

富旺國際開發股份有限公司

FULL WANG INTERNATIONAL DEVELOPMENT CO., LTD.

106 年度 年報

中華民國107年3月25日 刊印



一、公司發言人、代理發言人

發言人姓名：陳永和

職 稱：稽核主管

電 話：(04) 2327-3030

電子郵件信箱：fw0459@fwgroup.com.tw

代理發言人姓名：張育端

職 稱：建設事業處總經理

電 話：(04) 2327-3030

電子郵件信箱：fw1326@fwgroup.com.tw

二、總公司、分公司地址及電話：

總 公 司：台中市西區大隆路 20 號 4 樓之 5

電 話：(04) 2327-3030

三、股票過戶機構

公 司：台新國際商業銀行股務代理部

地 址：台北市建國北路一段 96 號 12 樓

網 址：www.taishinbank.com.tw

電 話：(02) 2504-8125

四、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所

會計師姓名：成德潤、曾棟鑒會計師

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所

地 址：台中市西區臺灣大道二段 218 號 27 樓

網 址：www.deloitte.com.tw

電 話：(04) 2328-0055

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：
不適用

六、公司網址：<http://www.fwgroup.com.tw>

目 錄

壹、致股東報告書.....	1
貳、公司簡介.....	5
一、設立日期.....	5
二、公司沿革.....	5
參、公司治理報告.....	8
一、組織系統.....	8
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料.....	10
三、公司治理運作情形.....	21
四、會計師公費資訊.....	35
五、更換會計師資訊.....	36
六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職 於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之資訊：.....	36
七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分 之十之股東股權移轉及股權質押變動情形.....	37
八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬 關係之資訊.....	38
九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉 投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例.....	39
肆、募資情形.....	40
一、資本及股份.....	40
二、公司債辦理情形.....	46
三、特別股辦理情形.....	47
四、海外存託憑證辦理情形.....	47
五、員工認股權憑證辦理情形.....	47
六、限制員工權利新股辦理情形.....	47
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形.....	47
八、資金運用計畫執行情形.....	48
伍、營運概況.....	54
一、業務內容.....	54
二、市場及產銷概況.....	65
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資訊.....	71
四、最近年度及截至年報刊印日止環保支出資訊.....	71

目 錄

五、最近年度及截至年報刊印日止勞資關係	72
六、重要契約	73
陸、財務概況.....	74
一、最近五年度簡明財務資料	74
二、最近五年度財務分析	78
三、最近年度財務報告之監察人或審計委員會審查報告	83
四、最近年度財務報告	84
五、最近年度個體財務報告	134
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務周轉困難情 事，應列明其對本公司財務狀況之影響	180
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項.....	181
一、財務狀況	181
二、財務績效	182
三、現金流量	182
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	183
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資 計畫	183
六、最近年度及截至年報刊印日之風險事項評估	184
七、其他重要事項	187
捌、特別記載事項.....	188
一、關係企業相關資料	188
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	193
三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形	193
四、其他必要補充說明事項	193
五、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十六條第二項第二款 所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項	193

壹、致股東報告書

近年來房地產市場受限於政策環境不利房市之因素，影響國內房市交投由濃轉淡，一〇六年度呈現回溫現象，從房地產市場回顧中，可以發現「讓」利是成交的關鍵，並且「價穩量增」現象明顯，潛在購屋人的購屋預算也有普遍增加的情形，因此全年度房屋移轉件數提昇至 26.6 萬件。本公司透過堅持專業態度及整合行銷通路資源，在市場不景氣的情況下，一〇六年度營業收入大幅提昇 32.83%。

本公司及子公司一〇六年度營收合計 1,718,835 仟元。

以下茲就本公司一〇六年度之營業成果向各位股東報告：

一、營業結果

(一)營業計畫實施成果：

單位：新台幣仟元

年 度	一〇六年度	一〇五年度	增(減)變動	
			金額	比例%
營收淨額	1,718,835	1,293,970	424,865	32.83%
營業成本	1,224,543	1,009,179	215,364	21.34%
營業毛利	494,292	284,791	209,501	73.56%
營業費用	277,958	199,646	78,312	39.23%
營業淨利	216,334	85,145	131,189	154.08%
營業外收入 及支出	(44,506)	(52,715)	8,209	(15.57%)
稅前淨利	171,828	32,430	139,398	429.84%
本期淨利	128,784	16,640	112,144	673.94%

(二)預算執行情形：

本公司一〇六年度並未編製財務預測，故無預算執行情形。

(三)財務收支及獲利能力分析：

國際財務報導準則-合併財務報表

分析項目		一〇六年度	一〇五年度
財務 結構(%)	負債占資產比率	75.69	72.05
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率	17,310.09	5,982.49
償債 能力(%)	流動比率	173.98	184.55
	速動比率	46.62	38.72
	利息保障倍數	4.22	1.69

分析項目		一〇六年度	一〇五年度
獲利能力(%)	資產報酬率	2.39	0.84
	權益報酬率	6.83	0.86
	占實收資本比率	營業利益	4.84
		稅前純益	1.84
	純益率		7.49
	每股盈餘(元)		0.09

(四)研究發展狀況：

1. 土地開發能力：充分掌握市場情報，期透過精準分析比較，產生準確之判斷，以及土地資源整合。
2. 產品規劃能力：透過精準市場調查分析及產品定位，提供優質之居住空間產品。
3. 銷售誠信能力：銷售廣告平實化，建立銷售誠信原則，落實客戶之信任感。
4. 施工管理能力：結構工程、防水工程、室內裝修等各項工進品質，有效控管工程品質。
5. 品牌形象：大量綠色植栽與環境友善，並結合人性科技與永續的概念，讓客戶享受美好的生活品質。

二、一〇七年度營業計畫概要

(一)經營方針

本公司對土地資源全面性研究分析，依土地屬性開發成各種建築產品，包括住宅大樓、別墅住宅、工業不動產等產品，為全方位不動產團隊。以「樹立經典、綠動未來」之精神，創造生活空間，更結合人性科技設施，持續提供優質產品。

富旺團隊的共識「如手足般的情誼，如家庭般的溫暖」深植在客戶心中，以追求公司未來的營運目標。並以「負責、團隊、品質、創新」將公司的經營理念落實於每一個建築個案，以達到公司對客戶的承諾以客為先。發揮企業核心價值，建構客戶、股東、員工多贏局面，全力以赴克盡對社會之責。

【行正道】善盡本分應有作為 【播善念】隨時隨地行善公益

【結善緣】敦親睦鄰深耕社區 【得正果】超越客戶滿意期待

(二)預期銷售數量及其依據

本公司建設事業處未來三年期間規劃開發之建案土地均已購入，在建案規劃上以營造施工期間之短、中、長期等時間規劃建案，以期能在未來 107 及 108、109 等年度分別完工入帳。且自 107 年度起，子公司「蕾媞生物科技」開發之護膚商品亦開始銷售，於各年度貢獻營業收入及獲利。

(三)重要之產銷政策

生產策略：本公司建築個案之開發策略以自住產品建案為主、換屋及投資產品為輔，並以合理價格為前提，開發區域為桃園、新竹、台中等地區。工業用地開發及代理銷售業務，則以台灣西部各工業區鄰近工業用地為主，以滿足各工業區衛星廠商之需求，提供優質之生產基地。

銷售策略：本公司採預售方式並整合各種行銷通路，以建案完工後零餘屋之銷售目標，並建立完善客服體系，對客戶提供永續服務，提升客戶滿意度與認同感，建立公司永續服務品牌形象。

三、未來公司發展策略

(一)客戶服務：站在客戶角度設想，服務客戶為客戶創造最大效益，以及滿足客戶最大滿意度為宗旨。

(二)永續經營：定期舉辦社區活動，回饋社區住戶關懷活動，持續經營客戶關係。

(三)回饋社會：本公司致力於公益活動，秉持著取之於社會用之於社會的本質，回饋社會大眾，救濟弱勢，落實企業社會責任。

(四)本公司於規劃設計階段即考量適合的居住空間機能與居住者的使用便利性，以持續推出優質之建築商品。

四、外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

(一)外部競爭環境方面

台灣不動產市場之發展向以大台北地區為首，大部份建商集中在台北市及新北市爭搶土地，由於可供建築之土地愈來愈稀少，在土地供給有限下，精華區土地更是寸地難求，造成土地價格節節上揚，本公司在新竹及台中皆有充足土地原料可供新建。

在此競爭環境下，本公司為因應不動產市場競爭，考量未來「軌道經濟」移動性需求分析，以捷運站、大型公共建設、新重劃區及重要交通建設周邊等土地為主，興建成透天、別墅型及社區大樓型住宅。本公司具有土地成本及產品規劃之優勢，價格合理，能吸引需求者青睞，並開發工業不動產，與同業之經營模式有所不同，以區別外部市場競爭。

(二)法規環境方面

政府政策雖不利房市，但本公司仍能持續創造獲利，為落實誠信經營及社會責任，除保障投資者及降低管理風險，加強公司稽核管理，以避免內部舞弊風險，並訂定相關資訊揭露規定或重大財務業務辦法，期能提升公司資訊之透明度及即時性。

本公司亦設置投資人服務專區，透過主管機關指定之公開資訊網站及公司網頁發佈重要資訊，並配合主管機關之法令修訂或頒布，使內部規範更加嚴謹，以達公司經營管理更落實法令規範，提升公司治理及對股東權益之保障。

(三)總體經營環境方面

近年來房地產市場受限於政策環境不利房市之因素，影響國內房市交投由濃轉淡，一〇六年度呈現「價穩量增」現象明顯，潛在購屋人的購屋預算也有普遍增加的情形，因此全年度房屋移轉件數提昇至 26.6 萬件。銀行持續的低利率仍有助於消費者購買房屋，本公司亦提供價格合理且品質優良之產品給消費者選擇，整體銷售金額仍能穩定成長。

期盼各位股東持續的給予本公司支持，全體董事、監察人與董事長帶領公司全體同仁將一本初衷努力不懈，不斷地創新精進，以創造企業最大價值，並回饋給各位股東，最後謹向各位股東致上最深謝意，並祝各位身體健康、萬事如意。

董事長：林 正 雄



總經理：林 正 雄



貳、公司簡介

一、設立日期：中華民國八十六年四月二十三日

二、公司沿革

- 86 年 發起籌設，資本額為新台幣壹佰萬元。公司及工廠均設在台北南港。
實收資本額增為新台幣壹億伍仟萬元。
正式量產 12.1" 及 14.5" 彩色 LCD MONITOR。
- 87 年 正式量產 15" LCD MONITOR。
自產之 15" LCD MONITOR 榮獲 PC World 之 Best Buy 獎。
自產之 15" LCD MONITOR 榮獲 Mac World Magazine 之 Best Product 獎。
實收資本額增為新台幣壹億玖仟伍佰萬元。
- 88 年 正式量產 17"、18" 高階液晶顯示器。
通過 ISO9001 品質認證。
自產 15" PT1503A 榮獲 Mikro Data 之 Best Product 獎。
- 89 年 財政部證期會核准本公司補辦公開發行為公開發行公司。
完成公司遷移至內湖辦事處及擴編。
中壢廠自動化生產線完成試產加入營運。
日本 Icom Inc. 及美國 Planar System Inc. 參與投資成為本公司法人股東。
實收資本額增為新台幣肆億伍佰萬元。
- 90 年 南港廠遷廠併入中壢廠。
通過 ISO14001 品質認證。
正式量產 19" 及 23" 高階液晶顯示器。
42" 電漿電視開發完成。
- 91 年 經濟部投審會核准投資大陸設廠。
LCD TV 開發完成。
實收資本額增為新台幣陸億元。
- 92 年 經濟部投審會核准對大陸投資總額增為美金伍佰萬元。
2月26日起公司正式掛牌上櫃。
6月盈餘、資本公積暨員工紅利轉增資80,500仟元，實收資本額增為新台幣陸億捌仟零伍拾萬元。
經濟部投審會核准對大陸投資總額增為美金柒佰萬元。
- 93 年 董事會決議停止液晶顯示器自產，以2月27日為中壢廠停止生產之衡量日，相關液晶顯示器之生產將全數委託海外子公司代工，本公司將致力於產品研發及行銷業務。
- 94 年 召開股東臨時會，全面改選董事及監察人。

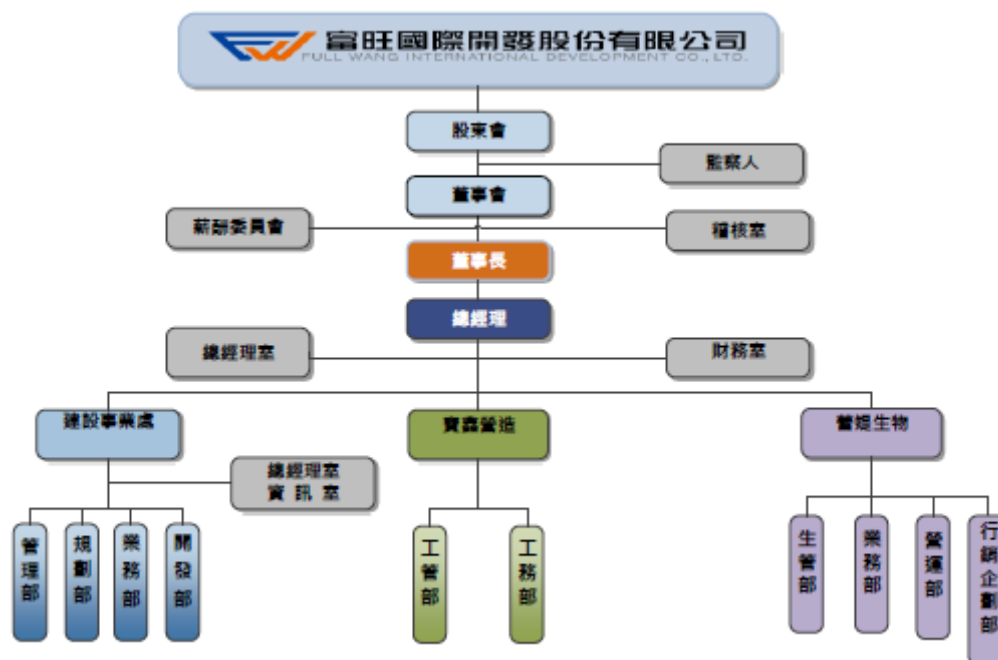
- 95 年 辦理95年度第一次減資新台幣280,480,910元，消除普通股28,048,091股，減資後之資本額為新台幣400,019,090元。
辦理95年度第一次私募普通股31,468,700股，募得資金新台幣135,000,723元，私募後之資本額為新台幣714,706,090元。
辦理95年度第二次減資新台幣254,542,850元，消除普通股25,454,285股，減資後之資本額為新台幣460,163,240元。
辦理95年度第二次私募普通股10,000,000股，募得資金新台幣46,000,000元，私募後之資本額為新台幣560,163,240元。
- 96 年 3月出售轉投資之境外公司Topview Worldwide Inc.及Powerex Technologies Inc.。
執行副總經理王丘壑先生，升任董事長兼總經理，統合公司各項資源。
- 97 年 辦理減資新台幣248,342,080元，消除普通股24,834,208股，減資後之資本額為新台幣311,821,160元。
辦理97年度第一次私募普通股15,151,000股，募得資金新台幣99,996,600元，私募後之資本額為新台幣463,331,160元。
辦理97年度第二次私募普通股18,000,000股，募得資金新台幣22,680,000元，私募後之資本額為新台幣643,331,160元。
召開股東臨時會，全面改選董事及監察人。
配合業務需要，於台中市西區設立台中分公司。
- 98 年 辦理減資新台幣447,285,430元，消除普通股44,728,543股，減資後之資本額為新台幣196,045,730元。
辦理98年度第一次私募普通股102,500,000股，募得資金新台幣549,400,000元，私募後之資本額為新台幣1,221,045,730元。
辦理98年度第二次私募普通股42,920,000股，募得資金新台幣222,754,800元，私募後之資本額為新台幣1,650,245,730元。
配合業務需要，於桃園縣中壢市設立桃園分公司，於新竹縣竹北市設立新竹分公司，於台北市大同區設立台北分公司。
- 99 年 股東常會全面改選董事及監察人。
配合業務需要，總公司遷址台中市西區大隆路20號4樓之5
為拓展市場及因應未來業務發展需求，100%轉投資寶鑫營造股份有限公司，並投資設立視達電子股份有限公司、富旺房屋仲介股份有限公司、富旺不動產股份有限公司、富達康開發股份有限公司等子公司，致力為資源整合最齊備的經營團隊。
- 100 年 辦理減資新台幣284,737,900元，消除普通股28,473,790股，減資後之資本額為新台幣1,365,507,830元。

- 101 年 辦理現金增資新台幣200,000,000元，實收資本額增為新台幣1,565,507,830元。
配合公司轉型，出售子公司視達電子股份有限公司全部股權。
經櫃檯買賣中心核准變更產業類別為建材營造業。
- 102 年 股東常會全面改選董事及監察人。
發行國內第一次有擔保轉換公司債新台幣200,000,000元，及國內第二次無擔保轉換公司債新台幣100,000,000元。
- 103 年 發行國內第三次無擔保轉換公司債新台幣400,000,000元。
辦理註銷買回庫藏股125,980,000元，資本額減為1,499,903,020元。
- 104 年 為拓展市場及因應未來業務發展需求，投資設立柬埔寨子公司FUWONG INTERNATIONAL DEVELOPMENT Co., Ltd.。
發行104年度第一次有擔保普通公司債新台幣300,000,000元。
- 105 年 發行105年度第一次有擔保普通公司債新台幣400,000,000元、第二次有擔保普通公司債新台幣300,000,000元，及第三次有擔保普通公司債新台幣300,000,000元。
- 106 年 發行106年度第一次有擔保普通公司債新台幣400,000,000元。
辦理註銷買回庫藏股18,550,000元及現金減資200,000,000元，資本額減為1,540,162,760元。

參、公司治理報告

一、組織系統

(一)組織結構



(二)各主要部門所營業務

部門		主要業務
稽核室		內部稽核計劃之排定及內部稽核工作之推行。 申報內部稽核作業執行情形。 內部控制制度之有效性確認及執行建議。
總經理室		協助總經理日常事務處理、專案項目管理。
財務室		資金之運用及籌措。 出納作業之執行。 現金收支及管理，銀行融資規劃及管理。 投資活動之規劃及執行，海外子公司之資金規劃等。 股東會召開與運作。 股務相關事宜。
	管理部	會計：普通會計、成本會計及稅務會計等制度之訂定、執行與管理報表之編製與提供。收支款項傳票作業及審核、公司財產移轉盤點控管、年度決算事項編列辦理、各項賦稅申報。 法務：契約文件審核、法令之蒐集。公司相關法律問題、糾紛之處理。 人資：人力資源發展之規劃、執行與人事行政事務之管理。人力資源管理制度之訂定、流程合理化之建構、執行。培育訓練計劃之規劃、執行。員工福利之照顧與關懷。 行政總務：各項行政管理事務之協助。總(庶)務之管理與執行。固定資產清冊建立與管理。櫃檯服務及客戶接待。
	規劃部	土地開發規劃。 建照申請。 地政、建築相關法規整理分析。
	業務部	代銷公司評比、行銷市場研究，銷售目標之設定、案前作業與銷售、廣告策略之擬定。相關業務危機防範與應變處理。 各銷售案場行政作業協助及管理。 協助客戶簽約、客變、交屋、售後服務、社區整體營造、物業管理及社區關係之經營。推動及執行銷售合約之簽訂、期款收取、銀貸對保、撥款、交屋、產權移轉等相關事宜。
	開發部	營建之各項新事業、新產品評估建議。
	資訊室	電腦資訊系統管理制度之訂定、維護、執行。電腦資訊應用系統之規劃、整合及開發、更新。各項作業流程電腦化之規劃、執行。
營造		綜理建築設計規劃、工程發包採購、工程預算編列控管、工程查核、執照申請、完工驗收、編製工作決算、排訂施工進程、指揮監督工程施工、協調各項工程進度、工程異常問題排除等事宜。
蕾妮		護膚商品之開發、銷售等事宜。

二、董事、監察人、總經理、副總經理、各部門及分支機構主管資料

(一) 董事及監察人資料

職稱 (註1)	國籍或 註冊地	姓名	性別	選任 日期	任期	初次選任 日期 (註2)	選任時 持有股份		現在 持有股數		配偶、未成年 子女現在持有 股份		利用他人名義 持有股份		主要經(學)歷 (註3)	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以 內關係之其他主 管、董事或監察人		
							股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係
董事長	中華民國	林正雄	男	105.4.29	3年	97.11.28	2,834,413	1.61	2,508,648	1.63	0	0	0	0	光華高工電子科	富旺國際開發(股)公司總經理 寶鑫營造股份有限公司董事長 富旺房屋仲介股份有限公司董事長 富旺不動產股份有限公司董事長 富旺生物科技股份有限公司董事長 Sindar Technologies, Inc. 董事長 FUWONG INTERNATIONAL DEVELOPMENT Co., Ltd. 負責人 FUTURE WORLD INTERNATIONAL DEVELOPMENT Co., Ltd. 負責人 京精實業股份有限公司董事長 寶鉅投資股份有限公司董事長 寶鑫投資有限公司董事長 寶霖投資有限公司董事長	董事 董事	林宗毅 林祐任	父子 父子
董事	中華民國	張育端	男	105.4.29	3年	102.5.23	554,619	0.32	347,494	0.23	0	0	0	0	逢甲大學都市計劃研究所 富旺國際開發(股)公司投資事業處副總經理	富旺國際開發(股)公司建設事業處總經理	無	無	無
董事	中華民國	林宗毅	男	105.4.29	3年	99.4.30	0	0	0	0.02	33,961	0	0	0	實踐大學財務金融學系 富旺國際開發(股)公司建設事業處業務助理	富旺國際開發(股)公司建設事業處業務副總經理	董事長 董事	林正雄 林祐任	父子 兄弟
董事	中華民國	寶鉅投資(股)公司 代表人： 林祐任	NA	105.4.29	3年	97.8.26	26,760,062	15.22	23,684,480	15.38	0	0	0	0	實踐大學財務金融學系	富旺國際開發(股)公司建設事業處業務經理	董事長 董事	林正雄 林宗毅	父子 兄弟
董事	中華民國	寶鉅投資(股)公司 代表人： 黃秀華	NA	105.4.29	3年	97.8.26	26,760,062	15.22	23,684,480	15.38	0	0	0	0	台中商專會計統計科 富旺國際開發(股)公司會計部經理	富旺國際開發(股)公司會計助理	無	無	無
董事	中華民國	寶鉅投資(股)公司 代表人： 吳繁治 (註4)	NA	105.4.29	3年	97.8.26	26,760,062	15.22	23,684,480	15.38	0	0	0	0	文化大學法律學系畢業 土地銀行 董事長 臺灣金控 總經理 合作金庫 總經理	名軒開發股份有限公司董事 山林水環境工程股份有限公司獨立董事 富邦人壽保險股份有限公司獨立董事 富邦人壽保險股份有限公司獨立董事	無	無	無

107年3月11日

職稱 (註1)	國籍或 註冊地	姓名	性別	選任 日期	任期	初次選任 日期 (註2)	選任時 持有股份		現 持有股數		配偶、未成年 子女現在持有 股份		利用他人名義 持有股份		主要經(學)歷 (註3)	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以 內關係之其他主 管、董事或監察人		
							股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職稱	姓名	關係
獨立 董事	中華民國	王錦祥	男	105.4.29	3年	97.11.28	0	0	0	0	0	0	0	0	東吳大學會研所	揚智聯合會計師事務所所長 聯合骨科器材股份有限公司監察人 英屬開曼群島商強信機械科技股份有限公司獨立董事 迎象科技股份有限公司監察人 道爾頓專利有限公司負責人 耀德生物科技股份有限公司監察人	無	無	無
							0	0	0	0	0	0	0	0	東海大學經濟系	國富浩華聯合會計師事務所總所副所長 兼台中所所長 先益電子工業股份有限公司監察人 浩華敬業管理顧問股份有限公司董事長 商協資產管理股份有限公司董事長 台灣肥料股份有限公司薪酬委員會委員	無	無	無
監察人	中華民國	天衛資產 管理股份 有限公司	NA	105.4.29	3年	99.4.30	23,896,688	13.59	21,150,199	13.73	0	0	0	0	日本大學理工學部海洋建築學系工學碩士 日本大學理工學部海洋建築學系工學碩士 日本大學理工學部建築學系工學士 台北工專建築科畢業 逢甲大學副校長、資深副校長 台中市科學管理學會理事長	十銓科技股份有限公司董事 中州科技大學董事 德昌營造股份有限公司獨立董事	無	無	無
	中華民國	代表人： 楊龍士	男			104.2.2	0	0	0	0	0	0	0	0	國立臺灣大學法學士 東吳大學法學碩士 美國紐約大學(NYU)法學碩士 美國威斯康辛大學 (UW-Madison)麥迪森分校法學博士 中興大學助理教授 寰宇法律事務所律師	僑威科技股份有限公司獨立董事及薪酬委員會委員 萬年清環境工程股份有限公司獨立董事、薪酬委員會委員 哲明法律事務所律師	無	無	無
監察人	中華民國	天衛資產 管理股份 有限公司	NA	105.4.29	3年	99.4.30	23,896,688	13.59	21,150,199	13.73	0	0	0	0	台中市刑警大隊	城陞投資有限公司負責人	無	無	無
監察人	中華民國	代表人： 朱從龍	男			102.10.8	0	0	0	0	0	0	0	0	寰宇法律事務所律師		無	無	無
監察人	中華民國	江謝海	男	105.4.29	3年	104.6.15	0	0	0	0	0	0	0	0	台中市刑警大隊	城陞投資有限公司負責人	無	無	無

註1：法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示(屬法人股東名稱)，並應填列下表一。

註2：填列首次擔任公司董事或監察人之時間，如有中斷情事，應附註說明。

註3：本公司董事與擔任目前職位相關之經歷，於前揭期間皆未於本公司查核簽證會計師事務所或其關係企業任職。

註4：於107年3月9日解任董事之法人代表。

表一：法人股東之主要股東

107年3月11日

法人股東名稱（註1）	法人股東之主要股東（註2）
寶鉅投資股份有限公司	寶霖投資有限公司（98.8%）、慶宏投資股份有限公司（0.6%）、宏富投資股份有限公司（0.6%）
天衛資產管理股份有限公司	林展瑞（41.7%）、陳錫惠（30%）、林正雄（21.7%）、林春金（3.3%）、林宗毅（1.65%）、林祐任（1.65%）

註1：董事、監察人屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。

註2：填寫該法人股東之主要股東名稱（其持股比例占前十名）及其持股比例。若其主要股東為法人者，應再填列下表二。

表二：表一主要股東為法人者其主要股東

107年3月11日

法人名稱（註1）	法人之主要股東（註2）
寶霖投資有限公司	泰寶利投資有限公司（95.7%）、林正雄（4.3%）
慶宏投資股份有限公司	林春金（95.24%）、希望投資股份有限公司 4.76%
宏富投資股份有限公司	希望投資股份有限公司（72.22%）、蘇胤熹（27.78%）

註1：如上表一主要股東屬法人者，應填寫該法人名稱。

註2：填寫該法人之主要股東名稱（其持股比例占前十名）及其持股比例。

（二）董事及監察人資料

107年3月11日

姓名 （註1）	條件	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形（註2）										兼任 其他 公開 發行 公司 獨立 董事 家數
		商 務、法 務、財務、 會計或公司 業務所須相 關科系之公 私立大專院 校講師以上	法官、檢察官、 律師、會計師或 其他與公司業 務所需之國家 考試及格領有 證書之專門職 業及技術人員	商 務、 法 務、 財 務、 會 計、 或 業 務 所 須 之 工 作 經 驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
林正雄			✓							✓	✓		✓	✓	無
張育端			✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
林宗毅			✓			✓	✓		✓	✓	✓		✓	✓	無
寶鉅投資股份有 限公司法人代表： 林祐任						✓	✓		✓	✓	✓		✓	✓	無
寶鉅投資股份有 限公司法人代表： 黃秀華			✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
寶鉅投資股份有 限公司法人代表： 吳繁治（註3）			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		3
王錦祥		✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1
王日春		✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無

姓名 (註1)	條件	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形(註2)										兼任 其他 公開發行 公司 獨立 董事 家數
		商 務、法 務、財務、 會計或公司 業務所須相 關科系之公 私立大專院 校講師以上	法官、檢察官、 律師、會計師或 其他與公司業 務所需之國家 考試及格領有 證書之專門職 業及技術人員	商 務、 法 務、 財 務、 會 計、 或 公 司 業 務 所 須 之 工 作 經 驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
天衛資產管理股份 有限公司法人代表： 楊龍士	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		1
天衛資產管理股份 有限公司法人代表： 朱從龍	✓		✓	✓	✓		✓	✓		✓	✓	✓	✓		2
江謝海				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		無

註1：欄位多寡視實際數調整。

註2：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司之關係企業之董事、監察人（但如為公司之母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限）。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或五親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。
- (8) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9) 未有公司法第30條各款情事之一。
- (10) 未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。

註3：於107年3月9日解任董事之法人代表。

(三)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

107年3月11日

職稱 (註1)	國籍	姓名	性別	選(就) 任日期	持有股份		配偶、未成年 子女持有股份 股數	持有股份 比率	利用他人名義 持有股份 股數	持有股份 比率	主要經(學)歷(註2)	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內 關係之經理人		
					股數	持 股 比 率							職稱	姓名	關係
總經理	中華民國	林正雄	男	97.11.28	2,508,648	1.63	0	0	0	0	光華高工電子科	實鑫達股份有限公司董事長 富旺房屋仲介股份有限公司董事長 富旺不動產股份有限公司董事長 富旺生物科技股份有限公司董事長 Sindar Technologies, Inc. 董事長 FUNGWONG INTERNATIONAL DEVELOPMENT Co., Ltd. 負責人 FUTURE WORLD INTERNATIONAL DEVELOPMENT Co., Ltd. 負責人 京積實業股份有限公司董事長 寶鉅投資股份有限公司董事長 實鑫投資股份有限公司董事長 寶森投資股份有限公司董事長	建設事業處業務副經理	林宗毅	父子
建設事業處 總經理	中華民國	張育端	男	101.3.8	347,494	0.23	0	0	0	0	逢甲大學都市計劃研究所 富旺國際開發(股)公司投資事業處副總經理	無	無	無	無
建設事業處 業務副總經理	中華民國	林宗毅	男	105.6.1	0	0	33,961	0.02	0	0	實踐大學財務金融學系 富旺國際開發(股)公司建設事業處業務協理	無	總經理	林正雄	父子
財務主管	中華民國	林玉真	女	104.1.23	0	0	0	0	0	0	東海大學社會學系 富旺集團財務協理、 富旺國際開發(股)公司財務協理	無	無	無	無
會計主管	中華民國	黃秀華	女	101.8.9	0	0	0	0	0	0	台中商專會計統計科 富旺國際開發(股)公司會計協理	無	無	無	無
稽核主管	中華民國	陳永和	男	104.8.11	0	0	0	0	0	0	逢甲大學會計系 富旺國際開發(股)公司會計部經理	無	無	無	無

註1：應包括總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料，以及凡職位相當於總經理、副總經理或協理者，不論職稱，亦均應予揭露。

註2：本公司總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管與擔任目前職位相關之經歷，於前揭期間未於本公司查核簽證會計師事務所或其關係企業任職。

(四)董事（含獨立董事）、監察人、總經理及副總經理之酬金

1、董事（含獨立董事）之酬金

職稱 (註1)	姓名	董事酬金				A、B、C及D 等四項總額占 稅後純益之比例(註11)		兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、 F及G等七項總 額占稅後純益之 比例(註11)		有無 領取 來自 子公 司以 外轉 投資 事業 酬金 (註12)				
		報酬(A) (註2)		退職退休金 (B)		董事酬勞 (C)(註3)		業務執行費 用(D)(註4)		薪資、獎金及特 支費等(E)(註 5)		退職退休金 (F)			財務報告內 所有公司(註 8)			
		本公 司	內所 有公 司 (註8)	本公 司	內所 有公 司 (註8)	本公 司	內所 有公 司 (註8)	本公 司	內所 有公 司 (註8)	本公 司	內所 有公 司 (註8)	本公 司	內所 有公 司 (註8)		現金 紅利 金額	股票 紅利 金額		
董事長	林正雄	120	120	0	0	75	0	40	40	2,372	2,381	0	0	300	0	2.26%	2.26%	無
董事	林宗毅	120	120	0	0	30	30	50	50	2,120	1,002	0	0	99	0	1.88%	1.88%	無
董事	張育端	120	120	0	0	30	30	80	80	2,848	2,561	0	0	1,050	0	2.98%	2.98%	無
董事	寶鉅投資股份有限公司 法人代表:吳繁治(註14)	120	120	0	0	30	30	40	40	0	0	0	0	0	0	0.15%	0.15%	無
董事	寶鉅投資股份有限公司 法人代表:林祐任	120	120	0	0	30	30	70	70	1,387	499	0	0	94	0	1.32%	1.32%	無
獨立 董事	王錦祥	180	180	0	0	30	30	70	70	0	0	0	0	0	0	0.22%	0.22%	無
獨立 董事	王日春	180	180	0	0	30	30	70	70	0	0	0	0	0	0	0.22%	0.22%	無

註1：董事姓名應分別列示（法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示），以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列表及下表(3-1)或(3-2)。

註2：係指最近年度董事之報酬（包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等）。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註3：係指最近年度董事之報酬（包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、特支費、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等）。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註4：係指最近年度董事之報酬（包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、特支費、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等）。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註5：係指最近年度董事之報酬（包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、特支費、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等）。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註6：係指最近年度董事之報酬（包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、特支費、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等）。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註7：係指最近年度董事之報酬（包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、特支費、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等）。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註8：應揭露合併報告內所有公司（包括本公司）給付本公司董事各項酬金之總額。

註9：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註10：應揭露合併報告內所有公司（包括本公司）給付本公司每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註11：稅後純益係指最近年度之稅後純益。

註12：a. 本欄應明確填列公司董事「有」或「無」領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金。

b. 若填列「有」者，得自願性填列所領取酬金額，並應依公司董事於子公司以外轉投資事業所擔任身分別所領取之酬金，併入酬金級距表之I及J欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c. 酬金係指本公司董事擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞、員工紅利及業務執行費用等相關酬金。

註13：係指截至年報刊印日止董事兼任員工（包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工）取得限制員工權利新股股數，除填列本表外，尚應填列附表十五之一。

註14：於107年3月9日解任董事之法人代表。

*本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

2、監察人之酬金

職稱 (註 1)	姓 名	監察人酬金						A、B 及 C 等三項總額占稅後純益之比例 (註 8)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金 (註 9)
		報酬(A) (註 2)		酬勞(B) (註 3)		業務執行費用(C) (註 4)				
		本公司	財務報告內所有公司 (註 5)	本公司	財務報告內所有公司 (註 5)	本公司	財務報告內所有公司 (註 5)	本公司	財務報告內所有公司 (註 5)	
監察人	天衛資產管理股份有限公司法人代表：朱從龍	120	120	30	30	40	40	0.15%	0.15%	無
監察人	天衛資產管理股份有限公司法人代表：楊龍士	120	120	30	30	40	40	0.15%	0.15%	無
監察人	江謝海	120	120	30	30	80	80	0.18%	0.18%	無

註 1：監察人姓名應分別列示（法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示），以彙總方式揭露各項給付金額。

註 2：係指最近年度監察人之報酬（包括監察人薪資、職務加給、離職金、各種獎金獎勵金等等）。

註 3：係填列最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發之監察人酬勞金額。

註 4：係指最近年度給付監察人之相關業務執行費用（包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等）。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註 5：應揭露合併報告內所有公司（包括本公司）給付本公司監察人各項酬金之總額。

註 6：本公司給付每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

註 7：應揭露合併報告內所有公司（包括本公司）給付本公司每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

註 8：稅後純益係指最近年度之稅後純益。

註 9：a. 本欄應明確填列公司監察人「有」或「無」領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金。

b. 若填列「有」者，得自願性填列所領取酬金金額，並應依公司監察人於子公司以外轉投資事業所擔任身分別所領取之酬金，併入酬金級距表 D 欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」

c. 酬金係指本公司監察人擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞、員工紅利及業務執行費用等相關酬金。

3、總經理及副總經理之酬金

職稱	姓名	薪資(A) (註2)		退職退休金(B)		獎金及 特支費等(C) (註3)		員工酬勞金額(D) (註4)				A、B、C及D等 四項總額占稅後純 益之比例(%)(註9)		有無領取來自 子公司以外轉 投資事業酬金 (註10)
		本公司	財務報 告內所 有公司 (註6)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註6)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註6)	本公司	股票 紅利 金額	現金紅 利金額	股票 紅利 金額	本公司	財務報告 內所有公 司(註6)	
總經理	林正雄	2,371	2,371	0	0	0	0	300	0	300	0	2.07%	2.07%	無
建設事業處總經理	張育端	1,026	1,026	0	0	1,535	1,535	1,050	0	1,050	0	2.81%	2.81%	無

*不論職稱，凡職位相當於總經理、副總經理者（例如：總裁、執行長、總監...等等），均應予揭露。

註1：總指最近年度總指應得各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及上表（1-1）或（1-2）。

