



富旺國際

FULL WANG

股票代碼：6219

查詢網址：

<https://mops.twse.com.tw>

公司網址：

<https://www.fwgroup.com.tw/>

富旺國際開發股份有限公司

FULL WANG INTERNATIONAL DEVELOPMENT CO., LTD.



109 年度年報

中華民國110年3月26日 印製

一、公司發言人、代理發言人

發言人姓名：陳永和

職 稱：經理

電 話：(04) 2327-3030

電子郵件信箱：fw0459@fwgroup.com.tw

代理發言人姓名：林宗毅

職 稱：建設事業處總經理

電 話：(04) 2327-3030

電子郵件信箱：fw0145@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：元大證券股份有限公司股務代理部

地 址：台北市大同區承德路三段 210 號 B1

網 址：<https://www.yuanta.com.tw>

電 話：(02)2586-5859

四、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所

會計師姓名：蘇定堅、蔣淑菁會計師

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所

地 址：台中市西屯區惠中路一段 88 號 22 樓

網 址：<https://www.deloitte.com.tw>

電 話：(04) 3705-9988

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：<https://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.....	20
四、會計師公費資訊.....	36
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.....	40
肆、募資情形.....	41
一、資本及股份.....	41
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.....	47
伍、營運概況.....	52
一、業務內容.....	52
二、市場及產銷概況.....	61
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資訊.....	66
四、最近年度及截至年報刊印日止環保支出資訊.....	66
五、最近年度及截至年報刊印日止勞資關係.....	67
六、重要契約.....	68

## 目 錄

陸、財務概況.....	69
一、最近五年度簡明財務資料.....	69
二、最近五年度財務分析.....	73
三、最近年度財務報告之監察人或審計委員會審查報告.....	78
四、最近年度財務報告.....	79
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.....	188
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項.....	189
一、財務狀況.....	189
二、財務績效.....	190
三、現金流量.....	190
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	191
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.....	191
六、最近年度及截至年報刊印日之風險事項評估.....	192
七、其他重要事項.....	194
捌、特別記載事項.....	195
一、關係企業相關資料.....	195
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	200
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.....	200
四、其他必要補充說明事項.....	200
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.....	200



## 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，本公司透過堅持專業態度及整合行銷通路資源，在一〇九年度本公司及子公司營收合計為新台幣 3,191,189 仟元。

以下茲就本公司一〇九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	一〇九年度	一〇八年度	增(減)變動	
			金額	比例%
營收淨額	3,191,189	1,622,810	1,568,379	96.65%
營業成本	2,512,579	1,206,543	1,306,036	108.25%
營業毛利	678,610	416,267	262,343	63.02%
營業費用	344,130	294,278	49,852	16.94%
營業淨利	334,480	121,989	212,491	174.19%
營業外收入 及支出	47,935	88,595	(40,660)	(45.89%)
稅前淨利	382,415	210,584	171,831	81.60%
本期淨利	362,590	200,479	162,111	80.86%

## (二) 預算執行情形：

本公司一〇九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		一〇九年度	一〇八年度	
財務 結構(%)	負債占資產比率	78.24	76.24	
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率	18,000.12	14,183.00	
償債 能力(%)	流動比率	144.74	149.14	
	速動比率	54.84	33.55	
	利息保障倍數	7.88	4.96	
獲利 能力(%)	資產報酬率	4.64	3.02	
	權益報酬率	18.23	10.85	
	占實收資本比率	營業利益	21.72	7.92
		稅前純益	24.83	13.67
	純益率	11.36	12.35	
每股盈餘(元)	2.35	1.30		

### (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、一〇九年度營業計畫概要

### (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、辦公大樓、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，創造生活空間為前提建造百年建築，更結合科技設施於住宅的生活設備。

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 110、111 及 112 等年度分別完工，貢獻各年度營業收入及獲利。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，逐步發展品牌知名度。

### (三) 重要之產銷政策

生產策略：本公司建設事業處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，產品符合市場需求，目前開發區域為新竹縣及雲林縣，與台中市及高雄市兩地都會區域。工業不動產開發則以桃園、新竹、彰化、南投及台南等交通便利，產業聚集之地區為主，提供產業生產基地，解決產業用地不足之問題。

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、雲林及台中皆有充足土地原料可供新建，109年起更陸續開發高雄及苗栗建地，投入興建住宅。

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

回顧 2020 年國際經濟情勢，儘管全球疫情再度惡化，主要國家重啟嚴格管控措施，不過對於製造業影響有限，歐美製造業 PMI 仍維持擴張態勢。在國內方面，受惠於疫情持續帶動遠距商機湧現，加上時序進入 5G 世代，使得半導體需求暢旺，產能供不應求，令電子機械業廠商對當月與未來半年景氣仍維持一定的樂觀程度。傳統產業則受惠於國際原油與原物料價格走高，傳產需求漸次回溫，使得傳產對景氣看法較先前調查樂觀。服務業方面時序進入年底聚餐旺季，加上台股表現亮眼，拉抬證券業與餐旅業對當月景氣看法轉強。營建業方面，受限於近期鋼筋成本高漲，且混凝土料源供應吃緊情況尚未解除，加上先前房市交易較為熱絡，基期相對墊高，且未來政府仍將動態性調整政策的走向，令不動產投資觀望氛圍較為濃厚，顯然未來半年房市將處於調整期，使得營建業者對於未來半年景氣看法多以謹慎態度視之，唯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，期望帶動整體銷售金額能夠穩定成長。

