</u>

1. 應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

	113年3月31日		112年12月31日		112年3月31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	\$ 283,278	\$ -	\$ 468,190	\$ 116	\$ 39,967	\$ 568

以上係以逾期日為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 113 年 3 月 31 日、112 年 12 月 31 日及 112 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 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 3 月 31 日、112 年 12 月 31 日及 112 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

	113年3月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 157,344	\$ -	\$ 157,344
在建房地	7,622,131	-	7,622,131
預付土地款	58,695	-	58,695
商品存貨	<u>2,767</u>	-	<u>2,767</u>
合計	<u>\$ 7,840,937</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,840,937</u>
	112年3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	<u>3,055</u>	-	<u>3,055</u>
合計	<u>\$ 7,148,543</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,148,543</u>

	112年3月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
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>

1. 存貨明細如下：

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
<u>待售房地</u>			
國美天藏	\$ 38,068	\$ 38,068	\$ 38,997
世界之翼	-	-	25,626
桃園平鎮區(山子頂段)	-	-	9,246
站前新時代	16,766	16,766	28,627
站前富時代	40,492	40,492	64,450
雲科莊園(原斗六明德段)	14,530	21,340	-
心海城(原沙鹿鹿寮段)	17,959	24,765	-
協奏曲(原苗栗文湖段)	18,785	114,571	-
其他	10,744	10,744	10,744
	<u>157,344</u>	<u>266,746</u>	<u>177,690</u>
<u>在建房地</u>			
站前大時代(原陽光小鎮)	\$ 1,804,066	\$ 1,672,875	\$ 1,389,667
微美居(原高雄楠梓區藍田西段)	1,343,819	1,284,374	930,311
高雄楠梓區援中段	487,273	457,426	365,284
心海城(原沙鹿鹿寮段)	-	-	591,657
幸福好好(原雲林僑真段)	-	-	213,334
天際 W ONE(原上石段)	1,470,504	1,384,941	1,078,971
雲科莊園(原斗六明德段)	-	-	392,812
協奏曲(原苗栗文湖段)	-	-	337,356
國際園首(原雲林僑真段2)	360,545	306,579	279,757
西區麻園頭段	755,059	754,880	638,116
斗六雲林溪段	389,565	389,565	389,565
艾美莊園	584,604	554,768	449,972
后里區口庄段	426,328	44	-
和美鎮嘉詔段	368	-	-
	<u>7,622,131</u>	<u>6,805,452</u>	<u>7,056,802</u>

	<u>113年3月31日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年3月31日</u>
<u>預付土地</u>			
和美鎮嘉詔段	\$ 38,295	\$ -	\$ -
后里區口庄段	-	66,490	-
草屯鎮光華段	20,400	6,800	-
	<u>58,695</u>	<u>73,290</u>	<u>-</u>
<u>其他</u>			
商品存貨	\$ 2,767	\$ 3,055	\$ 5,444
合計	<u>\$ 7,840,937</u>	<u>\$ 7,148,543</u>	<u>\$ 7,239,936</u>

2. 本集團當期認列為費損之存貨成本：

	<u>113年1月1日至3月31日</u>	<u>112年1月1日至3月31日</u>
已出售存貨成本	\$ 109,242	\$ 9,932
勞務成本	4,380	538
其他營業成本	224	819
	<u>\$ 113,846</u>	<u>\$ 11,289</u>

3. 利息資本化相關資訊如下：

	<u>113年1月1日至3月31日</u>	<u>112年1月1日至3月31日</u>
利息資本化金額	\$ 37,792	\$ 26,311
利息資本化利率(%)	1.54%~4.39%	0.96%~3.20%

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)5.之說明。

(六) 其他流動資產

	<u>113年3月31日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年3月31日</u>
取得合約之增額成本	\$ 433,616	\$ 415,429	\$ 412,684
預付貨款	63,851	63,507	38,472
預付費用	27,129	20,029	17,885
代付款	28,745	35,210	36,919
留抵稅額	106,044	97,418	48,692
其他	13,228	7,363	8,140
	<u>\$ 672,613</u>	<u>\$ 638,956</u>	<u>\$ 562,792</u>

