

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 115 年及 114 年第一季
(股票代碼 6219)

公司地址：臺中市西區大隆路 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 115 年及 114 年第一季合併財務報告暨會計師核閱報告
目 錄

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>頁 次</u>
一、	封面	1
二、	目錄	2 ~ 3
三、	會計師核閱報告書	4 ~ 5
四、	合併資產負債表	6 ~ 7
五、	合併綜合損益表	8
六、	合併權益變動表	9
七、	合併現金流量表	10 ~ 11
八、	合併財務報表附註	12 ~ 42
	(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 ~ 14
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	14
	(六) 重要會計項目之說明	15 ~ 31
	(七) 關係人交易	32 ~ 33
	(八) 質押之資產	33
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	33 ~ 34

項	目	頁	次
(十)	重大之災害損失	34	
(十一)	重大之期後事項	34	
(十二)	其他	34	~ 42
(十三)	附註揭露事項	42	
(十四)	營運部門資訊	42	

會計師核閱報告

(115)財審報字第 26000446 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 115 年及 114 年 3 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 115 年及 114 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 115 年及 114 年 3 月 31 日之資產總額分別為新台幣 18,431 仟元及新台幣 24,197 仟元，分別占合併資產總額之 0.13%及 0.20%；負債總額分別為新台幣 1,063 仟元及新台幣 1,498 仟元，分別占合併負債總額之 0.01%及 0.01%；其民國 115 年及 114 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之綜合損益總額分別為損失新台幣 86 仟元及損失新台幣 80 仟元，分別占合併綜合損益總額之 (0.09)%及 0.08%。

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 115 年及 114 年 3 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 115 年及 114 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

吳松源

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 1090350620 號

中 華 民 國 1 1 5 年 5 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115年3月31日及民國114年12月31日、3月31日

單位：新台幣仟元

資 產		附註	115 年 3 月 31 日		114 年 12 月 31 日		114 年 3 月 31 日	
			金 額	%	金 額	%	金 額	%
流動資產								
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 542,140	3	\$ 883,938	6	\$ 1,056,256	9
1110	透過損益按公允價值衡量之							
	金融資產－流動		10,007	-	10,074	-	-	-
1136	按攤銷後成本衡量之金融資	六(二)及八						
	產－流動		685,513	5	514,865	3	507,727	4
1150	應收票據淨額	六(三)	-	-	762	-	-	-
1170	應收帳款淨額	六(三)及七						
		(二)	260,572	2	1,793,483	11	19,577	-
1200	其他應收款	九(一)	621	-	557	-	1,020	-
1220	本期所得稅資產		3,520	-	20	-	6,707	-
130X	存貨	六(四)、七						
		(二)及八	10,970,845	77	10,613,140	67	8,927,728	73
1470	其他流動資產	六(五)	416,478	3	492,938	3	491,604	4
11XX	流動資產合計		12,889,696	90	14,309,777	90	11,010,619	90
非流動資產								
1510	透過損益按公允價值衡量之							
	金融資產－非流動		200	-	620	-	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		5,400	-	5,300	-	5,020	-
1535	按攤銷後成本衡量之金融資	六(二)及八						
	產－非流動		672,632	5	826,615	5	620,505	5
1600	不動產、廠房及設備	六(六)及八	434,980	3	443,922	3	386,356	3
1755	使用權資產	六(七)及七						
		(二)	160,854	1	168,265	1	164,860	2
1780	無形資產		1,509	-	1,912	-	2,383	-
1840	遞延所得稅資產		66,494	1	60,440	1	39,900	-
1900	其他非流動資產	七(二)及九						
		(一)	40,396	-	44,905	-	39,000	-
15XX	非流動資產合計		1,382,465	10	1,551,979	10	1,258,044	10
1XXX	資產總計		\$ 14,272,161	100	\$ 15,861,756	100	\$ 12,268,663	100

(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 115 年 3 月 31 日及民國 114 年 12 月 31 日、3 月 31 日

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	115 年 3 月 31 日		114 年 12 月 31 日		114 年 3 月 31 日	
			金	%	金	%	金	%
流動負債								
2100	短期借款	六(八)	\$ 7,185,264	50	\$ 8,504,557	54	\$ 5,966,472	49
2110	應付短期票券	六(九)	887,483	6	884,306	6	786,640	7
2130	合約負債—流動	六(十八)及七						
		(二)	679,490	5	940,763	6	1,211,081	10
2150	應付票據		3,304	-	14,617	-	14,689	-
2170	應付帳款	九(一)	933,270	7	1,266,542	8	619,681	5
2200	其他應付款	六(十)	57,952	-	71,864	1	167,691	1
2230	本期所得稅負債		69,137	1	48,869	-	50,386	-
2280	租賃負債—流動	七(二)	16,311	-	18,748	-	14,607	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十一)						
		(十二)	515,910	4	206,782	1	6,793	-
2399	其他流動負債—其他		47,196	-	64,752	-	40,716	-
21XX	流動負債合計		<u>10,395,317</u>	<u>73</u>	<u>12,021,800</u>	<u>76</u>	<u>8,878,756</u>	<u>72</u>
非流動負債								
2530	應付公司債	六(十二)	1,368,132	9	1,664,806	10	1,298,493	11
2540	長期借款	六(十一)	280,247	2	32,067	-	23,762	-
2570	遞延所得稅負債		5,403	-	-	-	-	-
2580	租賃負債—非流動	七(二)	138,819	1	152,786	1	145,006	1
2600	其他非流動負債	六(七)	2,320	-	1,073	-	400	-
25XX	非流動負債合計		<u>1,794,921</u>	<u>12</u>	<u>1,850,732</u>	<u>11</u>	<u>1,467,661</u>	<u>12</u>
2XXX	負債總計		<u>12,190,238</u>	<u>85</u>	<u>13,872,532</u>	<u>87</u>	<u>10,346,417</u>	<u>84</u>
股本								
3110	普通股股本	六(十五)	1,249,671	9	1,249,671	8	1,190,163	10
資本公積								
3200	資本公積	六(十六)	347,852	2	347,152	2	286,980	2
保留盈餘								
3310	法定盈餘公積	六(十七)	84,580	1	84,580	1	24,084	-
3350	未分配盈餘		398,350	3	306,451	2	419,929	4
其他權益								
3400	其他權益		1,470	-	1,370	-	1,090	-
3XXX	權益總計		<u>2,081,923</u>	<u>15</u>	<u>1,989,224</u>	<u>13</u>	<u>1,922,246</u>	<u>16</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>\$ 14,272,161</u>	<u>100</u>	<u>\$ 15,861,756</u>	<u>100</u>	<u>\$ 12,268,663</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：林宗毅



經理人：林祐任



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115年及114年1月1日至3月31日

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘(虧損)為新台幣元外)