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。

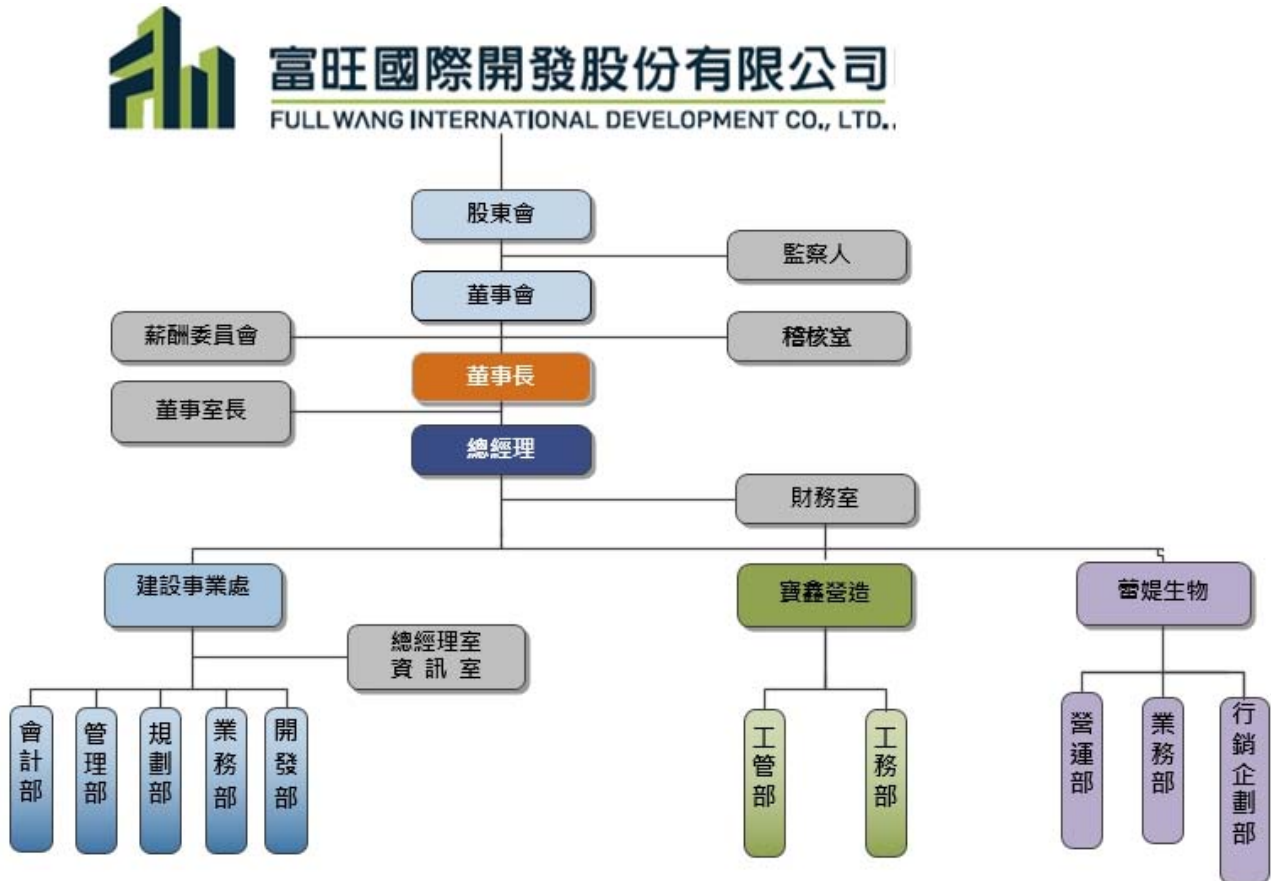
- 95年 辦理95年度第一次減資新台幣280,480,910元，消除普通股28,048,091股，減資後之資本額為新台幣400,019,090元。  
辦理95年度第一次私募普通股31,468,700股，募得資金新台幣135,000,723元，私募後之資本額為新台幣714,706,090元。  
辦理95年度第二次減資新台幣254,542,850元，消除普通股25,454,285股，減資後之資本額為新台幣460,163,240元。  
辦理95年度第二次私募普通股10,000,000股，募得資金新台幣46,000,000元，私募後之資本額為新台幣560,163,240元。
- 96年 3月出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。
- 107年 發行107年度第一次有擔保普通公司債新台幣300,000,000元，用以償還104年度第一次有擔保普通公司債本金。
- 108年 發行108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，用以償還105年度各次有擔保普通公司債本金。
- 109年 發行109年度第一次有擔保普通公司債新台幣400,000,000元，用以償還106年度第一次有擔保普通公司債本金。

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。	
建設事業處	會計部	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。
	管理部	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。
寶鑫	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。	
蕾媞	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、協理、各部門及分支機構主管資料

(一) 董事及監察人資料

110年3月12日

職稱 (註1)	國籍或 註冊地	姓名	性別	選(就)任 日期	任期	初次選任 日期 (註2)	選任時 持有股份		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		備註 (註4)	
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名		關係
董事長	中華民國	林正雄	男	108.5.10	3年	97.11.28	2,518,648	1.64	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 富信全球置業股份有限公司董事長 蕾媞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 寶鉅投資股份有限公司董事長 寶鑫投資股份有限公司董事長 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	本公司董事長與總經理為同一人,其原因為本公司組織結構較為精簡,業務性質單純,且董事長對本公司所屬產業甚為熟悉,在以創造企業最大價值,並回饋股東的經營目標下,目前董事長與總經理為同一人尚有其必要性。 因應措施:配合主管機關推展及施行公司治理之相關政策,將於本屆董事任期屆滿時設置審計委員會,此外,本公司已規劃進行企業社會責任報告書之編制,適當揭露本公司承擔企業社會責任之執行情形。
董事	中華民國	張育端	男	108.5.10	3年	102.5.23	342,494	0.22	0	0	0	0	彰化師範大學地理系 博士 逢甲大學都市計劃研究所碩士 富旺國際開發(股)公司建設事業處總經理	無	無	無	無	無
董事	中華民國	林宗毅	男	108.5.10	3年	99.4.30	0	0	0	0	0	0	實踐大學財務金融學系 富旺國際開發(股)公司建設事業處副經理	富旺國際開發(股)公司建設事業處總經理	董事長 董事	林正雄 林祐任	父子 兄弟	無
董事	中華民國	寶鉅投資(股)公司 代表人: 林祐任	NA	108.5.10	3年	97.8.26	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)公司建設事業處副總經理	董事長 董事	林正雄 林宗毅	父子 兄弟	無
董事	中華民國	寶鉅投資(股)公司 代表人: 林玉真	女	108.5.10	3年	108.5.10	0	0	0	0	0	0	中興大學管理學院財務金融碩士 東海大學社會學系 聯聚集團財務協理	富旺國際開發(股)公司財務協理	無	無	無	無

職稱 (註1)	國籍或 註冊地	姓名	性別	選(就)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		備註 (註4)
							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	
獨立 董事	中華民國	王錦祥	男	108.5.10	3年	97.11.28	0	0	0	0	0	0	0	0	東吳大學研所	揚智聯合會計師事務所所長 英屬開曼群島高強信機械科技股份 有限公司獨立董事 迎泉科技股份有限公司監察人 道爾頓無形資產評價有限公司負責 人 耀德生物技術股份有限公司監察人 國富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	無	無	
獨立 董事	中華民國	王日春	男	108.5.10	3年	97.11.28	0	0	0	0	0	0	0	0	東海大學經濟系	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 國立政治大學會計研究所 0碩士 北京中央財經大學經濟學 博士 遠泰關係企業總管理處會 計副課長 朝陽科技大學、嶺東科技 大學、東海大學講師 立本台灣聯合會計師事務 所合夥會計師	無	無	
監察人	中華民國	天衛資產 管理股份 有限公司	NA	108.5.10	3年	99.4.30	21,150,199	13.73	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 國立政治大學會計研究所 0碩士 北京中央財經大學經濟學 博士 遠泰關係企業總管理處會 計副課長 朝陽科技大學、嶺東科技 大學、東海大學講師 立本台灣聯合會計師事務 所合夥會計師	無	無		
監察人	中華民國	天衛資產 管理股份 有限公司	NA	108.5.10	3年	99.4.30	21,150,199	13.73	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 國立政治大學會計研究所 0碩士 北京中央財經大學經濟學 博士 遠泰關係企業總管理處會 計副課長 朝陽科技大學、嶺東科技 大學、東海大學講師 立本台灣聯合會計師事務 所合夥會計師	無	無		
監察人	中華民國	代表人： 黃祥顯	男	108.1.3		108.1.3	0	0	0	0	0	0	0	0	建智聯合會計師事務所合夥會計師	無	無		
監察人	中華民國	江謝海	男	108.5.10	3年	104.6.15	0	0	0	0	0	0	0	0	台中市刑警大隊	無	無		

註1：法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示(屬法人股東代表者，應註明法人股東名稱)，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：本公司董事長與總經理或相當職務者(最高經理人)為同一人、互為配偶或一親等親屬者，應說明其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

表一：法人股東之主要股東

110年3月12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%)、陳鎰惠(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

110年3月12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

110年3月12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 公 司 業 務 所 須 之 工 作 經 驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
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： 林玉真			✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
王錦祥		✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1
王日春		✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
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：黃祥穎	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
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(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，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數 1% 以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總數 5% 以上、持股前五名或依公司法第 27 條第 1 項或第 2 項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8) 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 5% 以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數 20% 以上，未超過 50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣 50 萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、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。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (11) 未有公司法第 30 條各款情事之一。
- (12) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