(七) 不動產、廠房及設備

	<u>113年1月1日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期處分</u>	<u>113年3月31日</u>
成本				
租賃改良	\$ 14,378	\$ -	\$ -	\$ 14,378
其他設備	48,465	1,515	-	49,980
未完工程	26,519	48,217	-	74,736
合計	<u>\$ 89,362</u>	<u>\$ 49,732</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 139,094</u>
累計折舊				
租賃改良	(\$ 14,340)	(\$ 13)	\$ -	(\$ 14,353)
其他設備	(26,429)	(1,830)	-	(28,259)
合計	<u>(\$ 40,769)</u>	<u>(\$ 1,843)</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 42,612)</u>
總計	<u>\$ 48,593</u>			<u>\$ 96,482</u>
	<u>112年1月1日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期處分</u>	<u>112年3月31日</u>
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>

1. 利息資本化相關資訊如下：

	<u>113年1月1日至3月31日</u>	<u>112年1月1日至3月31日</u>
利息資本化金額	\$ 290	\$ 232
利息資本化利率(%)	1.54%-4.39%	3.20%

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1月1日至3月31日</u>	<u>112年1月1日至3月31日</u>
折舊費用資本化金額	\$ 2,306	\$ -
利息費用資本化金額	\$ 560	\$ -
利息費用資本化利率區間	<u>1.40%</u>	-

(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：

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
	帳面金額	帳面金額	帳面金額
土地	\$ 160,390	\$ 158,166	\$ 156,813
房屋及建築	5,522	3,666	5,311
	<u>\$ 165,912</u>	<u>\$ 161,832</u>	<u>\$ 162,124</u>

	113年1月1日至3月31日	112年1月1日至3月31日
	折舊費用	折舊費用
土地	\$ 2,516	\$ 2,159
房屋及建築	767	548
減：符合要件之資產資本化金額	(2,306)	-
	<u>\$ 977</u>	<u>\$ 2,707</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：

	113年1月1日至3月31日	112年1月1日至3月31日
<u>影響當期損益之項目</u>		
租賃負債之利息費用	\$ 47	\$ 591
屬短期租賃合約之費用	882	1,079
來自轉租使用權資產之收益	260	213
租賃修改利益	5,774	-

6. 本集團於民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日使用權資產之增添分別為 2,623 仟元及 1,194 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 3 月 31 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 3 月 31 日租賃現金流出總額分別為 11,885 仟元及 11,435 仟元。

9. 本公司於民國 113 年 1 月 1 日至 3 月 31 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 3 月 31 日總租賃給付金額分別增加 101 仟元及 25

仟元。

(九) 短期借款

<u>借款性質</u>	<u>113年3月31日</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>
銀行借款			
擔保借款	\$ 4,912,203	2.50%-3.30%	存貨
信用借款	<u>220,410</u>	2.75%-4.55%	無
	<u>\$ 5,132,613</u>		
<u>借款性質</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>
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	<u>207,000</u>	2.75%-4.55%	無
	<u>\$ 4,829,259</u>		
<u>借款性質</u>	<u>112年3月31日</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>
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	<u>212,000</u>	2.63%-4.43%	無
	<u>\$ 4,832,533</u>		

1. 於民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日認列於損益之利息費用分別為 0 仟元及 4,342 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

	<u>113年3月31日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年3月31日</u>
應付商業本票	\$ 350,000	\$ 350,000	\$ 350,000
減：應付商業本票折價	(<u>335</u>)	(<u>1,841</u>)	(<u>239</u>)
	<u>\$ 349,665</u>	<u>\$ 348,159</u>	<u>\$ 349,761</u>
利率	<u>1.75%</u>	<u>1.75%</u>	<u>1.19%</u>

上述應付商業本票係由上海商業儲蓄銀行保證發行。

(十一) 其他應付款

	<u>113年3月31日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年3月31日</u>
應付薪資及獎金	\$ 25,420	\$ 33,604	\$ 5,209
應付修繕費	12,178	15,700	-
應付佣金	7,329	13,858	1,326
應付利息	15,500	12,075	13,356
應付廣告費	894	845	699
應付設備款	-	212	-
其他	24,125	32,001	6,747
	<u>\$ 85,446</u>	<u>\$ 108,295</u>	<u>\$ 27,337</u>