註2：係填列最近年度總指應得薪資、職務加給、離職金。

註3：係填列最近年度總指應得各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之報酬，但不計入酬金。

註4：係填列最近年度總指應得最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註5：係指截至年報刊印日止總指應得各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總指應得之稅後純益。

註6：應揭露合併報告內所有公司（包括本公司）給付本公司總指應得各項酬金之總額。

註7：本公司給付每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總指應得之稅後純益。

註8：應揭露合併報告內所有公司（包括本公司）給付本公司每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總指應得之稅後純益。

註9：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註10：a. 本欄應填列公司總經理及副總經理領取自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司總經理及副總經理於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表E欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

b. 公司總經理及副總經理如有領取自子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞、員工紅利及業務執行費用等相關酬金。

c. 酬金係指本公司總指應得及副總經理及副總經理領取自子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞、員工紅利及業務執行費用等相關酬金。

註11：係指截至年報刊印日止董事兼任員工（包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工）取得限制員工權利新股股數，除填列本表外，尚應填列附表十五之一。

4、分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

107年3月11日

	職稱 (註1)	姓名 (註1)	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益 之比例(%)
經 理 人	總經理	林正雄	0	1,959	1,959	1.52
	建設事業處 總經理	張育端				
	建設事業處 業務副總經理	林宗毅				
	財務主管	林玉真				
	會計主管	黃秀華				
	稽核主管	陳永和				

註1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分派情形。

註2：係填列最近年度經董事會通過分派經理人之員工酬勞金額（含股票及現金），若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註3：經理人之適用範圍，依據本會92年3月27日台財證三字第0920001301號函令規定，其範圍如下：

- (1) 總經理及相當等級者
- (2) 副總經理及相當等級者
- (3) 協理及相當等級者
- (4) 財務部門主管
- (5) 會計部門主管
- (6) 其他有為公司管理事務及簽名權利之人

註4：若董事、總經理及副總經理有領取員工酬勞（含股票及現金）者，除填列附表一之二外，另應再填列本表。

(五)分別比較說明本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：

(1) 本公司及合併報告所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後損益比例分析

單位：%

	106 年度酬金總額占稅後損益比例分析		105 年度酬金總額占稅後損益比例分析	
	本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司
董事(註)	9.03%	9.03%	52.73%	52.73%
監察人	0.47%	0.47%	3.89%	3.89%
總經理及副總經理	4.88%	4.88%	36.235%	36.23%

註：包含兼任經理人之酬金。

(2) 給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性

本公司董事及監察人酬金，包括每月支領之固定報酬、執行業務之車馬費及盈餘分配年度之酬勞，其中每月支領之固定報酬及車馬費依據一般市場行情，盈餘分配之酬勞依據本公司章程之規定辦理；而總經理及副總經理之薪資架構為底薪、伙食津貼，其薪資依其經歷、工作績效及年資的差異分別給付。

A. 董監酬勞分派政策

本公司董事、監察人之報酬授權董事會依董事、監察人對本公司營運參與之程度及貢獻之價值暨同業通常水準支給議定之，並經本公司「薪資報酬委員會」考量公司法及主管機關相關規定審議通過後，提交董事會決議給付標準。

B. 經理人酬勞分派政策

本公司給付酬金之政策，採取薪資與獎金平衡之酬金發放政策，參酌該職位於同業市場中的薪資水平，公司內該職位的權責範圍以及對公司營運目標的貢獻度給付酬金，並經本公司「薪資報酬委員會」審議通過後，提交董事會決議給付標準。訂定酬金之程序，除了參考公司整體的營運績效，亦參考個人績效達成率及對公司績效的貢獻度，而給予合理的報酬。

三、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形：

董事會運作情形資訊

最近(106)年度董事會開會 8 次(A)，董事監察人出席情形如下：

職 稱	姓名(註 1)	實際出(列)席次數 B	委託出席次數	實際出(列)席率(%) 【B / A】(註 2)	備註
董 事 長	林正雄	4	4	50%	
董 事	張育端	8	0	100%	
董 事	林宗毅	5	2	62.5%	
董 事	寶鉅投資股份有限公司 法人代表：吳繁治	4	4	50%	
董 事	寶鉅投資股份有限公司 法人代表：林祐任	7	1	87.5%	
獨立董事	王錦祥	7	1	87.5%	
獨立董事	王日春	7	1	87.5%	
監 察 人	天衛資產管理股份有限公司 法人代表：朱從龍	4	0	50%	
監 察 人	天衛資產管理股份有限公司 法人代表：楊龍士	4	0	50%	
監 察 人	江謝海	8	0	100%	

其他應記載事項：

一、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：

(一)證券交易法第 14 條之 3 所列事項。

(二)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項。

董事會	議案內容	證交法第 14 條之 3 所列事項	獨立董事持反對 或保留意見
第十四屆 第 8 次 106/2/9	1. 本公司 105 年度員工酬勞及董監事酬勞分派案。	✓	無
	2. 本公司一〇五年度「內部控制制度聲明書」案。	✓	無
	3. 修訂本公司內部控制制度案。	✓	無
獨立董事意見：無。			
公司對獨立董事意見之處理：無。			
決議結果：全體出席董事無異議通過。			
第十四屆 第 9 次 106/3/17	1. 修訂本公司「取得或處分資產處理準則」部分條文案。	✓	無
	2. 本公司擬辦理現金減資案。	✓	無
獨立董事意見：無。			
公司對獨立董事意見之處理：無。			
決議結果：全體出席董事無異議通過。			
第十四屆 第 11 次 106/5/11	1. 向關係人取得不動產案。	✓	無
獨立董事意見：無。			
公司對獨立董事意見之處理：無。			
決議結果：全體出席董事無異議通過。			

第十四屆 第 13 次 106/8/10	1. 擬增加子公司蕾媃生物科技股份有限公司資本額案。	✓	無
	2. 修訂本公司內部控制制度案。	✓	無
獨立董事意見：無。			
公司對獨立董事意見之處理：無。			
決議結果：全體出席董事無異議通過。			
第十四屆 第 14 次 106/9/27	1. 擬投資設立子公司案。	✓	無
獨立董事意見：無。			
公司對獨立董事意見之處理：無。			
決議結果：全體出席董事無異議通過。			

二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：無發生董事利害關係議案，故不適用。

三、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估：本公司於 105 年 5 月 11 日第十四屆第三次董事會中選任第三屆薪資報酬委員會委員，經全體出席董事一致無異議通過委任王日春獨立董事、王錦祥獨立董事及謝企榮先生為委員會委員。經由委員推舉由王日春獨立董事擔任薪資報酬委員會之召集人與主席。

註 1：董事、監察人屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

註 2：(1) 年度終了日前有董事監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

(2) 年度終了日前，如有董事監察人改選者，應將新、舊任董事監察人均予以填列，並於備註欄註明該董事監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

(二)審計委員會運作情形資訊：

1、審計委員會運作情形

本公司尚未設置審計委員會，故不適用。

(三) 公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則 差異情形及原因
	是	否	摘要說明
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	V		本公司已於103年3月11日董事會通過制定公司治理實務守則，以推動公司治理之運作。
二、公司股權結構及股東權益			
(一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	V		本公司已於內部控制制度中訂定相關控管機制，並依規定程序執行。
(二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	V		本公司股務部門已掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單，並即時更新。
(三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	V		本公司已於內部控制制度中訂定相關控管機制，並依規定程序執行。
(四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V		本公司已訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券。
三、董事會之組成及職責			
(一) 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	V		本公司於公司治理實務守則規範董事會成員組成應包括：產業實務經驗、商務、財務、會計及公司業務所須之工作經驗等。
(二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？		V	依本公司實務所需情形，目前僅依法設置薪資報酬委員會。
(三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估？	V		本公司依董事會績效評估辦法每年定期進行績效評估，作為年度盈餘分配之參考。
(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V		本公司每三年定期評估簽證會計師之獨立性，並於評估完成當年度最近一次董事會報告評估結果。

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則 差異情形及原因
	是	否	
四、上市上櫃公司是否設置公司治理專(兼)職單位或人員負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)?	V		本公司由股務部專職負責公司治理相關事務，包括：提供董事、監察人執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等。
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題?	V		本公司利用發言人機制，專責單位處理有關本公司對外關係及與利害關係人溝通事宜。
六、公司是否委任專業股務代理機構辦理股東會事務?	V		本公司委任台新國際商業銀行股務代理部負責辦理股東會事務。
七、資訊公開 (一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊? (二)公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)?	V V		無差異。 本公司有架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊。網址： www.fwgroup.com.tw 。 本公司已指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露工作、並依規定設有發言人及代理發言人各一人，負責對外發言。
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)?	V		無差異。 本公司已於證基會網站「公司治理評鑑專區」之自評作業平台辦理完成106年度公司治理自評作業。並向董事口頭報告公司治理評鑑結果。

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則 差異情形及原因
	是	否	
		5. 利害關係人之權利：利害關係人得依法令規定提供意見與本公司溝通，並針對其中適合項目列為本公司未來各項工作推展之參考依據。 6. 董事及監察人進修之情形：本公司董事及監察人將依法令規定持續進修，並將進修情形申報於公開資訊觀測站。 7. 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：本公司已依公開發行公司建立內部控制制度處理準則規定制定內部控制制度，並有效執行且定期檢及修訂，以降低公司之營運風險。 8. 客戶政策之執行情形：本公司設有客戶服務專線，並有專責人員負責處理客戶之相關問題，以提昇客戶之滿意度。 9. 公司為董事及監察人購買責任保險之情形：本公司已為董事及監察人購買責任保險，並於公開資訊觀測站申報投保情形。 10. 本公司訂有「內部重大資訊處理作業程序」，於公司內部資訊系統中公告以使所有同仁週知，並依程序規定作為本公司重大資訊處理及揭露作業之依據，以避免違反法令及發生內線交易事件之情形。	
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。(未列入受評公司者無需填列)	1. 依本公司實務所需情形，目前僅依法設置薪資報酬委員會，後續將依主管機關法令規定及公司實務需求，設置審計委員會或其他各類功能性委員會。		

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(四)公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

(1)薪資報酬委員會成員資料

身份別 (註1)	姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形 (註2)								兼任其他 公開發行 公司薪資 報酬委員 會成員家 數	備註 (註3)
		商務、法 務、會計 或公司業 務所需相 關料系之 公私立大 專院校講 師以上	法官、檢 察官、律 師、會計 師或其他 與公司業 務所需之 國家考試 及領有證 書之專門 職業及技 術人員	具有商 務、法 務、財 務、會 計或公 司業務 所需之 工作經 驗	1	2	3	4	5	6	7	8		
獨立 董事	王日春		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	
獨立 董事	王錦祥		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
其他	吳明政 (註4)	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
其他	陳俊合 (註5)	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註2：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。
- (8) 未有公司法第30條各款情事之一。

註3：若成員身分別係為董事，請說明是否符合「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法」第6條第5項之規定。

註4：吳明政委員因個人因素，於106年7月14日辭任薪酬委員。

註5：本公司於106年8月10日董事會決議通過補選陳俊合先生擔任薪酬委員。

(2)薪資報酬委員會運作情形資訊

一、本公司之薪資報酬委員會委員計3人。

二、本屆委員任期：105年5月11日至108年4月28日，最近年度(106年度)薪資報酬委員會開會2次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數 (B)	委託出席 次數	實際出席率(%) (B/A)(註)	備註
召集人	王日春	2	0	100%	
委員	王錦祥	2	0	100%	
委員	吳明政(註4)	1	0	100%	
委員	陳俊合(註5)	1	0	100%	
其他應記載事項：					
一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無。					
二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無。					

註：

- (1) 年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。
- (2) 年度終了日前，有薪資報酬委員會改選者，應將新、舊任薪資報酬委員會成員均予以填列，並於備註欄註明該成員為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(五)履行社會責任情形：

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
一、落實公司治理				
(一) 公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？	V		本公司已於103年11月11日董事會通過制定公司企業社會責任實務守則，以落實推動公司企業社會責任，並定期檢討實施情形及舉辦教育訓練。	無差異。
(二) 公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？	V		本公司責成企劃部門為推動企業社會責任之兼職單位，定期向董事長報告執行情形。	
(三) 公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？	V		本公司已訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，鼓勵員工積極參與公益活動並於員工績效考核時予以獎勵。	
(四) 公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？	V		本公司已訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，鼓勵員工積極參與公益活動並於員工績效考核時予以獎勵。	
二、發展永續環境				
(一) 公司是否致力於提升各項資源之利用率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	V		本公司逐步更新資訊系統，以降低辦公室紙張之使用量，此外，公司各辦公據點皆配合持續進行垃圾分類及資源回收作業。	無差異。
(二) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	V		並制定節能減碳愛地球方案，要求員工落實執行。	
(三) 公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？	V		本公司針對各建築工地持續要求維持環境之清潔。並由行政總務部擔任環境管理專責單位，制定「節能減碳愛地球方案」，要求員工落實執行。	
三、維護社會公益				
(一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	V		本公司依照勞基法等相關法規，制定公司員工管理辦法及員工守則。	無差異。
(二) 公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？	V		本公司設有「董事長建言及申訴信箱」，作為經營層與員工的溝通管道。	
(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	V		本公司提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育。	

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
(四) 公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？	V	本公司利用每月舉辦之教育訓練活動及全員會議等機制，作為與員工之溝通管道及宣達公司之營運情形。	
(五) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V	本公司建立完善之福利制度並規劃多元之教育訓練課程，以提昇員工之職涯能力。	
(六) 公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	V	本公司設有客戶服務專線，並有專責人員負責處理客戶之相關問題，以保護消費者權益。	
(七) 對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際標準則？	V	本公司依建築相關法規設計各建築案。	
(八) 公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？	V	本公司制定供應商評選管理辦法，以評選合適之供應商。	
(九) 公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？	V	本公司與供應商簽訂之契約訂有相關限制及解除契約之條款。	
四、加強資訊揭露 (一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？	V	本公司已於公司網站及公開資訊觀測站等處揭露本公司制定之公司企業社會責任實務守則。	無差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本公司已於103年11月11日董事會通過制定公司企業社會責任實務守則，以落實推動公司企業社會責任，並定期檢討實施情形及舉辦教育訓練。			
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊： 1. 社會公益：本公司透過贊助慈善愛心活動，號召全體同仁共同參與，如：與國立台灣大學生物資源暨農學院實驗林管理處攜手合作推動「造林計畫」，認養1,800株紅檜木，啟動10年環境保護行動，除捐助公益基金給慈善團體外，也號召企業員工共同參與健康活動。			
七、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：無。			

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

註2：公司已編製企業社會責任報告書者，摘要說明得以註明查閱企業社會責任報告書方式及索引頁次替代之。

(六)公司履行誠信經營情形及採行措施：

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
一、訂定誠信經營政策及方案			
(一) 公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？	V		本公司於營運過程中對外簽訂之合約，均本著誠信互惠原則以簽訂合理之合約內容，並積極履行合約承諾事項。
(二) 公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行？	V		本公司有訂定員工廉潔條款規定，並於內部資訊系統中公告以使本公司所有同仁週知，以提醒員工防範行賄及收賄等不誠信行為發生。並依據「員工手冊」中之獎懲規定，就員工發生之不誠信行為，提報適用之懲處。本公司內部稽核人員針對部份具較高風險作業項目提昇為每月執行查核，如有發現異常情況則立即向管理階層提報。
(三) 公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？	V		本公司與往來之客戶及供應商訂立合約時，對雙方之權利義務均詳列於合約，並積極履行合約承諾事項。 本公司責成稽核室擔任推動企業誠信經營之兼職單位，配合內控查核定期督促各部門依其職責範圍履行企業誠信經營之目標。 本公司有訂定員工廉潔條款規定，以提醒員工防範行賄及收賄等不誠信行為發生。 為確保誠信經營之落實，本公司建立有效之內部控制程序及會計制度，內部稽核人員並定期查核上述制度之遵循情形。
二、落實誠信經營			
(一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？	V		無差異。
(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期向董事會報告其執行情形？	V		
(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	V		
(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？	V		
(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？			

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
三、公司檢舉制度之運作情形				
(一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	V		本公司設有「董事長建言及申訴信箱」，以密件專案處理保護提報者方式，處理本公司重大缺失、舞弊等事項之建言及申訴。此部份以專案方式責成相關部門儘速處理，並依據「員工手冊」中之獎懲規定，就員工發生之不誠信行為，提報適用之懲處。	無差異。
(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？	V			
(三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	V			
四、加強資訊揭露				
(一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	V		本公司在公司網站上揭露誠信經營相關資訊情形。 本公司就公司各項資訊進行蒐集，並即時提供公司發言人相關資料。	無差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：本公司已於103年3月11日董事會通過制定誠信經營守則，尚無差異。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊(如公司對商業往來廠商宣導公司誠信經營決心、政策及邀請其參與教育訓練、檢討修正公司訂定之誠信經營守則等情形)：本公司不定期安排部份廠商參與本公司之相關教育訓練課程，並透過採購發包合約要求廠商能儘量達到誠信經營之目標。				

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(七) 公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：本公司已於103年3月11日經董事會決議通過制定公司治理實務守則，並已公告於公開資訊觀測站網頁(http://mops.twse.com.tw/mops/web/t100sb04_1)，供投資人查詢。

(八) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：無。

(九)內部控制制度執行狀況：

1、內控聲明書：

富旺國際開發股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：107年 2 月 9 日

本公司民國一〇六年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1. 控制環境，2. 風險評估，3. 控制作業，4. 資訊與溝通，及 5. 監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國 106 年 12 月 31 日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國 107 年 2 月 9 日董事會通過，出席董事 7 人中，有 0 人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

富旺國際開發股份有限公司



董事長：林正雄



簽章

總經理：林正雄



簽章

2、委託會計師專案審查內部控制制度，應揭露會計師審查報告：無。

(十)最近年度及截至年報刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無。

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

民國 106 年度及截至年報刊印日止股東會重要決議事項及執行情形

會議別	日期	重要決議事項	執行情形
常會	106.4.28	1. 通過承認一〇五年度營業報告書暨財務報表案。	本案已於 106 年 4 月 28 日完成股東常會重要決議事項公告作業。
		2. 通過承認一〇五年度盈餘分配案。	本案已於 106 年 6 月 13 日完成盈餘分配現金股利發放作業。
		3. 通過解除本公司董事競業行為之限制案。	本案已於 106 年 4 月 28 日完成解除本公司董事競業行為之限制案公告作業。
		4. 通過修訂本公司「取得或處分資產處理準則」部分條文案。	本案已於 106 年 4 月 28 日完成股東常會重要決議事項公告作業。
		5. 通過本公司擬辦理現金減資案。	本案已於 106 年 7 月 18 日完成資本額變更登記；並於 106 年 9 月 1 日完成現金減資退還股款作業。

民國 106 年度及截至年報刊印日止董事會之重要決議

會議別	日期	重要決議事項	執行情形
董事會	106.02.09	1. 通過為銷除第二次及第三次買回庫藏股，訂定減資基準日案。 2. 通過本公司一〇五年度員工酬勞及董監事酬勞分派案。 3. 通過一〇五年度營業報告書及財務報表案。 4. 通過解除董事競業行為之限制案。 5. 通過本公司一〇五年度「內部控制制度聲明書」案。 6. 通過修訂本公司內部控制制度案。 7. 通過修訂本公司「晉升任用標準」案。 8. 通過本公司召開一〇六年股東常會相關事宜案。 9. 通過補追認因業務需要，辦理金融機構融資申請續約案。 10. 通過因業務需要，新增金融機構融資申請額度案。 11. 通過因業務需要，辦理金融機構融資申請續約案。	所有議案均已依照董事會決議執行完畢，買回本公司股份案已於 106 年 2 月 22 日完成註銷庫藏股減資變更登記。
董事會	106.03.17	1. 通過修訂本公司「取得或處分資產處理準則」部分條文案。 2. 通過一〇五年度盈餘分配案。 3. 通過本公司擬發行一〇六年度第一次有擔保普通公司債案。 4. 通過本公司擬辦理現金減資案。 5. 通過本公司一〇六年股東常會會議議程修訂案。	所有議案均已依照董事會決議執行完畢；並於 106 年 9 月 1 日完成現金減資退還股款作業。

會議別	日期	重要決議事項	執行情形
董事會	106.04.28	1、通過訂定本公司一〇五年度盈餘分派之現金股利除息基準日相關事宜。 2、通過因業務需要，新增金融機構融資申請額度案。 3、通過因業務需要，新增金融機構融資申請額度案。	所有議案均已依照董事會決議執行完畢，並於106年6月13日完成盈餘分配現金股利發放作業。
董事會	106.05.11	1、通過向關係人取得不動產案。 2、通過因業務需要，新增金融機構融資申請額度案。 3、通過因業務需要，新增金融機構融資申請額度案。	所有議案均已依照董事會決議執行完畢。
董事會	106.07.05	1、通過訂定本公司減資基準日、減資換股基準日及減資換股作業計劃案。 2、通過因業務需要，新增金融機構融資申請額度案。	所有議案均已依照董事會決議執行完畢。
董事會	106.08.10	1、通過因業務需要，擬增加子公司蕾媧生物科技股份有限公司資本額案。 2、通過擬修訂本公司「內部控制制度」案。 3、通過擬修訂本公司「董事會議事規則」案。 4、通過擬補選一席薪資報酬委員案。 5、通過因業務需要，新增金融機構融資申請額度案。 6、通過因業務需要，新增金融機構融資申請額度案。 7、通過因業務需要，向金融機構申請融資額度續約案。	所有議案均已依照董事會決議執行完畢。
董事會	107.09.27	1、通過擬投資設立子公司案。 2、通過因業務需要，追認金融機構融資申請額度案。 3、通過因業務需要，向金融機構申請融資額度續約案。	所有議案均已依照董事會決議執行完畢。
董事會	106.11.10	1、通過擬申請子公司富旺房屋仲介股份有限公司(富旺房仲)復業後變更營業地址案。 2、通過本公司一〇七年度稽核計畫案。 3、通過因業務需要，向金融機構申請融資額度續約案。	所有議案均已依照董事會決議執行完畢。
董事會	107.02.09	1、通過本公司一〇七年度營運計劃。 2、通過一〇六年度營業報告書及財務報表案。 3、通過解除董事競業行為之限制案。 4、通過本公司一〇六年度員工酬勞及董監事酬勞分配案。 5、通過一〇六年度盈餘分配案。 6、通過本公司一〇六年度「內部控制制度聲明書」案。 7、通過擬修訂本公司內部控制制度案。 8、通過本公司召開一〇七年股東常會相關事宜案。 9、通過補追認因業務需要，辦理金融機構融資申請續約案。 10、通過補追認因業務需要，新增金融機構融資申請額度案。 11、通過補追認因業務需要，新增金融機構融資申請額度案。 12、通過因業務需要，新增金融機構融資申請額度案。 13、通過因業務需要，新增金融機構融資申請額度案。 14、通過因業務需要，辦理金融機構融資申請續約案。	所有議案均已依照董事會決議執行完畢。

(十二)最近年度及截至年報刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：無。

(十三)最近年度及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：無。

(十四)本公司與財務資訊透明有關人員，取得主管機關指明之相關證照情形：

證 照	財 務	會 計	稽 核
國際內部稽核師(CIA)	0	0	1

四、會計師公費資訊

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備 註
勤業眾信聯合會計師事務所	成德潤	曾棟鋆	106.1.1~106.12.31	

註：本年度本公司若有更換會計師或會計師事務所者，應請分別列示其查核期間，及於備註欄說明更換原因。

金額單位：新臺幣仟元

金額級距 \ 公費項目		審計公費	非審計公費	合 計
1	低於 2,000 仟元			
2	2,000 仟元 (含) ~ 4,000 仟元	2,090	510	2,600
3	4,000 仟元 (含) ~ 6,000 仟元			
4	6,000 仟元 (含) ~ 8,000 仟元			
5	8,000 仟元 (含) ~ 10,000 仟元			
6	10,000 仟元 (含) 以上			

(一)給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費占審計公費之比例達四分之一以上者，應揭露審計與非審計公費金額及非審計服務內容：不適用。

(二)更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：不適用。

(三)審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無此情形。

五、更換會計師資訊

最近二年度及其期後有更換會計師情形者：配合會計師事務所內部調整，本公司於 105.08.11 董事會通過，自一〇五年第二季起財務報表之簽證會計師，由勤業眾信聯合會計師事務所成德潤會計師及顏曉芳會計師，變更為勤業眾信聯合會計師事務所成德潤會計師及曾棟銓會計師。

六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之資訊：無此情形。

七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形：

(一)股權移轉及股權質押變動情形：

單位：股

職 稱	姓 名	106 年 度		107 年度截至 3 月 11 日	
		持 有 股 數 增 (減) 數	質 押 股 數 增 (減) 數	持 有 股 數 增 (減) 數	質 押 股 數 增 (減) 數
董事長兼總經理	林正雄	(325,765)	0	0	0
法人董事	寶鉅投資(股)公司	(3,075,582)	0	0	0
法人董事代表人	吳繁治(註1)	0	0	0	0
法人董事代表人	林祐任	(345)	0	0	0
董事兼 建設事業處總經理	張育端	(45,125)	0	0	0
董事兼 建設事業處業務協理	林宗毅	0	0	0	0
獨立董事	王錦祥	0	0	0	0
獨立董事	王日春	0	0	0	0
法人監察人	天衛資產管理(股)公司	(2,746,489)	0	0	0
法人監察人代表人	朱從龍	0	0	0	0
法人監察人代表人	楊龍士	0	0	0	0
監察人	江謝海	0	0	0	0
財務主管	林玉真	0	0	0	0
會計主管	黃秀華	0	0	0	0
稽核主管	陳永和	0	0	0	0
大股東	寶鑫投資有限公司公司	(2,814,832)	(712,578)	0	0
大股東	昌運建設開發(股)公司	(2,643,716)	-459,728 +460,000	0	0

註1：於107年3月9日解任董事之法人代表。

(二)股權移轉資訊：最近年度及截至年報刊印日止，本公司董事、經理人及大股東並無股權移轉關係人之情事。

(三)股權質押資訊：最近年度及截至年報刊印日止，本公司董事、經理人及大股東並無股權質押予關係人之情事。

八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊：

107 年 3 月 11 日

姓名（註1）	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份	利用他人名義合計持有股份		前十大股東，相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係（註3）		備註
	股數	持股比例	股數	股數	持股份比率	名稱	關係	
寶鉅投資股份有限公司	23,684,480	15.38%	0	0	0	寶鑫投資有限公司 林正雄	同一董事長 公司之董事長	
代表人：林正雄	2,508,648	1.63%	0	0	0	寶鉅投資股份有限公司	公司之董事長	
寶鑫投資有限公司	21,676,497	14.07%	0	0	0	寶鉅投資股份有限公司 林正雄	同一董事長 公司之董事長	
代表人：林正雄	2,508,648	1.63%	0	0	0	寶鉅投資股份有限公司 寶鑫投資有限公司	公司之董事長 公司之董事長	
天衛資產管理股份有限公司	21,150,199	13.73%	0	0	0	昌運建設開發股份有限公司 鴻鉅建設股份有限公司	同一董事長 同一董事長	
代表人：林展瑞	248,409	0.16%	0	0	0	無	無	
昌運建設開發股份有限公司	20,358,756	13.22%	0	0	0	天衛資產管理股份有限公司 鴻鉅建設股份有限公司	同一董事長 同一董事長	
代表人：林展瑞	248,409	0.16%	0	0	0	無	無	
慶宏投資股份有限公司	15,227,693	9.89%	0	0	0	寶鉅投資股份有限公司	法人董事	
代表人：林春金	0	0	0	0	0	無	無	
宏富投資股份有限公司	14,914,398	9.68%	0	0	0	寶鉅投資股份有限公司	法人監察人	
代表人：蘇胤熹	0	0	0	0	0	無	無	
鴻鉅建設股份有限公司	5,979,152	3.88%	0	0	0	天衛資產管理股份有限公司 昌運建設開發股份有限公司	同一董事長 同一董事長	
代表人：林展瑞	248,409	0.16%	0	0	0	無	無	
宏億投資有限公司	4,673,840	3.03%	0	0	0	無	無	
代表人：黃森達	17,368	0.01%	0	0	0	無	無	
林正雄	2,508,648	1.63%	0	0	0	寶鉅投資股份有限公司 寶鑫投資有限公司	公司之董事長 公司之董事長	
蘇陳美珠	2,397,068	1.56%	0	0	0	無	無	

註1：股東姓名應分別列示（法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示）。

註2：持股份比例之計算係指分別以自己名義、配偶、未成年子女或利用他人名義計算持股份比率。

註3：將前揭所列示之股東包括法人及自然人，應依發行人財務報告編製準則規定揭露彼此間之關係。

九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例

單位：股；%

轉投資事業	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜 合 投 資	
	股 數	持 股 比 例	股 數	持 股 比 例	股 數	持 股 比 例
寶鑫營造股份有限公司	12,000,000	100%	0	0%	12,000,000	100%
富旺房屋仲介股份有限公司	1,000,000	74%	350,000	26%	1,350,000	100%
蕾媂生物科技股份有限公司	2,000,000	100%	0	0%	2,000,000	100%
富旺不動產股份有限公司	500,000	100%	0	0%	500,000	100%
Sindar Technologies, Inc.	650,000	100%	0	0%	650,000	100%
Fuwong International Development Co., Ltd.	1,000	100%	0	0%	1,000	100%

註：係公司採用權益法之長期投資。

肆、募資情形

肆、募資情形

一、資本及股份

(一)股本來源

1. 已發行之股份種類

單位：仟股；截至 107 年 3 月 11 日

股 種 類	核 定 股 本			備 註
	流通在外股份	未發行股份	合 計	
普 通 股	154,016	45,984	200,000	屬上櫃股票

2. 股本形成經過

107 年 3 月 11 日

年 月	發 行 價 格	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額 (元)	股數	金額 (元)	股本來源	產 抵 充 股 款 者	以 現 金 以 外 之 財 其 他
86.04	10	100,000	1,000,000	100,000	1,000,000	現金設立登記	無	無
86.05	10	15,000,000	150,000,000	15,000,000	150,000,000	現金增資 149,000,000 元	無	無
87.12	10	19,500,000	195,000,000	19,500,000	195,000,000	現金增資 45,000,000 元	無	無
89.08	10	30,500,000	305,000,000	30,500,000	305,000,000	現金增資 110,000,000 元	無	註 1
89.12	11	60,000,000	600,000,000	60,000,000	600,000,000	現金增資 100,000,000 元	無	註 2
91.05	15	60,000,000	600,000,000	60,000,000	600,000,000	現金增資 195,000,000 元	無	註 3
92.06	10	132,000,000	1,320,000,000	68,050,000	680,050,000	盈餘、資本公積暨員 工紅利增資 80,500,000 元	無	註 4
95.01	10 4.29	132,000,000	1,320,000,000	71,470,609	714,706,090	減資 280,480,910 元 私募 314,687,000 元	無	註 5
95.07	10 4.60	200,000,000	2,000,000,000	56,016,324	560,163,240	減資 254,542,850 元 私募 100,000,000 元	無	註 6
97.07	10	200,000,000	2,000,000,000	31,182,116	311,821,160	減資 248,342,080 元	無	註 7
97.08	6.6	200,000,000	2,000,000,000	46,333,116	463,331,160	私募 151,510,000 元	無	
97.12	1.26	200,000,000	2,000,000,000	64,333,116	643,331,160	私募 180,000,000 元	無	
98.06	10	200,000,000	2,000,000,000	19,604,573	196,045,730	減資 447,285,430 元	無	註 8
98.08	5.36	200,000,000	2,000,000,000	122,104,573	1,221,045,730	私募 1,025,000,000 元	無	
98.12	5.19	200,000,000	2,000,000,000	165,024,573	1,650,245,730	私募 429,200,000 元	無	
100.10	10	200,000,000	2,000,000,000	136,550,783	1,365,507,830	減資 284,737,900 元	無	註 9
101.08	10	200,000,000	2,000,000,000	156,550,783	1,565,507,830	現金增資 200,000,000 元	無	註 10

年 月	發 行 價 格	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額 (元)	股數	金額 (元)	股本來源	產 抵 充 股 款 者	以 現 金 以 外 之 財 其 他
102.12	10	200,000,000	2,000,000,000	157,556,144	1,575,561,440	公司債轉換普通股 1,005,361 股	無	註 11
103.12	10	200,000,000	2,000,000,000	150,065,488	1,500,654,880	公司債轉換普通股 5,107,344 股 註銷庫藏股 12,598,000 股	無	註 12
104.07	10	200,000,000	2,000,000,000	175,548,652	1,755,486,520	盈餘轉增資發行新 股 25,483,164 股	無	註 13
104.12	10	200,000,000	2,000,000,000	175,871,276	1,758,712,760	公司債轉換普通股 322,624 股	無	註 14
106.02	10	200,000,000	2,000,000,000	174,016,276	1,740,162,760	註銷庫藏股 1,855,000 股	無	註 15
106.07	10	200,000,000	2,000,000,000	154,016,276	1,540,162,760	現金減資 200,000,000 元	無	註 16

註 1：該次增資經財政部證券暨期貨管理委員會 89.07.26(89)台財證(一)第 63376 號函核准。

註 2：該次增資經財政部證券暨期貨管理委員會 89.10.09(89)台財證(一)第 83618 號函核准。

註 3：該次增資經財政部證券暨期貨管理委員會 91.03.14(91)台財證(一)第 110646 號函核准。

註 4：該次增資經財政部證券暨期貨管理委員會 92.06.23(92)台財證(一)第 09201217682 號函核准。

註 5：該次減資經行政院金融監督管理委員會 95.01.11 金管證一字第 0940147102 號函核准。

註 6：該次減資經行政院金融監督管理委員會 95.07.10 金管證一字第 0950122802 號函核准。

註 7：該次減資經行政院金融監督管理委員會 97.07.08 金管證一字第 0970032781 號函核准。

註 8：該次減資經行政院金融監督管理委員會 98.06.15 金管證發字第 0980028107 號函核准。

註 9：該次減資經行政院金融監督管理委員會 100.09.09 金管證發字第 1000040925 號函核准。

註 10：該次增資經行政院金融監督管理委員會 101.06.27 金管證發字第 1010025791 號函核准。

註 11：103 年 3 月 26 日經授商字第 10301053030 號函核准。

註 12：104 年 2 月 12 日經授商字第 10401026400 號函核准。

註 13：該次增資經金融監督管理委員會 104.04.29 金管證發字第 1040014486 號函核准。

註 14：104 年 9 月 2 日經授商字第 10401185520 號函核准。

註 15：106 年 2 月 22 日經授商字第 10601023960 號函核准。

註 16：該次增資經金融監督管理委員會 106.06.26 金管證發字第 1060022763 號函申報生效；減資變更登記 106 年 7 月 18 日經授商字第 10601100670 號函核准。

(二)股東結構

107 年 3 月 11 日

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構 及外人	合計
人 數	0	1	24	2,360	3	2,388
持 有 股 數	0	289	131,636,979	22,376,048	2,960	154,016,276
持 股 比 例	0.00%	0.00%	85.47%	14.53%	0.00%	100.00%

註：第一上市（櫃）公司及興櫃公司應揭露其陸資持股比例；陸資係指大陸地區人民來臺投資許可辦法第 3 條所規定之大陸地區人民、法人、團體、其他機構或其於第三地區投資之公司。

肆、募資情形

(三)股權分散情形：

107年3月11日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例%
1 ~ 999股	1,236	331,720	0.22%
1,000 ~ 5,000	701	1,425,281	0.93%
5,001 ~ 10,000	164	1,120,830	0.73%
10,001 ~ 15,000	86	992,249	0.64%
15,001 ~ 20,000	42	731,995	0.48%
20,001 ~ 30,000	48	1,110,270	0.72%
30,001 ~ 40,000	26	858,598	0.56%
40,001 ~ 50,000	16	700,200	0.45%
50,001 ~ 100,000	23	1,488,137	0.97%
100,001 ~ 200,000	18	2,373,924	1.54%
200,001 ~ 400,000	10	2,791,217	1.81%
400,001 ~ 600,000	5	2,654,542	1.72%
600,001 ~ 800,000	0	0	0.00%
800,001 ~ 1,000,000	0	0	0.00%
1,000,001 以上	13	137,437,313	89.23%
合 計	2,388	154,016,276	100.00%

(四)主要股東名單：股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例：

107年3月11日

主要股東名稱	股份	持 有 股 數	持 股 比 例 (%)
寶鉅投資股份有限公司		23,684,480	15.38%
寶鑫投資有限公司		21,676,497	14.07%
天衛資產管理股份有限公司		21,150,199	13.73%
昌運建設開發股份有限公司		20,358,756	13.22%
慶宏投資股份有限公司		15,227,693	9.89%
宏富投資股份有限公司		14,914,398	9.68%
鴻鉅建設股份有限公司		5,979,152	3.88%
宏億投資有限公司		4,673,840	3.03%
林正雄		2,508,648	1.63%
蘇陳美珠		2,397,068	1.56%

(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料：

單位：新台幣元；股

項目 \ 年度		105 年度	106 年度	當年度截至 107 年 3 月 11 日
每股市價	最高	12.40	11.40	11.80
	最低	10.55	9.87	10.20
	平均	11.14	10.60	11.02
每股淨值	分配前	11.08	11.08	—
	分配後	10.99	10.99	—
每股盈餘	加權平均股數(仟股)	175,871	164,184	174,016
	原列每股盈餘	0.09	0.78	—
	追溯調整每股盈餘	0.09	0.78	—
每股股利	現金股利	0.09	0.7481(註 1)	0
	無償配股	0	0	0
	盈餘配股	0	0	0
	資本公積配股	0	0	0
投資報酬分析	累積未付股利	0	0	0
	本益比(註 2)	32.88	13.59	—
	本利比(註 3)	123.92	14.17	—
	現金股利殖利率(註 4)	0.83%	7.06%	—