項目	附註	115 至 年 3 月 31 日 金 額 %	114 至 年 3 月 31 日 金 額 %
4000 營業收入	六(十八)	\$ 1,148,689 100	\$ 6,065 100
5000 營業成本	六(四)	(865,754) (76)	(2,742) (45)
5900 營業毛利		282,935 24	3,323 55
營業費用	六(二十二) (二十三)		
6100 推銷費用		(66,479) (6)	(24,233) (400)
6200 管理費用		(60,674) (5)	(68,625) (1131)
6000 營業費用合計		(127,153) (11)	(92,858) (1531)
6900 營業利益(損失)		155,782 13	(89,535) (1476)
營業外收入及支出			
7100 利息收入		201 -	264 4
7010 其他收入	六(十九)	6,201 1	5,484 90
7020 其他利益及損失	六(二十)	(2,765) -	(544) (9)
7050 財務成本	六(二十一)及七 (二)	(41,564) (4)	(17,798) (293)
7000 營業外收入及支出合計		(37,927) (3)	(12,594) (208)
7900 稅前淨利(淨損)		117,855 10	(102,129) (1684)
7950 所得稅(費用)利益	六(二十四)	(25,956) (2)	408 7
8200 本期淨利(淨損)		\$ 91,899 8	(\$ 101,721) (1677)
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 -	\$ 70 1
8310 不重分類至損益之項目總額		100 -	70 1
8300 其他綜合損益(淨額)		\$ 100 -	\$ 70 1
8500 本期綜合損益總額		\$ 91,999 8	(\$ 101,651) (1676)
基本每股盈餘(虧損)	六(二十五)		
9750 基本每股盈餘(虧損)		\$ 0.74	(\$ 0.85)
稀釋每股盈餘(虧損)	六(二十五)		
9850 稀釋每股盈餘(虧損)		\$ 0.72	(\$ 0.85)

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：林宗毅

經理人：林祐任

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115年及114年1月1日至3月31日

單位：新台幣仟元

		歸屬	於母公	司業主之	權	益	
		資	本公	積保	留盈	餘	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價損益
附註	普通股股本	發行溢價	認股權	法定盈餘公積	未分配盈餘	資產未實現評價損益	權益總額
	\$ 1,190,163	\$ 274,901	\$ 8,191	\$ 24,084	\$ 604,961	\$ 1,020	\$ 2,103,320
	-	-	-	-	(101,721)	-	(101,721)
	-	-	-	-	-	70	70
	-	-	-	-	(101,721)	70	(101,651)
六(十七)							
	-	-	-	-	(83,311)	-	(83,311)
六(十四)			3,888	-	-	-	3,888
	<u>\$ 1,190,163</u>	<u>\$ 274,901</u>	<u>\$ 12,079</u>	<u>\$ 24,084</u>	<u>\$ 419,929</u>	<u>\$ 1,090</u>	<u>\$ 1,922,246</u>
	\$ 1,249,671	\$ 274,901	\$ 72,251	\$ 84,580	\$ 306,451	\$ 1,370	\$ 1,989,224
	-	-	-	-	91,899	-	91,899
	-	-	-	-	-	100	100
	-	-	-	-	91,899	100	91,999
六(十四)			700	-	-	-	700
	\$ 1,249,671	\$ 274,901	\$ 72,951	\$ 84,580	\$ 398,350	\$ 1,470	\$ 2,081,923

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：林宗毅



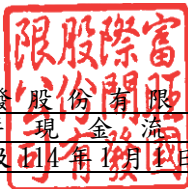
經理人：林祐任



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115年及114年1月1日至3月31日



單位：新台幣仟元

附註	115 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	114 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
<u>營業活動之現金流量</u>		
本期稅前淨利(淨損)	\$ 117,855	(\$ 102,129)
調整項目		
收益費損項目		
折舊費用-不動產、廠房及設備	六(六)(二十二) 15,967	8,992
折舊費用-使用權資產	六(七)(二十二) 5,092	3,062
攤銷費用	六(二十二) 403	384
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損失	六(二十) 4,418	-
利息費用	六(二十一) 41,564	17,798
利息收入	(201)	(264)
股利收入	六(十九) (68)	(2)
股份基礎給付酬勞成本	六(十四)(二十三) 700	3,888
租賃修改損失利益	六(七)(二十) (1,928)	-
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	(17,666)	122,427
應收票據	762	-
應收帳款	1,532,911	1,745,594
其他應收款	(64)	9,406
存貨	(323,715)	(429,201)
利息資本化實際支付數	六(四) (33,990)	(34,174)
其他流動資產	76,460	6,959
其他非流動資產	-	(5,553)
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債	(261,273)	92,938
應付票據	(11,312)	(6,386)
應付帳款	(333,273)	(257,785)
其他應付款	(14,761)	(31,002)
其他流動負債	(15,532)	(22,030)
營運產生之現金流入	782,349	1,122,922
收取之利息	201	264
支付之利息	(34,383)	(14,339)
支付之所得稅	(9,839)	-
營業活動之淨現金流入	738,328	1,108,847

(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115年及114年1月1日至3月31日

單位：新台幣仟元

附註	115 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	114 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
<u>投資活動之現金流量</u>		
按攤銷後成本衡量之金融資產增加	\$ 1,001	\$ -
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(304,583)	-
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	300,652	-
購置不動產、廠房及設備	六(二十六) (6,128)	(34,374)
利息資本化實際支付數	六(六)(二十六) (159)	(3,630)
存出保證金增加	(50)	(190)
存出保證金減少	4,559	5,015
收取之股利	六(十九) 68	2
投資活動之淨現金流出	(4,640)	(33,177)
<u>籌資活動之現金流量</u>		
短期借款增加	六(二十七) 1,480,087	450,392
短期借款減少	六(二十七) (2,799,380)	(1,114,850)
應付短期票券減少	六(二十七) (48)	(1,100)
舉借長期借款	六(二十七) 260,000	-
償還長期借款	六(二十七) (2,473)	(1,674)
存入保證金增加	六(二十七) 363	485
存入保證金減少	六(二十七) (1,140)	(83)
租賃本金償還	六(二十七) (12,895)	(12,460)
籌資活動之淨現金流出	(1,075,486)	(679,290)
本期現金及約當現金(減少)增加數	(341,798)	396,380
期初現金及約當現金餘額	883,938	659,876
期末現金及約當現金餘額	\$ 542,140	\$ 1,056,256

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：林宗毅



經理人：林祐任



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 115 年及 114 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 115 年 5 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 115 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：

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9號及國際財務報導準則第7號之修正「涉及自然電力的合約」	民國115年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號—比較資訊」	民國112年1月1日
國際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

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：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第18號「財務報表中之表達與揭露」	民國116年1月1日(註)
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
國際會計準則第21號之修正「換算為高度通貨膨脹貨幣」	民國116年1月1日

註：金管會於民國 114 年 9 月 25 日之新聞稿中宣布公開發行公司將於民國 117 年度起適用國際財務報導準則第 18 號(以下簡稱 IFRS 18)；另企業如有提前適用 IFRS 18 之需求，亦得於金管會認可 IFRS 18 後，選擇提前適用 IFRS 18 規定。