(十二) 應付公司債

	<u>113年3月31日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年3月31日</u>
應付公司債	\$ 1,100,000	\$ 1,200,000	\$ 1,700,000
減：應付公司債折價	(1,325)	(493)	(380)
小計：	1,098,675	1,199,507	1,699,620
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)	(599,970)	(999,905)	(1,099,830)
合計：	<u>\$ 498,705</u>	<u>\$ 199,602</u>	<u>\$ 599,790</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。

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。本擔保公司債已於民國 112 年 4 月 6 日全數以現金清償。

6. 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。

7. 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。

(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 113 年及 112 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 993 仟元及 870 仟元。

(十四) 股本

1. 截至民國 113 年 3 月 31 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1月1日至3月31日</u>	<u>112年1月1日至3月31日</u>
1月1日(即3月31日)	\$ 119,016	\$ 154,016

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. 民國 113 年 3 月 12 日董事會決議 112 年度虧損撥補案，分配如下：

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

上述虧損撥補案截至民國 113 年 5 月 10 日止，尚未提報股東會。

6. 民國 112 年 4 月 10 日股東會決議通過 111 年度虧損撥補案，分配如下：

	<u>111年度</u>
迴轉特別盈餘公積	(\$ 308)

上述虧損撥補案與民國 112 年 2 月 23 日之董事會提議無差異。

7. 本公司民國 113 年 5 月 10 日及 112 年 5 月 11 日經董事會決議，民國 113 年第一季及民國 112 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

	<u>113年1月1日至3月31日</u>	<u>112年1月1日至3月31日</u>
客戶合約收入	\$ 150,074	\$ 20,480
其他-租賃收入	889	1,065
	<u>\$ 150,963</u>	<u>\$ 21,545</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：

	<u>建設事業</u>		<u>其他</u>	
	<u>房地產銷售</u>	<u>勞務收入</u>	<u>化妝品銷售收入</u>	<u>合計</u>
<u>113年1月1日至3月31日</u>				
部門收入	<u>\$ 144,568</u>	<u>\$ 4,929</u>	<u>\$ 577</u>	<u>\$ 150,074</u>
收入認列時點				
於某一時點認列之收入	<u>\$ 144,568</u>	<u>\$ 4,929</u>	<u>\$ 577</u>	<u>\$ 150,074</u>
	<u>建設事業</u>		<u>其他</u>	
	<u>房地產銷售</u>	<u>勞務收入</u>	<u>化妝品銷售收入</u>	<u>合計</u>
<u>112年1月1日至3月31日</u>				
部門收入	<u>\$ 20,109</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 371</u>	<u>\$ 20,480</u>
收入認列時點				
於某一時點認列之收入	<u>\$ 20,109</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 371</u>	<u>\$ 20,480</u>

2. 本公司截至民國 113 年 3 月 31 日、112 年 12 月 31 日及 112 年 3 月 31 日已簽訂之銷售房地產合約，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：

	<u>113年3月31日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年3月31日</u>
已簽約合約金額	\$ 9,089,998	\$ 8,450,738	\$ 8,850,268
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：

	<u>113年3月31日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年3月31日</u>	<u>112年1月1日</u>
合約負債	\$ 1,497,034	\$ 1,356,279	\$ 1,398,887	\$ 1,233,459

期初合約負債本期認列收入

	<u>113年1月1日至3月31日</u>	<u>112年1月1日至3月31日</u>
合約負債期初餘額本期 認列收入	\$ 29,188	\$ -

(十八) 其他收入

	<u>113年1月1日至3月31日</u>	<u>112年1月1日至3月31日</u>
股利收入	\$ 1	\$ 424
其他收入—其他(註)	55,134	2,666
	<u>\$ 55,135</u>	<u>\$ 3,090</u>

註：民國 113 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之其他收入—其他主要係逾民法請求
權之應付款項轉列其他收入。

(十九) 其他利益及損失

	<u>113年1月1日至3月31日</u>	<u>112年1月1日至3月31日</u>
外幣兌換利益(損失)	\$ 152	(\$ 103)
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)	48,008
其他損失	(83)	(586)
	<u>\$ 5,743</u>	<u>\$ 47,319</u>

(二十) 財務成本

	<u>113年1月1日至3月31日</u>	<u>112年1月1日至3月31日</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 37,965	\$ 30,885
應付公司債	4,477	4,043
應付短期票券	1,506	1,024
租賃負債	607	591
減：符合要件之資產資本化 金額	(38,642)	(26,543)
	<u>\$ 5,913</u>	<u>\$ 10,000</u>