(三) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

110年3月12日

職稱 (註1)	國籍	姓名	性別	選任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		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			備註 (註3)
					股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係	
總經理	中華民國	林正雄	男	97.11.28	2,518,648	1.64	0	0	0	0	光華高工電子科	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 富旺不動產置業股份有限公司董事長 富信全球置業股份有限公司董事長 富捷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 寶鑫投資股份有限公司董事長 寶霖投資股份有限公司董事長	建設事業處總經理/ 建設事業處副總經理	林宗毅 / 林祐任	父子 / 父子	本公司董事長與總經理為同一人,其係因為本公司組織結構較為精簡,業務性質單純,且董事長對本公司所屬產業甚為熟悉,在以創造企業最大價值,並回饋股東的經營目標下,目前董事長與總經理為同一人尚有其必要性。因應措施:配合主管機關推廣及施行公司治理之相關政策,將於本屆董事任期屆滿時設置審計委員會,此外,本公司業已規劃準備進行企業社會責任報告書之編制,適當揭露本公司承擔企業社會責任之執行情形。
建設事業處總經理	中華民國	林宗毅	男	108.11.8	0	0	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副總經理	無	總經理 /建設事業處副總經理	林正雄 / 林祐任	父子 / 二等親	
建設事業處業務副經理	中華民國	林祐任	男	109.1.1	0	0	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	無	總經理 /建設事業處副總經理	林正雄 / 林宗毅	父子 / 二等親	
財務主管	中華民國	林玉真(註6)	女	104.1.23	0	0	0	0	0	0	中興大學管理學院財務金融碩士 東海大學社會學系 聯聚集團財務協理、 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	劉宛蓉(註4)	女	110.3.16	0	0	0	0	0	0	淡江大學會計系 勤業眾信聯合會計師事務所審計部副理	無	無	無	無	
會計主管	中華民國	江靜怡(註5)	女	108.4.1	0	0	0	0	0	0	東吳大學會計系 富旺國際開發(股)公司會計部副理	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。

註3:總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人、互為配偶或一親等親屬時,應揭露其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次,並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

註4:經110年3月16日董事會通過任命為本公司會計主管。

註5:於109年12月11日辭職卸任本公司會計主管。

註6:於109年12月11日~110年3月4日期間暫代本公司會計主管。



(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				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8)		有無來自子公司以外轉投資事業酬金(註9)								
		報酬(A) (註2)		退職退休金(B) (註7)		業務執行費用(D)(註4)		董事酬勞(C)(註3)		退職退休金(F)			員工酬勞(G)(註6)							
		本公司		本公司		本公司		本公司		本公司			本公司							
		財務報告內所有 本公司 (註7)	財務報告內所有 本公司 (註7)	財務報告內所有 本公司 (註7)	財務報告內所有 本公司 (註7)	財務報告內所有 本公司 (註7)	財務報告內所有 本公司 (註7)	財務報告內所有 本公司 (註7)	財務報告內所有 本公司 (註7)	現金紅利金額	股票紅利金額		現金紅利金額	股票紅利金額						
董事長	林正雄	120	120	0	0	150	150	40	40	0.08%	0.08%	2,400	2,400	0	0	0	0	0.75%	0.75%	無
董事	林宗毅	120	120	0	0	60	60	50	50	0.06%	0.06%	9,729	9,729	0	0	662	0	2.93%	2.93%	無
董事	張育端	120	120	0	0	60	60	40	40	0.06%	0.06%	198	198	0	0	0	0	0.12%	0.12%	無
董事	寶鉅投資股份有限公司 法人代表：林祐任	120	120	0	0	60	60	60	60	0.07%	0.07%	5,747	5,747	0	0	171	0	1.70%	1.70%	無
董事	寶鉅投資股份有限公司 法人代表：林玉真	120	120	0	0	60	60	60	60	0.07%	0.07%	1,091	1,091	0	0	298	0	0.45%	0.45%	無
獨立 董事	王錦祥	180	180	0	0	60	60	60	60	0.08%	0.08%	0	0	0	0	0	0	0.08%	0.08%	無
獨立 董事	王日春	180	180	0	0	60	60	60	60	0.08%	0.08%	0	0	0	0	0	0	0.08%	0.08%	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本表及下表(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)。

註3：係指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董事酬勞金額。

註4：係指最近年度董事之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、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，請附註說明司機之相關報酬，但不計入酬金。

註5：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)所領取包括薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、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，請附註說明司機之相關報酬，但不計入酬金。

註6：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工紅利(含股票紅利及現金紅利)者，應揭露最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發員工紅利金額，若無法預估者則按去年實際配發金額比例計算今年擬議配發金額，並另應填列附表一之三。

註7：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。

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 6)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金 (註 7)
		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	江謝海	120	120	60	60	60	60	0.07%	0.07%	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	60	60	30	30	0.06%	0.06%	無
監察人	天衛資產管理股份有限公司法人代表：黃祥穎	120	120	60	60	40	40	0.06%	0.06%	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：稅後純益係指最近年度之稅後純益。

註 7：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6)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金(註7)	
		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	現金紅利金額	股票紅利金額	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)		
總經理	林正雄	2,400	2,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.66%	0.66%	無
建設事業處總經理	林宗毅	1,440	1,440	0	0	8,289	8,289	662	0	662	0	0	2.87%	2.87%	無
建設事業處業務副總經理	林祐任	744	744	0	0	5,003	5,003	171	0	171	0	0	1.63%	1.63%	無

水不論職稱，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：總經理及副總經理姓名應分別列示，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上表(1-1)或(1-2)。

註2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、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總總經理及副總經理之員工紅利金額(含股票紅利及現金紅利)；若無法預估者則按去年實際配發金額比例計算今年擬議配發金額，並另應填列表一之三。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，稅後純益係最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註4：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司總經理及副總經理各項酬金之總額。

註5：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6：a.本欄應明確填列公司總經理及副總經理領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

註7：b.公司總經理及副總經理如有領取來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。並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c.酬金係指本公司總經理及副總經理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。

4、分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

110年3月12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	1,467	1,467	0.40
	建設事業處總 經理	林宗毅				
	建設事業處業 務副總經理	林祐任				
	財務主管	林玉真				
	會計主管	江靜怡 (註5)				
	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。

註5：於109年12月11日辭職卸任本公司會計主管。

(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：%

	109 年度酬金總額占稅後損益比例分析		108 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)	6.11%	6.11%	6.64%	6.64%
監察人	0.18%	0.18%	0.27%	0.27%
總經理及副總經理	5.16%	5.16%	3.10%	3.10%

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(109)年度董事會開會 6 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	2	66.7%	
董事	張育端	4	2	66.7%	
董事	林宗毅	5	1	83.3%	
董事	寶鉅投資股份有限公司 法人代表：林祐任	6	0	100%	
董事	寶鉅投資股份有限公司 法人代表：林玉真	6	0	100%	
獨立董事	王錦祥	6	0	100%	
獨立董事	王日春	6	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
第十五屆 第4次 109/1/30	1.配合勤業眾信聯合會計師事務所內部調整，更換財務報表查核簽證會計師案。	✓	無
	2.本公司一〇八年度員工酬勞及董監事酬勞分派案。	✓	無
	3.本公司一〇八年度「內部控制制度聲明書」案。	✓	無
	4.制定本公司「董事會績效評估辦法」案。	✓	無
	5.修正本公司「取得或處分資產處理準則」案。	✓	無
	6.修正本公司「資金貸與他人作業程序」案。	✓	無
	7.修正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。			
第十五屆 第5次 109/4/1	1.以資金貸與子公司蕾媧生物科技(股)公司款項轉為對該公司增貸款案。	✓	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。			
第十五屆 第7次 109/6/29	1.短期投資購買國外集中交易市場或證券商營業處所之有價證券案。	✓	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。			
第十五屆 第8次 109/8/12	1.資金貸與子公司蕾媧生物科技(股)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。			
第十五屆 第9次 109/11/11	1.修正本公司「資金貸與他人作業程序」案。	✓	無
	1.修正本公司「董事會議事規範」案。	✓	無
	1.修正本公司「薪資報酬委員會組織規程」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。