* 若有以盈餘或資本公積轉增資配股時，並應揭露按發放之股數追溯調整之市價及現金股利資訊。

註 1：係 107 年 2 月 9 日董事會決議通過，尚未經 107 年 5 月 9 日將召開之股東常會決議。

註 2：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 3：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 4：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

(六)公司股利政策及執行狀況：

1. 本公司章程之股利政策

第卅六條 本公司年度如有獲利，應提撥不低於百分之三為員工酬勞，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公司員工；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監察人酬勞。員工酬勞及董監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監酬勞。

第卅六條之一 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。

第卅七條 本公司企業生命週期正值成長階段，考量長期財務規劃暨爭取股東權益最大化，採平衡股利政策。本公司股利發放，得依公司未來年度之資本支出預算及資金需求情形等因素之考量，每年就可

供分配盈餘提撥不低於百分之十分配股東股息紅利，惟累積可供分配盈餘低於實收股本百分之十時，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百分之十。

2. 本年度擬議股利分配之情形：

本公司民國 106 年度盈餘分配案，於 107 年 2 月 9 日董事會決議通過，擬配發現金股利 0.74812498 元，新台幣 115,223,424 元。

俟民國 107 年 5 月 9 日股東常會決議通過後，授權董事會訂定除息基準日及辦理現金股利分派相關事宜，現金股利分派採「元以下無條件捨去」之計算方式。

(七)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：無此情事。

(八)員工分紅及董事、監察人酬勞：

1. 公司章程所載員工酬勞及董事、監察人酬勞之成數或範圍：

本公司年度如有獲利，應提撥不低於百分之三為員工酬勞，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公司員工；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監察人酬勞。員工酬勞及董監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監酬勞。

2. 本期估列員工酬勞及董事、監察人酬勞金額之估列基礎、配發股票紅利之股數計算基礎及實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理：

年度終了後，董事會決議之發放金額有重大變動時，該變動調整原提列年度費用。於股東會決議日時，若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於股東會決議年度調整入帳。

3. 董事會通過之擬議配發員工酬勞等資訊：

(1) 董事會決議配發員工現金酬勞、股票酬勞及董事、監察人酬勞金額。若與董事會擬議分配金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形：

本公司 107 年 2 月 9 日經董事會決議通過一〇六年度員工酬勞及董監酬勞分派情形：

單位：新台幣元

項 目	發 放 對 象	董事會決議 發 放 金 額	實 際 發 放 金 額	發 放 方 式
員工酬勞	本公司員工	5,040,000	5,040,000	現金
董監事酬勞	本公司董事 監察人	345,000	345,000	現金
合計		5,385,000	5,385,000	

(2)董事會決議配發員工股票酬勞金額占本期稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：不適用。

(3)考慮擬議配發員工酬勞及董事、監察人酬勞後之設算每股盈餘：

配發員工酬勞及董事酬勞後，本公司稅後每股盈餘為新臺幣 0.78 元。

4. 前一年度員工酬勞及董事、監察人酬勞之實際配發情形：

105 年度	原董事會通過之 擬議配發情形	股東常會通過之 實際配發情形	差異
配發員工現金酬勞金額	1,200,000 元	1,200,000 元	無
配發員工股票酬勞金額	0 元	0 元	無
配發董事、監察人酬勞	313,000 元	313,000 元	無

(九)公司買回本公司股份情形：

依據證券交易法第二十八條之二規定，本公司於 105 年 8 月 19 日及 105 年 11 月 11 日董事會決議買回本公司股份之執行情形如下：

買回期次	第 2 次	第 3 次
買回目的	維護公司信用及股東權益	維護公司信用及股東權益
買回期間	105 年 8 月 26 日至 105 年 10 月 21 日	105 年 11 月 15 日至 106 年 1 月 13 日
買回區間價格（新台幣）	10.0 元至 15.0 元	10.0 元至 15.0 元
已買回股份種類及數量	普通股 1,070,000 股	普通股 785,000 股
已買回股份金額（新台幣）	11,705,535 元	8,598,497 元
平均每股買回價格（新台幣）	10.94 元	10.95 元
已辦理銷除及轉讓之股份數量	1,070,000 股	785,000 股
累積持有本公司股份數量	0 股	0 股
累積持有本公司股份數量 占已發行股份總數比率（%）	0%	0%

肆、募資情形

二、公司債辦理情形：

(一)尚未償還及辦理中之公司債

普通公司債

107年3月11日

公 司 債 種 類		一〇四年度國內第一次有擔保普通公司債 (B86201)	一〇五年度國內第一次有擔保普通公司債 (B86202)	一〇五年度國內第二次有擔保普通公司債 (B86203)	一〇五年度國內第三次有擔保普通公司債 (B86204)	一〇六年度國內第一次有擔保普通公司債 (B86204)
發 行 (辦 理) 日 期		104年12月	105年3月	105年5月	105年7月	106年4月
面 額		新台幣壹佰萬元整	新台幣壹佰萬元整	新台幣壹佰萬元整	新台幣壹佰萬元整	新台幣壹佰萬元整
發 行 及 交 易 地 點		臺灣	臺灣	臺灣	臺灣	臺灣
發 行 價 格		依票面金額十足發行	依票面金額十足發行	依票面金額十足發行	依票面金額十足發行	依票面金額十足發行
總 額		新台幣參億元整	新台幣肆億元整	新台幣參億元整	新台幣參億元整	新台幣肆億元整
利 率		1.30%	1.20%	1.20%	1.10%	1.00%
期 限		3年期 到期日:107.12	3年期 到期日:108.03	3年期 到期日:108.05	3年期 到期日:108.07	3年期 到期日:109.04
保 證 機 構		合作金庫商業銀行(股)公司	臺灣銀行(股)公司	合作金庫商業銀行(股)公司	臺灣中小企業銀行(股)公司	合作金庫商業銀行(股)公司
受 託 人		日盛國際商業銀行(股)公司	華泰商業銀行(股)公司	日盛國際商業銀行(股)公司	華泰商業銀行(股)公司	日盛國際商業銀行(股)公司
承 銷 機 構		合作金庫證券(股)公司	臺銀綜合證券(股)公司	合作金庫證券(股)公司	臺銀綜合證券(股)公司	合作金庫證券(股)公司
簽 證 律 師		翰辰法律事務所 邱雅文律師	詹元戎律師事務所 詹元戎律師	翰辰法律事務所 邱雅文律師	詹元戎律師事務所 詹元戎律師	翰辰法律事務所 邱雅文律師
簽 證 會 計 師		勤業眾信聯合會計師事務所 成德潤會計師、顏曉芳會計師	勤業眾信聯合會計師事務所 成德潤會計師、顏曉芳會計師	勤業眾信聯合會計師事務所 成德潤會計師、曾棟鑒會計師	勤業眾信聯合會計師事務所 成德潤會計師、曾棟鑒會計師	勤業眾信聯合會計師事務所 成德潤會計師、曾棟鑒會計師
償 還 方 法		自發行日起屆滿三年到期以現金一次還本	自發行日起屆滿三年到期以現金一次還本	自發行日起屆滿三年到期以現金一次還本	自發行日起屆滿三年到期以現金一次還本	自發行日起屆滿三年到期以現金一次還本
未 償 還 本 金		新台幣參億元整	新台幣肆億元整	新台幣參億元整	新台幣參億元整	新台幣肆億元整
贖 回 或 提 前 清 償 之 條 款		無	無	無	無	無
限 制 條 款		無	無	無	無	無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
附 其 他 權 利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
	發行及轉換(交換或認股)辦法	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響		無	無	無	無	無
交換標的委託保管機構名稱		不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

註1：公司債辦理情形含辦理中之公募及私募公司債。辦理中之公募公司債係指已經本會生效(核准)者；辦理中之私募公司債係指已經董事會決議通過者。

註2：欄位多寡視實際辦理次數調整。

註3：屬海外公司債者填列。

註4：如限制發放現金股利、對外投資或要求維持一定資產比例等。

註5：屬私募者，應以顯著方式標示。

註6：屬轉換公司債、交換公司債、總括申報發行公司債或附認股權公司債，應依性質按表列格式再揭露轉換公司債資料、交換公司債資料、總括申報發行公司債情形及附認股權公司債資料。

(二)一年內到期之公司債

公 司 債 種 類				一〇四年度國內第一次有擔保普通公司債 (B86201)	
發 行 (辦 理) 日 期				104年12月	
面 額				新台幣壹佰萬元整	
發 行 及 交 易 地 點				臺灣	
發 行 價 格				依票面金額十足發行	
總 額				新台幣參億元整	
利 率				1.30%	
期 限				3年期 到期日：107.12	
保 證 機 構				合作金庫商業銀行(股)公司	
受 託 人				日盛國際商業銀行(股)公司	
承 銷 機 構				合作金庫證券(股)公司	
簽 證 律 師				翰辰法律事務所 邱雅文律師	
簽 證 會 計 師				勤業眾信聯合會計師事務所 成德潤會計師、顏曉芳會計師	
償 還 方 法				自發行日起屆滿三年到期以現金一次還本	
未 償 還 本 金				新台幣參億元整	
贖 回 或 提 前 清 償 之 條 款				無	
限 制 條 款				無	
信 用 評 等 機 構 名 稱 、 評 等 日 期 、 公 司 債 評 等 結 果				不適用	
附 其 他 權 利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額			不適用	
	發行及轉換(交換或認股)辦法			不適用	
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響				無	
交 換 標 的 委 託 保 管 機 構 名 稱				不適用	

(三)已發行附有得轉換為普通股、海外存託憑證或其他有價證券之轉換公司債：無。

(四)已發行交換公司債：無。

(五)公司採總括申報方式募集與發行普通公司債：無。

(六)已發行附認股權公司債：無。

(七)最近三年度及截至年報刊印日止私募公司債：無。

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股權憑證辦理情形：無。

六、限制員工權利新股辦理情形：無。

七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

八、資金運用計畫執行情形

前次現金增資、發行公司債計畫、前各次現金增資或發行公司債計畫尚未完成及最近三年度資金運用計畫預計效益尚未顯現者之分析：

本公司前各次募集與發行及私募有價證券計畫內容及執行情形說明如下：

(一)一〇四年度國內第一次有擔保普通公司債案

1. 計畫內容

(1) 主管機關核准日期及文號：財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心 104 年 12 月 18 日證櫃債字第 1040035816 號函。

(2) 計畫所需資金總額：新台幣參億元整。

(3) 資金來源：辦理有擔保普通公司債 300 張，每張普通公司債發行價格為壹佰萬元，票面利率 1.30%，發行期間三年，募集金額為新台幣參億元整。

(4) 計畫項目及預計執行進度：

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度			
			104 年度			
			第一季	第二季	第三季	第四季
償還借款	104 年第四季	300,000	-	-	-	300,000
合計		300,000	-	-	-	300,000

2. 執行情形

單位：新台幣仟元；%

計畫項目	截至 104 年 12 月 31 日執行狀況			進度超前或落後情形、原因及改進計畫
償還借款	支用金額	預定	300,000	已依原預定進度於 104 年第四季執行完畢。
		實際	300,000	
	執行進度(%)	預定	100.00%	
		實際	100.00%	

3. 計畫效益之評估

本次募集資金計畫，預計於 104 年第四季完成，用於償還銀行借款 300,000 千元，以擬償還之銀行借款利率設算，預計 104 年可節省利息支出約新台幣 21 仟元，以後每年預計可節省利息支出約新台幣 7,650 元，並可改善財務結構，降低對銀行之依存度，增加資金調度彈性。

4. 歷次變更計畫內容、資金之來源與運用、變更原因、變更前後效益及變更計畫提報股東會之日期：無。

(二)一〇五年度國內第一次有擔保普通公司債案

1. 計劃內容

- (1) 主管機關核准日期及文號：財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心 105 年 3 月 7 日證櫃債字第 10500049121 號函。
- (2) 計劃所需資金總額：新台幣肆億元整。
- (3) 資金來源：辦理有擔保普通公司債 400 張，每張普通公司債發行價格為壹佰萬元，票面利率 1.20%，發行期間三年，募集金額為新台幣肆億元整。
- (4) 計畫項目及預計執行進度：

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度			
			105 年度			
			第一季	第二季	第三季	第四季
償還銀行借款	105 年第一季	393,000	393,000	-	-	-
支付營建工程款	105 年第一季	7,000	7,000	-	-	-
合計		400,000	400,000	-	-	-

2. 執行情形

單位：新台幣仟元；%

計畫項目	截至 105 年 12 月 31 日執行狀況			進度超前或落後情形、原因及改進計畫
償還銀行借款	支用金額	預定	393,000	已依原預定進度於 105 年第一季執行完畢。
		實際	-	
	執行進度(%)	預定	100.00%	
		實際	-	
支付營建工程款	支用金額	預定	7,000	已依原預定進度於 105 年第一季執行完畢。
		實際	-	
	執行進度(%)	預定	100.00%	
		實際	-	

3. 計畫效益之評估

本公司本次計畫資金運用總額為新台幣 400,000 仟元，預計於 105 年 3 月完成，其中 393,000 仟元用於償還銀行借款，以擬償還之銀行借款利率設算，預計 105 年度及未來每年度可節省之利息支出約新台幣 5,808 仟元及 7,744 仟元，並可改善財務結構，降低對銀行之依存度，增加資金調度彈性。

4. 歷次變更計畫內容、資金之來源與運用、變更原因、變更前後效益及變更計畫提報股東會之日期：無。

(三)一〇五年度國內第二次有擔保普通公司債案

1. 計劃內容

- (1) 主管機關核准日期及文號：財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心 105 年 5 月 9 日證櫃債字第 10500117801 號函。
- (2) 計劃所需資金總額：新台幣參億元整。
- (3) 資金來源：辦理有擔保普通公司債 300 張，每張普通公司債發行價格為壹佰萬元，票面利率 1.20%，發行期間三年，募集金額為新台幣參億元整。
- (4) 計畫項目及預計執行進度：

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度			
			105 年度			
			第一季	第二季	第三季	第四季
買回國內第三次無擔保轉換公司債	105 年第二季	220,000	-	220,000	-	-
支應營建工程	105 年第二季	25,000	-	25,000	-	-
充實營運資金	105 年第二季	55,000	-	55,000	-	-
合計		300,000	-	300,000	-	-

2. 執行情形

單位：新台幣仟元；%

計畫項目	截至 105 年 12 月 31 日執行狀況			進度超前或落後情形、原因及改進計畫
買回國內第三次無擔保轉換公司債	支用金額	預定	220,000	已依原預定進度於 105 年第二季執行完畢。
		實際	220,000	
	執行進度(%)	預定	100.00%	
		實際	100.00%	
支應營建工程	支用金額	預定	25,000	已依原預定進度於 105 年第二季執行完畢。
		實際	25,000	
	執行進度(%)	預定	100.00%	
		實際	100.00%	
充實營運資金	支用金額	預定	55,000	已依原預定進度於 105 年第二季執行完畢。
		實際	55,000	
	執行進度(%)	預定	100.00%	
		實際	100.00%	

3. 計畫效益之評估

本次發行普通公司債募資金額為 300,000 仟元，於 105 年 5 月 13 日募集完成，其中 220,000 仟元預計用於支應買回國內第三次無擔保轉換公司債本金及利息所需之資金，若以本公司目前平均借款利率 2.76% 扣除本次發行票面利率 1.2% 設算，預計 105 年度可節省利息支出約 2,157 仟元，未來每年度可節省之利息支出約新台幣 3,432 仟元，並可改善財務結構，降低對銀行之依存度，增加資金調度彈性。。

4. 歷次變更計畫內容、資金之來源與運用、變更原因、變更前後效益及變更計畫提報股東會之日期：無。

(四)一〇五年度國內第三次有擔保普通公司債案

1. 計畫內容

- (1) 主管機關核准日期及文號：財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心 105 年 7 月 11 日證櫃債字第 10500193381 號函。
- (2) 計畫所需資金總額：新台幣參億元整。
- (3) 資金來源：辦理有擔保普通公司債 300 張，每張普通公司債發行價格為壹佰萬元，票面利率 1.10%，發行期間三年，募集金額為新台幣參億元整。
- (4) 計畫項目及預計執行進度：

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度			
			105 年度			
			第一季	第二季	第三季	第四季
償還銀行借款	105 年第三季	150,000	-	-	150,000	-
充實營運資金	105 年第三季	30,000	-	-	30,000	-
營建工程款 (世界之翼)	105 年第四季	120,000	-	-	60,000	60,000
合計		300,000	-	-	-	-

2. 執行情形

單位：新台幣仟元；%

計畫項目	截至 105 年 12 月 31 日執行狀況			進度超前或落後情形、原因及改進計畫
償還銀行借款	支用金額	預定	150,000	已依原預定進度於 105 年第三季執行完畢。
		實際	150,000	
	執行進度(%)	預定	100.00%	
		實際	100.00%	

計畫項目	截至 105 年 12 月 31 日執行狀況			進度超前或落後情形、原因及改進計畫
充實營運資金	支用金額	預定	30,000	已依原預定進度於 105 年第三季執行完畢。
		實際	30,000	
	執行進度(%)	預定	100.00%	
		實際	100.00%	
營建工程款 (世界之翼)	支用金額	預定	120,000	已依原預定進度於 105 年第四季執行完畢。
		實際	120,000	
	執行進度(%)	預定	100.00%	
		實際	100.00%	

3. 計畫效益之評估

本次募集資金計畫，預計於 105 年 7 月中旬募集完成，募集資金總額為新台幣參億元，用於償還銀行借款，以擬償還之銀行借款利率設算，預計以後每年可節省利息支出約 1,725 仟元，並可改善財務結構，降低對銀行之依存度，增加資金調度彈性。透過本次籌資除增加資金調度之彈性，維持公司對同業之競爭力外，亦有益於公司健全財務結構及強化償債能力，進而提高公司中長期競爭力，對本公司整體營運發展將有正面之助益。另外 120,000 仟元係支應「世界之翼」案之營建工程款，「世界之翼」案於 104 年 1 月開工，並預計於 107 年第一季完工，營建收入之認列方法採全部完工法，故預計於 107 年起，採全部完工法認列個案損益，扣除營建成本及銷售費用等之合理估列，該個案可為本公司增加營業毛利 926,152 仟元及個案利益 668,937 仟元，該個案之效益及其達成情形應屬合理可行。

4. 歷次變更計畫內容、資金之來源與運用、變更原因、變更前後效益及變更計畫提報股東會之日期：無。

(五)一〇六年度國內第一次有擔保普通公司債案

1. 計畫內容

- (1) 主管機關核准日期及文號：財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心 106 年 4 月 11 日證櫃債字第 10600087311 號函。
- (2) 計畫所需資金總額：新台幣肆億元整。
- (3) 資金來源：辦理有擔保普通公司債 400 張，每張普通公司債發行價格為壹佰萬元，票面利率 1%，發行期間三年，募集金額為新台幣肆億元整。

(4) 計畫項目及預計執行進度：

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度			
			106 年度			
			第一季	第二季	第三季	第四季
償還銀行借款	106 年第二季	400,000	-	400,000	-	-
合計		400,000	-	400,000	-	-

2. 執行情形

單位：新台幣仟元；%

計畫項目	截至 106 年 12 月 31 日執行狀況			進度超前或落後情形、原因及改進計畫
償還銀行借款	支用金額	預定	400,000	已依原預定進度於 106 年第二季執行完畢。
		實際	400,000	
	執行進度(%)	預定	100.00%	
		實際	100.00%	

3. 計畫效益之評估

本公司本次計畫資金運用總額為新台幣 400,000 仟元，預計於 106 年 4 月完成，全數用於償還銀行借款，以擬償還之銀行借款利率扣除本公司債之票面利率 1% 設算，預計 106 年度及未來每年度可節省之利息支出約新台幣 3,795 仟元及 5,693 仟元，並可改善財務結構，降低對銀行之依存度，增加資金調度彈性。

4. 歷次變更計畫內容、資金之來源與運用、變更原因、變更前後效益及變更計畫提報股東會之日期：無。

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

1、本公司及子公司均從事與不動產建設、開發、買賣相關等業務。本公司所營業務主要如下，子公司之營運項目則包括不動產買賣、租賃、仲介、代銷及綜合營造等業務，因本公司及子公司之主要營業收入為營建收入及不動產代銷收入，故營運概況以不動產建設、開發及代銷業務現況進行說明。

- A. 發電、輸電、配電機械製造業
- B. 電器及視聽電子產品製造業
- C. 電子零組件製造業
- D. 電腦及其週邊設備製造業
- E. 儀器、儀表安裝工程業
- F. 電器批發業
- G. 電器零售業
- H. 精密儀器批發業
- I. 精密儀器零售業
- J. 電腦及事務性機器設備批發業
- K. 電腦及事務性機器設備零售業
- L. 資訊軟體批發業
- M. 資訊軟體零售業
- N. 國際貿易業
- O. 管理顧問業
- P. 產品設計業
- Q. 其他設計業
- R. 金屬結構及建築組件製造業
- S. 建材批發業
- T. 建材零售業
- U. 室內裝潢業
- V. 住宅及大樓開發租售業
- W. 工業廠房開發租售業
- X. 特定專業區開發業
- Y. 投資興建公共建設業
- Z. 新市鎮、新社區開發業
- AA. 區段徵收及市地重劃代辦業
- AB. 都市更新重建業
- AC. 不動產買賣業
- AD. 不動產租賃業
- AE. 老人住宅業
- AF. 景觀、室內設計業

AG. 不動產仲介經紀業

AH. 不動產代銷經紀業

AI. 都市更新整建維護業

AJ. 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

2、營業比重

單位：新台幣仟元；%

主要產品項目	一〇六年度		一〇五年度	
	營業收入	營業比重	營業收入	營業比重
營建收入	1,711,964	99.60	1,283,752	99.21
勞務收入	530	0.03	6,674	0.52
其他	6,341	0.37	3,544	0.27
合計	1,718,835	100.00	1,293,970	100.00

3、目前之商品（服務）項目：

A. 不動產買賣

本公司及子公司之營業比重以委託營造廠商興建透天別墅、社區大樓、公寓式住宅、商業大樓等之出售及工業土地開發等不動產買賣為主，營業以內銷為主。

本公司完工、興建中及推銷中之建案包括新竹東橋段（金凡斯）、國道段（愛凡斯）、台中旱溪段（黃金大街）、雲林蘆竹巷（幸福莫內）、桃園東寮段（新世紀、新世界）、湖口鄉長威段（大禧旺）、新竹竹九段（明新大富翁、天湖）、苗栗頭份藤坪段（富麗旺）、台中市美術館特定區（國美天藏）、台中市烏日溪南西段（天藍）、台中市松觀段（米蘭雙星）、台中市烏日高鐵特區（世界之翼），目前涵蓋商品有：

(A)社區大樓：住家、店面、停車位。

(B)透天別墅：住家、店面、停車位。

土地開發之營業主要為工業廠房及工業用地開發租售等業務。

B. 土木及建築工程之營造。

4、計劃開發之商品（服務）：

本公司目前銷售中之建案如下：

A. 新竹縣湖口鄉長威段『大禧旺』、竹九段『明新大富翁』及『天湖』。

B. 苗栗縣頭份鎮藤坪段『富麗旺』。

C. 台中市烏日區『天藍』。

D. 台中市西區『國美天藏』。

E. 台中市北屯區『米蘭雙星』。

F. 台中烏日高鐵特定區『世界之翼』

G. 高雄市路竹區工業用地開發銷售。

(二)產業概況

1、產業之現況與發展

A. 不動產建設開發業之產業現況及發展

不動產建設、開發業在國家經濟建設體系中，除本身景氣波動反映其產業盛衰外，亦直接影響其他相關產業，如鋼筋、水泥、建材、裝潢、金融、仲介及代銷等關聯產業，故有「火車頭產業」之稱，在國家經濟建設發展上扮演重要角色。因此，不動產建設、開發業的景氣榮枯與健全發展與否，實為影響台灣經濟發展的重要因素之一，而不動產建設、開發業之發展，仍需要整體大環境之配合，其中包含：經濟面、社會面、市場面及政治面等因素，如國民所得、利率、人口成長、家庭戶數、消費者需求、空屋率、兩岸關係及治安狀況等，均會影響建設公司的推案量及消費者購屋的意願，其中以整體經濟情勢對不動產建設、開發業影響最為重大，此外，由於建築執照的核發數量常被視為未來一、二年房地產景氣發展領先指標，其變動狀況可反映國內建設業未來景氣的發展趨勢及房屋市場的供給狀況，不動產買賣移轉情形亦可作為近期房市交易之觀察指標。以下就總體經濟景氣變化、國內建築執照核發數量及不動產買賣移轉情形分析說明不動產建設開發業之產業現況與發展。

(A)經濟景氣現況

展望 2018 年，就近期國際預測機構如世界銀行、環球透視與國際貨幣基金組織所公布之更新數據觀察，顯示 2018 年全球經濟將優於 2017 年，不過仍有若干不確定因素可能影響實際結果。因此，根據台經院最新預測結果，2018 年國內實質 GDP 成長率為 2.34%，較 2017 年 11 月預測上修 0.04 個百分點。

2018 年的全球經濟成長幅度大致上與 2017 年相近，而台灣也可望維持一定的動能而不致失速，但仍有部分不確定因素影響國、內外景氣。首先是美、中「新政」後續效應，美國總統川普積極推動稅改、金融鬆綁、基礎建設等政策，未來可能在減稅及金融鬆綁激勵下，帶動一波赴美投資或資金移動的熱潮。至於中國大陸近期加強環保嚴查行動，恐將影響石化產品價格與增加產業經營成本；此外，隨著全球主要經濟體開始調整貨幣政策，調整過程中對於金融市場的波動加劇恐難以避免；再者，美國總統川普決定對進口太陽能面板和洗衣機課以重稅，由於中美都是台灣的重要貿易夥伴，若是再掀貿易大戰，台灣必定受到波及；物價穩定有助於維持民眾購買力，然近期國際原油及原物料價格漲幅超過預期，恐增添未來經濟之不確定性。這些都將是影響 2018 年經濟情勢的重要不確定因素。

台經院總體經濟指標預測(2018/1/25)

單位:新台幣億元,
2011 年為參考年(NT\$100 million)

	2018				2018
	第一季	第二季	第三季	第四季	全年
國內生產毛額	39,735	40,827	42,457	43,685	166,705
Real GDP (%)	2.33	2.60	2.00	2.45	2.34
民間消費	22,961	22,735	23,332	23,058	92,087
Private Consumption (%)	2.30	2.10	2.00	2.08	2.12
政府消費	5,336	5,706	6,071	6,547	23,659
Gov't Consumption (%)	1.93	0.20	0.47	0.39	0.71
固定資本形成	8,937	9,193	9,653	10,155	37,938
Fixed Capital Formation(%)	1.95	3.25	4.24	3.57	3.27
政府部門	896	1,179	1,257	1,838	5,170
Gov't Investment(%)	7.71	7.05	9.80	12.85	9.84
公營事業	345	497	442	832	2,116
Public Enter. Invest. (%)	1.79	6.97	8.44	0.57	3.80
民間部門	7,695	7,517	7,954	7,485	30,651
Private Investment (%)	1.40	2.43	3.50	1.85	2.30
輸出(商品及勞務)	29,933	31,086	33,390	34,338	128,747
Exports, gds+serv (%)	4.70	5.80	0.90	3.64	3.66
輸入(商品及勞務)	27,441	28,235	29,916	30,335	115,927
Imports, gds+serv (%)	4.00	5.00	2.90	3.21	3.75
出口(商品-億美元)	776	812	848	889	3,326
Exports, % Growth, yoy	7.70	7.40	1.30	3.50	4.80
進口(商品-億美元)	646	673	686	717	2,722
Imports, % Growth, yoy	5.35	5.90	3.95	4.50	4.90
貿易餘額(商品-億美元)	131	139	162	172	604
消費者物價指數 (CPI)	105.94	106.47	106.89	108.03	106.83
消費者物價指數 (%)	0.85	1.15	0.90	1.20	1.03
躉售物價指數 (WPI)	86.98	85.82	86.15	87.38	86.58
躉售物價指數 (%)	0.50	1.80	1.45	1.06	1.20
匯率(平均值)(NT\$/US\$)	29.80	30.10	30.20	30.30	30.10
隔夜拆款利率(平均值)	0.18	0.19	0.19	0.20	0.19

資料來源：2018 年 1 月 25 日台灣經濟研究院國內總體經濟預測暨景氣動向調查。

(B) 建造執照之核發數量

根據近年來內政部統計資料顯示，全台建造執照核發件數自 2009 年金融海嘯後便逐年攀升，2010 年度因全球景氣回溫，經濟前景看法轉趨樂觀，核發的建築執照件數及面積分別為 29,696 件及 31,174,017 平方公尺，相對 2009 年度分別成長 44.74% 及 56.53%；100 年度核發的建造執照件數及面積分別為 33,161 件及 34,148,423 平方公尺，雖有奢侈稅政策及年底選舉不確定因素之影響，但仍較 2008 年度分別成長 11.67% 及 9.54%。2012 年度因受歐債及國際環境不佳，加上國內政府推出證所稅、豪宅限縮貸款及實價登錄政策影響，使核發的建築執照件數及面積分別為 31,237 件及 32,882,939 平方公尺，相對 2011 年度分別小幅衰退 5.80% 及 3.71%。2013 年度因奢侈稅定調微調，建商也開始積極推案，加上台股量能不佳，資金轉向不動產，建商推案意願大增，以及內政部的容積獎勵上限管制措施預計在 2015 年 7 月上路，建商為避免可售坪數減少，因此積極推案，使核發建照的件數和面積大幅增加分別達到 33,531 件及 39,760,495 平方公尺，較 2012 年度分別成長 7.34% 及 20.92%。2014 年度核發的建築執照件數及面積分別為 31,994 件及 38,634,904 平方公尺，相對 2013 年度分別小幅衰退 4.58% 及 2.83%。2015 年度核發的建築執照件數及面積分別為 27,643 件及 32,595,657 平方公尺，相對 2014 年度則是大幅衰退 13.60% 及 15.63%。2016 年度核發的建築執照件數及面積分別為 22,511 件及 26,235,287 平方公尺，相對 2015 年度則是大幅衰退 18.57% 及 19.51%。2017 年度核發的建築執照件數及面積，相對 2016 年度仍是大幅衰退 17.11% 及 11.48%。

建築物建造執照使用統計

年度	件數	較上年度增(減) (%)	總樓地板面積 (平方公尺)	較上年度增(減) (%)
2017 年	18,659	(17.11)%	23,223,703	(11.48)%
2016 年	22,511	(18.57)%	26,235,287	(19.51)%
2015 年	27,643	(13.60)%	32,595,657	(15.63)%
2014 年	31,994	(4.58)%	38,634,904	(2.83)%
2013 年	33,531	7.34%	39,760,495	20.92%
2012 年	31,237	(5.80)%	32,882,939	(3.71)%
2011 年	33,161	11.67%	34,148,423	9.54%
2010 年	29,696	44.74%	31,174,017	56.53%

資料來源：內政部營建署內政統計月報。

再就住宅類建造執照核發情形觀之，全台住宅建照核發戶數自 2009 年金融海嘯後便逐年攀升，惟 2014 年開始回落，2015 年則較 2014 年減少 9.14%，比較各都會區核發戶數最多的區域是人口密集的新北市，其次是桃園市，第三名是台中市。2017 年則較 2016 年略增 15.71%。

近年核發住宅建造執照統計(單位:宅數)

年度	全台	台北市	新北市	桃園市	台中市	新竹縣市	高雄市
2017年	91,978	5,781	15,455	15,398	15,436	6,214	7,066
2016年	79,490	5,092	9,790	16,012	13,375	5,556	5,480
2015年	112,544	6,158	20,219	19,200	12,454	6,991	12,331
2014年	123,866	7,168	22,891	13,674	19,841	7,773	14,686
2013年	121,794	5,519	25,869	28,702	18,717	7,305	12,450
2012年	98,512	5,588	19,270	17,521	9,840	8,614	12,101
2011年	93,223	5,134	17,232	12,974	11,960	10,847	13,392
2010年	84,518	6,843	13,314	9,578	12,704	9,450	11,136
2009年	51,180	6,288	9,903	4,700	5,849	5,895	5,877

資料來源：內政部不動產資訊平台。

(C) 建物所有權買賣移轉棟數情形

根據內政部不動產資訊平台查詢網資料顯示，建物買賣自 98 年下半年起回溫，100 年 6 月起受奢侈稅實施影響致交易量縮，2013 年建物買賣移轉棟數 371,892 棟，寫下奢侈稅後的近 3 年新高，主要係因實施不動產交易透明化政策致民眾對房價疑慮降低及奢侈稅 2 年持有期限已屆，建物交易逐漸熱絡，以及受惠於 2013 年房市交易穩定，與年底的土地公告現值大漲，年前出現一波過戶潮，但過了土增稅調整前的交屋高峰期後，2014 年 1 月買賣棟數則呈現回落。2013 年建物買賣移轉棟數較 2012 年為佳，主要係受惠於國際經濟因素威脅減弱、央行維持低利促進房市政策的明朗及穩定，加上各地區的重大交通建設陸續完工，且央行理監事會議並未針對房市有進一步調控措施，以及由於銀行利率持續偏低，造成市場閒置資金充裕，美日歐集體延續無限量寬鬆貨幣政策，另歷經一年之實價登錄政策後，觀望氣氛已消逝，故 2013 年國內房市交易情況優於預期。2014 年建物買賣移轉棟數較 2013 年為縮減，主要係政府研擬實施「房地合一實價課稅」以及央行持續進行房貸管制、不動產市場受到年底九合一選舉影響甚深。2015 年建物買賣移轉棟數受到政府將於 2016 年開始實施房地合一新稅制以及央行持續進行房貸管制，加上囤房稅、奢侈稅及不動產交易實價登錄等政策實施之影響，導致 2016 年度房屋移轉件數大幅萎縮，近年來新低。

建物買賣移轉件數

時間	全國	台北市	新北市	桃園市	新竹縣市	台中市	高雄市
2012 年	328,874	38,571	69,187	45,019	22,070	45,906	32,126
2013 年	371,892	39,496	80,601	50,870	23,235	53,695	43,755
2014 年	320,598	32,023	60,416	43,662	23,582	47,887	38,815
2015 年	292,550	29,904	50,447	38,123	22,201	44,247	34,845
2016 年	245,504	21,500	42,769	37,430	19,479	32,861	31,279
2017 年	266,086	23,447	51,994	35,610	16,831	39,332	33,975