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「財務報表中之表達與揭露」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 114 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 114 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 114 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
			115年 3月31日	114年 12月31日	114年 3月31日	
本公司	Sindar Technologies, Inc. (Sindar)	貿易商	100	100	100	註1
本公司	富旺房屋仲介股份有限公司 (富旺房仲)	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	74	74	74	註1、2
本公司	蕾媂生物科技股份有限公司 (蕾媂生技)	化妝品買賣	100	100	100	註1
本公司	寶鑫營造股份有限公司 (寶鑫營造)	綜合營造	100	100	100	
本公司	富旺不動產股份有限公司 (富旺不動產)	不動產買賣	100	100	100	註1
本公司	富信全球置業股份有限公司 (富信全球置業)	不動產買賣	100	100	100	註1
蕾媂生技	富旺房屋仲介股份有限公司 (富旺房仲)	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	26	26	26	註1、2

註 1：因不符合重要子公司之定義，其民國 115 年及 114 年 3 月 31 日之財務報告未經會計師核閱。

註 2：富旺房仲於民國 113 年 12 月 11 日停業至 115 年 12 月 10 日。

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) 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 114 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

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
庫存現金及零用金	\$ 1,411	\$ 1,515	\$ 1,545
支票存款	2,343	2,836	3,016
活期存款	538,386	879,587	1,051,695
	<u>\$ 542,140</u>	<u>\$ 883,938</u>	<u>\$ 1,056,256</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 115 年 3 月 31 日、114 年 12 月 31 日及 114 年 3 月 31 日履約保證專戶存款係建案預售信託款，部分活期存款及附買回債券作為本集團發行之公司債、應付短期票券及短期借款擔保，分別為 685,513 仟元、514,865 仟元及 507,727 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(二)及八。
3. 本集團民國 115 年 3 月 31 日、114 年 12 月 31 日及 114 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長期借款擔保，餘額分別為 672,632 仟元、826,615 仟元及 620,505 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(二)及八。

(二)按攤銷後成本衡量之金融資產

項目	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
流動項目：			
履約保證專戶存款	\$ 48,840	\$ 31,174	\$ 128,580
受限制之銀行存款	586,673	433,691	329,147
受限制之附買回債券	50,000	50,000	50,000
合計	<u>\$ 685,513</u>	<u>\$ 514,865</u>	<u>\$ 507,727</u>

項目	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
非流動項目：			
受限制之銀行存款	<u>\$ 672,632</u>	<u>\$ 826,615</u>	<u>\$ 620,505</u>

1. 民國 115 年及 114 年 1 月 1 日至 3 月 31 日均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 115 年 3 月 31 日、114 年 12 月 31 日及 114 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。

(三) 應收帳款及票據

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
應收票據	\$ -	\$ 762	\$ -
應收帳款	\$ 260,572	\$ 1,793,483	\$ 20,276
減：備抵損失	-	-	(699)
	<u>\$ 260,572</u>	<u>\$ 1,793,483</u>	<u>\$ 19,577</u>

1. 應收帳款之帳齡分析如下：

	115年3月31日		114年12月31日		114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	\$ 260,572	\$ -	\$ 1,793,483	\$ 762	\$ 19,577	\$ -

以上係以逾期日為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 115 年 3 月 31 日、114 年 12 月 31 日及 114 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 114 年 1 月 1 日客戶合約之應收款餘額為 1,765,870 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 115 年 3 月 31 日、114 年 12 月 31 日及 114 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)。

(四) 存貨

	115年3月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 2,098,567	\$ -	\$ 2,098,567
在建房地	8,509,185	-	8,509,185
預付土地款	363,093	-	363,093
合計	<u>\$ 10,970,845</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 10,970,845</u>
	114年12月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 2,951,608	\$ -	\$ 2,951,608
在建房地	7,039,935	-	7,039,935
預付土地款	621,597	-	621,597
合計	<u>\$ 10,613,140</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 10,613,140</u>

	114年3月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 132,112	\$ -	\$ 132,112
在建房地	8,159,233	-	8,159,233
預付土地款	636,383	-	636,383
合計	<u>\$ 8,927,728</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 8,927,728</u>

1. 存貨明細如下：

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
<u>待售房地</u>			
國美天藏	\$ 37,142	\$ 37,142	\$ 37,142
站前新時代	13,392	13,392	13,392
站前富時代	40,492	40,492	40,492
雲科莊園(原斗六明德段)	7,546	7,546	7,546
心海城(原沙鹿鹿寮段)	3,656	3,656	3,656
微美居(原高雄楠梓區藍田西段)	7,603	7,603	7,595
華時代	-	9,985	11,545
天際 W ONE(原上石段)	339,111	778,174	-
悅榕花園大樓(原國際園首)	293,015	336,478	-
悅榕花園透天(原國際園首)	10,032	28,402	-
艾美莊園	1,335,834	1,677,994	-
其他	10,744	10,744	10,744
	<u>2,098,567</u>	<u>2,951,608</u>	<u>132,112</u>
<u>在建房地</u>			
站前大時代(原陽光小鎮)	\$ 1,885,510	\$ 1,808,894	\$ 1,383,763
天際 W ONE(原上石段)	-	-	1,849,591
悅榕花園(原國際園首)	-	-	626,499
富旺千蘊(原西區麻園頭段)	972,197	931,962	796,796
斗六雲林溪段	434,911	434,911	434,268
艾美莊園	-	-	1,110,266
富旺丰厚(原后里區口庄段)	525,929	507,328	387,307
富旺敦睦(原后里區口庄段)	539,051	472,062	203,467
富旺W行館(原和美鎮嘉詔段)	393,766	386,315	368,410
富旺心海綻(原沙鹿區鹿寮段2)	397,592	389,907	374,739
新莊光榮段	648,549	647,121	546,192
草屯鎮光華段	63,421	69,251	69,125
西屯何安段	1,040,484	1,037,853	-
彰化延和段	182,989	182,830	8,810
北屯同榮段	1,260,790	7,505	-
台南鹽水區	163,996	163,996	-
	<u>8,509,185</u>	<u>7,039,935</u>	<u>8,159,233</u>

	<u>115年3月31日</u>	<u>114年12月31日</u>	<u>114年3月31日</u>
<u>預付土地</u>			
烏日區蘆竹溝段	\$ 363,093	\$ 363,093	\$ 363,093
彰化延和段	-	-	26,693
西屯區何安段	-	-	122,333
北屯區同榮段	-	258,504	124,264
	<u>363,093</u>	<u>621,597</u>	<u>636,383</u>
合計	<u>\$ 10,970,845</u>	<u>\$ 10,613,140</u>	<u>\$ 8,927,728</u>

2. 本集團當期認列為費損之存貨成本：

	<u>115年1月1日至3月31日</u>	<u>114年1月1日至3月31日</u>
已出售存貨成本	\$ 859,653	\$ 2,328
租賃成本	5,953	376
其他營業成本	148	38
	<u>\$ 865,754</u>	<u>\$ 2,742</u>

3. 利息資本化相關資訊如下：

	<u>115年1月1日至3月31日</u>	<u>114年1月1日至3月31日</u>
利息資本化金額	\$ 33,990	\$ 34,174
利息資本化利率(%)	2.23%~3.11%	2.34%~3.71%

4. 以存貨提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(五) 其他流動資產

	<u>115年3月31日</u>	<u>114年12月31日</u>	<u>114年3月31日</u>
取得合約之增額成本	\$ 142,770	\$ 173,877	\$ 248,226
留抵稅額	195,831	251,455	140,675
代付款	38,389	28,845	33,893
預付貨款	21,560	22,825	41,108
預付費用	10,907	11,223	22,744
其他	7,021	4,713	4,958
	<u>\$ 416,478</u>	<u>\$ 492,938</u>	<u>\$ 491,604</u>