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108年8月8日第十五屆第二次董事會中選任第四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、王錦祥獨立董事及陳俊合先生為薪資報酬委員會委員。經由薪酬委員會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。

### 董事會評鑑執行情形

本公司已於109年1月30日董事會決議通過制定本公司「董事會績效評估辦法」。

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年執行一次	每年1月1日至12月31日	董事會、個別董事成員及功能性委員會	董事會內部自評、董事成員自評、同儕評估、委任外部專業機構、專家或其他適當方式	董事會績效評估至少應含括下列五大面向： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 對公司營運之參與程度、</li> <li>2. 董事會決策品質、</li> <li>3. 董事會組成與結構、</li> <li>4. 董事的選任及持續進修、</li> <li>5. 內部控制。</li> </ol> 個別董事成員績效評估應至少含括下列六大面向： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公司目標與任務之掌握、</li> <li>2. 董事職責認知、</li> <li>3. 對公司營運之參與程度、</li> <li>4. 內部關係經營與溝通、</li> <li>5. 董事之專業及持續進修、</li> <li>6. 內部控制。</li> </ol> 功能性委員會績效評估應至少含括下列五大面向： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 對公司營運之參與程度、</li> <li>2. 功能性委員會職責認知、</li> <li>3. 功能性委員會決策品質、</li> <li>4. 功能性委員會組成及成員選任、</li> <li>5. 內部控制。</li> </ol>

### 董事會績效評估結果申報作業

公司代號：6219 公司名稱：富旺國際開發股份有限公司 資料年度：109

序號	評估方式 <註一>	評估期間 <註二>	評估範圍 <可複選>	評估內容 <註三>	評估結果 <註四>	備註 <註五>
1	<input checked="" type="checkbox"/> 董事會內部自評 <input type="checkbox"/> 董事自評 <input type="checkbox"/> 同儕評估 <input type="checkbox"/> 外部評估	起：109年01月01日 迄：109年12月31日	<input checked="" type="checkbox"/> 整體董事會 <input type="checkbox"/> 個別董事成員 <input type="checkbox"/> 各功能性委員會	1. 對公司營運之參與程度、 2. 提昇董事會決策品質、 3. 董事會組成與結構、 4. 董事的選任及持續進修、 5. 內部控制。	1. 平均4.5分:優 2. 平均4.3分:優 3. 平均3.7分:中等 4. 平均3.6分:中等 5. 平均4.3分:優	綜合評分為4.2分:優。
2	<input type="checkbox"/> 董事會內部自評 <input checked="" type="checkbox"/> 董事自評 <input type="checkbox"/> 同儕評估 <input type="checkbox"/> 外部評估	起：109年01月01日 迄：109年12月31日	<input type="checkbox"/> 整體董事會 <input checked="" type="checkbox"/> 個別董事成員 <input type="checkbox"/> 各功能性委員會	1. 公司目標與任務之掌握、 2. 董事職責認知、 3. 對公司營運之參與程度、 4. 內部關係經營與溝通、 5. 董事之專業及持續進修、 6. 內部控制。	1. 平均4.95分:優 2. 平均4.9分:優 3. 平均4.75分:優 4. 平均4.76分:優 5. 平均4.86分:優 6. 平均4.9分:優	全體董事平均評分為4.83分:優。
3	<input checked="" type="checkbox"/> 董事會內部自評 <input type="checkbox"/> 董事自評 <input type="checkbox"/> 同儕評估 <input type="checkbox"/> 外部評估	起：109年01月01日 迄：109年12月31日	<input type="checkbox"/> 整體董事會 <input type="checkbox"/> 個別董事成員 <input checked="" type="checkbox"/> 各功能性委員會	1. 對公司營運之參與程度、 2. 提昇薪酬委員會決策品質、 3. 薪酬委員之選任及持續進修、	1. 平均4.56:優 2. 平均4.57分:優 3. 平均4分:優	綜合評分為4.45分:優。
4	<input type="checkbox"/> 董事會內部自評 <input checked="" type="checkbox"/> 董事自評 <input type="checkbox"/> 同儕評估 <input type="checkbox"/> 外部評估	起：109年01月01日 迄：109年12月31日	<input type="checkbox"/> 整體董事會 <input checked="" type="checkbox"/> 個別董事成員 <input checked="" type="checkbox"/> 各功能性委員會	1. 公司目標與任務之掌握、 2. 薪酬委員職責認知、 3. 對公司營運之參與程度、 4. 內部關係經營與溝通、 5. 薪酬委員之專業及持續進修、 6. 內部控制。	1. 平均4.67分:優 2. 平均5.0分:極優 3. 平均4.67分:優 4. 平均4.56分:優 5. 平均5.0分:極優 6. 平均4.78分:優	全體薪酬委員平均評分為4.75分:優。

(二) 監察人參與董事會運作情形

監察人參與董事會運作情形

最近(109)年度董事會開會 6 次 (A)，列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數 (B)	實際列席率 (%) (B / A)(註)	備註
監察人	江謝海	6	100%	
監察人	天衛資產管理股份有限公司法人代表：楊龍士	3	50%	
監察人	天衛資產管理股份有限公司法人代表：黃祥穎	4	66.7%	

其他應記載事項：

一、監察人之組成及職責：

(一) 監察人與公司員工及股東之溝通情形：本公司監察人積極參與列席股東常會，提報監察人查核報告書向股東報告相關事宜。

(二) 監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形：內部稽核主管透過每期稽核報告的陳報、每季董事會列席報告內部稽核執行情形業務報告及配合主管機關之規定項目，向監察人進行適當之溝通，讓監察人完整掌握公司相關訊息。

二、監察人列席董事會如有陳述意見，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監察人陳述意見之處理：無。

## (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	
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。	無差異。
二、公司股權結構及股東權益	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。	無差異。
(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。	
(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。	
(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。	
(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		
三、董事會之組成及職責	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。	無差異。
(一) 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	V	依本公司實務所需情形，目前依法設置薪資報酬委員會。	
(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	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。	
(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，並將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名績任之參考？	V		

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) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性?	V	本公司每年定期評估簽證會計師之獨立性與適任性，並於評估完成當年度最近一次董事會報告評估結果，最近二年度評估結果分別於 108 年 11 月 8 日及 109 年 11 月 11 日向董事會報告。	
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，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、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會議事之會議相關事宜、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。	無差異。
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，並規劃於公司網站設置利害關係人專區，以並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題。	無差異。
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務?	V	本公司委任元大證券股份有限公司股務代理部負責辦理股東會事務。	無差異。
七、資訊公開	V	本公司有架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊，並適當提供英文資訊。網址： <a href="http://www.fwgroup.com.tw">http://www.fwgroup.com.tw</a> 。	無差異。
(一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司資訊?	V	本公司有架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊，並適當提供英文資訊。網址： <a href="http://www.fwgroup.com.tw">http://www.fwgroup.com.tw</a> 。	無差異。
(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	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。	無差異。
(三) 公司是否於會計年度終了後兩個月內內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前	V	本公司109年度財務報告依主管機關規定時限進行公告申報。	無差異。