資料來源：內政部不動產資訊平台。

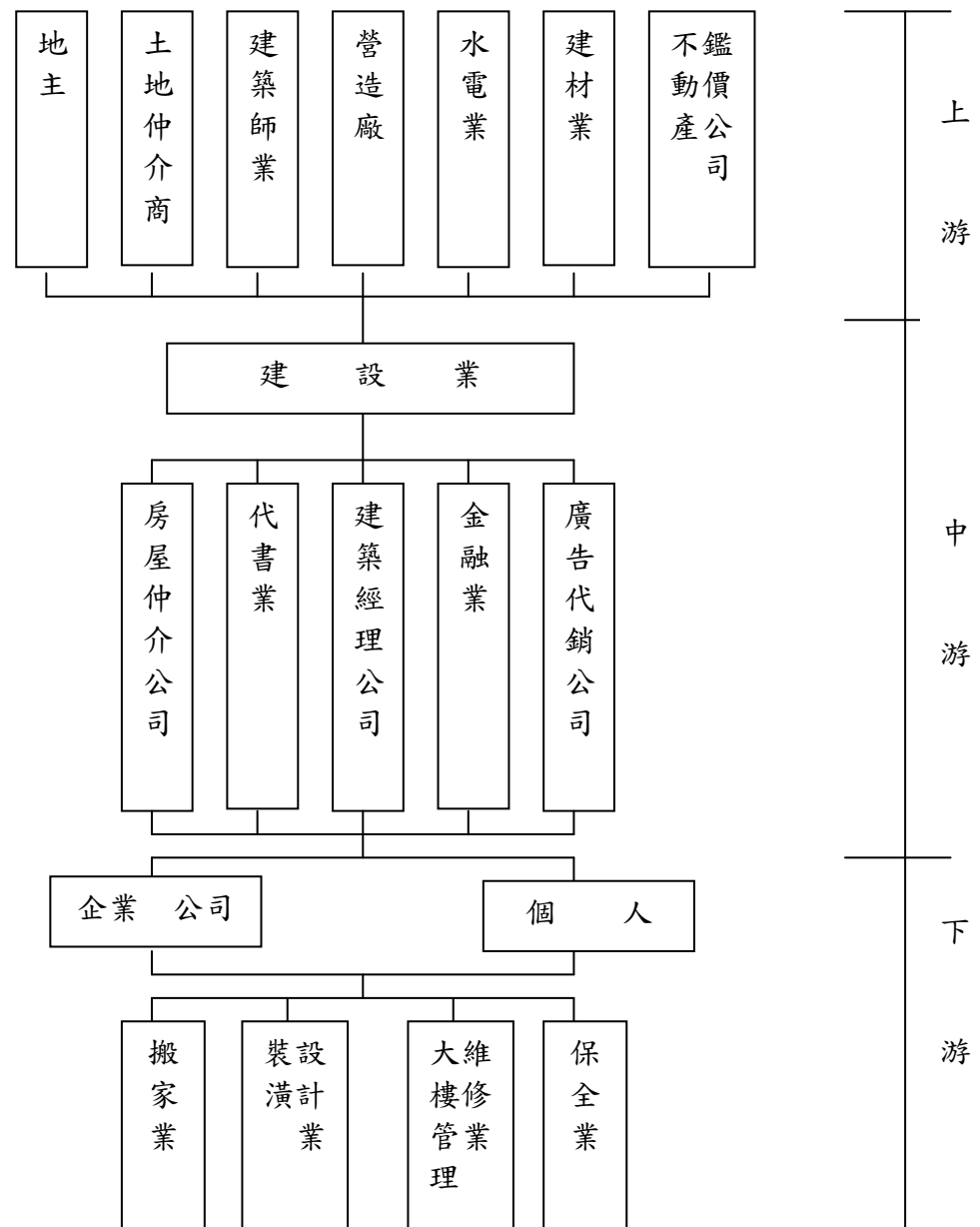
B. 不動產代銷之產業現況及發展

以近年來不動產代銷市場觀之，2010 年台灣六大都會區推案金額高達 9,127 億元，而 2011 年以來受到奢侈稅議題的影響，使得上半年不動產開發業者推案規模皆有縮減的情況，而下半年則在先前遞延的建案陸續推出下，928 檔期北台灣推案量來到 1,407 億元，較 2010 年同期成長將近三成，但就 2011 年全年而論，北台灣推案量僅達 8,911 億元，較 2010 年 9,300 億元衰退 4.18%，因此 2011 年國內不動產代銷業的銷售額跌幅達 18.34%。2012 上半年受惠於總統及立委選舉過後的「政治不確定性」消除，使得先前 2011 年第四季遞延的推案陸續釋出，加上 1 月中旬過後國內股市開始止跌回升，主要都會區 329 檔期案量則攀高至 3,100 億元，其中北台灣則是由 2011 年同期的 1,050 億元攀升至 2,020 億元，而大台中都會區、大台南、大高雄等則各來到 700 億元、100 億元、300 億元的水準，使得 2012 年 329 檔期國內不動產代銷業的銷售表現相對較佳。但若以 2012 年全年而論，住展雜誌即在 7 月下修 2012 年全年北台灣推案量的預測數據，由原先預測的 9,800 億元下修至 8,600 億元，下修幅度達一成二，且整體推案量低於 2011 年 8,911 億元的水準，跌幅為 3.49%，主要是基於政策面不斷祭出調控措施，同時國內外整體經濟景氣欠佳，以及下半年不動產開發業者推案態度趨向減量經營的策略，此均較不利於 2012 年國內不動產代銷業者銷售額的表現。

至於 2013 年方面，由於游資充斥使得不動產具有資金炒作的行情，加上油價漲、亞幣貶帶動潛在通膨效應，及實價登錄遞延性買盤迅速回流房市，因此不動產開發業者紛紛加碼推案以搶佔商機，根據住展雜誌資料顯示，329 黃金檔期台灣三大都會區房市的新成屋與預售屋總推案量高達 4,300 億元，且 520 檔期房市再爆 1,800 億元的大量，住展雜誌估計 2013 年全台三大都會區預售屋與新成屋的推案量將高達新台幣 1.57 兆元，爆出歷史天量，均有利於推升 2013 年國內不動產代銷業者的銷售額表現；此外，中南部因重大建設開發拉抬發展潛力，加上土地投資熱絡，不少不動產開發業者跨區經營，在北冷中南熱的房市局面仍延續至 2013 年的情況下，也同步促使不動產代銷市場版圖出現移動。

至於未來不動產代銷業的主要發展方向，則包括規模化經營趨勢、行銷模式由單點行銷走向資料庫行銷與網路行銷等，不少代銷公司從過去接案到結案模式，逐漸延伸到產品開發端、設計端，且有日趨往上游發展的趨勢，故不少不動產代銷業者成立自己的開發公司或建設部門。

2、產業上、中、下游之關聯性



3、產品之發展趨勢

A. 不動產建設開發業之發展趨勢

隨著購屋者對居住品質的日漸重視，個案產品的規劃、空間的利用度及所選擇之土地地段已成為購屋者在選擇房屋時的重要考量，且施工品質更是建立品牌口碑的關鍵，客戶滿意度也成為衡量公司競爭力的重要指標，因此建案設計之精緻化、人性化與實用性、綠色建築及土地開發方式多元化等為未來之發展趨勢。以下茲就不動產建設開發產業之發展趨勢說明如下：

(A)土地開發方式多元化

因不動產交易相關法令漸趨周全，以及土地取得日益困難，有異於昔日房屋建築業常以買斷土地或與地主合建等方式開發個案，未來土地開發可朝多元化方向進行，如地上權設定、土地信託、委建、聯合開發、參與都市更新計劃、不動產證券化、國宅獎助興建計劃及配合政府農地釋出政策取得所需儲備土地等方式籌劃進行。

(B)產品趨向多元化

現今不動產房地產市場因理性消費者意識抬頭，建設業者對產品的規劃已無法墨守成規，已朝向多元化、人性化的實用主義產品發展。因此，個案開發之成功關鍵取決於土地開發及產品定位。房地產業競爭日益激烈，欲在該產業上能有出色表現，則必須仰賴產品與所在市場之競爭者有效區隔及適當定位。近年來，如低總價別墅、休閒住宅、小豪宅、臨捷運站之住商合併之住宅銷售即獨領風騷，隨著人口年齡結構之變遷，銀髮族住宅應運而生，Internet 網路家族、網際網路系統社區及綜合式社區都逐漸被建築業者採用，如未來在產品定位與差異化設計將扮演重要角色。

(C)社區規劃朝生活機能完整性發展

目前不動產房地產市場仍以自住型住宅產品為主，投資型之辦公大樓產品由於建築業者或投資客降價求售或出租下，辦公大樓產品空置率仍高，短期內仍無法改變。未來新建的社區應著重於生活機能的完整性，如社區內應設有托兒所、運動場、圖書館、公園、超市、休閒及娛樂等公共設施，以充分符合現代人對基本生活環境之需求。

(D)環保意識日漸提升

政府為加強綠建築科技化、人性化，行政院會已通過智慧綠建築推動方案，目前綠建築設計之政策，已訂定包括綠化、基地保水、水資源、日常節能、二氧化碳減量、污水處理、垃圾改善、生物多樣性及室內環境指標等九大評估指標。自 2012 年起，凡是工程費造價超過 5,000 萬以上的新建公有建築，強制導入智慧綠建築設計施工，並納入公共工程預算審議管制，在政府機構推廣下，綠色建築概念已必成為未來趨勢。

(E)建築品牌制度的落實

在國人生活水準提高下，購屋者對建物外觀設計、內部格局、建材設備及公共設施等居住環境之品質要求逐漸升高，且近年來更因天然災害，促使消費者對於住家之安全更為重視，故建築業者為滿足消費者之需求，在產品規劃上，特別重視安全、舒適性、便利性及售後服務，建立消費者心中的品牌意識。而內政部營建署為提供購屋者選擇優良建築業者，作為購屋之參考依據，乃積極推動「績優建築投資業評選獎勵辦法」；因此，未來建築業者對建築品質之自我要求及品牌之建立愈趨重視，而品質特性及信譽形象則是公司永續經營之基礎。

(F) 重視交易糾紛之防止

為免除交易過程之糾紛，隨著承購戶專業知識與消費者保護意識抬頭，內政部已頒佈不動產買賣定型化契約範本，明訂預售屋買賣或土地開發之權利及義務，同時需符合消費者保護法及公平交易法。此外，加強施工管理、保障工程品質、掌控完工進度與交屋策略之運用，亦為防制交易糾紛之必要措施。

(G) 建物標章制度，加強住宅品質

國人對於住宅品質之要求亦與日俱增，個案產品規劃已成為購屋者在選擇房屋時之重要考量，而施工品質更是建立品牌口碑之關鍵，客戶滿意度亦成為衡量公司競爭力之重要指標，精緻化人性之設計、機能實用之多元化與環保建築為未來房屋產品之發展趨勢。內政部建築研究所近年來陸續推出各項標章制度，如：公共場所防火標章、綠建築標章、綠建材標章、智慧建築標章及耐震建築標章等，以鼓勵建築品質之提升。

為提升住宅品質，內政部營建署於 2014 年投入經費推動「住宅性能評估制度」，針對新建住宅、既有住宅進行 8 項安全與環境性能評估，若評估達到一定等級，則會頒發獎狀、認證，且最高可補助評估費用的 45%。住宅性能評估制度主要由專業之第三者客觀評估，依性能水準清楚標示其住宅等級，俾利消費者可就不同住宅間作比較，並依個人需求選擇購買合適之住宅。另外，由於公正客觀之住宅品質標示，將使性能優良者得到較高之評價，有利於帶動住宅去蕪存菁之風潮，促進房地產建設產業轉型，達到保障消費者權益、健全房地產市場及提昇住宅品質之目標。

B. 不動產代銷產業之發展趨勢

雖然不動產房地產景氣波動劇烈，但經歷前一波不景氣的試煉，大部份建設業者推案莫不審慎為之，對資金調度、地段選擇、產品規劃、品質塑造、景觀設計及售後服務等均極為重視，長期而言，有助於不動產房地產市場的良性發展。

建設業之行銷方式大多委託代銷業者，由其專業的企劃銷售能力，充分配合公司推案策略與設計原意，因個案特性採取不同的銷售策略，如鄰近公園、學校、市場、捷運、政府政策規劃或透天、別墅或大樓二房、三房、四房、豪宅等。為免除交易過程之糾紛，隨著承購戶專業知識與消費者保護意識的抬頭，內政部已頒佈不動產買賣定型化契約範本，明訂預售屋買賣或土地開發之權利及義務，同時需符合消費者保護法及公平交易法；此外，加強施工管理、保障工程品質、掌握完工進度及運用交屋策略，也是防制交易糾紛之必要措施。

富旺公司不動產代銷業務係負責包裝、行銷個案，從銷售解說到交屋，直至售後服務，始終提供消費者優質服務，富旺公司另於桃園及新竹設立分公司，以掌握個案脈動，切合市場需求，以專業分工方式，垂直整合點線面，提供業主最佳行銷策略。

C. 產品之競爭情形

由於不動產房地市場之地區分布廣泛，產品所在之地段與特色多有差異，彼此間無法完全替代，故其競爭情形較不明顯，個別公司對整體市場的影響程度有限，且由於建設及代銷業者眾多，各公司之主力產品、推案地區、銷售策略及銷售族群不盡相同，大多數業者間無直接之競爭關係，加上各公司主要推案地區多不相同，實難以依同一市場作為界定，目前亦無具有公信力之單位及通用性之標準可做為各家適當且切確之市場占有率比較基礎。而其市場競爭型態不似其他產業有公司與公司間之敵對競爭情形，而以各推案區域內個案與個案間之競爭較為明顯，加以建設業具有公司家數眾多之產業特性，主要競爭對手與市場佔有率變化對公司未來營運之攸關性，實不如其所推個案銷售情形之影響來得重要。目前富旺公司興建個案以桃園、台中、新竹等地區為主，而同業中選樣之主要競爭對手包括櫻花建設、宏都建設及理銘開發等中台灣建商。

4、技術及研發概況

(1) 技術層次及研究發展

本公司建設開發事業主要從事房屋興建與銷售業務，按建築法規規定，建設業不得從事營造業務，故本公司之相關營造工程須發包予合格之營造廠商承攬，本身並不從事營造工程，故於本公司組織架構中並未設有研發部門。本公司持股 100%之子公司寶鑫營造承攬本公司部份建築個案，寶鑫營造廠本身各項施工方法亦朝不斷研發創新與提昇營建品質努力。

5、長、短期業務發展計畫

(1) 短期業務發展計畫

- A. 考量公司規模、資金財務狀況，積極規劃興建商圈大樓、透天住店等產品，採多角化經營策略，分散經營風險。
- B. 興建建案之開發策略以首購族建案為主、豪宅建案為輔，以符合「居住正義」，並以桃園、新竹、台中等地為主要開發區域。
- C. 工業用地開發，以台灣西部各工業區鄰近工業用地，以滿足工業區之衛星廠商需求。

(2) 長期業務發展計畫

- A. 配合政府公共重要交通系統工程建設及都市更新計畫，規劃投入開發建案，加強成本管控，取得價格優勢，創造開發利潤。
- B. 持續開發工業不動產，以利產業拓廠需求，提昇經濟成長。
- C. 樹立經典、綠動未來，結合科技設施於住宅並創造生活空間，提升生活便利及安全性，建造百年建築。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

1、主要商品（服務）之銷售（提供）地區

單位：新台幣仟元

銷售區域 \ 年度	106 年度		105 年度	
	金額	百分比	金額	百分比
內銷	1,718,835	100.00%	1,293,970	100.00%
外銷	0	0.00%	0	0.00%
總計	1,718,835	100.00%	1,293,970	100.00%

2、市場佔有率

由於房地產市場之地區分布廣泛，產品所在之地段與特色多有差異，彼此間無法完全替代，故其競爭情形較不明顯，個別公司對整體市場的影響程度有限，且由於建設、房仲及代銷業者眾多，各公司之主力產品、推案地區、銷售策略及銷售族群不盡相同，大多數業者間無直接之競爭關係，加上各公司主要推案地區多不相同，實難以依同一市場作為界定，目前亦無具有公信力之單位及通用性之標準可做為各家適當且切確之市場佔有率比較基礎，目前本公司興建個案以台中、新竹、桃園、雲林等地區為主，故主要競爭對手應為台灣中部以北建商為主。

3、市場未來之供需狀況與成長性

A. 市場供需狀況

按國泰建設與政治大學臺灣房地產研究中心對於國內房地產之研究資料顯示（詳下表），2016 年度全國新推個案市場全年四季呈現持續量縮的狀況。

2016 年度、2017 年度各季推案狀況

年度 項目	2017 年度					2016 年度				
	第一季	第二季	第三季	第四季	合計	第一季	第二季	第三季	第四季	合計
個案數(件)	152	155	173	186	666	135	142	155	168	600
總可銷戶數(戶)	7,946	12,505	11,071	14,207	45,729	7,081	7,873	10,687	10,038	35,679
總可銷金額 (新臺幣億元)	1,348	2,043	1,492	1,785	6,668	1,144	1,578	1,369	1,829	5,920

資料來源：2017 年度與 2016 年度各季國泰房地產指數新聞稿(國泰建設公司/政治大學臺灣房地產研究中心)。

2017 年較 2016 年房市成交量因賣方祭出以價取量策略等因素，而較走升；至於 2018 年上半年，賣方的讓利程度依舊是房市買氣多寡的關鍵。

B. 市場未來成長性

房地產市場主要需求可區分為自住型客源與投資型客源兩大類型。自住型購屋者對房地產向來具有相當穩定需求，在國民所得不斷提高，人口自然增加，國民除會持續追求住宅空間及設備擴增，更將重視居住品質之提升，另房屋更換需求與老舊房屋淘汰乃會持續產生，因此自住型客源仍是未來需求主力。投資型需求方面則較易受房地產景氣波動、政治穩定、政策寬嚴、心理預期、通貨膨脹等因素影響。

近年來經濟壓力及生育觀念之改變，台灣地區普遍出現晚婚及少子化之情形，小家庭化之趨勢日益明顯，使得家庭戶數持續增加，帶動整體房屋之基本需求，此外，隨著國民所得不斷增加，民眾購屋觀念改變，購屋行為不再只是為了居住，更包含了投資、置產及保值之概念，故有利於房地產市場交易活絡。家庭戶數的增長是房屋交易市場的基本客源，儘管近年來台灣人口成長趨緩，但家庭戶數仍維持穩健成長，就我國人口數及戶數分析，在 106 年底全國總戶數為 8,649(仟戶)，以 23,557(仟人)來看，每戶平均人口數為 2.73 人，因此近年來都會區小坪數的兩房與套房產品，已逐漸躍居市場購屋主流。隨著經濟持續成長，都會化聚集效果日益發酵，近年人口成長速度趨緩，惟每戶人口數持續減少狀況之下，家庭戶數仍維持成長走勢，顯示未來房地產市場因家庭戶數持續成長仍有其基本需求。

臺灣 80 年底至 105 年底戶數與人口數

年度	戶數	年戶數增加率 (%)	人口數 (人)	年人口 增加率	戶量 (人/戶)
80	5,227,185	-	20,605,831	-	3.94
81	5,355,277	2.45	20,802,622	0.96	3.88
82	5,495,888	2.63	20,995,416	0.93	3.82
83	5,648,562	2.78	21,177,874	0.87	3.75
84	5,819,155	3.02	21,357,431	0.85	3.67
85	6,021,783	3.48	21,525,433	0.79	3.57
86	6,204,343	3.03	21,742,815	1.01	3.50
87	6,369,768	2.67	21,928,591	0.85	3.44
88	6,532,466	2.55	22,092,387	0.75	3.38
89	6,681,685	2.28	22,276,672	0.83	3.33
90	6,802,281	1.80	22,405,568	0.58	3.29
91	6,925,019	1.80	22,520,776	0.51	3.25
92	7,047,168	1.76	22,604,550	0.37	3.21
93	7,179,943	1.88	22,689,122	0.37	3.16
94	7,292,879	1.57	22,770,383	0.36	3.12
95	7,394,758	1.40	22,876,527	0.47	3.09
96	7,512,449	1.59	22,958,360	0.36	3.06
97	7,655,772	1.91	23,037,031	0.34	3.01

年度	戶數	年戶數增加率 (%)	人口數 (人)	年人口 增加率	戶量 (人/戶)
98	7,805,834	1.96	23,119,772	0.36	2.96
99	7,937,024	1.68	23,162,123	0.18	2.92
100	8,057,761	1.52	23,224,912	0.27	2.88
101	8,186,432	1.60	23,315,822	0.39	2.85
102	8,286,260	1.22	23,373,517	0.25	2.82
103	8,382,699	1.16	23,433,753	0.26	2.80
104	8,468,978	1.03	23,492,074	0.25	2.77
105	8,561,383	1.09	23,539,816	0.20	2.75
106	8,649,000	1.02	23,557,467	0.13	2.73

資料來源：內政部統計處，內政部不動產資訊平台。

4、本公司之競爭利基

A. 不動產建設、開發業

(A)敏銳的土地開發策略

本公司及子公司經營團隊擁有敏銳的土地開發能力，在購地前均經周密的市場評估，考量周圍地理的發展性、人文特質條件，再加上經營團隊多年的營建經驗，具有豐富的土地資訊來源，所以能在事先發現土地地段的發展潛力，因此本公司對於各地區優質地段能充分掌握土地來源，有效創造其附加價值，並積極分析都市發展的趨勢，配合營運狀況推出符合市場需求的建案。

(B) 掌握市場需求，精緻的設計與規劃

本公司不僅對優質地段土地及建案行情能充分掌握，且熟悉該地區消費者特性，規劃設計出符合購屋者需求之產品，故目前推案銷售率佳。除此之外，本公司推案均提供精緻設計，與市場一般產品有所區隔，希望創造出舒服幸福之空間，讓購屋者能喜歡回家、讓回家變成一種期待之優質建案。

(C) 精確掌握工程品質、進度及成本

本公司推案前均經過審慎的規劃，事前做好資金預估，並與銀行保持往來信用外，為能確實有效掌握營建工程的自主能力、確實提升工程品質及掌握工程進度，而轉投資子公司寶鑫營造。因本公司重視品質、嚴格把關並自我要求，樹立消費者心目中口碑，同時也深受客戶的信賴與肯定。

(D) 持續推出建案，穩健擴展市場占有率

本公司於 99 年開始陸續推出建案，建案均經本公司謹慎之市場調查，因而並不以推案量或市佔率取勝，其推案產品以著重施工品質，故即便推案量及市佔率並不大，但整體推案之毛利率仍維持一定的水準。另本公司積極從事短、中、長期土地資源之取得及規劃興建住宅出售，隨著建案持續推出，市佔率將持續增加。

B. 不動產代銷事業

(A) 堅固的品牌形象

本公司及子公司經營團隊以「如手足般的情誼，如家庭般的溫暖」深植在客戶心中，作為本公司未來的營運目標，並以「負責、團隊、品質、創新」的經營理念落實於每一個建築個案，以達到本公司對客戶的承諾以客為先，並秉持本公司文化核心「行正道、播善念、結善緣、得正果」12 字箴言為戒，憑著正心善念的初衷，於全省陸續推出優質個案。

(B) 為因應市場景氣，本公司暫時停止承接代銷建案。

本公司代銷事業處主要負責包裝、行銷個案，且根據市調資料，並參與建案的規劃，而並不以代銷案量或市佔率取勝，其代銷係著重規劃案前籌備實務、案前籌備工作進度、預售接案簡報要點、廣告預算編列方法、廣告策略媒體計劃、銷售現場執行實務、銷售週報提報檢討、定點看板佈點計劃、接待中心興建合約、房屋銷售結案報告等，故即便推案量及市佔率並不大，但整體推案之毛利率仍維持一定的水準。

5、發展遠景之有利與不利因素與因應對策

A. 有利因素

(A) 擴大內需方案帶動地區繁榮

政府積極推動各項公共工程建設以擴大國內投資，其中愛台 12 建設計畫總經費約為 3.99 兆元，涵蓋交通運輸、產業發展、城鄉發展以及環境保育等不同產業及領域，由整體社會建設發展著手，因此各項建設方案均會帶動當地房地產市場，有助於整體建設業景氣提升。近年國內仍有部分重大交通建設陸續完工並通車，甚至亦有重大交通建設動工的題材，此皆將成為鄰近商圈、住宅市場的有利因素之一，因此預期對於區域房市行情可產生支撐效果。

(B) 政府獎勵推動都市更新

根據主計處統計資料顯示，台灣住宅自有率已達 79%，但其中有超過 70% 為二十年以上的中古屋，無論使用空間、建材設備及建築結構安全性等均已不符現代屋主要求。因此，政府透過相關措施鼓勵都市更新案，包括持續推動輔導機制、修正都市更新條例、增加獎勵誘因以及協助住戶自力更新推動機制等，以加速營建廠商推動都市更新建案，而成為不動產市場重要的成長因素。

B. 不利因素及其因應對策

(A) 精華土地取得不易且建築成本提高，不利房地產發展

土地是建築最基本的生產原料，然台灣地區土地多屬丘陵或高山，可供開發建築土地原已有限，再加上業者多年開發，目前具開發價值之土地更加有限，地主亦有惜售心態，以致有一地難求現象，另隨物價水準的變動及工資的上揚，亦使建築相關成本日漸上漲，造成建築成本的持續升高情形，而對房地產發展產生不利影響。

因應對策：慎選推案地點，注重營造品質

隨著原物料、土地成本持續上揚，透過加強土地開發、慎選推案地點及產品規劃以增進產品的附加價值，提高施工品質，透過多方詢價、議價、比價加強採購能力，慎選建材質料，嚴格規範營造公司的施工過程，以保持良好的公司品牌形象，並同時嚴謹控管內部各項作業流程，將成本上揚衝擊降到最低。

- (B) 房價投機炒作過熱，國稅局查稅動作趨嚴，影響消費者投資購屋意願政府為有效解決房價過高導致民怨現象，紛紛祭出多項打房政策，同時財政部亦針對房地產投資客展開追查逃漏稅作業，以轉手次數的方向追查預售屋交易的所得稅，在國稅局未來查稅動作恐趨嚴的情況下，相對也較為不利於房市的買氣。

因應對策：產品多樣化，推出符合消費者需求的產品

政府施行房地合一稅制與居住正義五法等相關打房政策，主要針對都會精華地段高單價及高總價的豪宅建案，豪宅建案的購屋者大多為擁有高資產的客戶。富旺公司未來會因應產業及市場需求結構的變化，針對不同需求消費者推出不同功能且價位合理的產品，適時調整各類型產品與產量，以切入其他類型不動產市場。另每個個案會依據所在地點和規模作正確的產品定位，並根據區域客層特性作市場區隔，以多樣性的產品擴展公司營運規模和範圍。

(二)主要產品之重要用途及產製過程：

本公司主要產品係興建集合住宅、別墅、店鋪、商場、廠辦、停車場及土地整合開發等，主要係採委託營造廠進行興建。

(三)主要原料之供應狀況：

1. 土地

本公司目前產品之主要推案區域為桃園縣、新竹市及台中市等，經由公司開發單位嚴密之評估選定優良地段、環境優雅之地區；以及國有財產局、銀行等土地釋出招標；或法院拍賣之精華地段，並以取得土地能即時開發興建為主。並且視實際需要與地主以合建方式合作，在供給方面將不虞匱乏現象。

2. 營建工程

在營建方面，本公司目前興建中之建案，主要係委由本公司轉投資之關係企業寶鑫營造負責進行，工程進度尚能如期完工，並且由發包至驗收工程為止，以期有效掌握並了解工程的進度與品質，故本公司完工交屋的個案品質均能維持在水準之上。營建工程所需之其他附屬原料如水泥、鋼筋、砂石等相關建材市場價格動向，亦由寶鑫營造中之專責部門隨時注意因應中。

(四)最近二年度任一一年度中曾占進(銷)貨總額百分之十以上之進銷貨客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例，並說明其增減變動原因。

1、最近二年度主要供應商資料：

單位：新台幣仟元

	106 年度				105 年度			
項目	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係
1	成中恆營造股份有限公司	512,822	59.23	無	興亞營造工程股份有限公司	305,555	35.63	無
2	興亞營造工程股份有限公司	90,694	10.47	無	成中恆營造股份有限公司	210,829	24.58	無
3	寶鑫營造股份有限公司	64,694	7.47	母子公司	寶鑫營造股份有限公司	176,181	20.54	母子公司
	其他	197,645	22.83		其他	165,019	19.25	
	進貨淨額	865,855	100.00		進貨淨額	857,584	100.00	

增減變動原因說明：

本公司主要進貨項目為土地，因取得之土地來源主要係以個人、公司行號或參加政府機關投標為主，並無特定供應者，故最近兩年度供應商變化尚屬合理。

2、最近二年度主要銷貨客戶資料：

單位：新台幣仟元

	106 年度				105 年度			
項目	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係
1	呂君	67,738	3.94	無	王君	225,691	17.44	無
	其他	1,651,097	96.06		其他	1,068,279	82.56	
	銷貨淨額	1,718,835	100.00		銷貨淨額	1,293,970	100.00	

增減變動原因說明：

本公司最近兩年度銷貨收入係以銷售住宅、處分土地及工業用地為主，由於房地產具有特殊性，其銷售對象多為不特定之個人或公司行號，且交易金額龐大，重複性不高，故最近兩年度銷貨客戶變化尚屬合理。

(五)最近二年度生產量值

單位：新台幣仟元/戶

名稱	106 年度			105 年度		
	產能	產量	產值	產能	產量	產值
房屋	270	270	4,444,240	130	130	1,211,768
合計	270	270	4,444,240	130	130	1,211,768

(六)最近二年度銷售量值

單位：新台幣仟元/坪/戶

名稱		106 年度				105 年度			
		內銷		外銷		內銷		外銷	
		量	值	量	值	量	值	量	值
營建	土地	6,966.12	763,938	—	—	3,483.4	710,964	—	—
	房屋	148	948,026	—	—	110	583,006	—	—
仲介	仲介代銷	—	530	—	—	—	—	—	—
	其他	—	6,341	—	—	—	—	—	—
合計			1,718,835		—		1,293,970		—

三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資訊

年度		105 年度	106 年度	當年度截至 107 年 2 月 28 日止
員 工 人 數	管理人員	17	27	26
	行政人員	35	26	26
	合計	52	53	52
平均年歲		36	33.2	33.5
平均服務年資		3.25	3.12	3.06
學歷 分布 比率	博士	0%	0%	0%
	碩士	8%	6%	6%
	大學	65%	66%	67%
	專科	10%	8%	6%
	高中(含)以下	17%	20%	21%

四、最近年度及截至年報刊印日止環保支出資訊

(一)最近年度及截至年報刊印日止因污染環保所受之損失及處分金額：無。

(二)未來因應對策及改善措施：不適用。

五、最近年度及截至年報刊印日止勞資關係

(一)列示公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施情形，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形。

1、公司各項員工福利措施：

- (1)員工結婚、生育、喪葬金補助。
- (2)傷病住院慰問。
- (3)舉辦慶生會。
- (4)舉辦員工旅遊、康樂活動及社團活動補助。
- (5)提供員工參加各項訓練及講習會。
- (6)年終尾牙聚餐及摸彩活動。

2、進修、訓練實施情形：

(1)新進人員輔導

凡新進員工在報到當天將由管理部給予適當的新進人員輔導，並要求部門主管親自或是指派相關人員負責新進人員之輔導作業。

(2)在職訓練

本公司管理部門依同仁職務需求、各事業處人才培育規劃於年初或各月排定教育訓練課程規劃，教育訓練課程由部門主管議定需參與的人員，其他各部人員得視自身需求參與該項訓練課程。

(3)本公司 106 年度舉辦的教育訓練項目包括：新人訓練、專業知識、系統操作學習、共同職能及參加外部機構相關課程等，合計總費用支出 62.1 仟元。

3、退休制度與其實施情形：

本公司配合政府政策採個人退休金專戶制，雇主每月提繳勞工每月工資百分之六之勞工退休金，存儲於員工勞保局之個人專戶內。

4、勞資間協議情形與各項員工權益維護措施情形：無。

5、工作環境與員工人身安全保護措施

項目	內容
門禁安全	1. 全天候嚴密門禁及監視系統。 2. 夜間及假日皆有保全公司安全系統設定，維護安全。
災害防制措施及應變	1. 訂有「矯正及預防措施管理辦法」、「勞工安全衛生守則」以規範重大事件如天災、工安事件或意外事故等異常原因進行分析，提出改善因應措施並實施之，以確保員工之安全。 2. 本公司內控程序中規定：發包予營建廠商的建案營造合約中，均應強制要求承包廠商於施工期間指派合格勞工安全衛生管理人員，需依主管機關頒布之勞工安全衛生法及本公司訂定之勞工安全衛生守則，負責工地一切安全及維護措施。
生理及心理衛生	1. 健康檢查：本公司依勞工安全衛生法規定，對在職員工施行定期健康檢查。 2. 工作環境衛生：配合法令規定於營業場所全面禁菸，並依 5S 管理辦法定期實施工作環境整潔評檢。 3. 教育訓練：舉辦商業禮儀、公關互動技巧、如何擁有好氣色、工作態度與方法等課程，提供員工心理調適及提昇知能等訓練課程。 4. 性騷擾防治：訂定性騷擾防治措施申訴及懲處辦法並公告。
保險及醫療補助	1. 依主管機關法令規定為員工投保勞、健保。

(二)最近年度及截至年報刊印日止公司因勞資糾紛所遭受之損失，目前及未來可能發生之估列金額及因應措施：無。

六、重要契約

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
工程合約	興亞營造股份有限公司	104.1.28起至完工日止	米蘭雙星住宅大樓新建工程	無
工程合約	成中恆營造股份有限公司	104.2.4起至完工日止	世界之翼住宅大樓新建工程	無

陸、財務概況

一、最近五年度簡明財務資料

(一)簡明資產負債表及綜合損益表

1. 簡明資產負債表

(1) 國際財務報導準則-合併財務報表

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料 (註 1)				
		102 年	103 年	104 年	105 年	106 年
流動資產		4,565,450	6,448,502	6,224,904	6,786,942	7,540,072
不動產、廠房及設備 (註 2)		38,382	78,381	69,361	53,937	18,731
無形資產		4,797	4,130	2,949	1,578	363
其他資產 (註 2)		36,597	57,723	31,828	61,884	17,058
資產總額		4,645,226	6,588,736	6,329,044	6,904,341	7,576,224
流動負債	分配前	2,515,725	4,036,585	4,079,651	3,677,573	4,333,863
	分配後	2,515,725	4,036,585	4,079,651	3,677,573	尚未分配
非流動負債		265,661	520,308	296,463	1,296,923	1,400,640
負債總額	分配前	2,781,386	4,556,893	4,376,114	4,974,496	5,734,503
	分配後	2,781,386	4,556,893	4,376,114	4,974,496	尚未分配
歸屬於母公司業主之權益		1,863,840	2,031,843	1,952,930	1,929,845	1,841,721
股本		1,575,561	1,500,655	1,758,713	1,758,713	1,540,163
資本公積		30,188	91,307	93,553	93,553	92,566
保留盈餘	分配前	258,973	440,552	100,664	96,612	208,992
	分配後	258,973	440,552	100,664	96,612	尚未分配
其他權益		(882)	(671)	-	-	-
庫藏股票		-	-	-	(19,033)	-
非控制權益		-	-	-	-	-
權益總額	分配前	1,863,840	2,031,843	1,952,930	1,929,845	1,841,721
	分配後	1,863,840	2,031,843	1,952,930	1,929,845	尚未分配

註 1：102~106 年度之財務資料經會計師查核簽證。

註 2：當年度曾辦理資產重估價者，應予列註辦理日期及重估增值金額。

(2) 我國財務會計準則-合併財務報表

自 102 年度起財務資料皆採國際財務報導準則編製報表。

(3) 國際財務報導準則-個體財務報表

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	最近五年度財務資料 (註 1)				
	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年
流動資產	4,537,633	6,383,072	6,269,009	6,793,428	7,517,697
以成本衡量之金融資產	10	10	10	10	10
採用權益法之投資	11,949	31,200	68,121	63,457	127,201
不動產、廠房及設備 (註 2)	36,790	77,130	68,197	53,259	17,974
無形資產	4,578	3,977	2,864	1,560	363
其他資產 (註 2)	32,611	46,787	26,838	32,191	15,852
資產總額	4,623,571	6,542,176	6,435,039	6,943,905	7,679,097
流動負債	分配前	2,487,438	3,986,230	4,181,653	3,713,358
	分配後	2,487,438	3,986,230	4,181,653	3,713,358
非流動負債	272,293	524,103	300,456	1,300,702	1,404,397
負債總額	分配前	2,759,731	4,510,333	4,482,109	5,014,060
	分配後	2,759,731	4,510,333	4,482,109	5,014,060
歸屬於母公司業主之權益	1,863,840	2,031,843	1,952,930	1,929,845	1,841,721
股本	1,575,561	1,500,655	1,758,713	1,758,713	1,540,163
資本公積	30,188	91,307	93,553	93,553	92,566
保留盈餘	分配前	258,973	440,552	100,664	96,612
	分配後	258,973	440,552	100,664	96,612
其他權益	(882)	(671)	-	-	-
庫藏股票	-	-	-	(19,033)	-
非控制權益	-	-	-	-	-
權益總額	分配前	1,863,840	2,031,843	1,952,930	1,929,845
	分配後	1,863,840	2,031,843	1,952,930	1,929,845

註 1：102~106 年度之財務資料經會計師查核簽證。

註 2：當年度曾辦理資產重估價者，應予列註辦理日期及重估增值金額。

(4) 我國財務會計準則-個體財務報表

自 102 年度起財務資料皆採國際財務報導準則編製報表。

2. 簡明綜合損益表

(1) 國際財務報導準則-合併財務報表

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	最近五年度財務資料 (註)				
	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年
營業收入	1,897,672	2,281,066	1,216,833	1,293,970	1,718,835
營業毛利	651,433	838,740	323,068	284,791	494,292
營業損益	453,686	564,536	80,349	85,145	216,334
營業外收入及支出	(21,428)	(52,471)	(35,139)	(52,715)	(44,506)
稅前淨利	432,258	512,065	45,210	32,430	171,828
繼續營業單位 本期淨利	373,645	511,088	22,991	16,640	128,784
停業單位損失	-	-	-	-	-
本期淨利 (損)	373,645	511,088	22,991	16,640	128,784
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(889)	211	671	-	-
本期綜合損益總額	372,756	511,299	23,662	16,640	128,784
淨利歸屬於 母公司業主	373,645	511,088	22,991	16,640	128,784
淨利歸屬於非控制 權益	-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	372,756	511,299	23,662	16,640	128,784
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	-	-	-	-	-
每股盈餘	2.39	3.29	0.13	0.09	0.78

註：102~106 年度之財務資料經會計師查核簽證。

(2) 我國財務會計準則-合併財務報表

自 102 年度起財務資料皆採國際財務報導準則編製報表。

(3) 國際財務報導準則-個體財務報表

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	最近五年度財務資料 (註)				
	102 年	103 年	104 年	105 年	105 年
營業收入	1,897,084	2,281,002	1,216,833	1,293,970	1,718,742
營業毛利	678,706	857,096	282,041	287,582	423,459
營業損益	493,657	597,442	48,502	93,409	158,376
營業外收入及支出	(61,792)	(81,560)	(9,021)	(57,498)	4,015
稅前淨利	431,865	515,882	39,481	35,911	162,391
繼續營業單位 本期淨利	373,645	511,088	22,991	16,640	128,784
停業單位損失	-	-	-	-	-
本期淨利 (損)	373,645	511,088	22,991	16,640	128,784
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(889)	211	671	-	-
本期綜合損益總額	372,756	511,299	23,662	16,640	128,784
淨利歸屬於 母公司業主	373,645	511,088	22,991	16,640	128,784
淨利歸屬於非控制 權益	-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	372,756	511,088	22,991	16,640	128,784
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	-	-	-	-	-
每股盈餘	2.39	3.29	0.13	0.09	0.78