(六) 不動產、廠房及設備

	115年1月1日	本期增加	本期處分	本期移轉	115年3月31日
成本					
土地	\$ 12,770	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 12,770
房屋及建築	4,742	-	-	369,076	373,818
租賃改良	76,081	832	(1,650)	5,718	80,981
其他設備	61,447	-	-	-	61,447
未完工程	370,159	6,193	-	(374,794)	1,558
合計	\$ 525,199	\$ 7,025	(\$ 1,650)	\$ -	\$ 530,574
累計折舊					
建築物	(\$ 55)	(\$ 4,156)	\$ -	\$ -	(\$ 4,211)
租賃改良	(38,438)	(9,690)	1,650	-	(46,478)
其他設備	(42,784)	(2,121)	-	-	(44,905)
合計	(\$ 81,277)	(\$ 15,967)	\$ 1,650	\$ -	(\$ 95,594)
總計	\$ 443,922				\$ 434,980
	114年1月1日	本期增加	本期處分	本期移轉	114年3月31日
成本					
租賃改良	\$ 51,721	\$ 7,203	(\$ 2,015)	\$ 6,275	\$ 63,184
其他設備	51,337	9,835	(650)	-	60,522
未完工程	295,052	23,272	-	(6,275)	312,049
合計	\$ 398,110	\$ 40,310	(\$ 2,665)	\$ -	\$ 435,755
累計折舊					
租賃改良	(\$ 8,672)	(\$ 6,633)	\$ 2,015	\$ -	(\$ 13,290)
其他設備	(34,400)	(2,359)	650	-	(36,109)
合計	(\$ 43,072)	(\$ 8,992)	\$ 2,665	\$ -	(\$ 49,399)
總計	\$ 355,038				\$ 386,356

1. 利息資本化相關資訊如下：

	115年1月1日至3月31日	114年1月1日至3月31日
利息資本化金額	\$ -	\$ 3,098
利息資本化利率(%)	-	2.34%~3.71%

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：

	115年1月1日至3月31日	114年1月1日至3月31日
折舊費用資本化金額	\$ 738	\$ 2,306
利息費用資本化金額	\$ 159	\$ 532

3. 本集團於承租之高速鐵路台中車站地區新高鐵段 38 地號及 39 地號土地上自行興建大型百貨商場。因於興建時產生之相關費用屬使資產達可供使用狀態之直接可歸屬成本，故將相關費用予以資本化並帳列未完工程，資本化之相關資訊請詳附註六(七)。

該商場已於民國 115 年 1 月達到預定可使用狀態，並由未完工程轉列為房屋及建築，另依土地租賃合約約定，本集團對租賃期間屆滿時負有拆除及復原之義務，爰於本期認列相關負債 2,000 仟元（表列於其他非流動負債科目項下），並同時將對應之除役負債資本化至房屋及建築成本。

(七)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>115年3月31日</u>	<u>114年12月31日</u>	<u>114年3月31日</u>
	<u>帳面金額</u>	<u>帳面金額</u>	<u>帳面金額</u>
土地	\$ 141,159	\$ 150,694	\$ 162,406
房屋及建築	19,695	17,571	2,454
	<u>\$ 160,854</u>	<u>\$ 168,265</u>	<u>\$ 164,860</u>

	<u>115年1月1日至3月31日</u>	<u>114年1月1日至3月31日</u>
	<u>折舊費用</u>	<u>折舊費用</u>
土地	\$ 3,875	\$ 4,600
房屋及建築	1,955	768
減：符合要件之資產資本化金額（	<u>738</u> ）	<u>2,306</u> ）
	<u>\$ 5,092</u>	<u>\$ 3,062</u>

4. 本集團於民國 110 年 6 月 9 日取得高速鐵路站台中車站地區新高鐵段 38 地號及 39 地號之土地租賃案金額計 182,784 仟元，經營項目為大型百貨商場。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（六），該商場已於 115 年 1 月完工，並自未完工程轉列為房屋及建築，請詳附註六（六）。
5. 與租賃有關之損益項目資訊如下：

	<u>115年1月1日至3月31日</u>	<u>114年1月1日至3月31日</u>
<u>影響當期損益之項目</u>		
租賃負債之利息費用	\$ 510	\$ 111
屬短期租賃合約之費用	2,397	3,124
來自轉租使用權資產之收益	251	304
租賃修改利益	1,928	-

6. 本集團於民國 115 年及 114 年 1 月 1 日至 3 月 31 日使用權資產之增添分別為 4,079 仟元及 0 仟元。
7. 本集團於民國 115 年及 114 年 1 月 1 日至 3 月 31 日租賃現金流出總額分別為 15,961 仟元及 16,227 仟元。

8. 本集團於民國 115 年 1 月 1 日至 3 月 31 日因更新土地公告地價及續租並調整租金，致使用權資產減少 5,660 仟元及租賃負債減少 7,588 仟元，租賃修改利益為 1,928 仟元。

9. 變動租賃給付對負債之影響

(1) 本集團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 115 年及 114 年 1 月 1 日至 3 月 31 日總租賃給付金額分別增加 25 仟元及 26 仟元。

(八) 短期借款

借款性質	115年3月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	\$ 6,972,210	2.22%-3.53%	存貨
信用借款	213,054	3.13%-3.75%	無
	<u>\$ 7,185,264</u>		
借款性質	114年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	\$ 7,946,587	2.75%-3.53%	存貨
信用借款	557,970	2.25%-4.78%	無
	<u>\$ 8,504,557</u>		
借款性質	114年3月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	\$ 5,402,618	2.63%-3.53%	存貨
信用借款	563,854	2.88%-4.68%	無
	<u>\$ 5,966,472</u>		

1. 於民國 115 年及 114 年 1 月 1 日至 3 月 31 日認列於損益之利息費用分別為 26,594 仟元及 7,048 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 120 年。

(九) 應付短期票券

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
應付商業本票	\$ 892,000	\$ 892,000	\$ 790,900
減：應付商業本票折價	(4,517)	(7,694)	(4,260)
	<u>\$ 887,483</u>	<u>\$ 884,306</u>	<u>\$ 786,640</u>
利率	<u>1.60%~1.99%</u>	<u>1.50%~1.99%</u>	<u>1.66%~2.00%</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) 其他應付款

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
應付股利	\$ -	\$ -	\$ 83,311
應付利息	26,092	25,243	23,625
應付薪資及獎金	8,906	21,637	22,632
應付廣告費	1,592	4,680	3,379
應付佣金	726	523	10,110
應付修繕費	-	158	9,193
其他	20,636	19,623	15,441
	<u>\$ 57,952</u>	<u>\$ 71,864</u>	<u>\$ 167,691</u>