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	
<p>提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？</p> <p>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)？</p>	V	<p>摘要說明</p> <p>1. 員工權益：本公司依照勞工合法權益。僱員關係：本公司訂有福利措施及員工教育訓練制度，與員工建立良好之互信互賴關係。</p> <p>2. 投資者關係：本公司定期公告各項財務資訊。</p> <p>3. 供應商關係：本公司與供應商之間維持良好的供需關係。</p> <p>4. 利害關係人：利害關係人得依法令規定提供意見與本公司溝通，並針對其中適合同項列為本公司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。</p> <p>5. 政策及風險管理：本公司訂有政策及風險管理政策及風險衡量標準之執行情形；本公司已依公開資訊觀測站之執行情形；本公司訂有內部控制制度，並有效執行且定期檢及修訂，以降低公司之營運風險。</p> <p>6. 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。</p> <p>7. 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。</p> <p>8. 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。</p>	<p>無差異。</p> <p>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109年度公司自評作業。</p>
<p>九、請就臺灣證券交易所股份有限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)</p> <p>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。</p>		<p>九、請就臺灣證券交易所股份有限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)</p> <p>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。</p>	<p>及就尚未改善者提出優先加強</p>

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

利害關係人專區：

本公司企業社會責任小組成員透過內部會議，分享出各種可能的利害關係人，包括(1)員工、(2)投資人、(3)客戶、(4)供應商、(5)媒體、(6)社區、社會，並依循全球性非營利組織AccountAbility所制定的AA1000 利害關係人議合2015年版（AA1000Stakeholder Engagement Standard，簡稱AA1000SES 2015）所包括的責任、影響力、張力、依賴及不同觀點這5項標準，針對所有利害關係人執行鑑別程序。本公司109年利害關係人溝通情形如下表：

利害關係人	關注議題	溝通管道與週期	109年利害關係人溝通情形
員工	SC. 職業健康與安全 GA. 經濟績效 SD. 勞/資關係 GE. 顧客服務 GC. 法規遵循	隨時更新、公告/ 不定期 主管幹部會議/ 每週、每季 月會/ 每月 電子信箱/ 不定期	10次公告、7次主管月會、4次全員季會、25次電子郵件通知
投資人	GA. 經濟績效 GE. 顧客服務 GC. 法規遵循	股東會/ 每年 不定期法說會/ 不定期 年報/ 每年 官網/ 不定期 公開資訊觀測站/ 不定期	1次股東常會、3次法說會、168次重大訊息公告
客戶	SC. 職業健康與安全 GE. 顧客服務 GC. 法規遵循	賞屋專線/ 不定期 售後服務專線與售後問卷調查/ 不定期，分簽約時、客變後、服務需求以及總體滿意 官網/ 個案銷售階段 廣告文宣/ 個案銷售節奏 Home Talk/ 依工程進度分期	架設24小時網路報修系統，方便住戶隨時報修。 <a href="http://service.fwbuild.com.tw/TWN/custom_require.php">http://service.fwbuild.com.tw/TWN/custom_require.php</a> ， 109年度客戶服務完成率平均為90%
供應商	SC. 職業健康與安全 SD. 勞/資關係 GE. 顧客服務 GC. 法規遵循	公文往來/ 不定期 電話、拜訪溝通/ 不定期 法令規範/ 不定期 政府說明會/ 不定期	本公司之供應商與承攬商，應依據品質要求與政府法規，確保其服務與品質，109年度無工程延遲之情事
媒體	GA. 經濟績效 SD. 勞/資關係 GC. 法規遵循	官網/ 不定期 報章雜誌/ 不定期	本公司法說會等方式提供公司經濟績效之相關訊息，109年度無勞資糾紛之情事
社區、社會	SC. 職業健康與安全 GA. 經濟績效 SD. 勞/資關係 GE. 顧客服務 GC. 法規遵循	官網/ 不定期 現場溝通/ 不定期	本公司與營運據點或建案之當地社區保持良好關係，並進行社會回饋 將「植樹養林」定為企業每年家庭日活動，員工、親友熱烈加入植樹行列，積極參與公益，包括贊助惠明盲校、台灣行動菩薩協會、偏鄉國中棒球隊、溪頭認養林10年計畫、全國捐血活動等

(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
		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 務之國家 考試及格 領有證書 之專門職 業及技術 人員	具有商 務、法 務、會計 或公司業 務所需之 工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
獨立 董事	王日春		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
獨立 董事	王錦祥		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
其他	陳俊合	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	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(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，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數1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8) 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5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、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。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10) 未有公司法第30條各款情事之一。

(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：108年8月8日至111年5月9日，最近年度(109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	陳俊合	2	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) 履行社會責任情形及與上市上櫃公司企業社會責任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、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？(註3)	V		本公司於109年2月6日成立企業社會責任執行推動小組，已排定執行計畫將進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，以訂定相關風險管理政策或策略。
二、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		本公司企業社會責任執行推動小組，定期向董事長報告執行情形。
三、環境議題			
(一) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	V		本公司依建築相關法規，制定公司建築施工規範，以落實環境保護。
(二) 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		本公司積極推動符合綠建築標準之建築，或使用綠建材，以降低對環境負荷之衝擊。
(三) 公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？	V		本公司積極面對氣候變遷議題，自民國103年11月1日起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，以落實節能減碳、環境保護綠化大地理念。
(四) 公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	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，各辦公據點皆配合持續進行垃圾分類及資源回收作業以減少廢棄物。
四、社會議題			
(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。
(二) 公司是否訂定及實施合理員工福利措施(包括薪酬、休假及其他福利等)，並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？	V		本公司章程規定：本公司年度如有獲利，應提撥不低於百分之三為員工酬勞，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。



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	
(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		<p>與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因</p>
(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		
(五) 對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	V		
(六) 公司是否訂定供應管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？	V		
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製企業社會責任報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？	V		
六、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」定有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：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，尚無差異。			
七、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。			

註1：運作情形如勾選「是」，請說明所採行之重要政策、策略、措施及執行情形；運作情形如勾選「否」，請解釋原因並說明未來來採行相關政策、策略及措施之計畫。

註2：公司已編製企業社會責任報告書者，運作情形得註明查閱企業社會責任報告書方式及索引頁次替代之。

註3：重大性原則係指有關環境、社會及公司治理議題對公司投資人及其他利害關係人產生重大影響者。

## (六) 履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營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) 公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理層積極落實經營政策之承諾？ (二) 公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？ (三) 公司是否於防範不誠信行為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，並定期檢討修正前揭方案？	V V V	<p>本公司已於103年3月11日董事會通過制定誠信經營守則。本公司於營運過程中對外簽訂之合約，並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。</p> <p>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。</p>	無差異。
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定誠信行為條款？ (二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？ (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？ (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，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	V V V V	<p>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，並明定誠信行為條款。</p> <p>本公司責成稽核室擔任推動企業誠信經營之兼職單位，配合內控稽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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>本公司透過定期召開之全員會議向員工宣導誠信經營觀念，降低不誠信行為發生情形。</p>	無差異。

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	
(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V		
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？ (二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？ (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 V V		無差異。 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。
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		無差異。 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。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則，以履行誠信經營情形，尚無差異。 本公司已於103年3月11日董事會通過制定誠信經營守則，如公司檢討修正其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達到誠信經營之目標。			
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊(如公司檢討修正其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([https://mops.twse.com.tw/mops/web/t100sb04\\_1](https://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：110年 2 月 22 日

本公司民國一〇九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109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110年2月22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。



參、公司治理報告

(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，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、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 109 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	109.4.17	1、通過承認一〇八年度營業報告書暨財務報表案。	本案已於109年4月17日完成股東常會重要決議事項公告作業。
		2、通過修正本公司「取得或處分資產處理準則」案。	本案已於109年4月17日完成股東常會重要決議事項公告作業。
		3、通過修正本公司「資金貸與他人作業程序」案。	本案已於109年4月17日完成股東常會重要決議事項公告作業。