(二十一)費用性質之額外資訊

	113年1月1日至3月31日	112年1月1日至3月31日
員工福利費用	\$ 24,260	\$ 21,056
折舊費用-不動產	1,843	2,901
折舊費用-使用權資產	977	2,707
攤銷費用	159	183
合計	<u>\$ 27,239</u>	<u>\$ 26,847</u>

(二十二)員工福利費用

	113年1月1日至3月31日	112年1月1日至3月31日
薪資費用	\$ 19,669	\$ 17,425
勞健保費用	2,040	1,689
退休金費用	993	870
董事酬金	274	420
其他用人費用	1,284	652
	<u>\$ 24,260</u>	<u>\$ 21,056</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 113 年及 112 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。
3. 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：

	113年1月1日至3月31日	112年1月1日至3月31日
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 12,054	\$ -
土地增值稅	-	22
以前年度所得稅低估數	14	-
當期所得稅總額	<u>12,068</u>	<u>22</u>
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及 迴轉	147	(1,355)
遞延所得稅總額	<u>147</u>	<u>(1,355)</u>
所得稅費用	<u>\$ 12,215</u>	<u>\$ 1,333</u>

2. 本公司及子公司蓄媧生技、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。

(二十四) 每股盈餘

	113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	\$ 23,454	119,016	\$ 0.20
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 23,454	119,016	
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	\$ 23,454	119,016	\$ 0.20

	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
<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	\$ 4,048	94,016	\$ 0.04

計算民國 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日每股盈餘時，民國 112 年度減資彌補虧損之影響已追溯調整，請詳附註六(十四)之說明。

(二十五) 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3月31日	112年1月1日至3月31日
購置不動產、廠房及設備	\$ 49,732	\$ 3,563
加：期初應付設備款	212	-
減：期末應付設備款	-	-
減：折舊費用資本化	(2,306)	-
減：利息資本化實際支付數	(850)	(232)
減：期初預付設備款	(580)	-
本期支付現金	<u>\$ 46,208</u>	<u>\$ 3,331</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3月31日	112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
加：期初應付款	-	6,955
減：期末應付款	-	-
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 265,071</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3月31日	112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	\$ 25,274	\$ 592,638
加：處分利益	149	22,287
加：期初應收款	-	9,648
減：期末應收款	-	(25,449)
	<u>\$ 25,423</u>	<u>\$ 599,124</u>

(二十六) 來自籌資活動之負債之變動

	113年1月1日	籌資現金流 量之變動	非現金流量變動 -本期增加	其他非現 金之變動	113年3月31日
短期借款	\$ 4,829,259	\$ 303,354	\$ -	\$ -	\$ 5,132,613
應付短期票券	348,159	-	-	1,506	349,665
租賃負債	167,865	(10,396)	2,623	(1,034)	159,058
應付公司債(含一年 內到期之應付公司債)	1,199,507	(100,000)	-	(832)	1,098,675
存入保證金	689	(26)	-	-	663
	<u>\$ 6,545,479</u>	<u>\$ 192,932</u>	<u>\$ 2,623</u>	<u>(\$ 360)</u>	<u>\$ 6,740,674</u>

	112年1月1日	籌資現金流 量之變動	非現金流量變動 -本期增加(減少)	其他非現 金之變動	112年3月31日
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>\$ 1,164</u>	<u>\$ 7,041,307</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

	113年1月1日至3月31日	112年1月1日至3月31日
勞務收入		
昌運公司	4,929	-
合計	<u>\$ 4,929</u>	<u>\$ -</u>

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

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
應收帳款：			
鴻鉅公司	\$ 7,350	\$ 7,350	\$ -
昌運公司	5,175	-	-
其他關係人	-	301	-
	<u>\$ 12,525</u>	<u>\$ 7,651</u>	<u>\$ -</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3月31日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年3月31日</u>
天衛公司	\$ 1,982	\$ 2,262	\$ 3,097

B. 利息費用

	<u>113年1月1日至3月31日</u>	<u>112年1月1日至3月31日</u>
天衛公司	\$ 6	\$ 9

4. 遞延銷售佣金(表列其他流動資產)