(十一) 長期借款

借款性質	借款期間及還款方式	利率區間	擔保品	115年3月31日
擔保借款	自民國113年7月12日至民國118年7月12日，按月本息平均攤還。	2.22%	活期存款(註)	\$ 23,762
擔保借款	自民國114年9月30日至民國134年9月30日，自115年3月起按月本息平均攤還。	2.60%~3.67%	不動產、廠房及設備	272,740
				296,502
減：一年或一營業週期內到期之長期借款				(16,255)
				<u>\$ 280,247</u>
借款性質	借款期間及還款方式	利率區間	擔保品	114年12月31日
擔保借款	自民國113年7月12日至民國118年7月12日，按月本息平均攤還。	2.22%	活期存款(註)	\$ 25,474
擔保借款	自民國114年9月30日至民國134年9月30日，自118年9月起按月本息平均攤還。	2.60%	不動產、廠房及設備	13,500
				38,974
減：一年或一營業週期內到期之長期借款				(6,907)
				<u>\$ 32,067</u>
借款性質	借款期間及還款方式	利率區間	擔保品	114年3月31日
擔保借款	自民國113年7月12日至民國118年7月12日，並按月償還本金及利息。	2.22%	活期存款(註)	\$ 30,555
減：一年或一營業週期內到期之長期借款				(6,793)
				<u>\$ 23,762</u>

註：受限制之活期存款表列於「按攤銷後成本衡量之金融資產-非流動」。

(十二) 應付公司債

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
應付公司債	\$ 1,900,000	\$ 1,900,000	\$ 1,300,000
減：應付公司債折價	(32,213)	(35,319)	(1,507)
小計：	1,867,787	1,864,681	1,298,493
減：一年內到期部分	(499,655)	(199,875)	-
合計：	<u>\$ 1,368,132</u>	<u>\$ 1,664,806</u>	<u>\$ 1,298,493</u>

本公司發行之國內擔保普通公司債如下：

1. 本公司發行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之發行條件如下：

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。

2. 本公司發行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之發行條件如下：

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。

3. 本公司發行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之發行條件如下：

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。

4. 本公司發行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之發行條件如下：

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。

5. 本公司發行經主管機關核准募集及發行民國 114 年第一次可轉換公司債

(1) 發行條件如下：

- A. 發行總額計 600,000 仟元，票面利率 0%，發行期間 3 年，流通期間自民國 114 年 10 月 16 日至 117 年 10 月 16 日。本轉換公司債到期時按債券面額以現金一次償還。本轉換公司債於民國 114 年 10 月 16 日於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌交易。

B. 轉換期間

債券持有人得於本轉換公司債發行後屆滿三個月之翌日(民國115年1月17日)起，至到期日止，除(一)普通股依法暫停過戶期間，不包括股東常會及臨時會之停止過戶期間；(二)自本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止；(三)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止；(四)辦理股票變更面額之停止轉換(認購)起始日至新股換發股票開始交易日前一日止，不得請求轉換外，得隨時透過交易券商知會台灣集中保管結算所股份有限公司(以下簡稱「集保公司」)向本公司股務代理機構請求依辦法規定將所持有之本轉換公司債轉換為本公司普通股，並依辦法第十條、第十一條、第十三條、第十五條規定辦理。前項股票變更面額之停止轉換起始日係指向經濟部申請變更登記之前一個營業日。本公司將於該起始日前四個營業日公告停止轉換期間。

C. 本轉換公司債之轉換價格係依轉換辦法規定之訂價模式與已訂定，續轉換價格遇有本公司因反稀釋條款之情況，將依轉換辦法規定之訂價模式予以調整。截至民國115年3月31日止，本轉換公司債轉換價格為每股21.17元。

D. 本轉換公司債發行後屆滿三個月之翌日起至到期日前四十日止，若本公司普通股收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十時，或本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之六十時，本公司得依發行及轉換辦法第十七條規定之本公司對本轉換公司債之贖回權，按債券面額以現金收回流通在外之轉換公司債。

E. 依發行及轉換辦法，所有本公司收回(包括由櫃檯買賣中心買回)、償還或已轉換之本轉換公司債將註銷，且所有尚隨附於公司債之權利義務亦將併同消滅，不再發行。

(2)截至民國115年3月31日止，本轉換公司債面額尚未轉換為普通股。

6. 本公司於發行可轉換公司債時，依據國際會計準則第32號規定，將屬權益性質之轉換權與各負債組成要素分離，截至民國115年3月31日止帳列「資本公積-認股權」計50,345仟元。另嵌入之買回權，依據國際財務報導準則第9號規定，因其與主契約債務商品之經濟特性及風險非緊密關聯，故予以分離處理，並以其淨額帳列「透過損益按公允價值衡量之金融資產」。

(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 115 年及 114 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 1,312 仟元及 1,458 仟元。

(十四) 股份基礎給付

1. 民國 115 年及 114 年 1 月 1 日至 3 月 31 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 (單位：仟股)	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

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

	115 年 1 月 1 日至 3 月 31 日		114 年 1 月 1 日至 3 月 31 日	
	認股權 數量(仟股)	加權平均 履約價格(元)	認股權 數量(仟股)	加權平均 履約價格(元)
期初流通在外認股權	3,827	\$ -	4,809	\$ -
本期給與認股權	-	-	-	-
本期放棄認股權	(470)	-	(325)	-
期末流通在外認股權	3,357		4,484	
期末可執行認股權	-		-	

3. 本公司於民國 113 年 5 月 10 日經董事會決議通過辦理員工激勵計畫，發行員工認股權 5,000 單位，給予本公司及子公司之員工，截至民國 115 年 3 月 31 日止，各公司獲配之員工認股權數量資訊如下：

	認股權數量
本公司	2,269
子公司-寶鑫營造股份有限公司	1,088
	3,357

4. 資產負債表日流通在外之認股權到期日及履約價格如下：

		115 年 3 月 31 日		114 年 12 月 31 日	
實際發行日	到期日	股數(仟股)	履約價格(元)	股數(仟股)	履約價格(元)
113 年 7 月 23 日	116 年 4 月 23 日	3,357	\$ 47.15	3,827	\$ 47.15
		114 年 3 月 31 日			
實際發行日	到期日	(千股)	(元)		
113 年 7 月 23 日	116 年 4 月 23 日	4,484	\$ 47.15		

5. 本公司估計認股權公允價值之相關資訊如下：

協議之類型	給與日	股價	履約 價格	預期波 動率(註1)	預期存 續期間	無風險 利率	每單位 公允價值	備註
員工認股權 計畫	113.07.23	\$ 47.15	\$ 47.15	32.87%	3 年	1.4178%	\$ 11.1108	註2

註 1：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。

註 2：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。

6. 股份基礎給付交易產生之費用如下：

	115年1月1日至3月31日	114年1月1日至3月31日
權益交割	\$ 700	\$ 3,888

(十五)股本

截至民國 115 年 3 月 31 日，本公司額定資本額為 2,000,000 仟元，實收資本額為 1,249,671 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)

	115年	114年
1月1日(即3月31日)	\$ 124,967	\$ 119,016

(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。本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補累積虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列。其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。本公司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. 本公司分配盈餘時，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使得分派，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. 本公司於民國 115 年 3 月 12 日經董事會決議，民國 114 年度為虧損，故不擬分配盈餘，上述不擬分配盈餘案截至民國 115 年 5 月 8 日止，尚未提報股東會。
6. 本公司民國 114 年 5 月 29 日經股東會決議通過民國 113 年度盈餘分配案，分配如下：