民國 109 年度及截至年報刊印日止董事會及薪資報酬委員會之重要決議

會議別	日期	重要決議事項	執行情形
董事會	109.1.30	1、通過配合勤業眾信聯合會計師事務所內部調整，更換財務報表查核簽證會計師案。 2、通過本公司一〇九年度營運計劃。 3、通過本公司一〇八年度員工酬勞及董監事酬勞分派案。 4、通過本公司一〇八年度營業報告書及財務報表案。 5、通過本公司擬發行一〇九年度第一次有擔保普通公司債案。 6、通過一〇八年度盈餘分配案。 7、通過本公司一〇八年度「內部控制制度聲明書」案。 8、通過擬制定本公司「董事會績效評估辦法」案。 9、通過擬修正本公司「取得或處分資產處理準則」部分條文案。 10、通過擬修正本公司「資金貸與他人作業程序」部分條文案。 11、通過擬修正本公司「內部控制制度」部分條文案。 12、通過本公司召開一〇九年股東常會相關事宜案。 13、通過補追認因業務需要，辦理金融機構融資續約案。 14、通過補追認因業務需要，辦理金融機構融資續約案。 15、通過因業務需要，辦理金融機構融資申請續約案。 16、通過因業務需要，新增金融機構融資申請額度案。 17、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	109.4.1	1、通過本公司擬以資金貸與子公司蕾媿生物科技(股)公司款項轉為對該公司增資款案。 2、通過補追認因業務需要，擬向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。 4、通過因業務需要，新增金融機構融資申請額度案。 5、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	109.5.13	1、通過一〇九年第一季擬不分配股利案。 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	109.6.29	1、通過擬短期投資購買國外集中交易市場或證券商營業處所之有價證券案。 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。



會議別	日期	重要決議事項	執行情形
董事會	109.8.12	1、通過本公司一〇九年第二季擬不分派盈餘案。 2、通過本公司擬資金貸與子公司蕾媿生物科技股份有限公司案。 3、通過因業務需要，擬向金融機構新增融資額度申請案。	所有議案均已依照董事會決議執行完畢。
董事會	109.11.11	1. 通過本公司一〇九年第三季擬不分派盈餘案。 2. 通過本公司一一〇年度稽核計畫案。 3. 通過本公司「資金貸與他人作業程序」部分修正條文案。 4. 通過本公司「董事會議事規範」部分條文修正案。 5. 通過本公司「薪資報酬委員會組織規程」部分條文修正案。 6. 通過補追認因業務需要，向金融機構新增融資額度申請案。 7. 通過因業務需要，擬新增金融機構融資續約案。 8. 通過因業務需要，擬新增金融機構融資續約案。 9. 通過因業務需要，擬新增金融機構融資額度申請案。 10. 通過因業務需要，擬新增金融機構融資額度申請案。 11. 通過因業務需要，擬新增金融機構融資額度申請案。 12. 通過因業務需要，擬新增金融機構融資額度申請案。	所有議案均已依照董事會決議執行完畢。
董事會	110.2.22	1. 通過本公司會計主管改聘任一案。 2. 通過本公司一一〇年度營運計劃。 3. 通過本公司一〇九年度員工酬勞及董監事酬勞分派案。 4. 通過本公司一〇九年度營業報告書及財務報表案。 5. 通過一〇九年度盈餘分配案。 6. 通過本公司一〇九年度「內部控制制度聲明書」案。 7. 通過擬修正本公司「公司章程」案。 8. 通過擬修正本公司「內部控制制度」案。 9. 通過本公司召開一一〇年股東常會相關事宜案。 10. 通過股東常會受理股東提案權之相關事宜。 11. 通過補追認因業務需要，辦理金融機構融資申請續約案。 12. 通過因業務需要，辦理金融機構融資申請續約案。 13. 通過因業務需要，新增金融機構融資申請續約案。 14. 通過補追認因業務需要，新增金融機構融資申請額度案。 15. 通過因業務需要，新增金融機構融資申請續約案。 16. 通過因業務需要，新增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。
薪資報酬委員會	109.1.16	1. 通過審議本公司一〇八年度員工酬勞及董監事酬勞分派案。	
薪資報酬委員會	109.12.24	1. 通過定期評估本公司經理人之薪資報酬案	

(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、公司治理主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：

#### 公司有關人士辭職解任情形彙總表

110年3月12日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
會計主管	江靜怡	108.4.1	109.12.11	個人職涯規劃

(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

## 參、公司治理報告

### 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	蘇定堅	蔣淑菁	109.1.1~109.12.31	

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		2,150	195	2,345
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：

金額單位：新臺幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費					會計師查核期間	備註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他(註)	小計		
勤業眾信聯合會計師事務所	蘇定堅 蔣淑菁	2,150	0	65	0	130	375	109.1.1~ 109.12.31	107年移轉訂價報告公費

(二) 更換會計師事務所且更換年度所給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：

1. 配合會計師事務所內部調整，本公司於 108.2.18 董事會通過，自一〇八年第四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顏曉芳會計師及曾棟鋆會計師，變更為勤業眾信聯合會計師事務所蘇定堅會計師及顏曉芳會計師。
2. 配合會計師事務所內部調整，本公司於 109.1.30 董事會通過，自一〇九年第四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蘇定堅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蘇定堅會計師及蔣淑菁會計師。

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：本公司 110 年 3 月 16 日董事會通過任命之會計主管：劉宛蓉，曾任職於簽證會計師所屬之勤業眾信聯合會計師事務所，於 109 年 8 月 31 日離職。

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) 董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形：

單位：股

職稱	姓名	109 年度		110 年度截至 3 月 12 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	0	0	0	0
法人董事	寶鉅投資(股)公司	0	0	0	0
法人董事代表人	林祐任	0	0	0	0
法人董事代表人	林玉真	0	0	0	0
董事	張育端	(17,000)	0	0	0
董事兼 建設事業處總經理	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
監察人	江謝海	0	0	0	0
法人監察人	天衛資產管理(股)公司	0	0	0	0
法人監察人代表人	楊龍士	0	0	0	0
法人監察人代表人	黃祥穎	0	0	0	0
財務主管	林玉真	0	0	0	0
會計主管	江靜怡	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	0	0	0	0
大股東	昌運建設開發(股)公司	0	0	0	0

(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、監察人、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、監察人、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，其相互間之關係資料：

110年3月12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(仟股)	持股比例	股數(仟股)	持股比例	股數(仟股)	持股比例	名稱	關係	
寶鉅投資股份有限公司	23,684	15.38%	0	0	0	0	寶鑫投資有限公司	同一董事長	
代表人：林正雄	2,519	1.64%	0	0	0	0	慶宏投資股份有限公司代表人：林春金 宏富投資股份有限公司代表人：蘇胤熹 林展瑞	董事長代表 監察人代表 二等親	
寶鑫投資有限公司	21,676	14.07%	0	0	0	0	慶宏投資股份有限公司代表人：林春金	二等親	
代表人：林正雄	2,519	1.64%	0	0	0	0	寶鉅投資股份有限公司 林展瑞	同一董事長 二等親	
天衛資產管理股份有限公司	21,150	13.73%	0	0	0	0	慶宏投資股份有限公司代表人：林春金 昌運建設開發股份有限公司 鴻鉅建設股份有限公司	二等親 同一董事長	
代表人：林展瑞	3,198	2.08%	0	0	0	0	慶宏投資股份有限公司代表人：林春金 宏富投資股份有限公司代表人：蘇胤熹 寶鉅投資股份有限公司代表人：林正雄 寶鑫投資有限公司代表人：林正雄	董事 董事 二等親	
昌運建設開發股份有限公司	20,359	13.22%	0	0	0	0	慶宏投資股份有限公司代表人：林春金 天衛資產管理股份有限公司 鴻鉅建設股份有限公司	二等親 同一董事長 董事	
代表人：林展瑞	3,198	2.08%	0	0	0	0	宏富投資股份有限公司代表人：蘇胤熹 寶鉅投資股份有限公司代表人：林正雄 寶鑫投資有限公司代表人：林正雄	二等親 二等親	
宏富投資股份有限公司	8,556	5.56%	0	0	0	0	慶宏投資股份有限公司代表人：林春金 寶鉅投資股份有限公司	二等親 該公司法人監察人	
代表人：蘇胤熹	243	0.16%	0	0	0	0	蘇陳美珠 宏德投資有限公司代表人：蘇昭熹 天衛資產管理股份有限公司 昌運建設開發股份有限公司 鴻鉅建設股份有限公司	母女 二等親 該公司董事 該公司董事 該公司董事	