	<u>113年3月31日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年3月31日</u>
昌運公司	\$ 23,810	\$ -	\$ 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。

5. 存出保證金(表列其他非流動資產)

	<u>113年3月31日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年3月31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3月31日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年3月31日</u>
其他關係人	\$ 7,130	\$ 6,732	\$ 11,832

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1月1日至3月31日</u>	<u>112年1月1日至3月31日</u>
短期員工福利	\$ 3,479	\$ 3,410
退職後福利	155	155
總計	\$ 3,634	\$ 3,565

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3月31日	112年12月31日	112年3月31日	
存貨	\$ 7,751,597	\$ 7,044,644	\$ 7,185,875	短期借款
透過損益按公允價值衡量之金融資產	-	25,523	201,153	短期借款
按攤銷後成本衡量之金融資產—流動	415,491	753,101	85,967	建案預售信託款、應付公司債、短期借款
按攤銷後成本衡量之金融資產—非流動	450,412	296,430	980,851	應付公司債、應付短期票券
	<u>\$ 8,617,500</u>	<u>\$ 8,119,698</u>	<u>\$ 8,453,846</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 5 月 10 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 3 件，共計新台幣 11,671 仟元。其中傅堡工程有限公司（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，寶鑫公司應給付傅堡公司新臺幣 95 仟元及自民國 111 年 6 月 9 日起至清償日止，按年息 5% 計算之利息（截至民國 113 年 3 月 31 日止約新臺幣 9 仟元），傅堡公司不服上開判決，提起上訴，截至民國 113 年 5 月 10 日止，高等法院審理中。

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（截至民國 113 年 3 月 31 日止約新臺幣 377 仟元），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，截至民國 113 年 5 月 10 日止，

移送調解庭調解中。

寶鑫公司業已依上開判決，估列負債準備(表列其他流動負債)共計 4,832 仟元。

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(截至民國 113 年 3 月 31 日止約新台幣 358 仟元)，本公司不服上開判決，上訴至高等法院，截至民國 113 年 5 月 10 日止，高等法院審理中。

本公司業已依上開判決，估列負債準備(表列其他流動負債)共 3,649 仟元。

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，截至民國 113 年 5 月 10 日止，移送調解庭調解中。

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 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 113 年 5 月 10 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)，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 5 月 10 日止，尚未收訖。

7. 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(截至民國 113 年 5 月 10 日止約新台幣 61 仟元)，並負擔一審及二審 20%之訴訟費用，臻愛公司不服上開判決，於民國 113 年 4 月 26 日提起上訴，截至民國 113 年 5 月 10 日止，由最高法院進行上訴程序中。

本公司於訴訟進行時，業已依一審判決結果估列負債準備(表列其他流動

負債)共計 5,116 仟元。

(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3月31日</u>	<u>112年12月31日</u>
營建用地	\$ 355,716	\$ 435,369

民國 112 年 3 月 31 日：無此情形。

2. 截至民國 113 年 3 月 31 日、112 年 12 月 31 日及 112 年 3 月 31 日止，本集團已簽訂之工程合約總價分別為 4,894,939 仟元、4,127,416 仟元及 4,142,176 仟元，尚未支付之金額分別為 2,629,548 仟元、2,066,268 仟元及 2,170,195 仟元。

3. 截至民國 113 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，由台中商業銀行、中國信託商業銀行及華南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

1. 本公司於民國 113 年 4 月 30 日經主管機關核准申報生效發行民國 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。

2. 為吸引及留任公司所需人才，並激勵員工及提升員工向心力，本公司於民國 113 年 5 月 10 日經董事會通過發行員工認股權憑證發行總額共計 5,000 仟股，尚待經股東會通過。