	113年度	
	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 60,496	
現金股利	83,311	\$ 0.70
股票股利	59,508	0.50
	<u>\$ 203,315</u>	

7. 本公司民國 115 年 5 月 8 日及 114 年 5 月 6 日經董事會決議，民國 115 年第一季及民國 114 年第一季不分派盈餘。
8. 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

	115年1月1日至3月31日	114年1月1日至3月31日
客戶合約收入	\$ 1,148,689	\$ 6,065

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：

115年1月1日至3月31日	建設事業			合計
	房地銷售	租賃收入	勞務收入	
部門收入	\$ 1,147,418	\$ 1,263	\$ 8	\$ 1,148,689
收入認列時點				
於某一時點認列之收入	\$ 1,147,418	\$ 1,263	\$ 8	\$ 1,148,689
114年1月1日至3月31日	建設事業			合計
	房地銷售	租賃收入	勞務收入	
部門收入	\$ 5,283	\$ 780	\$ 2	\$ 6,065
收入認列時點				
於某一時點認列之收入	\$ 5,283	\$ 780	\$ 2	\$ 6,065

2. 本公司截至民國 115 年 3 月 31 日、114 年 12 月 31 日及 114 年 3 月 31 日已簽訂之銷售房地合約，尚未滿足履約義務所分攤之交易價格之彙總金額及預計認列收入年度分別如下：

	<u>115年3月31日</u>	<u>114年12月31日</u>	<u>114年3月31日</u>
已簽約合約金額	<u>\$ 3,598,520</u>	<u>\$ 4,191,834</u>	<u>\$ 7,771,500</u>
預計認列收入年度	115年~119年	115年~119年	114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>115年3月31日</u>	<u>114年12月31日</u>	<u>114年3月31日</u>	<u>114年1月1日</u>
合約負債	<u>\$ 679,490</u>	<u>\$ 940,763</u>	<u>\$ 1,211,081</u>	<u>\$ 1,118,143</u>

期初合約負債本期認列收入

	<u>115年1月1日至3月31日</u>	<u>114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	<u>\$ 329,821</u>	<u>\$ 2,437</u>

(十九) 其他收入

	<u>115年1月1日至3月31日</u>	<u>114年1月1日至3月31日</u>
股利收入	\$ 68	\$ 2
違約金收入	5,547	-
其他收入—其他	586	5,482
	<u>\$ 6,201</u>	<u>\$ 5,484</u>

(二十) 其他利益及損失

	<u>115年1月1日至3月31日</u>	<u>114年1月1日至3月31日</u>
外幣兌換利益	\$ 69	\$ 56
租賃修改利益	1,928	-
透過損益按公允價值衡量之金融 資產損失	(4,418)	-
其他損失	(344)	(600)
	<u>(\$ 2,765)</u>	<u>(\$ 544)</u>

(二十一) 財務成本

	115年1月1日至3月31日	114年1月1日至3月31日
利息費用		
銀行借款	\$ 60,743	\$ 44,852
應付公司債	9,387	6,442
應付短期票券	4,914	3,665
租賃負債	669	643
減：符合要件之資產 資本化金額	(34,149)	(37,804)
	<u>\$ 41,564</u>	<u>\$ 17,798</u>

(二十二) 費用性質之額外資訊

	115年1月1日至3月31日	114年1月1日至3月31日
員工福利費用	\$ 39,664	\$ 39,582
折舊費用-不動產	15,967	8,992
折舊費用-使用權資產	5,092	3,062
攤銷費用	403	384
合計	<u>\$ 61,126</u>	<u>\$ 52,020</u>

(二十三) 員工福利費用

	115年1月1日至3月31日	114年1月1日至3月31日
薪資費用	\$ 33,096	\$ 29,422
股份基礎給付	700	3,888
勞健保費用	2,857	3,508
退休金費用	1,312	1,458
董事酬金	220	220
其他用人費用	1,479	1,086
	<u>\$ 39,664</u>	<u>\$ 39,582</u>

1. 依本公司章程規定，本公司年度如有獲利，應提撥不低於百分之三為員工酬勞，其中應提撥不低於百分之一為基層員工分派酬勞，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象包含符合一定條件之從屬員工；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥不超過百分之三為董事酬勞。員工酬勞及董事酬勞分派案應提股東會報告。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前項比例提撥員工酬勞及董事酬勞。
2. 民國 115 年及 114 年 1 月 1 日至 3 月 31 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(利益)

所得稅費用組成部分：

	115年1月1日至3月31日	114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	\$ 26,595	\$ 1,350
土地增值稅	11	-
當期所得稅總額	26,606	1,350
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及 迴轉	(650)	(1,758)
遞延所得稅總額	(650)	(1,758)
所得稅費用(利益)	\$ 25,956	(\$ 408)

2. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 112 年度；子公司寶鑫營造、蕾媿生技、富旺不動產、富信全球置業及富旺房仲營造營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 113 年度。

(二十五) 每股盈餘(虧損)

	115年1月1日至3月31日		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
普通股股東之本期淨利	\$ 91,899	124,967	\$ 0.74
<u>稀釋每股盈餘</u>			
普通股股東之本期淨利	\$ 91,899	124,967	
具稀釋作用潛在普通股之 影響			
員工認股權	-	3,357	
普通股股東之本期淨利 加潛在普通股之影響	\$ 91,899	128,324	\$ 0.72
	114年1月1日至3月31日		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股虧損 (元)
<u>基本每股虧損</u>			
普通股股東之本期淨損	(\$ 101,721)	119,016	(\$ 0.85)

民國 114 年 1 月 1 日至 3 月 31 日為淨損，潛在普通股列入將產生反稀釋作用，故僅列示基本每股虧損計算。

(二十六) 現金流量補充資訊

購置不動產、廠房及設備

	115年1月1日至3月31日	114年1月1日至3月31日
購置不動產、廠房及設備	\$ 7,025	\$ 40,310
減：折舊費用資本化	(738)	(2,306)
減：利息資本化實際支付數	(159)	(3,630)
本期支付現金	<u>\$ 6,128</u>	<u>\$ 34,374</u>

(二十七) 來自籌資活動之負債之變動

	115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	115年3月31日
短期借款	\$ 8,504,557	(\$ 1,319,293)	\$ -	\$ -	\$ 7,185,264
應付短期票券	884,306	(48)	-	3,225	887,483
租賃負債	171,534	(12,895)	4,079	(7,588)	155,130
應付公司債(含一年內到期)	1,864,681	-	-	3,106	1,867,787
存入保證金	1,567	(777)	-	-	790
長期借款(含一年內到期)	38,974	257,527	-	-	296,501
	<u>\$ 11,465,619</u>	<u>(\$ 1,075,486)</u>	<u>\$ 4,079</u>	<u>(\$ 1,257)</u>	<u>\$ 10,392,955</u>