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(仟股)	持股比例	股數(仟股)	持股比例	股數(仟股)	持股比例	名稱	關係	
鴻鉅建設股份有限公司	5,434	3.53%	0	0	0	0	天銜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	
代表人：林展瑞	3,198	2.08%	0	0	0	0	宏富投資股份有限公司代表人：蘇胤熹 寶鉅投資股份有限公司代表人：林正雄 寶鑫投資有限公司代表人：林正雄	董事 二等親	
慶宏投資股份有限公司	13,806	8.96%	0	0	0	0	慶宏投資股份有限公司代表人：林春金 寶鉅投資股份有限公司	二等親 該公司法人董事	
代表人：林春金	0	0%	0	0	0	0	宏富投資股份有限公司代表人：蘇胤熹 寶鉅投資股份有限公司代表人：林正雄 寶鑫投資有限公司代表人：林正雄	董事法人代表 二等親	
宏德投資有限公司	4,709	3.06%	0	0	0	0	林展瑞 寶鉅投資股份有限公司 天銜資產管理股份有限公司	二等親 該公司董事法人代表	
代表人：蘇昭熹	2	0.00%	0	0	0	0	無 宏富投資股份有限公司代表人：蘇胤熹	該公司董事 無	
林展瑞	3,436	2.23%	0	0	0	0	天銜資產管理股份有限公司 昌運建設開發股份有限公司 鴻鉅建設股份有限公司	二等親 公司之董事長	
匯豐託管學根士丹利國際有限公司專戶	2,999	1.95%	0	0	0	0	寶鉅投資股份有限公司代表人：林正雄 寶鑫投資有限公司代表人：林正雄 慶宏投資股份有限公司代表人：林春金	二等親 二等親	
							無	無	

註1：股東姓名應分別列示(法人股東應據法人股東名稱及代理人分別列示)  
 註2：持股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比例。  
 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 (註)	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%
蕾媿生物科技股份有限公司	4,000,000	100%	0	0%	4,000,000	100%
富信全球置業股份有限公司	1,000,000	100%	0	0%	1,000,000	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%
BIFINITY BIOTECHNOLOGY COMPANY LIMITED (VN)	0	0%	100,000	100%	100,000	100%

註：係公司採用權益法之長期投資。

## 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 110 年 3 月 12 日

股份種類	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

110 年 3 月 12 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
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
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

## 肆、募資情形

年 月	發 行 格 價	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 以 抵 現 充 金 股 以 款 外 者 之 財	其 他
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

110年3月12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	0	36	3,817	16	3,869
持 有 股 數	0	0	114,739,028	32,570,943	6,706,305	154,016,276
持 股 比 例	0.00%	0.00%	74.50%	21.15%	4.35%	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。

## (三) 股權分散情形：

110年3月12日

持 股 分 級	股 東 人 數	持 有 股 數	持 股 比 例 %
1 ~ 999股	1,202	263,030	0.17%
1,000 ~ 5,000	2,069	4,183,637	2.72%
5,001 ~ 10,000	288	2,399,206	1.56%
10,001 ~ 15,000	76	976,188	0.63%
15,001 ~ 20,000	61	1,153,928	0.75%
20,001 ~ 30,000	42	1,078,729	0.70%
30,001 ~ 40,000	23	820,562	0.53%
40,001 ~ 50,000	18	849,234	0.55%
50,001 ~ 100,000	29	2,160,099	1.40%
100,001 ~ 200,000	19	2,797,221	1.82%
200,001 ~ 400,000	20	5,832,091	3.79%
400,001 ~ 600,000	5	2,637,916	1.71%
600,001 ~ 800,000	0	0	0%
800,001 ~ 1,000,000	1	1,000,000	0.65%
1,000,001 以上	16	127,864,435	83.02%
合 計	3,869	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：

110年3月12日

主要股東名稱	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%
宏富投資股份有限公司	11,805,398	7.67%
鴻鉅建設股份有限公司	5,328,152	3.46%
慶宏投資股份有限公司	13,805,693	8.96%
宏億投資有限公司	2,991,840	1.94%
林展瑞	3,436,409	2.23%
匯豐託管摩根士丹利國際有限公司專戶	2,999,000	1.95%

## 肆、募資情形

### (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	108 年度	109 年度	當年度截至 110 年 3 月 12 日
		每股市價	最高	19.35	21.10
	最低	11.60	12.60	16.80	
	平均	15.27	15.39	20.65	
每股淨值	分配前	12.06	13.77	—	
	分配後	11.41	11.77	—	
每股盈餘	加權平均股數(仟股)	154,016	154,016	154,016	
	原列每股盈餘	1.30	2.35	—	
	追溯調整每股盈餘	1.30	2.34	—	
每股股利	現金股利	1.1715	2.0(註 1)	0	
	無償配股	盈餘配股	0	0	0
		資本公積配股	0	0	0
	累積未付股利	0	0	0	
投資報酬分析	本益比(註 2)	11.75	6.55	—	
	本利比(註 3)	13.03	7.70	—	
	現金股利殖利率(註 4)	7.67%	13.00%	—	

\*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 110 年 2 月 22 日董事會決議通過，尚未決定發放時程。

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。

本公司依公司法二四〇條及二四一條規定，授權董事會以特別決議發放現金股息及紅利、以現金發放符合公司法規定之資本公積或法定盈餘公積，並於最近一次股東會報告。



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：

本公司於109年1月30日董事會決議通過108年第四季盈餘分配案，配發現金股利100,431,255元(每股分配0.65208208元)，已於109年6月4日發放；本公司於110年2月22日董事會決議通過109年第四季盈餘分配案，配發現金股利308,032,552元(每股分配2.0元)，尚未決定發放時程。

(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110年2月22日經董事會決議通過一〇九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 (章程規定)	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	11,770,000	11,770,000	現金
董監事酬勞	本公司董事 監察人	690,000	690,000	現金
合計		12,460,000	12,460,000	

## 肆、募資情形

(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 2.35 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：

一〇八年度	董事會通過之擬議配發情形	實際配發情形	差異
配發員工現金酬勞金額	6,480,000 元	6,480,000 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	345,000 元	345,000 元	無