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3月31日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112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>\$ 20</u>	<u>\$ 25,543</u>	<u>\$ 212,470</u>
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	<u>\$ 4,100</u>	<u>\$ 4,000</u>	<u>\$ -</u>
按攤銷後成本衡量之金融資產			
現金	\$ 451,152	\$ 648,239	\$ 321,943
按攤銷後成本衡量之金融資產	865,903	1,049,531	1,066,818
應收票據	-	116	568
應收帳款(含關係人)	282,579	467,491	39,268
其他應收款	10,322	10,828	36,053
存出保證金(表列其他非流動資產)	<u>38,963</u>	<u>38,063</u>	<u>31,130</u>
	<u>\$ 1,648,919</u>	<u>\$ 2,214,268</u>	<u>\$ 1,495,780</u>
	<u>113年3月31日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年3月31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	\$ 5,132,613	\$ 4,829,259	\$ 4,832,533
應付短期票券	349,665	348,159	349,761
應付票據	38,261	38,053	18,559
應付帳款	498,031	666,432	364,206
其他應付款	85,446	108,295	27,337
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期)	1,098,675	1,199,507	1,699,620
存入保證金(表列其他流動負債)	<u>663</u>	<u>689</u>	<u>813</u>
	<u>7,203,354</u>	<u>7,190,394</u>	<u>7,292,829</u>
租賃負債	<u>159,058</u>	<u>167,865</u>	<u>159,580</u>
	<u>\$ 7,362,412</u>	<u>\$ 7,358,259</u>	<u>\$ 7,452,409</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 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 0 仟元及 2,648 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 51 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 3 月 31 日、112 年 12 月 31 日及 112 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 113 年及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之稅後淨利將分別減少或增加 1,027 仟元及 967 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 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 113 年 3 月 31 日、112 年 12 月 31 日及 112 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>113年3月31日</u>				
預期損失率	0.25%	-	-	
帳面價值總額	\$ 283,278	\$ -	\$ -	\$ 283,278
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)

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、其他應收款及存出保證金，評估其逾期損失率微小，故民國 113 年 3 月 31 日、112 年 12 月 31 日及 112 年 3 月 31 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 3 月 31 日、112 年 12 月 31 日及 112 年 3 月 31 日之未動用之銀行融資額度分別為 5,049,955 仟元、4,337,094 仟元及 2,461,683 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		
短期借款	\$ 36,775	\$1,291,512	\$2,752,926	\$1,360,150		\$5,441,363
應付短期票券	350,000	-	-	-		350,000
應付票據	30,927	7,334	-	-		38,261
應付帳款	227,805	41,014	229,212	-		498,031
其他應付款	41,621	43,825	-	-		85,446
租賃負債	1,310	5,747	24,290	148,231		179,578
存入保證金(表列 其他流動負債)	663	-	-	-		663
應付公司債	303,220	306,638	515,192	-		1,125,050

非衍生金融負債：

112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		
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		
短期借款	\$ 310,116	\$ 941,048	\$3,292,237	\$ 541,312	\$5,084,713	
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	
存入保證金(表列其 他流動負債)	113	700	-	-	813	
應付公司債	403,163	708,151	601,008	-	1,712,322	

(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	\$ -	\$ -	\$ 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	\$ -	\$ 4,100	\$ -	\$ 4,100

112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	\$ 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

(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 3 月 31 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 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：請詳附表二。
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：請詳附表三。

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：請詳附表四。

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：請詳附表五。

(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）：請詳附表六。

(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：請詳附表七。

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 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。

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		備註
				股數	帳面金額	持股比例	公允價值	
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	台中國際育樂中心	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	-	\$ 4,100	
					170			
					\$ 4,100			
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3月31日

附表二

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、792-1、803-1、795地號	113.01.11	\$ 332,560	\$ 33,250	個人	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3月31日

附表三

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	\$ 481,006	86%	依工程合約書計價及付款	\$ -	-	(\$ 371,949)	69%	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3月31日

附表四

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	
					金額	處理方式	後收回金額(註2)	提列備抵損失金額
寶鑫營造	本公司	母子公司	\$ 371,949	0.55	\$ -	-	\$ -	-

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5月10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3月31日

附表五

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	\$ 481,006	依工程合約書計價及付款	318.63%
0	本公司	寶鑫營造	1	應付帳款	371,949	依工程合約書計價及付款	3.55%
0	本公司	寶鑫營造	1	存入保證金	587,448	依工程合約書提供承攬總價10% 履約保證	5.61%

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3月31日

附表六

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	\$ 355,965	\$ 51,989	\$ 22,591	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	6,800	(16)	(16)	註2
本公司	富旺不動產	台灣	不動產買賣	5,000	5,000	500	100.00	4,980	-	-	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	14,597	236	236	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3月31日

附表七

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%