註：102~106 年度之財務資料經會計師查核簽證。

(4) 我國財務會計準則-個體財務報表

自 102 年度起財務資料皆採國際財務報導準則編製報表。

(三) 最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

年度	簽證會計師	事務所名稱	查核意見
102 年	成德潤、顏曉芳	勤業眾信聯合會計師事務所	無保留意見
103 年	成德潤、顏曉芳	勤業眾信聯合會計師事務所	無保留意見
104 年	成德潤、顏曉芳	勤業眾信聯合會計師事務所	無保留意見
105 年	成德潤、曾棟鋆 (註 1)	勤業眾信聯合會計師事務所	無保留意見
106 年	成德潤、曾棟鋆	勤業眾信聯合會計師事務所	無保留意見

註 1：因配合勤業眾信聯合會計師事務所內部業務調整，本公司 105 年度財務報表簽證會計師由成德潤會計師、顏曉芳會計師變更為成德潤會計師、曾棟鋆會計師。

二、最近五年度財務分析

1. 國際財務報導準則-合併財務報表

分析項目		最近五年度財務分析(註1)				
		102年	103年	104年	105年	106年
財務結構 (%)	負債占資產比率	59.88	69.16	69.14	72.05	75.69
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	5,540.46	3,256.10	3,243.00	5,982.49	17,310.09
償債能力 (%)	流動比率	181.32	159.75	152.58	184.55	173.98
	速動比率	43.65	34.92	21.04	38.72	46.62
	利息保障倍數	18.96	14.20	2.69	1.69	4.22
經營能力	應收款項週轉率(次)	6.79	4.53	2.53	7.37	5.47
	平均收現日數	54	81	144	49	67
	存貨週轉率(次)	0.38	0.34	0.17	0.19	0.23
	應付款項週轉率(次)	7.44	5.12	2.25	2.52	2.62
	平均銷貨日數	961	1,074	2,147	1,921	1,587
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	66.72	39.07	16.47	20.99	47.31
	總資產週轉率(次)	43.86	40.61	18.84	19.56	23.74
獲利能力	資產報酬率(%)	9.10	9.67	0.70	0.84	2.39
	權益報酬率(%)	22.48	26.24	1.15	0.86	6.83
	稅前純益占實收資本額比率(%) (註7)	27.44	34.12	2.57	1.84	11.16
	純益率(%)	19.69	22.41	1.89	1.29	7.49
	每股盈餘(元)	2.39	3.29	0.13	0.09	0.78
現金流量	現金流量比率(%)	0.57	註2	5.76	3.37	(6.96)
	現金流量允當比率(%)	註3	註3	註3	(39.29)	(39.04)
	現金再投資比率(%)	0.68	註2	5.43	3.10	(9.72)
槓桿度	營運槓桿度	1.02	1.07	1.69	1.39	1.00
	財務槓桿度	1.06	1.07	1.50	2.24	1.33

請說明最近兩年度各項財務比率變動原因(若增減變動未達20%者可免分析)

1. 長期資金占不動產、廠房及設備比率變動189.35%：主要係106年度不動產、廠房及設備減少，致比率上升。
2. 速動比率變動20.39%：主要係106年度銀行存款及應收款項增加，致比率上升。
3. 利息保障倍數變動150.18%：主要係因106年度淨利大幅增加所致。
4. 應收款項週轉率(次)變動-25.85%：主要係因106年度應收款項增加所致。
5. 平均收現日數變動-34.85%：主要原因係106年度應收款項週轉率(次)降低所致。
6. 存貨週轉率(次)變動21.05%：主要係因106年度營業收入增加所致。
7. 不動產、廠房及設備週轉率(次)變動125.38%：主要係因106年度營業收入增加且不動產、廠房及設備減少所致。
8. 總資產週轉率(次)變動21.39%：主要係因106年度營業收入增加所致。
9. 資產報酬率(%)變動183.60%：主要係因106年度淨利大幅增加所致。
10. 權益報酬率(%)、稅前純益占實收資本比率(%)、純益率及每股盈餘變動：主要係因106年度淨利大幅增加所致。
11. 現金流量比率(%)及現金再投資比率(%)變動：主要係因106年度營業活動之淨現金流量減少所致。
12. 財務槓桿度變動：主要係因106年度營業利益增加所致。

本表財務分析公式如下：

1. 財務結構

- (1) 負債占資產比率＝負債總額／資產總額。
- (2) 長期資金占不動產、廠房及設備比率＝（權益總額＋非流動負債）／不動產、廠房及設備淨額。

2. 償債能力

- (1) 流動比率＝流動資產／流動負債。
- (2) 速動比率＝（流動資產－存貨－預付費用）／流動負債。
- (3) 利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3. 經營能力

- (1) 應收款項（包括應收帳款與因營業而產生之應收票據）週轉率＝銷貨淨額／各期平均應收款項（包括應收帳款與因營業而產生之應收票據）餘額。
- (2) 平均收現日數＝365／應收款項週轉率。
- (3) 存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。
- (4) 應付款項（包括應付帳款與因營業而產生之應付票據）週轉率＝銷貨成本／各期平均應付款項（包括應付帳款與因營業而產生之應付票據）餘額。
- (5) 平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。
- (6) 不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。
- (7) 總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

4. 獲利能力

- (1) 資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×（1－稅率）〕／平均資產總額。
- (2) 權益報酬率＝稅後損益／平均權益總額。
- (3) 純益率＝稅後損益／銷貨淨額。
- (4) 每股盈餘＝（歸屬於母公司業主之損益－特別股股利）／加權平均已發行股數。（註4）

5. 現金流量

- (1) 現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。
- (2) 淨現金流量允當比率＝最近五年度營業活動淨現金流量／最近五年度（資本支出＋存貨增加額＋現金股利）。
- (3) 現金再投資比率＝（營業活動淨現金流量－現金股利）／（不動產、廠房及設備毛額＋長期投資＋其他非流動資產＋營運資金）。（註5）

6. 槓桿度：

- (1) 營運槓桿度＝（營業收入淨額－變動營業成本及費用）／營業利益（註6）。
- (2) 財務槓桿度＝營業利益／（營業利益－利息費用）。

- 註 1：本公司 102~105 年度財務報告係經會計師查核簽證；另 101 年度財務比率係以 102 年度財務報依 IFRSs 調節後之數字計算。
- 註 2：若營業活動淨現金流量為流出數，則不予計算。
- 註 3：因採國際財務報導準則之財務資料不滿 5 個年度，故不予計算。
- 註 4：前項每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：
1. 以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。
 2. 凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。
 3. 凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。
 4. 若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利（不論是否發放）應自稅後淨利減除或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。
- 註 5：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：
1. 營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。
 2. 資本支出係指每年資本投資之現金流出數。
 3. 存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。
 4. 現金股利包括普通股及特別股之現金股利。
 5. 不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前的不動產、廠房及設備總額。
- 註 6：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。
- 註 7：公司股票為無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

2. 財務分析-國際財務報導準則(個體)

分析項目		最近五年度財務分析(註1)				
		102年	103年	104年	105年	106年
財務結構 (%)	負債占資產比率	59.69	68.94	69.65	72.21	76.02
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	5,800.52	3,313.81	3,304.23	6,065.69	18,059.67
償債能力 (%)	流動比率	182.27	160.13	149.92	182.95	169.59
	速動比率	43.13	34.46	19.61	37.59	44.60
	利息保障倍數	18.95	14.30	2.48	1.76	4.05
經營能力	應收款項週轉率(次)	6.79	4.53	2.53	7.37	5.47
	平均收現日數	54	81	144	49	67
	存貨週轉率(次)	0.38	0.34	0.18	0.19	0.24
	應付款項週轉率(次)	8.79	5.76	2.18	2.13	2.40
	平均銷貨日數	41	1,084	2,038	1,963	1,536
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	71.00	40.05	16.75	21.31	48.26
	總資產週轉率(次)	44.15	40.86	18.75	19.34	23.51
獲利能力	資產報酬率(%)	9.16	9.73	0.70	0.83	2.37
	權益報酬率(%)	22.48	26.24	1.15	0.86	6.83
	稅前純益占實收資本額比率(%) (註7)	27.41	34.38	2.24	2.04	10.54
	純益率(%)	19.70	22.41	1.89	1.29	7.49
	每股盈餘(元)	2.39	3.29	0.13	0.09	0.78
現金流量	現金流量比率(%)	0.71	註2	5.66	2.92	(6.38)
	現金流量允當比率(%)	註3	註3	註3	(36.77)	(36.25)
	現金再投資比率(%)	0.81	註2	5.50	2.64	(9.15)
槓桿度	營運槓桿度	1.04	1.06	2.13	1.35	1.10
	財務槓桿度	1.05	1.07	2.22	2.02	1.51

請說明最近兩年度各項財務比率變動原因(若增減變動未達 20%者可免分析)

1. 長期資金占不動產、廠房及設備比率變動 197.73%：主要係 106 年度不動產、廠房及設備減少，致比率上升。
2. 利息保障倍數變動 129.61%：主要係因 106 年度淨利大幅增加所致。
3. 應收款項週轉率(次)變動-25.85%：主要係因 106 年度應收款項增加所致。
4. 平均收現日數變動-34.86%：主要原因係 106 年度應收款項週轉率(次)降低所致。
5. 存貨週轉率(次)變動 27.82%：主要係因 106 年度營業收入增加所致。
6. 不動產、廠房及設備週轉率(次)變動 126.48%：主要係因 106 年度營業收入增加且不動產、廠房及設備減少所致。
7. 總資產週轉率(次)變動 21.53%：主要係因 106 年度營業收入增加所致。
8. 資產報酬率(%)變動 184.00%：主要係因 106 年度淨利大幅增加所致。
9. 權益報酬率(%)、稅前純益占實收資本比率(%)、純益率及每股盈餘變動：主要係因 106 年度淨利大幅增加所致。
10. 現金流量比率(%)及現金再投資比率(%)變動：主要係因 106 年度營業活動之淨現金流量減少所致。
11. 財務槓桿度變動：主要係因 106 年度營業利益增加所致。

財務分析公式及註 1~註 7，請詳上表 1 之說明。

3. 我國財務會計準則-合併財務報表

自 102 年度起財務資料皆採國際財務報導準則編製報表。

4. 我國財務會計準則-個體財務報表

自 102 年度起財務資料皆採國際財務報導準則編製報表。

三、最近年度財務報告之監察人審查報告



富旺國際開發股份有限公司

監察人查核報告書

董事會造送本公司一〇六年度營業報告書、財務報表、盈餘分配案及本公司與子公司合併財務報表等表冊，其中財務報表嗣經董事會委任勤業眾信聯合會計師事務所查核竣事，並出具查核報告。

上述營業報告書、財務報表、盈餘分配案經本監察人等查核，認為符合公司法相關法令規定，爰依公司法第 219 條之規定，報告如上。

敬請 鑒核。

此 致

富旺國際開發股份有限公司一〇七年股東常會

監察人：江 謝 海

監察人：天衛資產管理股份有限公司代表人

朱從龍



監察人：天衛資產管理股份有限公司代表人：

楊龍士



中 華 民 國 一 〇 七 年 二 月 九 日

四、最近年度財務報告

關係企業合併財務報表聲明書

本公司民國 106 年度（自民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書、關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際財務報導準則第 10 號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：富旺國際開發股份有限公司



負責人：林 正 雄



中 華 民 國 107 年 2 月 9 日

Deloitte.

勤業眾信

勤業眾信聯合會計師事務所
10596 台北市民生東路三段156號12樓

Deloitte & Touche
12th Floor, Hung Tai Financial Plaza
156 Min Sheng East Road, Sec. 3
Taipei 10596, Taiwan

Tel :+886 (2) 2545-9988
Fax:+886 (2) 4051-6888
www.deloitte.com.tw

會計師查核報告

富旺國際開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

富旺國際開發股份有限公司及子公司（富旺集團）民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 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），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係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財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達富旺集團民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與富旺集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對富旺集團民國 106 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對富旺集團民國 106 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

1. 收入認列

富旺集團主要從事不動產之營建及買賣，不動產業務營運週期通常超過一年，其營建收入係於建案實際完工並辦妥產權登記後方予認列，收入認列時點之適當性對當年度合併財務報表整體係屬重大，預設可能會產生漏未完成產權登記，即認列收入之情形，因是將此列為關鍵查核事項，重大會計政策說明參閱合併財務報表附註四。

針對此關鍵查核事項，本會計師經評估富旺集團有關不動產銷貨收入認列相關作業程序之設計及執行之適當性，暨選樣測試其重要控制作業於年度中之有效持續運作情形。此外，針對年度已認列之不動產銷貨收入明細，予以選樣核對其相對應之不動產產權登記相關依據，以確認帳列不動產銷貨收入之適當性。

2. 存貨之減損

富旺集團存貨之金額對合併財務報表整體係屬重大，有鑑於不動產業務營運週期通常超過一年，且不動產公允價值容易受市場景氣波動所影響，有關存貨淨變現價值之衡量及備抵存貨跌價損失之提列，涉及重大估計及判斷，因此將上述提列備抵存貨跌價損失列為關鍵查核事項，參閱合併財務報表附註四、五及九。

針對此關鍵查核事項，本會計師參考資產負債表日存貨淨變現價值分析結果及當年度銷售情況，選樣測試用以推估淨變現價值所使用之預計售價以及建案預計至完工尚需投入成本之適當性，藉以評估帳載備抵存貨跌價損失之適足性。

其他事項

富旺國際開發股份有限公司業已編製民國 106 及 105 年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

管理階層之責任係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財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估富旺集團繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算富旺集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

富旺集團之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對富旺集團內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使富旺集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致富旺集團不再具有繼續經營之能力。

5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對富旺集團民國 106 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 成 德 潤



會計師 曾 棟 鑒



證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 1 0 7 年 2 月 9 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 106 年及 105 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	106年12月31日			105年12月31日		
		金	額	%	金	額	%
	流動資產						
1100	現金及約當現金（附註六）	\$	683,984	9	\$	584,595	8
1150	應收票據		26,392	-		28,327	-
1170	應收帳款（附註八及二四）		461,003	6		112,903	2
1200	其他應收款（附註二四）		4,416	-		8,436	-
1300	存貨－買賣業		2,808	-		-	-
1320	存貨－建設業（附註九及二五）		5,492,383	73		5,350,687	78
1476	其他金融資產－流動（附註六及二五）		753,985	10		584,711	8
1479	其他流動資產		115,101	2		117,283	2
11XX	流動資產總計		<u>7,540,072</u>	<u>100</u>		<u>6,786,942</u>	<u>98</u>
	非流動資產						
1543	以成本衡量之金融資產－非流動（附註七）		20	-		20	-
1600	不動產、廠房及設備（附註十一）		18,731	-		53,937	1
1780	無形資產（附註十二）		363	-		1,578	-
1840	遞延所得稅資產（附註二十）		7,588	-		19,738	-
1920	存出保證金（附註二四）		9,450	-		42,126	1
15XX	非流動資產總計		<u>36,152</u>	<u>-</u>		<u>117,399</u>	<u>2</u>
1XXX	資 產 總 計		<u>\$ 7,576,224</u>	<u>100</u>		<u>\$ 6,904,341</u>	<u>100</u>
代 碼	負 債 及 權 益						
	流動負債						
2100	短期銀行借款（附註十三及二五）	\$	3,359,065	44	\$	3,024,664	44
2150	應付票據		17,619	-		6,323	-
2170	應付帳款（附註二四）		511,308	7		398,708	6
2200	其他應付款（附註十五及二四）		41,591	1		37,510	-
2230	本期所得稅負債		5,575	-		-	-
2312	預收房地款（附註二四）		87,664	1		202,519	3
2321	一年內到期公司債（附註十四及二五）		298,763	4		-	-
2399	其他流動負債		12,278	-		7,849	-
21XX	流動負債總計		<u>4,333,863</u>	<u>57</u>		<u>3,677,573</u>	<u>53</u>
	非流動負債						
2530	應付公司債（附註十四及二五）		1,398,605	19		1,295,751	19
2645	存入保證金		2,035	-		1,172	-
25XX	非流動負債總計		<u>1,400,640</u>	<u>19</u>		<u>1,296,923</u>	<u>19</u>
2XXX	負債總計		<u>5,734,503</u>	<u>76</u>		<u>4,974,496</u>	<u>72</u>
	歸屬於本公司業主之權益						
3110	普通股股本		1,540,163	20		1,758,713	26
3200	資本公積		92,566	1		93,553	1
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積		80,965	1		79,301	1
3320	特別盈餘公積		-	-		671	-
3350	未分配盈餘		128,027	2		16,640	-
3500	庫藏股票		-	-		(19,033)	-
3XXX	權益總計		<u>1,841,721</u>	<u>24</u>		<u>1,929,845</u>	<u>28</u>
	負 債 與 權 益 總 計		<u>\$ 7,576,224</u>	<u>100</u>		<u>\$ 6,904,341</u>	<u>100</u>

後附之附註係本合併財務報表之一部分

董事長：林正雄



經理人：林正雄



會計主管：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 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟

每股盈餘為元

代 碼		106年度		105年度	
		金 額	%	金 額	%
	營業收入				
4510	營建收入（附註二四）	\$ 1,711,964	100	\$ 1,283,752	99
4610	勞務收入	530	-	6,674	1
4800	其他營業收入	6,341	-	3,544	-
4000	營業收入合計	<u>1,718,835</u>	<u>100</u>	<u>1,293,970</u>	<u>100</u>
	營業成本（附註十九）				
5510	營建成本	1,224,472	71	1,001,344	77
5610	勞務成本	61	-	7,756	1
5800	其他營業成本	10	-	79	-
5000	營業成本合計	<u>1,224,543</u>	<u>71</u>	<u>1,009,179</u>	<u>78</u>
5900	營業毛利	<u>494,292</u>	<u>29</u>	<u>284,791</u>	<u>22</u>
	營業費用（附註十九及二四）				
6100	推銷費用	162,184	9	119,870	10
6200	管理費用	112,816	7	79,776	6
6300	研究發展費用	2,958	-	-	-
6000	營業費用合計	<u>277,958</u>	<u>16</u>	<u>199,646</u>	<u>16</u>
6900	營業淨利	<u>216,334</u>	<u>13</u>	<u>85,145</u>	<u>6</u>
	營業外收入及支出				
7190	其他收入	8,007	-	16,304	1
7510	利息費用（附註九及十四）	(53,307)	(3)	(47,128)	(4)
7590	什項支出	(1,100)	-	(13,852)	(1)
7610	處分不動產、廠房及設備利益（損失）	<u>1,894</u>	<u>-</u>	<u>(8,039)</u>	<u>-</u>
7000	營業外收入及支出合計	<u>(44,506)</u>	<u>(3)</u>	<u>(52,715)</u>	<u>(4)</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		106年度		105年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利	\$ 171,828	10	\$ 32,430	2
7950	所得稅費用（附註二十）	43,044	3	15,790	1
8500	本年度綜合損益總額	\$ 128,784	7	\$ 16,640	1
	每股盈餘（附註二一）				
9750	基 本	\$ 0.78		\$ 0.09	
9850	稀 釋	\$ 0.78		\$ 0.09	

後附之附註係本合併財務報表之一部分

董事長：林正雄



經理人：林正雄



會計主管：黃秀華



富旺國際開發股份有限公司及子公司 民國 106 年及 105 年 12 月 31 日									
單位：新台幣千元									
代碼	歸屬於本公司	資本	公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	盈餘	未分配盈餘	庫藏股	權益總計
A1	105 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,758,713	\$ 93,553	\$ 77,002	\$ 671	\$ 22,991	\$ -	\$ -	\$ 1,952,930
盈餘指撥及分配									
B1	法定盈餘公積	-	-	2,299	-	(2,299)	-	-	-
B5	現金股利	-	-	-	-	(20,692)	-	-	(20,692)
		-	-	2,299	-	(22,991)	-	-	(20,692)
D1	105 年度淨利	-	-	-	-	16,640	-	-	16,640
D3	105 年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-
D5	105 年度綜合損益總額	-	-	-	-	16,640	-	-	16,640
L1	庫藏股買回	-	-	-	-	-	(19,033)	-	(19,033)
Z1	105 年 12 月 31 日餘額	1,758,713	93,553	79,301	671	16,640	(19,033)	-	1,929,845
盈餘指撥及分配									
B1	法定盈餘公積	-	-	1,664	-	(1,664)	-	-	-
B3	特別盈餘公積	-	-	-	(671)	671	-	-	-
B5	現金股利	-	-	-	-	(15,647)	-	-	(15,647)
		-	-	1,664	(671)	(16,640)	-	-	(15,647)
D1	106 年度淨利	-	-	-	-	128,784	-	-	128,784
D3	106 年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-
D5	106 年度綜合損益總額	-	-	-	-	128,784	-	-	128,784
E3	現金減資	(200,000)	-	-	-	-	-	-	(200,000)
L1	庫藏股買回	-	-	-	-	-	(1,261)	-	(1,261)
L3	庫藏股註銷	(18,550)	(987)	-	-	(757)	20,294	-	-
Z1	106 年 12 月 31 日餘額	\$ 1,540,163	\$ 92,566	\$ 80,965	\$ -	\$ 128,027	\$ -	\$ -	\$ 1,841,721

後附之附註係本合併財務報表之一部分

董事長：林正雄

正林雄

經理人：林正雄

黃秀華

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 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		106 年度	105 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 171,828	\$ 32,430
	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	15,331	31,137
A20200	攤銷費用	1,215	1,831
A20300	呆帳費用	120	-
A20400	分類為持有供交易之金融負債 損失	-	3,364
A20900	利息費用	53,307	47,128
A21200	利息收入	(1,912)	(990)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失 (利益)	(1,894)	8,039
A23100	處分投資損失	-	10,454
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	1,935	(24,598)
A31150	應收帳款	(348,220)	93,065
A31180	其他應收款	4,083	(3,509)
A31200	存 貨	(168,709)	27,884
A31240	其他流動資產	2,182	(9,616)
A32130	應付票據	11,296	(22,252)
A32150	應付帳款	112,600	30,293
A32180	其他應付款	(358)	(641)
A32210	預收房地款	(114,855)	(26,930)
A32230	其他流動負債	4,429	(2,539)
A33000	營運產生之現金流入(出)	(257,622)	194,550
A33100	收取之利息	1,912	990
A33300	支付之利息	(20,396)	(55,042)
A33500	支付之所得稅	(25,382)	(16,720)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	(301,488)	123,778
	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	-	(25,150)
B00400	處分備供出售金融資產價款	-	14,696
B02700	取得不動產、廠房及設備	(8,728)	(23,930)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		106 年度	105 年度
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	\$ 28,447	\$ 178
B03700	存出保證金減少(增加)	32,676	(29,092)
B04500	取得無形資產	-	(460)
B06600	其他金融資產增加	(169,274)	(366,392)
BBBB	投資活動之淨現金流出	(116,879)	(430,150)
籌資活動之現金流量			
C00100	短期銀行借款增加	2,884,317	3,365,206
C00200	短期銀行借款減少	(2,549,916)	(3,283,822)
C01200	發行公司債	399,400	997,850
C01300	償還公司債	-	(346,019)
C03100	存入保證金減少	863	772
C04500	發放現金股利	(15,647)	(20,692)
C04700	現金減資	(200,000)	-
C04900	庫藏股票買回成本	(1,261)	(19,033)
C09900	公司債買回成本	-	(132,668)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	517,756	561,594
EEEE	現金及約當現金淨增加	99,389	255,222
E00100	年初現金及約當現金餘額	584,595	329,373
E00200	年底現金及約當現金餘額	\$ 683,984	\$ 584,595

後附之附註係本合併財務報表之一部分

董事長：林正雄



經理人：林正雄



會計主管：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 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(金額除另予註明外，為新台幣仟元)

一、公司沿革

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

本公司股票於 89 年 2 月經財政部證券暨期貨管理委員會（現為金融監督管理委員會，以下稱「金管會」）核准公開發行，並經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心（以下稱「櫃買中心」）同意於 92 年 2 月起上櫃買賣。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 107 年 2 月 9 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效之國際財務報導準則（IFRS）、國際會計準則（IAS）、解釋（IFRIC）及解釋公告（SIC）（以下稱「IFRSs」）

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成本公司及子公司（以下稱「合併公司」）會計政策之重大變動。

證券發行人財務報告編製準則之修正

該修正除配合金管會認可並發布生效之 IFRSs 新增若干會計項目及非金融資產減損揭露規定外，另配合國內實施 IFRSs 情形，強調若干認列與衡量規定，並新增關係人交易及商譽等揭露。

該修正規定，其他公司或機構與合併公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等以內關係者，除能證明不具控制或重大影響者外，係屬實質關係人。此外，該修正規定應揭露與合併公司進行交易之關係人名稱及關係，若單一關係人交易金額或餘額達

合併公司各該項交易總額或餘額 10%以上者，應按關係人名稱單獨列示。

(二) 107 年適用之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2014-2016 週期之年度改善」	註 2
IFRS 2 之修正「股份基礎給付交易之分類與衡量」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 4 之修正「於 IFRS 4『保險合約』下 IFRS 9『金融工具』之適用」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9「金融工具」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 15「客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 15 之修正「IFRS 15 之闡釋」	2018 年 1 月 1 日
IAS 7 之修正「揭露倡議」	2017 年 1 月 1 日
IAS 12 之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017 年 1 月 1 日
IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」	2018 年 1 月 1 日
IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」	2018 年 1 月 1 日

註 1：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

註 2：IFRS 12 之修正係追溯適用於 2017 年 1 月 1 日以後開始之年度期間；IAS 28 之修正係追溯適用於 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

IFRS 9「金融工具」及相關修正—金融資產之分類、衡量與減損

就金融資產方面，所有原屬於 IAS 39「金融工具：認列與衡量」範圍內之金融資產後續衡量係以攤銷後成本衡量或以公允價值衡量。IFRS 9 對金融資產之分類規定如下。

合併公司投資之債務工具，若其合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，分類及衡量如下：

1. 以收取合約現金流量為目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益認列於損益。

2. 藉由收取合約現金流量與出售金融資產而達成目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益與兌換損益亦認列於損益，其他公允價值變動則認列於其他綜合損益。於該金融資產除列或重分類時，原先累積於其他綜合損益之公允價值變動應重分類至損益。

合併公司投資非屬前述條件之金融資產，係以公允價值衡量，公允價值變動認列於損益。惟合併公司得選擇於原始認列時，將非持有供交易之權益投資指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產除股利收益認列於損益外，其他相關利益及損失係認列於其他綜合損益，後續無須評估減損，累積於其他綜合損益之公允價值變動亦不重分類至損益。

合併公司以 106 年 12 月 31 日持有之金融資產與當日所存在之事實及情況，評估下列金融資產之分類與衡量將因適用 IFRS 9 而改變：

以成本衡量之未上市（櫃）股票投資依 IFRS 9 應改按公允價值衡量。

IFRS 9 採用「預期信用損失模式」認列金融資產之減損。以攤銷後成本衡量之金融資產、應收租賃款、IFRS 15「客戶合約之收入」產生之合約資產或放款承諾及財務保證合約，應認列備抵損失。若金融資產之信用風險自原始認列後並未顯著增加，則備抵損失係按未來 12 個月之預期信用損失衡量。若金融資產之信用風險自原始認列後已顯著增加且非低信用風險，則備抵損失係按剩餘存續期間之預期信用損失衡量。但未包括重大財務組成部分之應收帳款必須按存續期間之預期信用損失衡量備抵損失。

此外，原始認列時已有信用減損之金融資產，合併公司考量原始認列時之預期信用損失以計算信用調整後之有效利率，後續備抵損失則按後續預期信用損失累積變動數衡量。

合併公司評估對於應收帳款將適用簡化作法，以存續期間預期信用損失衡量備抵損失。合併公司評估債務工具投資與財務保證合約之信用風險自原始認列後是否顯著增加，以決定將採 12 個月或存續期間預期信用損失衡量備抵損失。合併公司預期適用 IFRS 9 預期信用損失模式將使金融資產之信用損失更早認列。

合併公司選擇於適用 IFRS 9 金融資產之分類、衡量與減損規定時不重編 106 年度比較資訊，首次適用之累積影響數將認列於首次適用日，並將揭露適用 IFRS 9 之分類變動及調節資訊。

追溯適用 IFRS 9 金融資產分類、衡量與減損規定，對 107 年 1 月 1 日資產、負債及權益之影響預計如下：

資 產 、 負 債 及 權 益 之 影 響	106年12月31日 帳 面 金 額	首 次 適 用 之 調 整	107年1月1日 調 整 後 帳 面 金 額
以成本衡量之金融資產			
— 非流動	\$ 20	(\$ 20)	\$ -
透過損益按公允價值衡 量之金融資產—流動	-	20	20
資產影響	<u>\$ 20</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 20</u>

除上述說明外，截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

(三) 國際會計準則理事會 (IASB) 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新 發 布 / 修 正 / 修 訂 準 則 及 解 釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2015-2017 週期之年度改善」	2019 年 1 月 1 日
IFRS 9 之修正「具負補償之提前還款特性」	2019 年 1 月 1 日 (註2)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日 (註3)
IFRS 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
IAS 28 之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019 年 1 月 1 日
IFRIC 23「所得稅之不確定性之處理」	2019 年 1 月 1 日

註 1：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

註 2：金管會允許合併公司得選擇提前於 107 年 1 月 1 日適用此項修正。

註 3：金管會於 106 年 12 月 19 日宣布我國企業應自 108 年 1 月 1 日適用 IFRS 16。

IFRS 16「租賃」

IFRS 16 係規範租賃之會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及相關解釋。

於適用 IFRS 16 時，若合併公司為承租人，除低價值標的資產租賃及短期租賃得選擇採用類似 IAS 17 之營業租賃處理外，其他租賃皆應於合併資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。合併綜合損益表應分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。在合併現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分則列為營業活動。

對於合併公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

IFRS 16 生效時，合併公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

除上述影響外，截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效之 IFRSs 編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第 1 等級至第 3 等級：

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。惟負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響分類。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

合併公司從事營建業務部分，其營業週期長於一年，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

(四) 合併基礎

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

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十及附表四。

(五) 外 幣

各個體編製財務報告時，以個體功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，依交易日匯率換算為功能性貨幣記錄。

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目係以決定公允價值當日之匯率換算，所產生之兌換差額列為當期損益。

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

於編製合併財務報告時，本公司及其國外營運機構（包含營運所在國家或使用之貨幣與本公司不同之子公司）之資產及負債以每一資產負債表日匯率換算為新台幣。收益及費損項目係以當期平均匯率換算，所產生之兌換差額認列為其他綜合損益。

(六) 存 貨

存貨包括待售房地、在建房地、預付房地、原料及商品。存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值時除同類別存貨外係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用後之餘額。

(七) 營建業務會計

購入或換入房地，於取得所有權前支付之價款列記預付房地，取得所有權後列記待售房地；投資興建房屋係按各不同工程分別計算成本，投入各項工程之營建用地及建築成本列記在建房地，俟工程完工始結轉為待售房地；預售房地收取之價款列記預收房地款。

建屋預售於工程完工交屋年度，將待售房地及預收房地款按出售部分結轉認列為當期損益。

工程已售或未售成本之分攤，採售價比例或建坪比例計算；惟同一工程於擇定後不得變更。

有關完工及交屋損益歸屬年度之認定，係以工程已達可交屋狀態且已實際交付房地及移轉所有權之日期為準。

(八) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對每一重大部分單獨提列折舊。合併公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(九) 商 譽

企業合併所取得之商譽係依收購日所認列之商譽金額作為成本，後續以成本減除累計減損損失後之金額衡量。任何減損損失直接認列為當期損失，且不得於後續期間迴轉。

(十) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，並且至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。非確定耐用年限無形資產係以成本減除累計減損損失列報。

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當期損益。

(十一) 有形及無形資產（商譽除外）之減損

合併公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形及無形資產（商譽除外）可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，合併公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

當減損損失於後續迴轉時，該資產或現金產生單位之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產或現金產生單位若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

（十二）金融工具

金融資產與金融負債於合併公司成為該工具合約條款之一方時認列於合併資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

金融資產

金融資產之慣例交易係採交割日會計認列及除列。

1. 衡量種類

（1）備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為放款及應收款、持有至到期日投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售金融資產係按公允價值衡量，備供出售貨幣性金融資產帳面金額之變動中屬外幣兌換損益與以有效利息法計算之利息收入，以及備供出售權益投資之股利，係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。

備供出售權益投資之股利於合併公司收款之權利確立時認列。

備供出售金融資產若屬無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，及與此種無報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本

衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於其他綜合損益，若有減損時，則認列於損益。

(2) 放款及應收款

放款及應收款（包括現金及約當現金及應收款項等）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。

2. 金融資產之減損

合併公司係於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收款項等。該資產若經個別評估未有客觀減損證據後，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗、集體超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化等。

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且經客觀判斷與該減少認列減損後發生之事項有關，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生大幅或持久性下跌時，係為客觀減損證據。

其他金融資產客觀減損證據包含發行人或債務人之重大財務困難、違約（例如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人

將進入破產或其他財務重整之可能性大增或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

以成本衡量之金融資產之減損損失金額，係該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬率折現之現值間之差額。此種減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收款項係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收款項無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。除因應收款項無法收回而沖銷備抵帳戶外，備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

3. 金融資產之除列

合併公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

金融負債

1. 後續衡量

除透過損益按公允價值衡量之金融負債外，所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債為持有供交易之金融負債，係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失係認列於損益。

2. 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

(十三) 收入認列

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。銷貨退回係依據以往經驗及其他攸關因素合理估計未來之退貨金額提列。

1. 商品之銷售

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：

- (1) 合併公司已將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
- (2) 合併公司對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦未維持有效控制；
- (3) 收入金額能可靠衡量；
- (4) 與交易有關之經濟效益很有可能流入合併公司；及
- (5) 與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

於正常營業範圍內之不動產銷售所產生之收入，係於各該筆不動產完工且交付予買方時認列。於符合前述收入認列條件前所收取之保證金及分期付款款項係包含於合併資產負債表之流動負債項下。

2. 勞務之提供

勞務收入係於勞務提供時予以認列。依合約提供勞務所產生之收入，係按合約完成程度予以認列。

3. 股利收入及利息收入

投資所產生之股利收入係於股東收款之權利確立時認列，惟前提係與交易有關之經濟效益很有可能流入合併公司，且收入金額能可靠衡量。

金融資產之利息收入係於經濟效益很有可能流入合併公司，且收入金額能可靠衡量時認列。利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

(十四) 租賃

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

營業租賃之租賃收益或給付，係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益或費用。

(十五) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十六) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

(十七) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵 10%所得稅列為股東會決議年度之所得稅費用。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。

遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能有課稅所得以供可減除暫時性差異及虧損扣抵等支出所產生之所得稅抵減使用時認列。

與投資子公司相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟合併公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資有關之可減除暫時性差異，僅於其很有可能有足夠課稅所得用以實現暫時性差異，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能具有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映合併公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

合併公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

管理階層將持續檢視估計與基本假設。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

存貨之減損

存貨淨變現價值係正常營業過程中之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額估計，該等估計係依目前市場狀況及類似產品之歷史銷售經驗評估，市場情況之改變可能重大影響該等估計結果。

六、現金及約當現金

	106年12月31日	105年12月31日
庫存現金及零用金	\$ 802	\$ 760
銀行支票存款	4,679	5,394
銀行活期存款	1,428,888	1,159,552
銀行定期存款	<u>3,600</u>	<u>3,600</u>
	1,437,969	1,169,306
減：信託專戶存款及質押定期存款	(<u>753,985</u>)	(<u>584,711</u>)
	<u>\$ 683,984</u>	<u>\$ 584,595</u>

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

七、以成本衡量之金融資產－非流動

係投資國內未上市櫃公司股票。

八、應收帳款

	106年12月31日	105年12月31日
應收帳款	\$ 461,123	\$ 112,903
減：備抵呆帳	(<u>120</u>)	-
	<u>\$ 461,003</u>	<u>\$ 112,903</u>

合併公司於決定應收帳款可回收性時，考量應收帳款自原始授信日至資產負債表日信用品質之任何改變。備抵呆帳係參考對方交易記錄及分析其目前財務狀況，以估計無法回收之金額。

合併公司之客戶群廣大且相互無關聯，故信用風險之集中度有限。

應收帳款之帳齡分析如下：

	106年12月31日	105年12月31日
未逾期	\$ 403,624	\$ 106,636
逾期 90 天以下	57,379	4,013
逾期 91 至 120 天	-	736
逾期 121 至 365 天	120	1,485
逾期 365 天以上	<u>-</u>	<u>33</u>
合計	<u>\$ 461,123</u>	<u>\$ 112,903</u>

以上係以扣除備抵呆帳前之餘額，以逾期天數為基準進行帳齡分析。

應收帳款之備抵呆帳變動資訊如下：

	106年度	105年度
年初餘額	\$ -	\$ -
本年度提列呆帳費用	120	1,143
本年度實際沖銷	-	(1,143)
年底餘額	<u>\$ 120</u>	<u>\$ -</u>