	114年1月1日	籌資現金流 量之變動	其他非現 金之變動	114年3月31日
短期借款	\$ 6,630,930	(\$ 664,458)	\$ -	\$ 5,966,472
應付短期票券	784,848	(1,100)	2,892	786,640
租賃負債	172,073	(12,460)	-	159,613
應付公司債(含一年內到期)	1,298,333	-	160	1,298,493
存入保證金	594	402	-	996
長期借款(含一年內到期)	32,229	(1,674)	-	30,555
	<u>\$ 8,919,007</u>	<u>(\$ 679,290)</u>	<u>\$ 3,052</u>	<u>\$ 8,242,769</u>

七、關係人交易

(一) 關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本集團之關係
昌運建設開發股份有限公司(昌運公司)	本公司之主要股東
天衛資產管理股份有限公司(天衛公司)	本公司之主要股東
鴻鉅建設股份有限公司(鴻鉅公司)	本公司之董事長為其董事長之二親等親屬
林宗毅	本公司之董事長
張育端	本公司之董事
林祐任	本公司之總經理
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. 取得不動產(表列存貨)

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
營建用地			
鴻鉅公司	\$ -	\$ 163,250	\$ -

係本集團透過向鴻鉅公司取得土地之營建用地，依合約約定付款，與非關係人並無重大差異。

2. 應收關係人款項

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
應收帳款：			
其他關係人	\$ 439	\$ 16,964	\$ -

應收關係人款項係出售房地予關係人之應收款項。依合約約定付款，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：

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
天衛公司	\$ 3,888	\$ -	\$ 834

B. 利息費用

	115年1月1日至3月31日	114年1月1日至3月31日
天衛公司	\$ 26	\$ 3

4. 存出保證金(表列其他非流動資產)

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
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。

5. 合約負債

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
其他關係人	\$ -	\$ -	\$ 5,527

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

	115年1月1日至3月31日	114年1月1日至3月31日
短期員工福利	\$ 3,509	\$ 3,688
退職後福利	166	166
總計	\$ 3,675	\$ 3,854

八、質押之資產

本集團之資產提供擔保明細如下：

	帳	面	價	值	
資 產 項 目	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日		擔 保 用 途
存貨	\$ 10,285,746	\$ 10,304,190	\$ 8,591,150		短期借款
不動產、廠房及設備	382,377	17,457	-		長期借款
按攤銷後成本衡量之					
金融資產－流動					
履約保證專戶	48,840	31,174	128,580		建案預售信託款
受限制之銀行存款	586,673	433,691	329,147		短期借款、應付短期票券、長期借款及應付公司債
受限制之附買回債券	50,000	50,000	50,000		應付短期票券
按攤銷後成本衡量之					
金融資產－非流動					
受限制之銀行存款	672,632	826,615	620,505		應付公司債、長期借款
	<u>\$ 12,026,268</u>	<u>\$ 11,663,127</u>	<u>\$ 9,719,382</u>		

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一) 或有事項

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 115 年 5 月 8 日，高等法院審理中。

(二) 承諾事項

1. 本集團已簽約但尚未發生之資本支出

	<u>115年3月31日</u>	<u>114年12月31日</u>	<u>114年3月31日</u>
營建用地	\$ 355,810	\$ 1,330,820	\$ 2,515,080

2. 截至民國 115 年 3 月 31 日、114 年 12 月 31 日及 114 年 3 月 31 日止，本集團已簽訂之工程合約總價分別為 4,033,162 仟元、3,758,342 仟元及 6,306,245 仟元，尚未支付之金額分別為 3,188,339 仟元、2,197,840 仟元及 3,310,238 仟元。

3. 截至民國 115 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，由台灣新光商業銀行、第一商業銀行、中國信託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 114 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

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
<u>金融資產</u>			
透過損益按公允價值衡量之金融資產			
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 10,207	\$ 10,694	\$ 20
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	\$ 5,400	\$ 5,300	\$ 5,020
按攤銷後成本衡量之金融資產			
現金	\$ 542,140	\$ 883,938	\$ 1,056,256
按攤銷後成本衡量之金融資產	1,358,145	1,341,480	1,128,232
應收票據	-	762	-
應收帳款(含關係人)	260,572	1,793,483	19,577
其他應收款	621	557	1,020
存出保證金(表列其他非流動資產)	31,643	36,152	30,247
	<u>\$ 2,193,121</u>	<u>\$ 4,056,372</u>	<u>\$ 2,235,332</u>
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量之金融負債			
短期借款	\$ 7,185,264	\$ 8,504,557	\$ 5,966,472
應付短期票券	887,483	884,306	786,640
應付票據	3,304	14,617	14,689
應付帳款	933,270	1,266,542	619,681
其他應付款	57,952	71,864	167,691
長期借款(包含一年內到期)	296,502	38,974	30,555
應付公司債(包含一年或內到期)	1,867,787	1,864,681	1,298,493
存入保證金(表列其他流動及非流動負債)	790	1,567	996
	<u>11,232,352</u>	<u>12,647,108</u>	<u>8,885,217</u>
租賃負債	<u>155,130</u>	<u>171,534</u>	<u>159,613</u>
	<u>\$ 11,387,482</u>	<u>\$ 12,818,642</u>	<u>\$ 9,044,830</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. 本集團主要投資於國內公司發行之權益工具及開放型基金，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 115 年及 114 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或損失分別增加或減少 102 仟元及 0 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 68 仟元及 63 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 115 年 3 月 31 日、114 年 12 月 31 日及 114 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 115 年及 114 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之稅後淨利將分別減少或增加 1,496 仟元及 1,199 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 115 年及 114 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 115 年 3 月 31 日、114 年 12 月 31 日及 114 年 3 月 31 日之準備矩陣如下：

	未逾期	逾期90天內	逾期90天以上	合計
<u>115年3月31日</u>				
預期損失率	0.00%	0.00%	0.00%	
帳面價值總額	\$ 260,572	\$ -	\$ -	\$ 260,572
備抵損失	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<u>114年12月31日</u>				
預期損失率	0.00%	0.00%	0.00%	
帳面價值總額	\$ 1,793,483	\$ -	\$ -	\$ 1,793,483
備抵損失	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<u>114年3月31日</u>				
預期損失率	3.45%	0.00%	0.00%	
帳面價值總額	\$ 20,276	\$ -	\$ -	\$ 20,276
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：

	115年	114年
	應收帳款	應收帳款
1月1日(即3月31日)	\$ -	\$ 699

J. 本集團所持有之按攤銷後成本衡量之金融資產、應收帳款(含關係人)、其他應收款及存出保證金，評估其逾期損失率微小，故民國115年3月31日、114年12月31日及114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115年3月31日、114年12月31日及114年3月31日之未動用之銀行融資額度分別5,529,941仟元、4,827,541仟元及5,466,243仟元。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：

		3個月至	1年至		
115年3月31日	3個月內	1年內	3年內	3年以上	合計
短期借款	\$ 82,852	\$ 606,638	\$3,899,059	\$3,209,489	\$7,798,038
應付短期票券	592,000	300,000	-	-	892,000
應付票據	3,304				3,304
應付帳款	548,400	7,062	377,808	-	933,270
其他應付款	49,647	8,276	29	-	57,952
租賃負債	4,146	12,165	33,184	121,412	170,907
存入保證金 (表列其他流動 及非流動負債)	470	-	-	320	790
應付公司債	6,283	516,340	226,082	1,203,225	1,951,930
長期借款	7,255	19,845	69,110	257,168	353,378