九、存貨－建設業

	106年12月31日	105年12月31日
待售房地		
世界之翼	\$ 1,441,858	\$ -
米蘭雙星	675,819	-
國美天藏	386,304	456,972
鹿寮坑段	260,933	-
天 湖	216,989	306,124
明新大富翁	179,455	264,197
歐 洲 村	151,934	220,830
天 藍	111,950	237,227
富 麗 旺	41,235	73,167
其 他	187,886	149,698
	<u>3,654,363</u>	<u>1,708,215</u>
在建房地		
陽光小鎮	1,423,775	1,395,609
巴黎麗池	336,099	330,322
漾 世 代	58,146	57,524
世界之翼	-	1,020,042
米蘭雙星	-	838,975
	<u>1,818,020</u>	<u>3,642,472</u>
預付房地		
牛稠子段	10,000	-
仁 愛 段	10,000	-
	<u>20,000</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 5,492,383</u>	<u>\$ 5,350,687</u>

利息資本化相關資訊如下：

	106 年度	105 年度
利息資本化金額	\$ 33,433	\$ 23,682
利息資本化利率	2.65%-3.25%	2.321%-3.25%

合併公司設定質抵押作為借款擔保之存貨，參閱附註二五。

十、子 公 司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子 公 司 名 稱	所 持 股 份 百 分 比	
		106年 12月31日	105年 12月31日
本公司	Sindar Technologies, Inc. (Sindar 公司)	100	100
	富旺房屋仲介股份有限公司 (富旺房仲公司)	74	74
	蕾媿生物科技股份有限公司 (蕾媿生技公司)	100	100
	寶鑫營造股份有限公司 (寶鑫營造公司)	100	100
	Fuwong International Development Co., Ltd. (Fuwong 公司)	100	100
	富旺不動產股份有限公司 (富旺不動產公司)	100	-
蕾媿生技公司	富旺房仲公司	26	26

上述子公司之所在地區及業務性質，參閱附表四。

本公司於 106 年 11 月投資設立富旺不動產公司，股本為 5,000 仟元。

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

十一、不動產、廠房及設備

106 年度	年 初 餘 額	本 年 度 增 加	本 年 度 減 少	重 分 類	年 底 餘 額
成 本					
土 地	\$ 16,920	\$ -	\$ 16,920	\$ -	\$ -
房屋及建築	10,838	-	10,838	-	-
租賃改良	72,469	2,230	71,797	-	2,902
其他設備	47,468	6,498	17,240	(2,227)	34,499
	<u>147,695</u>	<u>\$ 8,728</u>	<u>\$ 116,795</u>	<u>(\$ 2,227)</u>	<u>37,401</u>
累計折舊					
房屋及建築	860	\$ 346	\$ 1,206	\$ -	-
租賃改良	68,241	4,682	71,796	-	1,127
其他設備	24,657	10,303	17,240	(177)	17,543
	<u>93,758</u>	<u>\$ 15,331</u>	<u>\$ 90,242</u>	<u>(\$ 177)</u>	<u>18,670</u>
	<u>\$ 53,937</u>				<u>\$ 18,731</u>

105 年度	年 初 餘 額	本 年 度 增 加	本 年 度 減 少	重 分 類	年 底 餘 額
成 本					
土 地	\$ 16,920	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 16,920
房屋及建築	10,838	-	-	-	10,838
租賃改良	108,457	15,049	34,272	(16,765)	72,469
其他設備	23,129	8,881	1,307	16,765	47,468
	<u>159,344</u>	<u>\$ 23,930</u>	<u>\$ 35,579</u>	<u>\$ -</u>	<u>147,695</u>
累計折舊					
房屋及建築	428	\$ 432	\$ -	\$ -	860
租賃改良	70,934	26,865	26,234	(3,324)	68,241
其他設備	18,621	3,840	1,128	3,324	24,657
	<u>89,983</u>	<u>\$ 31,137</u>	<u>\$ 27,362</u>	<u>\$ -</u>	<u>93,758</u>
	<u>\$ 69,361</u>				<u>\$ 53,937</u>

不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：房屋及建築，5 至 25 年；租賃改良，2 至 5 年；其他設備，3 至 6 年。

十二、無形資產

	106 年度	105 年度
電腦軟體		
年初餘額	\$ 1,578	\$ 2,949
本年度增加	-	460
本年度攤銷	(1,215)	(1,831)
年底餘額	<u>\$ 363</u>	<u>\$ 1,578</u>

電腦軟體係以直線基礎按 3 至 8 年平均計提攤銷費用。

本公司於 99 年 2 月以面額取得寶鑫營造公司全部股權，總價計 22,500 仟元；投資成本與股權淨值間之差額係屬商譽計 4,600 仟元，本公司於 99 年底依可回收金額評估，將該商譽全數認列為減損損失。

十三、短期銀行借款

	106年12月31日	105年12月31日
信用借款	\$ 655,236	\$ 438,180
抵押借款	<u>2,703,829</u>	<u>2,586,484</u>
	<u>\$ 3,359,065</u>	<u>\$ 3,024,664</u>
信用借款利率（%）	2.50-2.70	2.43-2.90
抵押借款利率（%）	2.04-3.07	1.80-3.24

抵押借款係以合併公司之存貨作為擔保，參閱附註二五。

十四、應付公司債

	106年12月31日	105年12月31日
第三次國內無擔保可轉換公司債	\$ -	\$ -
第四次國內有擔保公司債	298,763	297,412
第五次國內有擔保公司債	399,689	399,422
第六次國內有擔保公司債	299,666	299,417
第七次國內有擔保公司債	299,700	299,500
第八次國內有擔保公司債	<u>399,550</u>	<u>-</u>
	1,697,368	1,295,751
減：列為一年內到期部分	(<u>298,763</u>)	<u>-</u>
	<u>\$ 1,398,605</u>	<u>\$ 1,295,751</u>

(一) 第三次國內無擔保可轉換公司債

本公司於 103 年 5 月 12 日在台灣發行 4,000 單位、利率為 0% 之新台幣計價無擔保可轉換公司債，本金金額共計 400,000 仟元。

每單位公司債持有人有權以每股 21.3 元轉換為本公司之普通股，後續因配發股利，依據發行及轉換辦法轉換價格調整為 16.25 元。轉換期間為 103 年 6 月 13 日至 106 年 5 月 2 日。若公司債屆時未轉換，將於 106 年 5 月 12 日每單位以 100 仟元贖回。本轉換公司債發行滿 2 年為債券持有人提前賣回轉換公司債之賣回基準日，按面額加計利息補償金 3.53%，將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。

此可轉換公司債包括負債及權益組成部分；權益組成部分於權益項下以資本公積－認股權表達；負債組成部分包括主契約債務工具及選擇權衍生工具。原始認列之有效利率為 3.54%；選擇權衍生工具係透過損益按公允價值衡量。

發行價款（減除交易成本 5,000 仟元）	\$ 395,000
權益組成部分（減除分攤至權益之交易成本 375 仟元）	(29,224)
選擇權衍生工具	(<u>6,000</u>)
發行日主契約債務工具（減除分攤至負債之交易成本 4,625 仟元）	359,776
以有效利率計算之利息	22,550
轉換為普通股	(19,882)
償還公司債	(327,898)
可轉換公司債買回	(<u>34,546</u>)
105 年 12 月 31 日主契約債務工具	<u>\$ -</u>

選擇權衍生工具之變動如下：

發行日	\$ 6,000
公允價值變動損失	13,242
轉換為普通股	(463)
可轉換公司債買回	(658)
可轉換公司債償還	(18,121)
105 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ -</u>

(二) 第四次國內有擔保公司債

本公司於 104 年 12 月 25 日發行有擔保普通公司債 3 億元，發行期間為 3 年，年利率為 1.3%，每年依票面利率單利計、付息一次，自發行日起屆滿 3 年到期一次還本。

(三) 第五次國內有擔保公司債

本公司於 105 年 3 月 11 日發行有擔保普通公司債 4 億元，發行期間為 3 年，年利率為 1.2%，每年依票面利率單利計、付息一次，自發行日起屆滿 3 年到期一次還本。

(四) 第六次國內有擔保公司債

本公司於 105 年 5 月 13 日發行有擔保普通公司債 3 億元，發行期間為 3 年，年利率為 1.2%，每年依票面利率單利計、付息一次，自發行日起屆滿 3 年到期一次還本。

(五) 第七次國內有擔保公司債

本公司於 105 年 7 月 15 日發行有擔保普通公司債 3 億元，發行期間為 3 年，年利率為 1.1%，每年依票面利率單利計、付息一次，自發行日起屆滿 3 年到期一次還本。

(六) 第八次國內有擔保公司債

本公司於 106 年 4 月 18 日發行有擔保普通公司債 4 億元，發行期間為 3 年，年利率為 1%，每年依票面利率單利計、付息一次，自發行日起屆滿 3 年到期一次還本。

十五、其他應付款

	106年12月31日	105年12月31日
應付利息	\$ 16,527	\$ 12,088
應付薪資及獎金	9,329	6,728
應付廣告費	3,877	5,102
其 他	11,858	13,592
	<u>\$ 41,591</u>	<u>\$ 37,510</u>

十六、退職後福利計畫

適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休金計畫，依員工每月薪資 6%提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

十七、資產負債之到期分析

合併公司與營建業務相關之重大資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後 1 年內及超過 1 年後將回收或清償之金額如下：

	1 年內	1 年後	合 計
<u>106 年 12 月 31 日</u>			
資 產			
應收款項	\$ 469,470	\$ 17,891	\$ 487,361
存貨－建設業	<u>3,329,669</u>	<u>2,162,714</u>	<u>5,492,383</u>
	<u>\$ 3,799,139</u>	<u>\$ 2,180,605</u>	<u>\$ 5,979,744</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 1,555,279	\$ 1,795,150	\$ 3,350,429
應付款項	502,717	11,204	513,921
預收房地款	<u>87,664</u>	<u>-</u>	<u>87,664</u>
	<u>\$ 2,145,660</u>	<u>\$ 1,806,354</u>	<u>\$ 3,952,014</u>
<u>105 年 12 月 31 日</u>			
資 產			
應收款項	\$ 139,247	\$ -	\$ 139,247
存貨－建設業	<u>3,586,067</u>	<u>1,764,620</u>	<u>5,350,687</u>
	<u>\$ 3,725,314</u>	<u>\$ 1,764,620</u>	<u>\$ 5,489,934</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 1,896,624	\$ 1,088,450	\$ 2,985,074
應付款項	399,196	1,917	401,113
預收房地款	<u>202,519</u>	<u>-</u>	<u>202,519</u>
	<u>\$ 2,498,339</u>	<u>\$ 1,090,367</u>	<u>\$ 3,588,706</u>

十八、權益

(一) 普通股股本

	106年12月31日	105年12月31日
額定股數(仟股)	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
額定股本	<u>\$ 2,000,000</u>	<u>\$ 2,000,000</u>
已發行且已收足股款之股數 (仟股)	<u>154,016</u>	<u>175,871</u>
已發行股本	<u>\$ 1,540,163</u>	<u>\$ 1,758,713</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利；額定股本中供發行可轉換公司債所保留之股本為 20,000 仟股。

106 年 4 月 28 日經股東常會決議通過辦理現金減資退還股款。減資金額為 200,000 仟元，消除股份 20,000 仟股，現金減資比率為 11.49%，減資後實收股本為 1,540,163 仟元。上述減資案業經金管會於 106 年 6 月 26 日金管證發字第 1060022763 號函核准申報生效，並經董事會決議以 106 年 7 月 5 日為減資基準日。

(二) 資本公積

	106年12月31日	105年12月31日
股票發行溢價	<u>\$ 92,566</u>	<u>\$ 93,553</u>

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

(三) 保留盈餘及股利政策

依 104 年 5 月公司法之修正，股息及紅利之分派限於股東，員工非屬盈餘分派之對象。本公司已於 105 年 4 月 29 日股東常會決議通過修正章程之盈餘分派政策，並於章程中另外訂定員工及董監酬勞之分派政策。

修正後章程之盈餘分派政策規定，本公司年度總決算如有盈餘，應先繳納稅款，彌補累積虧損，次提 10% 為法定盈餘公積，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，提請股東常會決議分派股東股息紅利。修正後章程之員工及董監酬勞分派政策，參閱附註十九。

本公司企業生命週期正值成長階段，考量長期財務規劃暨爭取股東權益最大化，採平衡股利政策。本公司股利發放，得依公司未來年度之資本支出預算及資金需求情形等因素之考量，每年就可供分配盈餘提撥不低於 10% 分配股東股息紅利，惟累積可供分配盈餘低於實收股本 10% 時，得不予分配；分配股東股息紅利時，得以現金或股票方式為之，其中現金股利不低於股利總額之 10%。

法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

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

分配未分配盈餘時，除屬非中華民國境內居住者之股東外，其餘股東可獲配按股利分配日之稅額扣抵比率計算之股東可扣抵稅額。

本公司於 106 年及 105 年 4 月舉行股東常會，分別決議通過 105 及 104 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	105年度	104年度	105年度	104年度
法定盈餘公積	\$ 1,664	\$ 2,299		
特別盈餘公積	(671)	-		
現金股利	15,647	20,692	\$ 0.09	\$ 0.1177

本公司 107 年 2 月董事會擬議 106 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案	每 股 股 利 (元)
法定盈餘公積	\$ 12,803	
現金股利	115,224	\$ 0.75

有關 106 年度之盈餘分配案尚待預計於 107 年 5 月召開之股東常會決議。

(四) 特別盈餘公積

因首次採用 IFRSs 對本公司保留盈餘造成減少，故未予提列特別盈餘公積。

(五) 庫藏股票

收 回 原 因 (股 數)	買 回 以 註 銷
105 年 1 月 1 日	-
本年度增加	1,740,000
105 年 12 月 31 日	1,740,000
本年度增加	115,000
本年度減少	(1,855,000)
106 年 12 月 31 日	-

本公司持有之庫藏股票，依證券交易法規定不得質押，亦不得享有股利之分派及表決權等權利。

十九、員工福利、折舊及攤銷費用

性 質 別	屬 於 營 業 成 本 者	屬 於 營 業 費 用 者	合 計
106年度			
員工福利費用			
薪資費用	\$ 6,041	\$ 40,966	\$ 47,007
勞健保費用	674	3,089	3,763
退休金費用	365	1,660	2,025
其他員工福利費用	587	2,085	2,672
折舊費用	30	15,301	15,331
攤銷費用	18	1,197	1,215

性 質 別	屬 營 業 成 本 者	於 營 業 費 用 者	合 計
<u>105年度</u>			
員工福利費用			
薪資費用	\$ 9,365	\$ 29,070	\$ 38,435
勞健保費用	829	2,479	3,308
退休金費用	467	1,653	2,120
其他員工福利費用	131	1,938	2,069
折舊費用	3,493	27,644	31,137
攤銷費用	32	1,799	1,831

本公司係以當年度扣除分派員工及董監酬勞前之稅前利益分別以不低於 3% 及不高於 3% 提撥員工酬勞及董監酬勞。106 及 105 年度員工酬勞及董監酬勞分別於 107 年 2 月 8 日及 106 年 2 月 9 日經董事會決議如下：

	106 年度		105 年度	
	估 列 比 例	金 額	估 列 比 例	金 額
員工酬勞	3.00%	\$ 5,040	3.21%	\$ 1,200
董監酬勞	0.21%	345	0.84%	313

年度合併財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

105 及 104 年度員工酬勞及董監酬勞之實際配發金額與 105 及 104 年度合併財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司 107 及 106 年董事會決議之員工酬勞及董監酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二十、繼續營業單位所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	106 年度	105 年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 2,764	\$ -
土地增值稅	25,309	16,687
以前年度之調整	2,821	67
	30,894	16,754
遞延所得稅	12,150	(964)
認列於損益之所得稅費用	\$ 43,044	\$ 15,790

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	106年度	105年度
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 29,211	\$ 5,513
永久性差異	4,138	11,103
免稅所得	(34,572)	(26,342)
虧損扣抵	16,137	8,762
土地增值稅	25,309	16,687
以前年度之調整	2,821	67
所得稅費用	<u>\$ 43,044</u>	<u>\$ 15,790</u>

我國於 107 年 2 月修正所得稅法，將營利事業所得稅稅率由 17% 調整為 20%，並自 107 年度施行。此外，107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10% 調降為 5%。106 年 12 月 31 日已認列之遞延所得稅資產，預計因稅率變動而於 107 年調整增加 1,339 仟元。

由於 107 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 106 年度未分配盈餘加徵 10% 所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

(二) 遞延所得稅資產與負債之變動

106 年度	年 初 餘 額	認 列 於 損 益	年 底 餘 額
<u>遞延所得稅資產</u>			
暫時性差異			
採權益法投資損失	\$ 15,512	(\$ 8,290)	\$ 7,222
其 他	4,226	(3,860)	366
	<u>\$ 19,738</u>	<u>(\$ 12,150)</u>	<u>\$ 7,588</u>
105 年度			
<u>遞延所得稅資產</u>			
暫時性差異			
採權益法投資損失	\$ 14,715	\$ 797	\$ 15,512
其 他	4,059	167	4,226
	<u>\$ 18,774</u>	<u>\$ 964</u>	<u>\$ 19,738</u>

(三) 未認列為遞延所得稅資產之項目

	106年12月31日	105年12月31日
未使用之虧損扣抵		
106 年度到期	\$ -	\$ 80,055
107 年度到期	44,020	44,020
108 年度到期	9,344	9,344
109 年度到期	1,257	1,257
110 年度到期	215,813	215,813
111 年度到期	3,110	3,110
112 年度到期	1,005	29,834
113 年度到期	-	-
114 年度到期	142,690	142,690
115 年度到期	60,508	60,508
116 年度到期	74,863	-
	<u>\$ 552,610</u>	<u>\$ 586,631</u>

(四) 兩稅合一相關資訊

本公司無 86 年度以前之未分配盈餘。

股東可扣抵稅額帳戶餘額	106年12月31日	105年12月31日
本公司	\$ 137	\$ 78
寶鑫營造公司	1,674	1,673

盈餘分配之稅額扣抵比率如下：

	106年度	105年度
本公司	-	-
寶鑫營造公司	-	-

我國所得稅法於 107 年 2 月已廢除兩稅合一制度，故 106 年度相關資訊已不適用。

(五) 本公司、寶鑫營造公司、富旺房仲公司及蕾媂生技公司截至 104 年度之營利事業所得稅申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

二一、每股盈餘

	歸屬於本公司 業主之淨利	股 (仟 股)	每股盈餘(元)
<u>106 年度</u>			
基本每股盈餘			
歸屬於本公司業主之淨利	\$ 128,784	164,184	\$ 0.78
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	494	
稀釋每股盈餘			
歸屬於本公司業主之淨利	\$ 128,784	164,678	\$ 0.78
加潛在普通股之影響			
<u>105 年度</u>			
基本每股盈餘			
歸屬於本公司業主之淨利	\$ 16,640	175,550	\$ 0.09
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	146	
稀釋每股盈餘			
歸屬於本公司業主之淨利	\$ 16,640	175,696	\$ 0.09
加潛在普通股之影響			

若合併公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

二二、資本風險管理

合併公司進行資本管理以確保集團內各企業能夠於繼續經營之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，以使股東報酬極大化。合併公司之整體策略並無變化。

合併公司資本結構係由合併公司之淨債務（即借款減除現金及約當現金）及權益（即股本、資本公積、保留盈餘及其他權益項目）組成。

合併公司主要管理階層定期檢視集團資本結構，其檢視內容包括考量各類資本之成本及相關風險。合併公司依據主要管理階層之建議，將藉由發行新股、買回股份及發行新債或償付舊債等方式平衡其整體資本結構。

二三、金融工具

(一) 公允價值之資訊

1. 非按公允價值衡量之金融工具

- (1) 短期金融商品以其在資產負債表上之帳面價值估計其公允價值，因此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公允價值之合理基礎。此方法應用於現金及約當現金、應收票據及帳款、其他應收款、其他金融資產、存出保證金、短期銀行借款、應付票據及帳款、其他應付款及存入保證金。
- (2) 以成本衡量之金融資產係投資未上市櫃公司股票，其無活絡市場公開報價且實務上須以超過合理成本之金額方能取得可驗證公允價值，因此公允價值無法可靠衡量。
- (3) 應付公司債於 106 年及 105 年 12 月 31 日以活絡市場公開報價之公允價值（第 1 等級）分別為 1,697,368 仟元及 1,295,751 仟元。

2. 按公允價值衡量之金融工具

透過損益按公允價值衡量之金融負債中屬應付公司債贖回及賣回權之公允價值（第 3 等級）係以選擇權定價模式估算，採用之重大不可觀察輸入值為股價波動度，當股價波動度增加，公允價值將會增加。

金融工具以第 3 等級公允價值衡量之調節如下：

	105年度
<u>透過損益按公允價值衡量之</u>	
<u>金融負債</u>	
年初餘額	\$ 14,757
認列於損益	3,364
可轉換公司債償還	(18,121)
年底餘額	\$ -

(二) 金融工具之種類

	106年12月31日	105年12月31日
<u>金融資產</u>		
放款及應收款	\$ 1,939,230	\$ 1,361,098
以成本衡量金融資產	20	20
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量	5,628,986	4,764,128

放款及應收款係包括現金及約當現金、應收票據及帳款、其他應收款、其他金融資產及存出保證金等以攤銷後成本衡量之放款及應收款。

以攤銷後成本衡量之金融負債係包括短期銀行借款、應付票據及帳款、其他應付款、應付公司債及存入保證金等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(三) 財務風險管理目的與政策

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

1. 市場風險

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

合併公司有關金融工具市場風險之暴險及其對該等暴險之管理與衡量方式並無改變。

利率風險

合併公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	106年12月31日	105年12月31日
具公允價值利率風險		
金融資產	\$ 3,600	\$ 3,600
金融負債	1,697,368	1,295,751
具現金流量利率風險		
金融資產	1,428,888	1,159,552
金融負債	3,359,065	3,024,664

敏感度分析

合併公司對於浮動利率之金融資產及負債，當利率增減變動 4 基點（1%）時，在其他條件維持不變之情況下，合併公司 106 及 105 年度之稅前淨利將分別變動 18,976 仟元及 21,389 仟元。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成集團財務損失之風險。截至資產負債表日，合併公司可能因交易對方未履行義務造成財務損失之最大信用風險暴險，主要係來自於合併資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

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

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

3. 流動性風險

合併公司係透過管理及維持足夠部位之現金以支應集團營運並減輕現金流量波動之影響。合併公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。銀行借款對合併公司而言係為一項重要流動性來源。截至 106 年及 105 年 12 月 31 日，合併公司未動用之銀行融資額度分別為 2,584,180 仟元及 2,096,676 仟元，其中屬建築融資需依工程進度撥款之部分分別為 2,039,814 仟元及 1,727,620 仟元。

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

	3 個月內	3 個月至 1 年	1 至 3 年	3 年以上
<u>106 年 12 月 31 日</u>				
無附息負債	\$ 520,121	\$ 48,240	\$ 2,157	\$ -
浮動利率工具	543,840	1,011,439	1,795,150	8,636
固定利率工具	-	298,763	1,398,605	-
	<u>\$1,063,961</u>	<u>\$1,358,442</u>	<u>\$3,195,912</u>	<u>\$ 8,636</u>
<u>105 年 12 月 31 日</u>				
無附息負債	\$ 417,678	\$ -	\$ 24,863	\$ -
浮動利率工具	159,840	1,651,850	1,179,461	33,513
固定利率工具	-	-	1,295,751	-
	<u>\$ 577,518</u>	<u>\$1,651,850</u>	<u>\$2,500,075</u>	<u>\$ 33,513</u>

二四、關係人交易

本公司及子公司（係本公司之關係人）間之交易、帳戶餘額、收益及費損於合併時全數予以銷除，故未揭露於本附註。除已於其他附註所述者外，合併公司與其他關係人間之交易如下：

(一) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 合 併 公 司 之 關 係
昌運建設開發股份有限公司 (昌運公司)	負責人為主要管理階層之二親等
天衛資產管理股份有限公司 主要管理階層之二親等 主要管理階層	負責人為主要管理階層之二親等 實質關係人 實質關係人

(二) 建案銷售

合併公司銷售建案予主要管理階層及主要管理階層之二親等，其交易價格係由雙方依市場行情議定；銷售總價於 106 年及 105 年 12 月 31 日分別為 12,932 仟元及 29,802 仟元。

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	106年度	105年度
營建收入	實質關係人	<u>\$ 12,932</u>	<u>\$ 12,270</u>

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	106年12月31日	105年12月31日
應收帳款	實質關係人	<u>\$ -</u>	<u>\$ 9,858</u>

預收房地款	實質關係人	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,473</u>
-------	-------	-------------	-----------------

(三) 購置土地及合建分售

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

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	106年12月31日	105年12月31日
存出保證金	實質關係人	<u>\$ -</u>	<u>\$ 9,000</u>

其他應收款	實質關係人	<u>\$ 991</u>	<u>\$ 991</u>
-------	-------	---------------	---------------

合併公司與實質關係人於 106 年 5 月簽訂雲林縣大埤鄉尚義段土地買賣契約，契約總價為 63,619 仟元；截至 106 年 12 月 31 日已全數支付。

(四) 建案代銷

合併公司委託主要管理階層之二親等所擔任負責人之公司銷售建案。

上述交易於資產負債表日之相關科目餘額如下：

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	106年度	105年度
佣金支出	昌運公司	<u>\$ 37,530</u>	<u>\$ 13,088</u>

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	106年12月31日	105年12月31日
其他應收款	昌運公司	<u>\$ 2,336</u>	<u>\$ 7,043</u>

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	106年12月31日	105年12月31日
應付帳款	昌運公司	\$ 2,330	\$ 1,586

(五) 租賃交易

合併公司向主要管理階層之二親等所擔任負責人之公司承租辦公室及車位，租賃期間於 99 年 5 月至 108 年 12 月，存出保證金為 140 仟元；106 及 105 年度之租金支出分別為 989 仟元及 948 仟元。

上述交易於資產負債表日之應付款項餘額如下：

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	106年12月31日	105年12月31日
其他應付款	負責人為主要管理階層之二親等	\$ 711	\$ 562

(六) 資金融通（帳列其他應付款）

	最高餘額	年底餘額	利率區間	利息費用
105 年度				
本公司董事長	\$ 33,557	\$ -	-	\$ -

主要係墊付寶鑫營造公司之款項。

(七) 主要管理階層薪酬

董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	106年度	105年度
短期員工福利	\$ 14,476	\$ 13,564
退職後福利	350	467
	\$ 14,826	\$ 14,031

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

二五、質抵押之資產

下列資產業已提供作為短期銀行借款之擔保品及發行有擔保公司債之設質擔保：

	106年12月31日	105年12月31日
存 貨	\$ 3,596,689	\$ 4,275,147
其他金融資產—流動	3,600	3,600
	\$ 3,600,289	\$ 4,278,747

二六、重大或有負債及未認列之合約承諾

除其他附註所述者外，本公司之重大承諾及或有事項如下：

- (一) 某工程承包商向寶鑫營造公司提起民事訴訟，請求給付工程款，已由法院審理中，依據法律諮詢意見預期後續訴訟尚不致發生重大損失。
- (二) 兩家工程承包商分別向本公司提起民事訴訟，請求給付工程款，已由法院審理中；管理階層依據法律諮詢意見預期該訴訟案件尚不致發生重大損失。
- (三) 某消費者向本公司提起民事訴訟，請求返還價金，已由法院審理中；管理階層依據法律諮詢意見預期該訴訟案件尚不致發生重大損失。

二七、重大之期後事項

合併公司於 107 年 1 月取得 10 筆彰化縣牛稠子段存貨土地，交易總金額 733,469 仟元，已支付價款 95,776 仟元。

二八、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：無。
3. 期末持有有價證券情形：附表一。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20%以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20%以上：無。
6. 處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20%以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20%以上：無。
8. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20%以上：附表二。
9. 從事衍生性商品交易：無。
10. 其他：母子公司間及子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：附表三。
11. 被投資公司資訊：附表四。

(三) 大陸投資資訊：無。

二九、部門資訊

提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於每一交付或提供之產品或勞務之種類。合併公司之部門資訊如下：

(一) 部門收入與營運結果

106 年度	建 設 事 業	其 他	調 整 及 沖 銷	合 併
來自本公司及合併子公司以外客戶之收入	\$1,718,742	\$ 93	\$ -	\$1,718,835
來自本公司及合併子公司之收入	<u>7,033</u>	<u>-</u>	<u>(7,033)</u>	<u>-</u>
部門收入合計	<u>\$1,725,775</u>	<u>\$ 93</u>	<u>(\$ 7,033)</u>	<u>\$1,718,835</u>
部門利益（損失）	<u>\$ 153,299</u>	<u>(\$ 9,526)</u>	<u>\$ 72,561</u>	<u>\$ 216,334</u>
營業外收入及支出				<u>(44,506)</u>
稅前利益				<u>\$ 171,828</u>
105 年度				
來自本公司及合併子公司以外客戶之收入	\$1,289,190	\$ 4,780	\$ -	\$1,293,970
來自本公司及合併子公司之收入	<u>188,352</u>	<u>-</u>	<u>(188,352)</u>	<u>-</u>
部門收入合計	<u>\$1,477,542</u>	<u>\$ 4,780</u>	<u>(\$ 188,352)</u>	<u>\$1,293,970</u>
部門利益（損失）	<u>\$ 99,531</u>	<u>(\$ 3,084)</u>	<u>(\$ 11,302)</u>	<u>\$ 85,145</u>
營業外收入及支出				<u>(52,715)</u>
稅前利益				<u>\$ 32,430</u>

部門利益係指各部門所賺取之利潤，不包含營業外收入及支出及所得稅費用。

(二) 主要產品及勞務之收入

合併公司主要產品及勞務之收入分析如下：

	106年度	105年度
不動產建設開發	\$ 1,711,964	\$ 1,283,752
不動產代銷	530	6,674
其 他	<u>6,341</u>	<u>3,544</u>
	<u>\$ 1,718,835</u>	<u>\$ 1,293,970</u>

(三) 主要客戶資訊

	106 年度			105 年度		
客 戶 名 稱	金	額	%	金	額	%
A 個人	\$	-	-	\$	225,692	17

富旺國際開發股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形

民國 106 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

附表一

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	科目	期股			公允價值	未備	註
				數	帳面金額	持股比例(%)			
本公司	股票 台中市第二信用合作社上分社	無	以成本衡量之金融資產－非流動	100	\$ 10	-	\$ 10		
	股票 台中市第二信用合作社上分社	無	以成本衡量之金融資產－非流動	100	10	-	10		

富旺國際開發股份有限公司及子公司

應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20%以上

民國 106 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

附表二

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收款		應收關係人款項式	應收關係人款項後收	應收關係人款項收回金額	提列備抵呆帳金額
					逾金	額				
寶鑫營造公司	本公司	子公司對母公司	\$ 190,273 (註)	-	\$ -	-	-	\$ -	-	\$ -

註：業已沖銷。

富旺國際開發股份有限公司及子公司
母子公司間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 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣千元

編	號	交	易	人	名	稱	交	易	往	來	情		形
											交	往	
0	本公司										與交易人之關係 (註一)	科目	佔合併總資產之比率 (%)
			寶鑫營造公司								1	在建工程	-
			寶鑫營造公司								1	應付帳款	3
			寶鑫營造公司								1	在建費用	-
			寶鑫營造公司								1	其他應收款	-
			富旺房仲公司								1	其他應收款	-
			Sindar 公司								1	其他應收款	-
			Fuwong 公司								1	代付款	-

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

註二：業已沖銷。

富旺國際開發股份有限公司及子公司

被投資公司資訊

民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地	主要營業項目	原始資本額	投資金額	年底股額	年底比率(%)	持股比例	有帳面金額	被投資公司本年度(損)益	本年度認列之投資(損)益
本公司	寶鑫營造公司	台中市	綜合營造	\$ 120,000	\$ 120,000	12,000,000	100	\$ 112,344	\$ 44,244	\$ 58,234	\$ 58,234
	蕾妮生技公司	台中市	化粧品買賣	21,900	11,900	2,000,000	100	9,389	(9,453)	(9,453)	(9,453)
	富旺房仲公司	台中市	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	10,000	10,000	1,000,000	74	(3,412)	(9)	(7)	(7)
	富旺不動產公司	台中市	不動產買賣	5,000	-	500,000	100	5,000	-	-	-
	Sindar 公司	英屬維京群島	貿易商	21,456	21,456	650,000	100	(345)	29	29	29
蕾妮生技公司	Fuwong 公司	柬埔寨	不動產買賣	3,272	3,272	1,000	100	467	(37)	(37)	(37)
	富旺房仲公司	台中市	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	3,500	3,500	350,000	26	3,365	(9)	(2)	(2)

註：業已沖銷。

五、最近年度個體財務報告

Deloitte.