非衍生金融負債：

114年12月31日	3個月內	3個月至 1年內	1年至 3年內	3年以上	合計
短期借款	\$ 63,681	\$ 2,151,130	\$4,516,772	\$2,328,053	\$9,059,636
應付短期票券	242,000	650,000	-	-	892,000
應付票據	14,617	-	-	-	14,617
應付帳款	270,654	632,012	363,876	-	1,266,542
其他應付款	59,338	12,497	29	-	71,864
租賃負債	6,311	18,042	35,055	129,150	188,558
存入保證金 (表列其他流動 及非流動負債)	496	-	1,071	-	1,567
應付公司債	6,283	218,553	526,927	1,206,450	1,958,213
長期借款	1,937	5,811	15,506	23,707	46,961

非衍生金融負債：

114年3月31日	3個月內	3個月至 1年內	1年至 3年內	3年以上	合計
短期借款	\$ 44,273	\$ 699,647	\$3,386,230	\$2,266,172	\$6,396,322
應付短期票券	490,900	300,000	-	-	790,900
應付票據	8,489	6,200	-	-	14,689
應付帳款	284,138	9,666	325,877	-	619,681
其他應付款	54,924	112,738	29	-	167,691
租賃負債	3,323	11,284	26,132	136,950	177,689
存入保證金 (表列其他 流動負債)	596	-	400	-	996
應付公司債	6,283	18,848	735,804	616,125	1,377,060
長期借款	1,851	5,552	14,804	9,870	32,077

(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及有活絡市場公開報價衍生工具的公允價值皆屬之。

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。本集團投資部分之權益工具的公允價值均屬之。

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。本集團投資之無活絡市場之權益證券及發行可轉換公司債之贖回權皆屬之。

2. 非以公允價值衡量之金融工具

(1)除下表所列者外，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、長期借款、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。

115年3月31日				
帳面金額	公允價值			
	第一等級	第二等級	第三等級	
金融負債：				
應付公司債	\$ 568,656	\$ -	\$ -	\$ 577,436
114年12月31日				
帳面金額	公允價值			
	第一等級	第二等級	第三等級	
金融負債：				
應付公司債	\$ 565,710	\$ -	\$ -	\$ 533,116

民國 114 年 3 月 31 日：無此情形。

(2)用以估計公允價值所使用之方法及假設如下：

第三等級公允價值衡量所採用之重大不可觀察輸入值為反映發行人信用風險之折現率。

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：

115年3月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
-權益證券	\$ -	\$ -	\$ 20	\$ 20
-可轉換公司債贖回權			180	180
-基金	10,007	-	-	10,007
合計	\$ 10,007	\$ -	\$ 200	\$ 10,207
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
-權益證券	\$ -	\$ 5,400	\$ -	\$ 5,400

114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	\$ -	\$ -	\$ 20	\$ 20
-可轉換公司債贖回權	-	-	600	600
-基金	10,074	-	-	10,074
合計	<u>\$ 10,074</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 620</u>	<u>\$ 10,694</u>
透過其他綜合損益按公允				
價值衡量之金融資產				
-權益證券	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,300</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,300</u>
114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	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 20</u>	<u>\$ 20</u>
透過其他綜合損益按公允				
價值衡量之金融資產				
-權益證券	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,020</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,020</u>

(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. 本公司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	開放型基金
市場報價	收盤價	淨值

B. 除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值計算而得。

4. 應付公司債及轉換公司債贖回權則委由外部評價顧問評價。

5. 民國 115 年及 114 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。

6. 下表列示民國 115 年及 114 年 1 月 1 日至 3 月 31 日第三等級之變動：

	115年	114年
	金融工具	金融工具
1月1日	\$ 620	\$ 20
認列於當期損益之損失	(420)	-
3月31日	<u>\$ 200</u>	<u>\$ 20</u>

7. 有關屬第三等級公允價值衡量項目所使用評價模型之重大不可觀察輸入值之量化資訊及重大不可觀察輸入值變動之敏感度分析說明如下：

	115年3月31日 公允價值	評價技術	重大不可觀察 輸入值	區間 (加權平均)	輸入值與 公允價值關係
非衍生權益工具：					
轉換公司債贖回權	\$ 180	二元樹評價模型	無風險利率 股價 波動度	1.24% 無風險利率愈高，公允價值愈低 14.30 股價愈高，公允價值愈高 43.26% 股價波動愈高，公允價值愈高	
	114年12月31日 公允價值	評價技術	重大不可觀察 輸入值	區間 (加權平均)	輸入值與 公允價值關係
非衍生權益工具：					
轉換公司債贖回權	\$ 600	二元樹評價模型	無風險利率 股價 波動度	1.25% 無風險利率愈高，公允價值愈低 20.20 股價愈高，公允價值愈高 39.63% 股價波動愈高，公允價值愈高	

民國 114 年 3 月 31 日：無此情形。

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. 期末持有之重大有價證券（不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分）：請詳附表二。
4. 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。
5. 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。
6. 母子公司間業務關係及重大交易往來情形：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。

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 115 年及 114 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

為他人背書保證

民國115年3月31日

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

附表一

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	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	富旺國際開發股份有限公司	寶鑫營造股份有限公司	子公司	\$ 208,192	\$ 100,000	\$ 100,000	\$ 100,000	\$ -	4.80%	\$ 832,769	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115年3月31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		備註
				股數	帳面金額	持股比例	公允價值	
本公司	富蘭克林多重資產收益證券基金A累台	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 評價調整	666,667	\$ 10,114 (107) \$ 10,007	-	\$ 10,007	
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 1,470 \$ 5,400	-	\$ 5,400	
寶鑫營造	中華票-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
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115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)

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				
進（銷）貨之公司	交易對象名稱	關係	進（銷）貨	金額	佔總進（銷）貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收（付）票據、帳款之比率	備註（註2）
										86%	註4
本公司	寶鑫營造	本公司之子公司	發包工程	\$ 333,814	24.61%	依工程合約書計價及付款	\$ -	-	(\$ 802,952)	86%	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115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 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	\$ 802,952	1.44	\$ -	-	\$ 139,214	-

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115年5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115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	\$ 333,814	依工程合約書計價及付款	2.34%
0	本公司	寶鑫營造	1	應付帳款	802,952	依工程合約書計價及付款	5.63%
0	本公司	寶鑫營造	1	存入保證金	826,535	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115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	
				本期期末	去年年底	股數(仟股)	比率	帳面金額	期損益	資損益	備註
本公司	寶鑫營造	台灣	綜合營造	\$ 420,000	\$ 420,000	42,000	100.00	\$ 169,216	(\$ 19,722)	\$ 12,426	註1、註2
本公司	蕾媞生技	台灣	化妝品買賣	61,900	61,900	6,000	100.00	10,845	-	-	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	(3,391)	-	-	註2
本公司	富旺不動產	台灣	不動產買賣	5,000	5,000	500	100.00	4,978	(3)	(3)	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
本公司	富信全球置業	台灣	不動產買賣	10,000	10,000	1,000	100.00	5,259	(83)	(83)	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	3,373	-	-	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。