勤業眾信

勤業眾信聯合會計師事務所
10596 台北市民生東路三段156號12樓

Deloitte & Touche
12th Floor, Hung Tai Financial Plaza
156 Min Sheng East Road, Sec. 3
Taipei 10596, Taiwan

Tel :+886 (2) 2545-9988
Fax:+886 (2) 4051-6888
www.deloitte.com.tw

會計師查核報告

富旺國際開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

富旺國際開發股份有限公司（富旺公司）民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表以及個體財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達富旺公司民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與富旺公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對富旺公司民國 106 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對富旺公司民國 106 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

1. 收入認列

富旺公司主要從事不動產之營建及買賣，不動產業務營運週期通常超過一年，其營建收入係於建案實際完工並辦妥產權登記後方予認列，收入認列時點之適當性對當年度財務報表整體係屬重大，預設可能會產生漏未完成產權登記，即認列收入之情形，因是將此列為關鍵查核事項，重大會計政策說明參閱個體財務報表附註四。

針對此關鍵查核事項，本會計師經評估富旺公司有關不動產銷貨收入認列相關作業程序之設計及執行之適當性，暨選樣測試其重要控制作業於年度中之有效持續運作情形。此外，針對年度已認列之不動產銷貨收入明細，予以選樣核對其相對應之不動產產權登記相關依據，以確認帳列不動產銷貨收入之適當性。

2. 存貨之減損

富旺公司存貨之金額對財務報表整體係屬重大，有鑑於不動產業務營運週期通常超過一年，且不動產公允價值容易受市場景氣波動所影響，有關存貨淨變現價值之衡量及備抵存貨跌價損失之提列，涉及重大估計及判斷，因此將上述提列備抵存貨跌價損失列為關鍵查核事項，參閱個體財務報表附註四、五及九。

針對此關鍵查核事項，本會計師參考資產負債表日存貨淨變現價值分析結果及當年度銷售情況，選樣測試用以推估淨變現價值所使用之預計售價以及建案預計至完工尚需投入成本之適當性，藉以評估帳載備抵存貨跌價損失之適足性。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估富旺公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算富旺公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

富旺公司之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對富旺公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使富旺公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致富旺公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於富旺公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成富旺公司查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對富旺公司民國 106 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 成 德 潤



會計師 曾 棟 鑒



證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 1 0 7 年 2 月 9 日

陸、財務概況

富旺國際開發股份有限公司

個體財務報表

民國 106 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	106年12月31日		105年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金（附註六）	\$ 649,527	9	\$ 570,473	8
1150	應收票據	26,392	-	28,327	-
1170	應收帳款（附註八及二四）	460,983	6	112,903	2
1200	其他應收款（附註二四）	5,065	-	9,479	-
1320	存 貨（附註九、二四及二五）	5,513,736	72	5,386,073	78
1476	其他金融資產—流動（附註六及二五）	753,985	10	584,711	8
1479	其他流動資產（附註二四）	108,009	1	101,462	2
11XX	流動資產總計	<u>7,517,697</u>	<u>98</u>	<u>6,793,428</u>	<u>98</u>
	非流動資產				
1543	以成本衡量之金融資產—非流動（附註七）	10	-	10	-
1550	採用權益法之投資（附註十）	127,201	2	63,457	1
1600	不動產、廠房及設備（附註十一）	17,974	-	53,259	1
1780	無形資產（附註十二）	363	-	1,560	-
1840	遞延所得稅資產（附註二十）	7,222	-	15,512	-
1920	存出保證金（附註二四）	8,630	-	16,679	-
15XX	非流動資產總計	<u>161,400</u>	<u>2</u>	<u>150,477</u>	<u>2</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 7,679,097</u>	<u>100</u>	<u>\$ 6,943,905</u>	<u>100</u>
	流動負債				
2100	短期銀行借款（附註十三及二五）	\$ 3,359,065	44	\$ 3,024,664	44
2150	應付票據	15,793	-	816	-
2170	應付帳款（附註二四）	621,795	8	442,565	6
2200	其他應付款（附註十五及二四）	38,317	1	35,508	-
2312	預收房地款（附註二四及二六）	87,664	1	202,519	3
2320	一年內到期公司債（附註十四及二五）	298,763	4	-	-
2399	其他流動負債	11,582	-	7,286	-
21XX	流動負債總計	<u>4,432,979</u>	<u>58</u>	<u>3,713,358</u>	<u>53</u>
	非流動負債				
2530	應付公司債（附註十四及二五）	1,398,605	18	1,295,751	19
2650	採用權益法之投資貸餘（附註十）	3,757	-	3,779	-
2645	存入保證金	2,035	-	1,172	-
25XX	非流動負債總計	<u>1,404,397</u>	<u>18</u>	<u>1,300,702</u>	<u>19</u>
2XXX	負債總計	<u>5,837,376</u>	<u>76</u>	<u>5,014,060</u>	<u>72</u>
	權 益				
3110	普通股股本	1,540,163	20	1,758,713	25
3200	資本公積	92,566	1	93,553	1
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	80,965	1	79,301	1
3320	特別盈餘公積	-	-	671	-
3350	未分配盈餘	128,027	2	16,640	1
3500	庫藏股票	-	-	(19,033)	-
3XXX	權益總計	<u>1,841,721</u>	<u>24</u>	<u>1,929,845</u>	<u>28</u>
	負 債 與 權 益 總 計	<u>\$ 7,679,097</u>	<u>100</u>	<u>\$ 6,943,905</u>	<u>100</u>

後附之附註係本個體財務報表之一部分

董事長：林正雄



經理人：林正雄



會計主管：黃秀華



富旺國際開發股份有限公司

個體綜合損益表

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟

每股盈餘為元

代 碼		106年度		105年度	
		金 額	%	金 額	%
	營業收入（附註二四）				
4510	營建收入	\$ 1,711,964	100	\$ 1,283,752	99
4610	勞務收入	530	-	6,674	1
4800	其他營業收入	6,248	-	3,544	-
4000	營業收入合計	<u>1,718,742</u>	<u>100</u>	<u>1,293,970</u>	<u>100</u>
	營業成本（附註十九）				
5510	營建成本	1,295,247	75	998,553	77
5610	勞務成本	61	-	7,756	1
5800	其他營業成本	(25)	-	79	-
5000	營業成本合計	<u>1,295,283</u>	<u>75</u>	<u>1,006,388</u>	<u>78</u>
5900	營業毛利	<u>423,459</u>	<u>25</u>	<u>287,582</u>	<u>22</u>
	營業費用（附註十九及二四）				
6100	推銷費用	160,002	10	119,885	9
6200	管理費用	<u>105,081</u>	<u>6</u>	<u>74,288</u>	<u>6</u>
6000	營業費用合計	<u>265,083</u>	<u>16</u>	<u>194,173</u>	<u>15</u>
6900	營業淨利	<u>158,376</u>	<u>9</u>	<u>93,409</u>	<u>7</u>
	營業外收入及支出				
7190	其他收入	7,783	-	16,375	1
7210	處分不動產、廠房及設備利益（損失）	1,894	-	(8,039)	-
7375	採用權益法認列之子公司利益（損失）（附註十）	48,766	3	(4,685)	-
7510	利息費用（附註九）	(53,307)	(3)	(47,110)	(4)
7590	什項支出	(1,121)	-	(14,039)	(1)
7000	營業外收入及支出合計	<u>4,015</u>	<u>-</u>	<u>(57,498)</u>	<u>(4)</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		106年度		105年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利	\$ 162,391	9	\$ 35,911	3
7950	所得稅費用 (附註二十)	<u>33,607</u>	<u>2</u>	<u>19,271</u>	<u>2</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 128,784</u>	<u>7</u>	<u>\$ 16,640</u>	<u>1</u>
	每股盈餘 (附註二一)				
9750	基 本	<u>\$ 0.78</u>		<u>\$ 0.09</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 0.78</u>		<u>\$ 0.09</u>	

後附之附註係本個體財務報表之一部分

董事長：林正雄



經理人：林正雄



會計主管：黃秀華



富旺國際開發股份有限公司 民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日									
單位：新台幣仟元									
代碼	普通股發行股本 (附註十八)	資本公積 (附註十八)	法定盈餘公積	留盈餘 特別盈餘公積	(附註十八)	未分配盈餘	庫藏股 (附註十八)	股票	權益總計
A1	\$ 1,758,713	\$ 93,553	\$ 77,002	\$ 671	\$ 22,991	\$ -			\$ 1,952,930
B1	-	-	2,299	-	(2,299)	-	-	-	-
B5	-	-	-	-	(20,692)	-	-	-	(20,692)
	-	-	2,299	-	(22,991)	-	-	-	(20,692)
D1	-	-	-	-	16,640	-	-	-	16,640
D3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D5	-	-	-	-	16,640	-	-	-	16,640
L1	-	-	-	-	-	(19,033)	-	-	(19,033)
Z1	1,758,713	93,553	79,301	671	16,640	(19,033)	-	-	1,929,845
B1	-	-	1,664	-	(1,664)	-	-	-	-
B3	-	-	-	(671)	671	-	-	-	-
B5	-	-	-	-	(15,647)	-	-	-	(15,647)
	-	-	1,664	(671)	(16,640)	-	-	-	(15,647)
D1	-	-	-	-	128,784	-	-	-	128,784
D3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D5	-	-	-	-	128,784	-	-	-	128,784
E3	(200,000)	-	-	-	-	-	-	-	(200,000)
L1	-	-	-	-	-	(1,261)	-	-	(1,261)
L3	(18,550)	(987)	-	-	(757)	20,294	-	-	-
Z1	\$ 1,540,163	\$ 92,566	\$ 80,965	\$ -	\$ 128,027	\$ -	-	-	\$ 1,841,721

後附之附註係本個體財務報表之一部分

董事長：林正雄

正林雄

經理人：林正雄

黃秀華

會計主管：黃秀華

富旺國際開發股份有限公司

個體現金流量表

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		106 年度	105 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 162,391	\$ 35,911
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	15,002	30,651
A20200	攤銷費用	1,197	1,764
A20300	呆帳費用	120	-
A20400	分類為持有供交易之金融負債 損失	-	3,364
A20900	利息費用	53,307	47,110
A21200	利息收入	(1,875)	(979)
A22400	採用權益法認列之子公司損失 (利益)份額	(48,766)	4,685
A22500	處分不動產、廠房及設備損失 (利益)	(1,894)	8,039
A23100	處分投資損失淨額	-	10,454
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	1,935	(24,598)
A31150	應收帳款	(348,200)	93,065
A31180	其他應收款	4,354	(6,340)
A31200	存 貨	(151,868)	75,875
A31240	其他流動資產	(6,548)	(11,502)
A32130	應付票據	14,977	(17,724)
A32150	應付帳款	179,230	(41,804)
A32180	其他應付款	(1,630)	595
A32210	預收房地款	(114,855)	(26,930)
A32230	其他流動負債	4,296	(2,422)
A33000	營運產生之現金流入(出)	(238,827)	179,214
A33100	收取之利息	1,875	979
A33300	支付之利息	(20,396)	(55,024)
A33500	支付之所得稅	(25,256)	(16,794)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	(282,604)	108,375

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		106 年度	105 年度
	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	\$ -	(\$ 25,150)
B00400	處分備供出售金融資產價款	-	14,696
B01800	取得採用權益法之投資	(15,000)	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	(8,320)	(23,930)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	28,447	178
B03700	存出保證金減少(增加)	8,049	(7,869)
B04500	取得無形資產	-	(460)
B06600	其他金融資產增加	(169,274)	(366,392)
BBBB	投資活動之淨現金流出	(156,098)	(408,927)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加	2,884,317	3,365,206
C00200	短期銀行借款減少	(2,549,916)	(3,283,822)
C01200	發行公司債	399,400	997,850
C01300	償還公司債	-	(346,019)
C03000	存入保證金增加	863	537
C04500	發放現金股利	(15,647)	(20,692)
C04700	現金減資	(200,000)	-
C05100	庫藏股票買回成本	(1,261)	(19,033)
C09900	公司債買回成本	-	(132,668)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	517,756	561,359
EEEE	現金及約當現金淨增加	79,054	260,807
E00100	年初現金及約當現金餘額	570,473	309,666
E00200	年底現金及約當現金餘額	\$ 649,527	\$ 570,473

後附之附註係本個體財務報表之一部分

董事長：林正雄



經理人：林正雄



會計主管：黃秀華



富旺國際開發股份有限公司

個體財務報表附註

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(金額除另予註明外，為新台幣仟元)

一、公司沿革

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

本公司股票於 89 年 2 月經財政部證券暨期貨管理委員會（現為金融監督管理委員會，以下稱「金管會」）核准公開發行，並經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心（以下稱「櫃買中心」）同意於 92 年 2 月起上櫃買賣。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告於 107 年 2 月 9 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效之國際財務報導準則（IFRS）、國際會計準則（IAS）、解釋（IFRIC）及解釋公告（SIC）（以下稱「IFRSs」）

適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成本公司會計政策之重大變動。

證券發行人財務報告編製準則之修正

該修正除配合金管會認可並發布生效之 IFRSs 新增若干會計項目及非金融資產減損揭露規定外，另配合國內實施 IFRSs 情形，強調若干認列與衡量規定，並新增關係人交易及商譽等揭露。

該修正規定，其他公司或機構與本公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等以內關係者，除能證明不具控制或重大影響者外，係屬實質關係人。此外，該修正規定應揭露與本公司進行交易之關係人名稱及關係，若單一關係人交易金額或餘額達本公司各該項交易總額或餘額 10% 以上者，應按關係人名稱單獨列示。

(二) 107 年適用之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2014-2016 週期之年度改善」	註 2
IFRS 2 之修正「股份基礎給付交易之分類與衡量」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 4 之修正「於 IFRS 4『保險合約』下 IFRS 9『金融工具』之適用」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9「金融工具」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 15「客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 15 之修正「IFRS 15 之闡釋」	2018 年 1 月 1 日
IAS 7 之修正「揭露倡議」	2017 年 1 月 1 日
IAS 12 之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017 年 1 月 1 日
IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」	2018 年 1 月 1 日
IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」	2018 年 1 月 1 日

註 1：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

註 2：IFRS 12 之修正係追溯適用於 2017 年 1 月 1 日以後開始之年度期間；IAS 28 之修正係追溯適用於 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

IFRS 9「金融工具」及相關修正－金融資產之分類、衡量與減損

就金融資產方面，所有原屬於 IAS 39「金融工具：認列與衡量」範圍內之金融資產後續衡量係以攤銷後成本衡量或以公允價值衡量。IFRS 9 對金融資產之分類規定如下。

本公司投資之債務工具，若其合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，分類及衡量如下：

1. 以收取合約現金流量為目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益認列於損益。
2. 藉由收取合約現金流量與出售金融資產而達成目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於

損益，並持續評估減損，減損損益與兌換損益亦認列於損益，其他公允價值變動則認列於其他綜合損益。於該金融資產除列或重分類時，原先累積於其他綜合損益之公允價值變動應重分類至損益。

本公司投資非屬前述條件之金融資產，係以公允價值衡量，公允價值變動認列於損益。惟本公司得選擇於原始認列時，將非持有供交易之權益投資指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產除股利收益認列於損益外，其他相關利益及損失係認列於其他綜合損益，後續無須評估減損，累積於其他綜合損益之公允價值變動亦不重分類至損益。

本公司以 106 年 12 月 31 日持有之金融資產與當日所存在之事實及情況，評估下列金融資產之分類與衡量將因適用 IFRS 9 而改變：

以成本衡量之未上市（櫃）股票投資依 IFRS 9 應改按公允價值衡量。

IFRS 9 採用「預期信用損失模式」認列金融資產之減損。以攤銷後成本衡量之金融資產、應收租賃款、IFRS 15「客戶合約之收入」產生之合約資產或放款承諾及財務保證合約，應認列備抵損失。若金融資產之信用風險自原始認列後並未顯著增加，則備抵損失係按未來 12 個月之預期信用損失衡量。若金融資產之信用風險自原始認列後已顯著增加且非低信用風險，則備抵損失係按剩餘存續期間之預期信用損失衡量。但未包括重大財務組成部分之應收帳款必須按存續期間之預期信用損失衡量備抵損失。

此外，原始認列時已有信用減損之金融資產，本公司考量原始認列時之預期信用損失以計算信用調整後之有效利率，後續備抵損失則按後續預期信用損失累積變動數衡量。

本公司評估對於應收帳款將適用簡化作法，以存續期間預期信用損失衡量備抵損失。本公司評估債務工具投資與財務保證合約之信用風險自原始認列後是否顯著增加，以決定將採 12 個月或存續期間預期信用損失衡量備抵損失。本公司預期適用 IFRS 9 預期信用損失模式將使金融資產之信用損失更早認列。

本公司選擇於適用 IFRS 9 金融資產之分類、衡量與減損規定時不重編 106 年度比較資訊，首次適用之累積影響數將認列於首次適用日，並將揭露適用 IFRS 9 之分類變動及調節資訊。

追溯適用 IFRS 9 金融資產分類、衡量與減損規定，對 107 年 1 月 1 日資產、負債及權益之影響預計如下：

資 產 、 負 債 及 權 益 之 影 響	106年12月31日 帳 面 金 額	首 次 適 用 之 調 整	107年1月1日 調 整 後 帳 面 金 額
以成本衡量之金融資產			
—非流動	\$ 10	(\$ 10)	\$ -
透過損益按公允價值衡 量之金融資產—流動	-	10	10
資產影響	<u>\$ 10</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 10</u>

除上述影響外，截至本個體財務報告通過發布日止，本公司評估其他準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(三) 國際會計準則理事會 (IASB) 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新 發 布 / 修 正 / 修 訂 準 則 及 解 釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2015-2017 週期之年度改善」	2019 年 1 月 1 日
IFRS 9 之修正「具負補償之提前還款特性」	2019 年 1 月 1 日 (註2)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或 合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日 (註3)
IFRS 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
IAS 28 之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019 年 1 月 1 日
IFRIC 23「所得稅之不確定性之處理」	2019 年 1 月 1 日

註 1：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

註 2：金管會允許本公司得選擇提前於 107 年 1 月 1 日適用此項修正。

註 3：金管會於 106 年 12 月 19 日宣布我國企業應自 108 年 1 月 1 日適用 IFRS 16。

IFRS 16「租賃」

IFRS 16 係規範租賃之會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及相關解釋。

於適用 IFRS 16 時，若本公司為承租人，除低價值標的資產租賃及短期租賃得選擇採用類似 IAS 17 之營業租賃處理外，其他租賃皆應於個體資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。個體綜合損益表應分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。在個體現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分則列為營業活動。

對於本公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

IFRS 16 生效時，本公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

除上述影響外，截至本個體財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第 1 等級至第 3 等級：

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司係採權益法處理。為使本個體財務報告之本年度損益、其他綜合損益及權益與本

公司合併財務報告中歸屬於本公司業主之本年度損益、其他綜合損益及權益相同，個體基礎與合併基礎下若干會計處理差異係調整「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司損益份額」暨相關權益項目。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。惟負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響分類。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

本公司從事營建業務部分，其營業週期長於一年，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

(四) 外 幣

本公司編製財務報告時，以本公司功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，依交易日匯率換算為功能性貨幣記錄。

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目係以決定公允價值當日之匯率換算，所產生之兌換差額列為當年度損益。

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

(五) 存 貨

存貨包括待售房地、在建房地及預付房地。存貨係以成本與淨變現價值孰低計價，比較成本與淨變現價值時除同類別存貨外係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用後之餘額。

(六) 營建業務會計

購入或換入房地，於取得所有權前支付之價款列記預付房地，取得所有權後列記待售房地；投資興建房屋係按各不同工程分別計算成本，投入各項工程之營建用地及建築成本列記在建房地，俟工程完工始結轉為待售房地；預售房地收取之價款列記預收房地款。

建屋預售於工程完工交屋年度，將待售房地及預收房地款按出售部分結轉認列為當期損益。

工程已售或未售成本之分攤，採售價比例或建坪比例計算；惟同一工程於擇定後不得變更。

有關完工及交屋損益歸屬年度之認定，係以工程已達可交屋狀態且已實際交付房地及移轉所有權之日期為準。

(七) 投資子公司

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

子公司係指本公司具有控制之個體。

權益法下，投資原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有子公司其他權益之變動係按持股比例認列。

當本公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。投資帳面金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益。

當本公司對子公司之損失份額等於或超過其在該子公司之權益時，係繼續按持股比例認列損失。

取得成本超過本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷。

本公司評估減損時，係以財務報告整體考量現金產生單位並比較其可回收金額與帳面金額。嗣後若資產可回收金額增加時，將減損損失之迴轉認列為利益，惟資產於減損損失迴轉後之帳面金額，不得超過該項資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列攤銷後之帳面金額。歸屬於商譽之減損損失不得於後續期間迴轉。

當喪失對子公司控制時，本公司係按喪失控制日之公允價值衡量其對前子公司之剩餘投資，剩餘投資之公允價值及任何處分價款與喪失控制當日之投資帳面金額之差額，列入當期損益。此外，於其他綜合損益中所認列與該子公司有關之所有金額，其會計處理係與本公司直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

本公司與子公司之順流交易未實現損益於個體財務報告予以銷除。本公司與子公司之逆流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

(八) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對每一重大部分單獨提列折舊。本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(九) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，並且至少於每一年度結束日對估計耐

用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。非確定耐用年限無形資產係以成本減除累計減損損失列報。

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當期損益。

(十) 有形及無形資產（商譽除外）之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形及無形資產（商譽除外）可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，本公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

當減損損失於後續迴轉時，該資產或現金產生單位之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產或現金產生單位若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

(十一) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

金融資產

金融資產之慣例交易係採交割日會計認列及除列。

1. 衡量種類

(1) 備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為放款及應收款、持有至到期日投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售金融資產係按公允價值衡量，備供出售貨幣性金融資產帳面金額之變動中屬外幣兌換損益與以有效利息法計算之利息收入，以及備供出售權益投資之股利，係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。

備供出售權益投資之股利於本公司收款之權利確立時認列。

備供出售金融資產若屬無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，及與此種無報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於其他綜合損益，若有減損時，則認列於損益。

(2) 放款及應收款

放款及應收款（包括現金及約當現金及應收款項等）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。

2. 金融資產之減損

本公司係於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收款項等。該資產若經個別評估未有客觀減損證據後，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、集體超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化等。

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且經客觀判斷該減少與認列減損後發生之事項有關，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生大幅或持久性下跌時，係為客觀減損證據。

其他金融資產客觀減損證據包含發行人或債務人之重大財務困難、違約（例如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

以成本衡量之金融資產之減損損失金額，係該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬率折現之現值間之差額。此種減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收款項係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收款項無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。除因應收款項無法收回而沖銷備抵帳戶外，備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

3. 金融資產之除列

本公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

金融負債

1. 後續衡量

除透過損益按公允價值衡量之金融負債外，所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量；透過損益按公允價值衡量之金融負債為持有供交易之金融負債，係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失係認列於損益。

2. 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

(十二) 收入認列

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。銷貨退回係依據以往經驗及其他攸關因素合理估計未來之退貨金額提列。

1. 商品之銷售

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：

- (1) 本公司已將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
- (2) 本公司對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦未維持有效控制；
- (3) 收入金額能可靠衡量；
- (4) 與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司；及
- (5) 與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

於正常營業範圍內之不動產銷售所產生之收入，係於各該筆不動產完工且交付予買方時認列。於符合前述收入認列條件前所收取之保證金及分期付款款項係包含於個體資產負債表之流動負債項下。

2. 勞務之提供

勞務收入係於勞務提供時予以認列。依合約提供勞務所產生之收入，係按合約完成程度予以認列。

3. 股利收入及利息收入

投資所產生之股利收入係於股東收款之權利確立時認列，惟前提係與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司，且收入金額能可靠衡量。

金融資產之利息收入係於經濟效益很有可能流入本公司，且收入金額能可靠衡量時認列。利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

(十三) 租賃

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

營業租賃之租賃收益或給付，係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益或費用。

(十四) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十五) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

(十六) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵 10%所得稅列為股東會決議年度之所得稅費用。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。

遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能有課稅所得以供可減除暫時性差異及虧損扣抵等支出所產生之所得稅抵減使用時認列。

與投資子公司相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟本公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資有關之可減除暫時性差異，僅於其很有可能有足夠課稅所得用以實現暫時性差異，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映本公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

管理階層將持續檢視估計與基本假設。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

存貨之減損

存貨淨變現價值係正常營業過程中之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額估計，該等估計係依目前市場狀況及類似產品之歷史銷售經驗評估，市場情況之改變可能重大影響該等估計結果。

六、現金及約當現金

	106年12月31日	105年12月31日
庫存現金及零用金	\$ 735	\$ 710
銀行支票存款	2,210	2,061
銀行活期存款	1,396,967	1,148,813
銀行定期存款	<u>3,600</u>	<u>3,600</u>
	1,403,512	1,155,184
減：信託專戶存款及質押定期存款	(<u>753,985</u>)	(<u>584,711</u>)
	<u>\$ 649,527</u>	<u>\$ 570,473</u>

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

七、以成本衡量之金融資產－非流動

係投資國內未上市櫃公司股票。

八、應收帳款

	106年12月31日	105年12月31日
應收帳款	\$ 461,103	\$ 112,903
減：備抵呆帳	(120)	-
	<u>\$ 460,983</u>	<u>\$ 112,903</u>

本公司於決定應收款項可回收性時，考量應收款項自原始授信日至資產負債表日信用品質之任何改變。備抵呆帳係參考對方交易記錄及分析其目前財務狀況，以估計無法回收之金額。

本公司之客戶群廣大且相互無關聯，故信用風險之集中度有限。

應收帳款之帳齡分析如下：

	106年12月31日	105年12月31日
未逾期	\$ 403,604	\$ 106,636
逾期 90 天以下	57,379	4,013
逾期 91 至 120 天	-	736
逾期 121 至 365 天	120	1,485
逾期 365 天以上	-	33
合 計	<u>\$ 461,103</u>	<u>\$ 112,903</u>

以上係以扣除備抵呆帳前之餘額，以逾期天數為基準進行帳齡分析。

應收帳款之備抵呆帳變動資訊如下：

	106年度	105年度
年初餘額	\$ -	\$ -
本年度提列呆帳費用	120	1,143
本年度實際沖銷	-	(1,143)
年底餘額	<u>\$ 120</u>	<u>\$ -</u>

九、存 貨

	106年12月31日	105年12月31日
待售房地		
世界之翼	\$ 1,445,854	\$ -
米蘭雙星	675,189	-
國美天藏	386,910	457,690
鹿寮坑段	260,933	-
天 湖	217,636	307,192

(接次頁)

(承前頁)

	106年12月31日	105年12月31日
待售房地		
明新大富翁	\$ 187,741	\$ 275,773
歐洲村	152,203	221,226
天藍	120,159	256,835
富麗旺	41,503	73,645
其他	187,886	150,098
	<u>3,676,014</u>	<u>1,742,459</u>
在建房地		
陽光小鎮	1,423,821	1,395,655
巴黎麗池	335,853	330,118
漾世代	58,048	57,427
世界之翼	-	1,020,884
米蘭雙星	-	839,530
	<u>1,817,722</u>	<u>3,643,614</u>
預付房地		
牛稠子段	10,000	-
仁愛段	10,000	-
	<u>20,000</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 5,513,736</u>	<u>\$ 5,386,073</u>

利息資本化相關資訊如下：

	106 年度	105 年度
利息資本化金額	\$ 33,433	\$ 23,682
利息資本化利率	2.65%-3.25%	2.321%-3.25%

本公司設定質抵押作為借款擔保之存貨，參閱附註二五。

十、採用權益法之投資

	106年12月31日		105年12月31日	
非上市櫃公司	金額	持股%	金額	持股%
採用權益法之投資				
寶鑫營造股份有限公司 (寶鑫營造公司)	\$ 112,344	100	\$ 54,110	100
蕾媿生物科技股份有限公司 (蕾媿生技公司)	9,390	100	8,843	100
Fuwong International Development Co., Ltd. (Fuwong 公司)	467	100	504	100
富旺不動產股份有限公司 (富旺不動產公司)	<u>5,000</u>	100	<u>-</u>	-
	<u>\$ 127,201</u>		<u>\$ 63,457</u>	

非 上 市 櫃 公 司	106年12月31日		105年12月31日	
	金 額	持 股 %	金 額	持 股 %
<u>採用權益法之投資貸餘</u>				
富旺房屋仲介股份有限公司 (富旺房仲公司)	\$ 3,412	74	\$ 3,405	74
Sindar Technologies, Inc. (Sindar 公司)	345	100	374	100
	<u>\$ 3,757</u>		<u>\$ 3,779</u>	

本公司於 99 年 2 月以面額取得寶鑫營造公司全部股權，總價計 22,500 仟元；投資成本與股權淨值間之差額係屬商譽計 4,600 仟元，本公司於 99 年底依可回收金額評估，將該商譽全數認列為減損損失。

採用權益法之投資及本公司對其所享有之損益及其他綜合損益份額，除 Fuwong 公司係按未經會計師查核之財務報告計算外，其餘係按經會計師查核之財務報告計算；惟本公司管理階層認為上述子公司財務報告倘經會計師查核，尚不致產生重大之調整。

本公司於 106 年 11 月投資設立富旺不動產公司，股本為 5,000 仟元。

十一、不動產、廠房及設備

106 年度	年 初 餘 額	本 年 度 增 加	本 年 度 減 少	重 分 類	年 底 餘 額
<u>成 本</u>					
土 地	\$ 16,920	\$ -	\$ 16,920	\$ -	\$ -
房屋及建築	10,838	-	10,838	-	-
租賃改良	72,468	2,129	71,797	-	2,800
其他設備	44,985	6,191	17,240	(2,227)	31,709
	<u>145,211</u>	<u>\$ 8,320</u>	<u>\$ 116,795</u>	<u>(\$ 2,227)</u>	<u>34,509</u>
<u>累計折舊</u>					
房屋及建築	860	\$ 346	\$ 1,206	\$ -	-
租賃改良	68,241	4,675	71,796	-	1,120
其他設備	22,851	9,981	17,240	(177)	15,415
	<u>91,952</u>	<u>\$ 15,002</u>	<u>\$ 90,242</u>	<u>(\$ 177)</u>	<u>16,535</u>
	<u>\$ 53,259</u>				<u>\$ 17,974</u>

105 年度	年 初 餘 額	本 年 度 增 加	本 年 度 減 少	重 分 類	年 底 餘 額
成 本					
土 地	\$ 16,920	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 16,920
房屋及建築	10,838	-	-	-	10,838
租賃改良	108,457	15,049	34,273	(16,765)	72,468
其他設備	20,026	8,881	687	16,765	44,985
	<u>156,241</u>	<u>\$ 23,930</u>	<u>\$ 34,960</u>	<u>\$ -</u>	<u>145,211</u>
累計折舊					
房屋及建築	427	\$ 433	\$ -	\$ -	860
租賃改良	70,934	26,865	26,234	(3,324)	68,241
其他設備	16,683	3,353	509	3,324	22,851
	<u>88,044</u>	<u>\$ 30,651</u>	<u>\$ 26,743</u>	<u>\$ -</u>	<u>91,952</u>
	<u>\$ 68,197</u>				<u>\$ 53,259</u>

不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：房屋及建築，5 至 25 年；租賃改良，2 至 3 年；其他設備，3 至 6 年。

十二、無形資產

	106 年度	105 年度
電腦軟體		
年初餘額	\$ 1,560	\$ 2,864
本年度新增	-	460
本年度攤銷	(1,197)	(1,764)
年底餘額	<u>\$ 363</u>	<u>\$ 1,560</u>

電腦軟體係以直線基礎按 3 至 8 年平均計提攤銷費用。

十三、短期銀行借款

	106 年度	105 年度
信用借款	\$ 655,236	\$ 438,180
抵押借款	<u>2,703,829</u>	<u>2,586,484</u>
	<u>\$ 3,359,065</u>	<u>\$ 3,024,664</u>
信用借款利率 (%)	2.50-2.70	2.43-2.90
抵押借款利率 (%)	2.04-3.07	1.80-3.24

抵押借款係以本公司之存貨作為擔保，參閱附註二五。

十四、應付公司債

	106年12月31日	105年12月31日
第三次國內無擔保可轉換公司債	\$ -	\$ -
第四次國內有擔保公司債	298,763	297,412
第五次國內有擔保公司債	399,689	399,422
第六次國內有擔保公司債	299,666	299,417
第七次國內有擔保公司債	299,700	299,500
第八次國內有擔保公司債	<u>399,550</u>	<u>-</u>
	1,697,368	1,295,751
減：列為一年內到期部分	(<u>298,763</u>)	<u>-</u>
	<u>\$ 1,398,605</u>	<u>\$ 1,295,751</u>

(一) 第三次國內無擔保可轉換公司債

本公司於 103 年 5 月 12 日在台灣發行 4,000 單位、利率為 0% 之新台幣計價無擔保可轉換公司債，本金金額共計 400,000 仟元。

每單位公司債持有人有權以每股 21.3 元轉換為本公司之普通股，後續因配發股利，依據發行及轉換辦法轉換價格調整為 16.25 元。轉換期間為 103 年 6 月 13 日至 106 年 5 月 2 日。若公司債屆時未轉換，將於 106 年 5 月 12 日每單位以 100 仟元贖回。本轉換公司債發行滿 2 年為債券持有人提前賣回轉換公司債之賣回基準日，按面額加計利息補償金 3.53%，將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。

此可轉換公司債包括負債及權益組成部分；權益組成部分於權益項下以資本公積－認股權表達；負債組成部分包括主契約債務工具及選擇權衍生工具。原始認列之有效利率為 3.54%；選擇權衍生工具係透過損益按公允價值衡量。

發行價款（減除交易成本 5,000 仟元）	\$ 395,000
權益組成部分（減除分攤至權益之交易成本 375 仟元）	(29,224)
選擇權衍生工具	(<u>6,000</u>)
發行日主契約債務工具（減除分攤至負債之交易成本 4,625 仟元）	359,776
以有效利率計算之利息	22,550
轉換為普通股	(19,882)
償還公司債	(327,898)
可轉換公司債買回	(<u>34,546</u>)
105 年 12 月 31 日主契約債務工具	<u>\$ -</u>

選擇權衍生工具之變動如下：

發行日	\$ 6,000
公允價值變動損失	13,242
轉換為普通股	(463)
可轉換公司債買回	(658)
可轉換公司債償還	(18,121)
105 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ -</u>

(二) 第四次國內有擔保公司債

本公司於 104 年 12 月 25 日發行有擔保普通公司債 3 億元，發行期間為 3 年，年利率為 1.3%，每年依票面利率單利計、付息一次，自發行日起屆滿 3 年到期一次還本。

(三) 第五次國內有擔保公司債

本公司於 105 年 3 月 11 日發行有擔保普通公司債 4 億元，發行期間為 3 年，年利率為 1.2%，每年依票面利率單利計、付息一次，自發行日起屆滿 3 年到期一次還本。

(四) 第六次國內有擔保公司債

本公司於 105 年 5 月 13 日發行有擔保普通公司債 3 億元，發行期間為 3 年，年利率為 1.2%，每年依票面利率單利計、付息一次，自發行日起屆滿 3 年到期一次還本。

(五) 第七次國內有擔保公司債

本公司於 105 年 7 月 15 日發行有擔保普通公司債 3 億元，發行期間為 3 年，年利率為 1.1%，每年依票面利率單利計、付息一次，自發行日起屆滿 3 年到期一次還本。

(六) 第八次國內有擔保公司債

本公司於 106 年 4 月 18 日發行有擔保普通公司債 4 億元，發行期間為 3 年，年利率為 1%，每年依票面利率單利計、付息一次，自發行日起屆滿 3 年到期一次還本。

十五、其他應付款

	106年12月31日	105年12月31日
應付薪資及獎金	\$ 6,819	\$ 3,408
應付廣告費	3,877	5,102
應付利息	16,527	12,088
其 他	11,094	14,910
	<u>\$ 38,317</u>	<u>\$ 35,508</u>

十六、退職後福利計畫

適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休金計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

十七、資產負債之到期分析

本公司與營建業務有關之重大資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後 1 年內及超過 1 年後將回收或清償之金額如下：

	1 年內	1 年後	合 計
<u>106 年 12 月 31 日</u>			
資 產			
應收款項	\$ 469,476	\$ 17,891	\$ 487,367
存 貨	<u>3,351,321</u>	<u>2,162,415</u>	<u>5,513,736</u>
	<u>\$ 3,820,797</u>	<u>\$ 2,180,306</u>	<u>\$ 6,001,103</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 1,555,279	\$ 1,795,150	\$ 3,350,429
應付款項	613,541	9,046	622,587
預收房地款	<u>87,664</u>	<u>-</u>	<u>87,664</u>
	<u>\$ 2,256,484</u>	<u>\$ 1,804,196</u>	<u>\$ 4,060,680</u>
<u>105 年 12 月 31 日</u>			
資 產			
應收款項	\$ 139,247	\$ -	\$ 139,247
存 貨	<u>3,621,709</u>	<u>1,764,364</u>	<u>5,386,073</u>
	<u>\$ 3,760,956</u>	<u>\$ 1,764,364</u>	<u>\$ 5,525,320</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 1,896,624	\$ 1,088,450	\$ 2,985,074
應付款項	434,026	4,723	438,749
預收房地款	<u>202,519</u>	<u>-</u>	<u>202,519</u>
	<u>\$ 2,533,169</u>	<u>\$ 1,093,173</u>	<u>\$ 3,626,342</u>

十八、權益

(一) 普通股股本

	106年12月31日	105年12月31日
額定股數(仟股)	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
額定股本	<u>\$ 2,000,000</u>	<u>\$ 2,000,000</u>
已發行且已收足股款之股數 (仟股)	<u>154,016</u>	<u>175,871</u>
已發行股本	<u>\$ 1,540,163</u>	<u>\$ 1,758,713</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利；額定股本中供發行可轉換公司債所保留之股本為 20,000 仟股。

106 年 4 月 28 日經股東常會決議通過辦理現金減資退還股款。減資金額為 200,000 仟元，消除股份 20,000 仟股，現金減資比率為 11.49%，減資後實收股本為 1,540,163 仟元。上述減資案業經金管會於 106 年 6 月 26 日金管證發字第 1060022763 號函核准申報生效，並經董事會決議以 106 年 7 月 5 日為減資基準日。

(二) 資本公積

	106年12月31日	105年12月31日
股票發行溢價	<u>\$ 92,566</u>	<u>\$ 93,553</u>

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

(三) 保留盈餘及股利政策

依 104 年 5 月公司法之修正，股息及紅利之分派限於股東，員工非屬盈餘分派之對象。本公司已於 105 年 4 月 29 日股東常會決議通過修正章程之盈餘分派政策，並於章程中另外訂定員工及董監酬勞之分派政策。

修正後章程之盈餘分派政策規定，本公司年度總決算如有盈餘，應先繳納稅款，彌補累積虧損，次提 10% 為法定盈餘公積，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，提請股東常會決議分派股東股息紅利。修正後章程之員工及董監酬勞分派政策，參閱附註十九。

本公司企業生命週期正值成長階段，考量長期財務規劃暨爭取股東權益最大化，採平衡股利政策。本公司股利發放，得依公司未來年度之資本支出預算及資金需求情形等因素之考量，每年就可供分配盈餘提撥不低於 10% 分配股東股息紅利，惟累積可供分配盈餘低於實收股本 10% 時，得不予分配；分配股東股息紅利時，得以現金或股票方式為之，其中現金股利不低於股利總額之 10%。

法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

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

分配未分配盈餘時，除屬非中華民國境內居住者之股東外，其餘股東可獲配按股利分配日之稅額扣抵比率計算之股東可扣抵稅額。

本公司於 106 年及 105 年 4 月舉行股東常會，分別決議通過 105 及 104 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	105年度	104年度	105年度	104年度
法定盈餘公積	\$ 1,664	\$ 2,299		
特別盈餘公積	(671)	-		
現金股利	15,647	20,692	\$ 0.09	\$ 0.1177

本公司 107 年 2 月董事會擬議 106 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案	每股股利 (元)
法定盈餘公積	\$ 12,803	
現金股利	115,224	\$ 0.75

有關 106 年度之盈餘分配案尚待預計於 107 年 5 月召開之股東常會決議。

(四) 特別盈餘公積

因首次採用 IFRSs 對本公司保留盈餘造成減少，故未予提列特別盈餘公積。

(五) 庫藏股票

收 回 原 因 (股 數)	買 回 以 註 銷
105 年 1 月 1 日	-
本年度增加	1,740,000
105 年 12 月 31 日	1,740,000
本年度增加	115,000
本年度減少	(1,855,000)
106 年 12 月 31 日	-

本公司持有之庫藏股票，依證券交易法規定不得質押，亦不得享有股利之分派及表決權等權利。

十九、員工福利、折舊及攤銷費用

性 質 別	屬 於 營 業 成 本 者	屬 於 營 業 費 用 者	合 計
<u>106年度</u>			
員工福利費用			
薪資費用	\$ -	\$ 35,390	\$ 35,390
勞健保費用	-	2,629	2,629
退休金費用	-	1,459	1,459
其他員工福利費用	-	1,839	1,839
折舊費用	-	15,002	15,002
攤銷費用	-	1,197	1,197
<u>105年度</u>			
員工福利費用			
薪資費用	1,462	26,567	28,029
勞健保費用	-	2,148	2,148
退休金費用	-	1,498	1,498
其他員工福利費用	-	1,790	1,790
折舊費用	3,470	27,181	30,651
攤銷費用	-	1,764	1,764

截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，本公司員工人數分別為 35 人及 37 人；本公司於 106 及 105 年度平均員工人數分別為 37 人及 36 人。

本公司係以當年度扣除分派員工及董監酬勞前之稅前利益分別以不低於 3% 及不高於 3% 提撥員工酬勞及董監酬勞。106 及 105 年度員工酬勞及董監酬勞分別於 107 年 2 月 8 日及 106 年 2 月 9 日經董事會決議如下：

	106 年度		105 年度	
	估 列 比 例	金 額	估 列 比 例	金 額
員工酬勞	3.00%	\$ 5,040	3.21%	\$ 1,200
董監酬勞	0.21%	345	0.84%	313

年度個體財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

105 及 104 年度員工酬勞及董監酬勞之實際配發金額與 105 及 104 年度個體財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司 107 及 106 年董事會決議之員工酬勞及董監酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二十、繼續營業單位所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	106 年度	105 年度
當期所得稅		
土地增值稅	\$ 25,309	\$ 16,688
以前年度之調整	8	67
	25,317	16,755
遞延所得稅	8,290	2,516
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 33,607</u>	<u>\$ 19,271</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	106 年度	105 年度
稅前淨利按法定稅率 (17%)		
計算之所得稅費用	\$ 27,606	\$ 6,105
永久性差異	4,138	11,103
免稅所得	(34,572)	(26,342)

(接次頁)

(承前頁)

	106 年度	105 年度
虧損扣抵	\$ 11,118	\$ 11,650
土地增值稅	25,309	16,688
以前年度之調整	8	67
所得稅費用	<u>\$ 33,607</u>	<u>\$ 19,271</u>

我國於 107 年 2 月修正所得稅法，將營利事業所得稅稅率由 17% 調整為 20%，並自 107 年度施行。此外，107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10% 調降為 5%。106 年 12 月 31 日已認列之遞延所得稅資產，預計因稅率變動而於 107 年調整增加 1,274 仟元。

由於 107 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 106 年度未分配盈餘加徵 10% 所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

(二) 遞延所得稅資產與負債之變動

106 年度	年 初 餘 額	認 列 於 損 益	年 底 餘 額
<u>遞延所得稅資產</u>			
暫時性差異			
採權益法投資損失	<u>\$ 15,512</u>	<u>(\$ 8,290)</u>	<u>\$ 7,222</u>
105 年度			
<u>遞延所得稅資產</u>			
暫時性差異			
採權益法投資損失	\$ 14,715	\$ 797	\$ 15,512
其 他	<u>3,313</u>	<u>(3,313)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 18,028</u>	<u>(\$ 2,516)</u>	<u>\$ 15,512</u>

(三) 未認列為遞延所得稅資產之項目

	106年12月31日	105年12月31日
未使用之虧損扣抵		
106 年度到期	\$ -	\$ 80,055
107 年度到期	44,020	44,020
108 年度到期	9,344	9,344
110 年度到期	204,975	204,975
114 年度到期	142,348	142,348
115 年度到期	60,446	60,446
116 年度到期	<u>65,400</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 526,533</u>	<u>\$ 541,188</u>

(四) 兩稅合一相關資訊

	106年12月31日	105年12月31日
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 137</u>	<u>\$ 78</u>
	106年度	105年度
盈餘分配適用之稅額扣抵比率	-	-

我國所得稅法於 107 年 2 月已廢除兩稅合一制度，故 106 年度相關資訊已不適用。

(五) 本公司截至 104 年度之營利事業所得稅申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

二一、每股盈餘

	歸屬於本公司 業主之淨利	股 (仟 股)	每股盈餘(元)
<u>106 年度</u>			
基本每股盈餘			
歸屬於本公司業主之淨利	\$ 128,784	164,184	<u>\$ 0.78</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	494	
稀釋每股盈餘			
歸屬於本公司業主之淨利			
加潛在普通股之影響	<u>\$ 128,784</u>	<u>164,678</u>	<u>\$ 0.78</u>
<u>105 年度</u>			
基本每股盈餘			
歸屬於本公司業主之淨利	\$ 16,640	175,550	<u>\$ 0.09</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	146	
稀釋每股盈餘			
歸屬於本公司業主之淨利			
加潛在普通股之影響	<u>\$ 16,640</u>	<u>175,696</u>	<u>\$ 0.09</u>

若本公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

二二、資本風險管理

本公司進行資本管理以確保集團內各企業能夠於繼續經營之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，以使股東報酬極大化。本公司之整體策略並無變化。

本公司資本結構係由本公司之淨債務（即借款減除現金及約當現金）及權益（即股本、資本公積、保留盈餘及其他權益項目）組成。

本公司主要管理階層定期檢視集團資本結構，其檢視內容包括考量各類資本之成本及相關風險。本公司依據主要管理階層之建議，將藉由發行新股、買回股份及發行新債或償付舊債等方式平衡其整體資本結構。

二三、金融工具

（一）公允價值之資訊

1. 非按公允價值衡量之金融工具

- (1) 短期金融商品以其在資產負債表上之帳面價值估計其公允價值，因此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公允價值之合理基礎。此方法應用於現金及約當現金、應收票據及帳款、其他應收款、其他金融資產、存出保證金、短期銀行借款、應付票據及帳款、其他應付款及存入保證金。
- (2) 以成本衡量之金融資產係投資未上市櫃公司股票，其無活絡市場公開報價且實務上須以超過合理成本之金額方能取得可驗證公允價值，因此公允價值無法可靠衡量。
- (3) 應付公司債於 106 年及 105 年 12 月 31 日以活絡市場公開報價之公允價值（第 1 等級）分別為 1,697,368 仟元及 1,295,751 仟元。

2. 按公允價值衡量之金融工具

透過損益按公允價值衡量之金融負債中屬應付公司債贖回及賣回權之公允價值（第 3 等級）係以選擇權定價模式估算，採用之重大不可觀察輸入值為股價波動度，當股價波動度增加，公允價值將會增加。

金融工具以第 3 等級公允價值衡量之調節如下：

	105 年度
<u>透過損益按公允價值衡量之</u>	
<u>金融負債</u>	
年初餘額	\$ 14,757
認列於損益	3,364
可轉換公司債償還	(18,121)
年底餘額	\$ -

(二) 金融工具之種類

	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
<u>金融資產</u>		
放款及應收款	\$ 1,904,582	\$ 1,322,572
以成本衡量之金融資產	10	10
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量	5,734,373	4,800,476

放款及應收款係包括現金及約當現金、應收票據及帳款、其他應收款、其他金融資產及存出保證金等以攤銷後成本衡量之放款及應收款。

以攤銷後成本衡量之金融負債係包括短期銀行借款、應付票據及帳款、其他應付款、應付公司債及存入保證金等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(三) 財務風險管理目的與政策

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

1. 市場風險

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

本公司有關金融工具市場風險之暴險及其對該等暴險之管理與衡量方式並無改變。

利率風險

本公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	106年12月31日	105年12月31日
具公允價值利率風險		
金融資產	\$ 3,600	\$ 3,600
金融負債	1,697,368	1,295,751
具現金流量利率風險		
金融資產	1,396,967	1,148,813
金融負債	3,359,065	3,024,664

敏感度分析

本公司對於浮動利率之金融資產及負債，當利率增減變動 4 基點（1%）時，在其他條件維持不變之情況下，本公司 106 及 105 年度之稅前淨利將分別變動 19,190 仟元及 21,505 仟元。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成本公司財務損失之風險。截至資產負債表日，本公司可能因交易對方未履行義務造成財務損失之最大信用風險暴險，主要係來自於個體資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

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

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

3. 流動性風險

本公司係透過管理及維持足夠部位之現金以支應集團營運並減輕現金流量波動之影響。本公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。銀行借款對本公司而言係為一項重要流動性來源。截至 106 年及 105 年 12 月 31 日，本公司未動用之銀行融資額度分別為 2,584,180 仟元及 2,096,676 仟元，其中屬建築融資依工程進度撥款之部分分別為 2,039,814 仟元及 1,727,620 仟元。

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

	3 個月內	3 個月至 1 年	1 至 3 年	3 年以上
<u>106 年 12 月 31 日</u>				
無附息負債	\$ 627,665	\$ 48,240	\$ -	\$ -
浮動利率工具	543,840	1,011,439	1,795,150	8,636
固定利率工具	-	298,763	1,398,605	-
	<u>\$ 1,171,505</u>	<u>\$ 1,358,442</u>	<u>\$ 3,193,755</u>	<u>\$ 8,636</u>
<u>105 年 12 月 31 日</u>				
無附息負債	\$ 478,889	\$ -	\$ -	\$ -
浮動利率工具	159,840	1,651,850	1,179,461	33,513
固定利率工具	-	-	1,295,751	-
	<u>\$ 638,729</u>	<u>\$ 1,651,850</u>	<u>\$ 2,475,212</u>	<u>\$ 33,513</u>

二四、關係人交易

除其他附註所述者外，與關係人間之重大交易事項如下：

(一) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
昌運建設開發股份有限公司 (昌運公司)	負責人為主要管理階層之二親等
天衛資產管理股份有限公司 主要管理階層之二親等	負責人為主要管理階層之二親等 實質關係人
主要管理階層	實質關係人
寶鑫營造公司	子公司

(二) 建案銷售

本公司銷售建案予主要管理階層及主要管理階層之二親等，其交易價格係由雙方依市場行情議定；銷售總價於 106 年及 105 年 12 月 31 日分別為 12,932 仟元及 29,802 仟元。

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	106年度	105年度
營建收入	實質關係人	<u>\$ 12,932</u>	<u>\$ 12,270</u>
帳 列 項 目	關 係 人 類 別	106年12月31日	105年12月31日
應收帳款	實質關係人	<u>\$ -</u>	<u>\$ 9,858</u>
預收房地款	實質關係人	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,473</u>

(三) 購置土地及合建分售

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

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	106年12月31日	105年12月31日
存出保證金	實質關係人	<u>\$ -</u>	<u>\$ 9,000</u>
其他應收款	實質關係人	<u>\$ 991</u>	<u>\$ 991</u>

本公司與實質關係人於 106 年 5 月簽訂雲林縣大埤鄉尚義段土地買賣契約，契約總價為 63,619 仟元；截至 106 年 12 月 31 日已全數支付。

(四) 建案代銷

本公司委託主要管理階層之二親等所擔任負責人之公司銷售建案。

上述交易於資產負債表日之相關科目餘額如下：

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	106年度	105年度
佣金支出	昌運公司	<u>\$ 37,530</u>	<u>\$ 13,088</u>
帳 列 項 目	關 係 人 類 別	106年12月31日	105年12月31日
其他應收款	昌運公司	<u>\$ 2,336</u>	<u>\$ 7,043</u>
應付帳款	昌運公司	<u>\$ 2,330</u>	<u>\$ 1,586</u>

(五) 租賃交易

本公司向主要管理階層之二親等所擔任負責人之公司承租辦公室及車位，租賃期間於 99 年 5 月至 108 年 12 月，存出保證金為 140 仟元；106 及 105 年度之租金支出分別為 840 仟元及 800 仟元。

上述交易於資產負債表日之應付款項餘額如下：

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	106年12月31日	105年12月31日
其他應付款	負責人為主要管理階層之二親等	\$ 562	\$ 562

(六) 外包工程

本公司與寶鑫營造公司已簽訂之外包工程合約明細如下：

建 案 名 稱	合約總價（未稅）	累 計 工 程 成 本
106 年 12 月 31 日		
世界之翼	\$ 17,293	\$ 17,293

本公司外包予關係人之工程合約，其交易價格係由雙方依市場行情議定，付款條件為月結 30 天至 90 天；一般供應商則為月結 60 天至 90 天。

另本公司委託寶鑫營造公司進行工程監造作業，截至 106 及 105 年 12 月 31 日止之在建費用分別為 3,321 仟元及 10,689 仟元。

上述交易於資產負債表日之應付款項餘額如下：

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	106年12月31日	105年12月31日
應付帳款	寶鑫營造公司	\$ 190,273	\$ 232,548

(七) 主要管理階層薪酬

董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	106 年度	105 年度
短期員工福利	\$ 14,476	\$ 13,564
退職後福利	350	467
	\$ 14,826	\$ 14,031

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

二五、質抵押之資產

下列資產業已提供作為短期銀行借款之擔保品及發行有擔保公司債之設質擔保：

	106年12月31日	105年12月31日
存 貨	\$ 3,596,689	\$ 4,275,147
其他金融資產－流動	3,600	3,600
	<u>\$ 3,600,289</u>	<u>\$ 4,278,747</u>

二六、重大或有負債及未認列之合約承諾

除其他附註所述者外，本公司之重大承諾及或有事項如下：

- (一) 兩家工程承包商分別向本公司提起民事訴訟，請求給付工程款，已由法院審理中；管理階層依據法律諮詢意見預期該訴訟案件尚不致發生重大損失。
- (二) 某消費者向本公司提起民事訴訟，請求返還價金，已由法院審理中；管理階層依據法律諮詢意見預期該訴訟案件尚不致發生重大損失。

二七、重大之期後事項

本公司於 107 年 1 月取得 10 筆彰化縣牛稠子段存貨土地，交易總金額 733,469 仟元，已支付價款 95,776 仟元。

二八、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊

- 1. 資金貸與他人：無。
- 2. 為他人背書保證：無。
- 3. 期末持有有價證券情形：附表一。
- 4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20%以上：無。
- 5. 取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20%以上：無。
- 6. 處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20%以上：無。
- 7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20%以上：無。
- 8. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20%以上：無。
- 9. 從事衍生性商品交易：無。
- 10. 被投資公司資訊：附表二。

(三) 大陸投資資訊：無。

富旺國際開發股份有限公司

期末持有有價證券情形

民國 106 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

附表一

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	科目	期末			備註
				數	帳面金額	持股比例(%)	
本公司	台股 台中市第二信用合作社上分社	無	非流動	100	\$ 10	-	\$ 10

富旺國際開發股份有限公司及子公司

被投資公司資訊

民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

附表二

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地	主要營業項目	原始資本	投資底年	資金底年	金額底年	年底股	帳面金額	有被投資公司	本年度(損)益	本年度認列之
本公司	寶鑫營造公司	台中市	綜合營造	\$ 120,000	\$ 120,000	12,000,000	100	100	\$ 112,344	\$ 44,244	\$ 58,234	益
	舊堤生技公司	台中市	化粧品買賣	21,900	11,900	2,000,000	100	100	9,389	(9,453)	(9,453)	(損)
	富旺房仲公司	台中市	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	10,000	10,000	1,000,000	74	74	(3,412)	(9)	(7)	7)
	富旺不動產公司	台中市	不動產買賣	5,000	-	500,000	100	100	5,000	-	-	-
	Sindar 公司	英屬維京群島	貿易商	21,456	21,456	650,000	100	100	(345)	29	29	29
	Fuwong 公司	柬埔寨	不動產買賣	3,272	3,272	1,000	100	100	467	(37)	(37)	37)

六、公司及關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務周轉困難情事，應列明其對本公司財務狀況之影響：無此情形。

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	106 年度	105 年度	增(減) 金額	變動比例 %	說明 (註)
流動資產	7,540,072	6,786,942	753,130	11.10%	
以成本衡量之金融資產-非流動	20	20	—	—	
不動產、廠房及設備	18,731	53,937	(35,206)	-65.27%	(1)
無形資產	363	1,578	(1,215)	-77.00%	
遞延所得稅資產	7,588	19,738	(12,150)	-61.56%	(2)
存出保證金	9,450	42,126	(32,676)	-77.57%	(3)
資產總額	7,576,224	6,904,341	671,883	9.73%	
流動負債	4,333,863	3,677,573	656,290	17.85%	
應付公司債	1,398,605	1,295,751	102,854	7.94%	
存入保證金	2,035	1,172	863	73.63%	
負債總額	5,734,503	4,974,496	760,007	15.28%	
股本	1,540,163	1,758,713	(218,550)	-12.43%	
資本公積	92,566	93,553	(987)	-1.06%	
保留盈餘	208,992	96,612	112,380	116.32%	(4)
其他權益	0	0	0	0.00%	
庫藏股	0	(19,033)	19,033	-100.00%	(5)
股東權益總額	1,841,721	1,929,845	(88,124)	-4.57%	

註：說明公司最近二年度資產、負債及股東權益發生重大變動項目(前後期變動達百分之二十以上，且變動金額達新台幣一仟萬元者)之主要原因及其影響及未來因應計畫。

1. 增減變動比率分析說明：

- (1) 不動產、廠房及設備：主要係因租賃改良減少所致。
- (2) 遞延所得稅資產：主要係因 106 年度認列子公司投資利益增加所致。
- (3) 存出保證金：主要係因 106 年度將訴訟案提存擔保金收回所致。
- (4) 保留盈餘：主要係因 106 年度淨利大幅增加所致。
- (5) 庫藏股：主要係因 106 年度未再執行買回庫藏股所致。

2. 重大變動項目之未來因應計畫：

本公司整體表現尚無重大異常，故無需擬訂因應計畫。

二、財務績效

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	106 年度	105 年度	增(減)金額	變動比例%	說明 (註)
營業收入淨額	1,718,835	1,293,970	424,865	32.83%	(1)
營業成本	1,224,543	1,009,179	215,364	21.34%	(1)
營業毛利	494,292	284,791	209,501	73.56%	(1)
營業費用	277,958	199,646	78,312	39.23%	(2)
營業淨利	216,334	85,145	131,189	154.08%	(3)
營業外收入及支出	(44,506)	(52,715)	8,209	-15.57%	
稅前淨利	171,828	32,430	139,398	429.84%	(3)
所得稅(費用)利益	(43,044)	(15,790)	(27,254)	172.60%	(4)
本年度淨利	128,784	16,640	112,144	673.94%	(3)
本年度其他綜合(損)益	0	0	0	0.00%	
本年度綜合損益總額	128,784	16,640	112,144	673.94%	

註：前後期變動達百分之二十以上，且變動金額達新台幣一仟萬元者之主要原因及其影響。

1. 增減變動比率分析說明：

- (1) 營業收入、營業成本、營業毛利：主要係因建案完工認列營收較上年度增加所致。
- (2) 營業費用：主要係因 106 年度加強銷售廣告相關支出所致。
- (3) 營業淨利、稅前淨利、本年度淨利：主要係因 106 年度營業收入大幅增加所致。
- (4) 所得稅(費用)利益：主要係因 106 年度淨利增加及繳稅土地增值稅較多所致。

2. 預計未來一年度銷售數量及其依據，對公司未來之財務業務可能影響及因應計畫：本公司未公開 106 年之財務預測，故不擬揭露預期銷售數量。

三、現金流量

1. 最近年度現金流量變動之分析說明：

單位：新台幣仟元；%

期初現金 餘額	全年來自營 業活動淨現 金流(出)	全年來自投資 活動淨現金流 (出)	全年來自籌 資活動淨現 金流入	現金剩餘 (不足)數額	現金不足額之補救措施	
					投資計畫	理財計畫
584,595	(301,488)	(116,879)	517,756	683,984	-	-

本年度現金流量變動情形分析：

1. 營業活動淨現金流出 301,488 仟元：主要係因 106 年底之應收帳款及存貨較上年度增加所致。
2. 投資活動淨現金流出 116,879 仟元：主要係因其他金融資產增加所致。
3. 籌資活動淨現金流入 517,756 仟元：係因銀行短期借款增加及發行公司債所致。

2. 流動性不足之改善計畫：本公司未有流動性不足之情形。

3. 未來一年現金流動分析

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額(1)	預計全年來自營業 活動淨現金流量	預計全年因投資及 理財活動淨現金流量	預計現金剩餘 (不足)數額 (1)+(2)+(3)	預計現金不足額 之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
683,984	674,678	(877,226)	481,436	—	—
1. 未來一年現金流量變動情形分析：					
(1)營業活動淨現金流入 674,678 仟元：主係本公司預計營業所產生之淨現金流入。					
(2)投資及融資活動淨現金流入：主係償還銀行借款及現金減資退還股款所致。					
2. 預計現金不足額之補救措施及流動性分析：預計現金剩餘 481,436 仟元，故不適用。					

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：

(一)重大資本支出之運用情形及資金來源：本公司最近年度無重大資本支出。

(二)預期可能產生效益：無。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫

單位：新台幣仟元

被投資公司	投資 政策	106 年度 認列被投資 公司(損)益	獲利或虧損 之主要原因	改善計畫	未來投資計畫
寶鑫營造股份有限公司	長期 投資	58,234	主要係因建案結案及訴訟結案估列迴轉所致。	無。	無。
蕾媂生物科技股份有限公司	長期 投資	(9,453)	受不動產業景氣影響，目前已無仲介加盟店，營業收入亦受影響而下降所致。	本公司目前已投入生物科技相關營業項目，並開始銷售。	為拓展銷售通路，擬投資設立越南子公司銷售公司產品。
富旺房屋仲介股份有限公司	長期 投資	(7)	受不動產業景氣影響，房仲交易量下降，營業收入亦受影響而下降所致。	為降低公司營運風險，本公司目前已辦理停業登記(期間 106/12/11~107/12/10)。	無。
Sinder Technologies, Inc.	長期 投資	29	係境外公司，因無營業收入，僅其他收入支付維護費用所致。	為降低公司營運風險，擬申請註銷。	無。
Fuwong International Development Co., Ltd.	長期 投資	(37)	係境外公司，尚無營業收入，需支付維護費用所致。	業務推展中。	無。

六、最近年度及截至年報刊印日之風險事項評估

(一)風險因素

1. 利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施

(1) 利率變動對公司損益之影響及未來因應措施

本合併公司 106 年度及 105 年度利息支出分別為 53,307 仟元、47,128 仟元，佔營業收入淨額比率分別為 3.10%、3.64%所佔比例均甚低，本公司與往來銀行保有良好之授信往來關係，107 年截至年報刊印日止往來信用良好。為因應利率之變動，未來本公司將密切注意利率走勢，並適時調整借款結構，適時採取必要措施以規避利率上漲之風險。

(2) 匯率變動對公司損益之影響及未來因應措施

本合併公司 106 年度及 105 年度兌換損益皆為 0 仟元，係因本公司截至年報刊印日止皆以國內建案為主，進銷貨均以台幣計價，匯率變動對本公司損益不具重大影響力。

(3) 通貨膨脹對公司損益之影響及未來因應措施

近年來通貨膨脹，原物料及能源價格持續上漲，致使物價上揚，惟民眾置產保值心態與房市成交穩定，通貨膨脹情形對本公司合併損益尚無大影響。

2. 從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施

(1) 為管理財務風險，本合併公司已依法訂定相關財務及營運為基礎的內部管理辦法及作業程序，包括「取得或處分資產處理準則」，其中涵蓋從事衍生性商品交易之規範，另外亦訂定「資金貸與他人作業程序」、「背書保證作業辦法」，以規範背書保證作業及資金貸與他人作業之風險管理制度，作為從事相關行為之遵循依據，各項辦法業經股東會決議通過，所有交易均依相關規定辦理，另本合併公司並無從事高風險、高槓桿投資之情事。

(2) 本合併公司衍生性商品交易截至年報刊印日止，為 102 年 10 月 14 日發行之國內第一次有擔保轉換公司債新台幣 200,000 元，及 15 日國內第二次無擔保轉換公司債新台幣 100,000 元，暨 103 年 5 月 12 日發行之國內第三次無擔保轉換公司債新台幣 400,000 元，於 104 年 12 月 31 日評價上述可轉換公司債之選擇權公允價值變動損失計 10,882 仟元，佔營業收入淨額比率為 0.84%所佔比例甚低，對本公司損益不具重大影響力。

3. 未來研發計畫及預計投入之研發費用

本合併公司為建設相關事業，並無產品研發計畫，亦無預計投入的研發費用。建設業不若一般製造業或高科技產業需有新產品之研發與設計，故本公司尚無相關之研發費用及具體成果。

4. 國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施

本合併公司營運政策均遵循法令規定辦理，並隨時注意國內外重要政策及法律變動，必要時諮詢專家意見，評估法令對本合併公司之影響並適時調整公司內部制度，106 年度及本年度截至年報刊印日止，本公司並未受到國內外重要政策及法律變動而有影響財務業務之重大情事。

5. 科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施

本合併公司主係以土地開發、投資與興建住宅業務創造營收與獲利，為因應科技及產業改變，隨時掌握市場變化，積極經由各種方式獲取產業資訊訊息，用於擴展業務，為精準掌握產業資訊之脈動，且科技改變及產業變化有助公司業務的發展，本公司利用網路讓客戶可以持續追蹤建案之進度並與客戶溝通，亦利用網際網路來宣傳建案之資訊及特色，故目前尚無因科技改變或產業變化而對公司財務業務產生重大影響之情事。

6. 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施

本合併公司一向秉持正派經營的經營理念，企業形象良好並曾獲得台灣誠信建商認證，截至年報刊印日止尚未發生足以影響企業形象之情事。

7. 進行併購之預期效益及可能風險及因應措施：無。

8. 擴充廠房之預期效益及可能風險因應措施：無。

9. 進貨或銷貨集中所面臨之風險因應措施

本合併公司主要進貨為土地與營建材料。土地來源多元主要以公開市場標購、向私人購置、合建開發等，土地來源尚無向單一對象購置集中之風險。本公司為求施工品質之掌握，主要營造工程主係委由擁有甲級營造廠商資格之廠商及本公司子公司寶鑫營造進行承攬，且於工地現場派駐施工管理人員監督管理，以對其施工品質及進度有效掌控，而子公司之進貨來源分散，故應無進貨集中之風險。

本合併公司係以興建住宅出售及土地開發為主要銷售來源，並未對特定對象銷售，故無銷貨集中之風險。

10. 董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施

本合併公司董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，並無股權大量移轉之情形，目前董事及監察人持股成數均符合主管機關規定。

11. 經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施

本合併公司 106 年度及 107 年截至本年報刊印日止並無經營權改變之情事。

12. 其他重要風險及因應措施：無。

(二)訴訟或非訟事件

1. 公司最近二年度及截至年報刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及目前處理情形。

最近二年度及截至年報刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其訴訟之系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及目前處理情形說明如下：

事由	訴訟說明	可能之影響
請求給付貨款	本公司建案大包廠商之承包商，向新竹地方法院對本公司起訴主張給付貨款新台幣 4,980 仟元，經臺灣高等法院裁定，富旺應給付對照新台幣 3,017 仟元。。	本案已於 106 年 1 月 20 日給付完畢。
回復原狀	本公司建案承包商，因故無法繼續履約，經本公司向台中地方法院對該承包商起訴主張返還溢領之工程款，法院判決該承包商應給付本公司新台幣 8,514 仟元，案件業於 105 年 4 月 6 日確定。	本案因對照並無財產可供執行，故聲請換發債權憑證，轉列呆帳使用。
請求給付工程款	本公司建案水電承包商，向台中地方法院對寶鑫公司起訴主張給付工程款新台幣 28,611 仟元，法院一審判決本公司應給付新台幣 24,640 仟元，案件業於 106 年 11 月 6 日和解。	本案依和解內容給付款項。
分割共有物	本公司所有座落高雄市路竹區土地，權利範圍 35/100，經本公司向高雄地方法院對其他共有人起訴主張分割共有物，一審判決准予分割，案件業於 107 年 1 月 3 日確定判決准予分割。	無。
請求給付工程款	本公司建案水電承包商，向台中地方法院對寶鑫公司起訴主張給付工程款新台幣 3,660 仟元，案件業於 107 年 4 月 3 日和解。	本案依和解內容給付款項。
請求給付工程款	本公司建案大包廠商之承包商，向台中地方法院對本公司起訴主張給付工程款，案由法院審理中。	無。
請求返還價金	消費者向本公司提起民事訴訟，請求返還價金，已由法院審理中。	無。
行政訴訟案	本公司對公平會之「世界之翼」建案廣告不實處分不服且認為罰鍰太高，向臺北高等行政法院提起行政訴訟請求撤銷原處分。	無。

綜上所述，本公司訴訟案涉及可能賠償金額對股東權益或證券價格尚無重大影響。

2. 公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司，最近二年度及截至年報刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對公司股東權益或證券價格有重大影響者：無。
 3. 公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東，最近二年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第一百五十七條規定情事及公司目前辦理情形：無。
- (三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無。

七、其他重要事項：

- (一)避險會計：本公司未採用避險會計，故不適用。

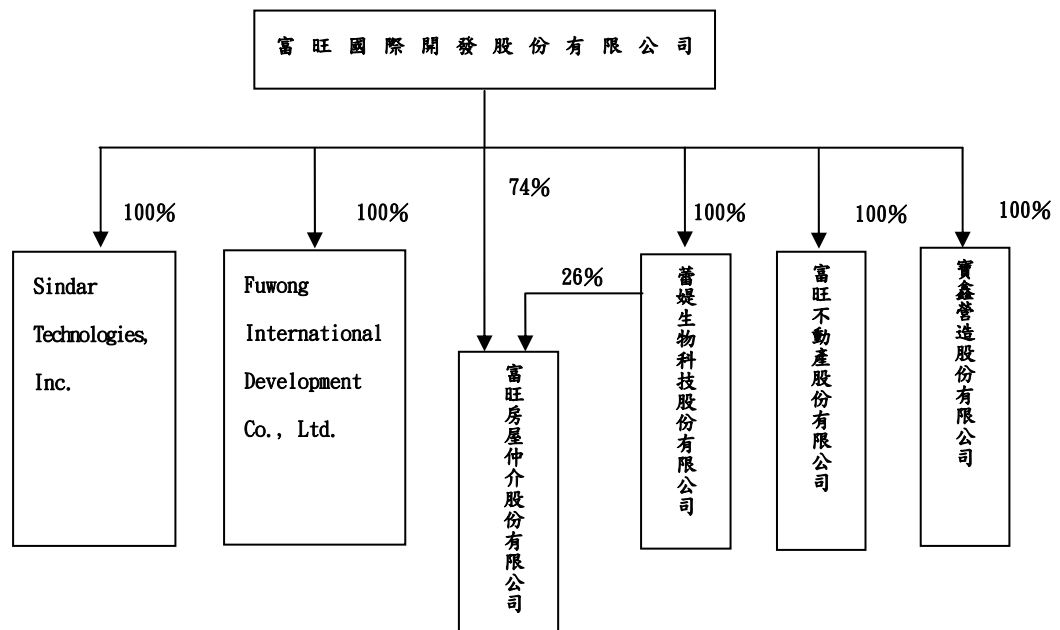
捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一)關係企業概況

1、關係企業圖

106 年 12 月 31 日



2、依公司法第三六九條之三推定為有控制與從屬關係公司：無。

3、依公司法第三六九條之二第二項規定直接或間接由本公司控制人事、財務或業務經營之從屬公司：不適用。

(二)關係企業基本資料

單位：新台幣仟元；美金元；106 年 12 月 31 日

企業名稱	設立時間	地址	實收資本額	主要營業項目或生產項目
Sindar Technologies, Inc.	91.04.04	3rd Fl, Omar Hodge Building, Wickhams Cay I, P.O. Box 362, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	USD 650,000	貿易商
Fuwong International Development Co., Ltd.	104.04.23	Borey Varina, No. 59, 2010 Street, Kork Krang Village, Sangkat Phnom Penh Thmey, Khan Samsok, Phnom Penh, Cambodia.	USD 100,000	不動產買賣
寶鑫營造股份有限公司	82.11.18	臺中市西區大隆路20號4樓之5	120,000	綜合營造業

企業名稱	設立時間	地址	實收資本額	主要營業項目或生產項目
富旺房屋仲介股份有限公司	99.03.04	臺中市西區大隆路20號6樓之7	13,500	1. 住宅及大樓開發租售業 2. 不動產買賣業 3. 不動產租賃業 4. 不動產仲介經紀業 5. 不動產代銷經紀業 6. 投資顧問業 7. 管理顧問業 8. 一般廣告服務業 9. 廣告傳單分送業
蕾媂生物科技股份有限公司	99.06.30	臺中市西區大隆路20號4樓之5	10,000	1. 住宅及大樓開發租售業 2. 不動產買賣業 3. 不動產租賃業 4. 投資顧問業 5. 管理顧問業 6. 一般廣告服務業 7. 廣告傳單分送業 8. 飲料製造業 9. 未分類其他食品製造業 10. 飼料製造業 11. 成衣業 12. 動物用藥製造業 13. 塑膠日用品製造業 14. 蔬果批發業 15. 飲料批發業 16. 食品什貨批發業 17. 化粧品批發業 18. 農產品零售業 19. 食品什貨、飲料零售業 20. 菸酒零售業 21. 日常用品零售業 22. 清潔用品零售業 23. 其他化學製品零售業 24. 化粧品零售業 25. 國際貿易業 26. 清潔用品製造業 27. 化粧品製造業 28. 陶瓷玻璃器皿批發業 29. 無店面零售業 30. 生物技術服務業 31. 其他休閒服務業 32. 美容美髮服務業 33. 未分類其他服務業 34. 農產品整理業 35. 菸酒批發業
富旺不動產股份有限公司	106.12.06	臺中市西區大隆路20號4樓之5	5,000	1. 投資顧問業 2. 管理顧問業 3. 資訊軟體服務業 4. 資料處理服務業 5. 電子資訊供應服務業 6. 一般廣告服務業 7. 廣告傳單分送業

企業名稱	設立時間	地址	實收資本額	主要營業項目或生產項目
				8. 產品設計業 9. 景觀、室內設計業 10. 網路認證服務業 11. 國際貿易業 12. 住宅及大樓開發租售業 13. 工業廠房開發租售業 14. 特定專業區開發業 15. 投資興建公共建設業 16. 新市鎮、新社區開發業 17. 區段徵收及市地重劃代辦業 18. 都市更新重建業 19. 都市更新整建維護業 20. 不動產買賣業 21. 不動產租賃業 22. 老人住宅業 23. 不動產仲介經紀業 24. 金融機構金錢債權收買業務 25. 辦理金融機構金錢債權之評價或拍賣業務 26. 電腦設備安裝業 27. 室內裝潢業 28. 雜誌（期刊）出版業 29. 圖書出版業 30. 有聲出版業 31. 工商徵信服務業

（三）推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無。

（四）整體關係企業之行業與分工情形：

1、整體關係企業經營業務所涵蓋之行業主要包括：

- （1）金屬結構及建築組件製造業。
- （2）建材批發及零售業。
- （3）室內裝潢業。
- （4）住宅、大樓及工業廠房開發租售業。
- （5）特定專業區、新市鎮及新社區開發業。
- （6）投資興建公共建設業。
- （7）區段徵收及市地重劃代辦業。
- （8）都市更新重建及整建維護業。
- （9）不動產買賣業及租賃業。
- （10）老人住宅業。
- （11）景觀、室內設計業。
- （12）不動產仲介經紀及代銷經紀業。
- （13）化粧品製造、批發及零售業。

各關係企業主要營業或生產項目，其明細請詳如前揭（二）各關係企業基本資料一覽表所示。

(五) 各關係企業董事、監察人及總經理資料 (106.12.31)

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持股情形	
			股數	持股比例
Sindar Technologies, Inc.	董事	富旺國際開發股份有限公司 代表人：林正雄	650,000	100.00
Fuwong International Development Co., Ltd.	董事	富旺國際開發股份有限公司 代表人：林正雄	1,000	100.00
富旺房屋仲介股份有限公司	董事長	富旺國際開發股份有限公司 代表人：林正雄	1,000,000	74.00
	董事	富旺國際開發股份有限公司 代表人：林素玉	1,000,000	74.00
	董事	富旺國際開發股份有限公司 代表人：林春金	1,000,000	74.00
	監察人	蕾媂生物科技股份有限公司 代表人：蘇胤熹	350,000	26.00
蕾媂生物科技股份有限公司	董事長	富旺國際開發股份有限公司 代表人：林正雄	2,000,000	100.00
	董事	富旺國際開發股份有限公司 代表人：林素玉	2,000,000	100.00
	董事	富旺國際開發股份有限公司 代表人：林春金	2,000,000	100.00
	監察人	富旺國際開發股份有限公司 代表人：林展瑞	2,000,000	100.00
寶鑫營造股份有限公司	董事長	富旺國際開發股份有限公司 代表人：林正雄	12,000,000	100.00
	董事	富旺國際開發股份有限公司 代表人：歐耀東	12,000,000	100.00
	董事	富旺國際開發股份有限公司 代表人：林春金	12,000,000	100.00
	監察人	富旺國際開發股份有限公司 代表人：林素玉	12,000,000	100.00
富旺不動產股份有限公司	董事長	富旺國際開發股份有限公司 代表人：林正雄	500,000	100.00
	董事	富旺國際開發股份有限公司 代表人：林素玉	500,000	100.00
	董事	富旺國際開發股份有限公司 代表人：林春金	500,000	100.00
	監察人	富旺國際開發股份有限公司 代表人：蘇奕熹	500,000	100.00

捌、特別記載事項

(六) 關係企業營運概況

106 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元；股

轉投資事業	主要營業	投資成本	帳面價值	投資股份		股權淨值	市價	會計處理方法	最近年度(106)投資報酬		持有公司股份數額
				股數	股權比例				投資損益	分配股利	
寶鑫營造股份有限公司	綜合營造	120,000	112,344	12,000,000	100.00	128,327	—	權益法	58,234	—	—
蕾媂生物科技股份有限公司	化粧品製造、批發及零售	21,900	9,389	2,000,000	100.00	9,389	—	權益法	(9,453)	—	—
富旺房屋仲介股份有限公司	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	10,000	(3,412)	1,000,000	74.00	(46)	—	權益法	(7)	—	—
富旺不動產股份有限公司	不動產買賣、租賃及仲介	5,000	5,000	500,000	100.00	5,000	—	權益法	—	—	—
Sindar Technologies Inc.	貿易商	21,456	(345)	650,000	100.00	(345)	—	權益法	29	—	—
Fuwong International Development Co., Ltd.	不動產買賣	3,272	467	1,000	100.00	467	—	權益法	(37)	—	—

(二) 關係企業合併財務報表：詳第84頁。

(三) 關係報告書：無。

- 二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無。
- 三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：無。
- 四、其他必要補充說明事項：無。
- 五、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

富旺國際開發股份有限公司



董事長：林正雄