(九)公司買回本公司股份情形：無。

## 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

110年3月12日

公司債種類	一〇七年度第一次有擔保普通公司債 (B86206)	一〇八年度第一次有擔保普通公司債 (B86207)	一〇八年度第二次有擔保普通公司債 (B86208)	一〇八年度第三次有擔保普通公司債 (B86209)	一〇九年度第一次有擔保普通公司債 (B86210)
發行(辦理)日期	107年12月	108年3月	108年5月	108年7月	109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	1.02%	0.95%	0.88%	1.05%	0.74%
期限	5年期 到期日：112.12	5年期 到期日：113.3	5年期 到期日：113.5	5年期 到期日：113.7	3年期 到期日：112.4
保證機構	合作金庫商業銀行(股)公司	合作金庫商業銀行(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	日盛國際商業銀行(股)公司	日盛國際商業銀行(股)公司	日盛國際商業銀行(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	合作金庫證券(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	遠東聯合法律事務所 邱雅文律師	遠東聯合法律事務所 邱雅文律師	遠東聯合法律事務所 邱雅文律師	遠東聯合法律事務所 邱雅文律師	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 顏曉芳會計師、曾棟堃會計師	勤業眾信聯合會計師事務所 蘇定堅會計師、顏曉芳會計師	勤業眾信聯合會計師事務所 蘇定堅會計師、顏曉芳會計師	勤業眾信聯合會計師事務所 蘇定堅會計師、顏曉芳會計師	勤業眾信聯合會計師事務所 蘇定堅會計師、蔣淑菁會計師
償還方法	自發行日起屆滿五年到期以現金一次還本	自發行日起屆滿五年到期以現金一次還本	自發行日起屆滿五年到期以現金一次還本	自發行日起屆滿五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

公司債種類	一〇七年度第一次有擔保普通公司債 (B86206)	一〇八年度第一次有擔保普通公司債 (B86207)	一〇八年度第二次有擔保普通公司債 (B86208)	一〇八年度第三次有擔保普通公司債 (B86209)	一〇九年度第一次有擔保普通公司債 (B86210)
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
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：無。

(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、併購或受讓其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) 一〇七年度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 107 年 12 月 14 日證櫃債字第 10700326971 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 1.02%，發行期間五年，募集金額為新台幣參億元整。

## 肆、募資情形

### (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			
			107 年度			
			第一季	第二季	第三季	第四季
償還 104 年度第一次有擔保普通公司債到期之本金	107 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 107 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 104 年度第一次有擔保普通公司債到期之本金	支用金額	預定	300,000	已依原預定進度於 107 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107年第四季完成，用於償還104年度第一次有擔保普通公司債到期之本金300,000千元，以本公司目前平均借款利率2.28%扣除本次發行公司債票面利率1.02%設算，預計107年度可節省利息支出約新臺幣104仟元，往後每年度預計可節省利息支出約新臺幣3,780仟元。

### 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)一〇八年度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 108 年 3 月 5 日證櫃債字第 10800011111 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 0.95%，發行期間五年，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			
			108 年度			
			第一季	第二季	第三季	第四季
償還 105 年度第一次有擔保普通公司債到期之本金	108 年第一季	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 108 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
	支用金額	預定	400,000	
償還 105 年度第一次有擔保普通公司債到期之本金	支用金額	實際	400,000	已依原預定進度於 108 年第一季執行完畢。
		執行進度(%)	預定	
	執行進度(%)	實際	100.00%	

## 3. 計畫效益之評估

本次募集資金計畫，預計於 108 年第一季完成，用於償還 105 年度第一次有擔保普通公司債到期之本金 400,000 千元，以本公司目前平均借款利率 2.28% 扣除本次發行公司債票面利率 0.95% 設算，預計 108 年度可節省利息支出約新臺幣 3,990 仟元，往後每年度預計可節省利息支出約新臺幣 5,320 仟元。

## 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) 一〇八年度第二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 108 年 5 月 2 日證櫃債字第 10800036421 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 0.88%，發行期間五年，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			
			108 年度			
			第一季	第二季	第三季	第四季
償還 105 年度第二次有擔保普通公司債到期之本金	108 年第二季	300,000	-	300,000	-	-
合計		300,000	-	300,000	-	-



## 肆、募資情形

### 2. 執行情形

單位：新台幣仟元；%

計畫項目	截至 108 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
	支用金額	預定	300,000	
償還 105 年度第二次有擔保普通公司債到期之本金	支用金額	實際	300,000	已依原預定進度於 108 年第二季執行完畢。
		執行進度(%)	預定	
	執行進度(%)	實際	100.00%	

### 3. 計畫效益之評估

本次募集資金計畫，預計於 108 年第二季完成，用於償還 105 年度第二次有擔保普通公司債到期之本金 300,000 千元，以本公司目前平均借款利率 2.28% 扣除本次發行公司債票面利率 0.88% 設算，預計 108 年度可節省利息支出約新臺幣 2,625 仟元，往後每年度預計可節省利息支出約新臺幣 4,200 仟元。

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。無。

### (四) 一〇八年度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 108 年 7 月 3 日證櫃債字第 10800067751 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 1.05%，發行期間五年，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			
			108 年度			
			第一季	第二季	第三季	第四季
償還 105 年度第三次有擔保普通公司債到期之本金	108 年第三季	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 108 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
	支用金額	預定	300,000	
償還 105 年度第三次有擔保普通公司債到期之本金	支用金額	實際	300,000	已依原預定進度於 108 年第三季執行完畢。
		執行進度(%)	預定	
	執行進度(%)	實際	100.00%	

## 3.計畫效益之評估

本次募集資金計畫，預計於108年第三季完成，用於償還105年度第三次有擔保普通公司債到期之本金300,000千元，以本公司目前平均借款利率2.28%扣除本次發行公司債票面利率1.05%設算，預計108年度可節省利息支出約新臺幣1,719仟元，往後每年度預計可節省利息支出約新臺幣3,690仟元。

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)一〇九年度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 109 年 4 月 8 日證櫃債字第 10900032661 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 0.74%，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			
			109 年度			
			第一季	第二季	第三季	第四季
償還106年度第一次有擔保普通公司債到期之本金	109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 109 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
	支用金額	預定	實際	
償還106年度第一次有擔保普通公司債到期之本金	支用金額	預定	400,000	已依原預定進度於109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

本次募集資金計畫，預計於108年第二季完成，用於償還106年度第一次有擔保普通公司債到期之本金400,000千元，以本公司目前平均借款利率2.28%扣除本次發行公司債票面利率0.74%設算，預計109年度可節省利息支出約新臺幣4,137仟元，往後每年度預計可節省利息支出約新臺幣5,840仟元。

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	一〇九年度		一〇八年度	
	營業收入	營業比重	營業收入	營業比重
營建收入	3,175,069	99.49	1,525,730	94.02
勞務收入	3,725	0.12	80,788	4.98
其他	12,395	0.39	16,292	1.00
合計	3,191,189	100.00	1,622,810	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。

本公司歷年來完工、興建中及推銷中之建案包括新竹市(金凡斯、愛凡斯)、台中東區(黃金大街)、雲林(幸福莫內、匯幸福、幸福好好、雲科莊園)、桃園(新世紀、新世界)、新竹縣(大禧望、明新大富翁、天湖、站前大時代 I、II、站前富時代、富旺新時代、讚時代)、苗栗(富麗旺、協奏曲)、台中西區(國美天藏)、台中北屯(米蘭雙星)、台中西屯(天際 W ONE)、台中烏日高鐵特區(總裁行館)、台中烏日(天藍)、台中沙鹿(心海苑、心海城)、高雄楠梓(微美居 鉑金特區、微美居 御金特區)，台南鹽水(富旺科技園區-廠房)，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及工業用地如下：

- A. 台中市烏日高鐵特定區『總裁行館』。
- B. 台中市西區『國美天藏』。
- C. 台中市北屯區『雍華』。
- D. 台中市沙鹿區『心海城』。
- E. 台中市西屯區『天際 W ONE』。
- F. 高雄市楠梓區『微美居 鉑金特區』及『微美居 御金特區』。
- G. 新竹縣湖口鄉『站前大時代』、『站前富時代』、『富旺新時代』及『讚時代』。
- H. 雲林縣斗南鎮『幸福好好』。
- I. 雲林縣斗六市『雲科莊園』。
- J. 苗栗縣造橋鄉『協奏曲』。
- K. 台南市鹽水區『富旺科技園區-廠房』。
- L. 桃園市平鎮區工業用地開發銷售。

### (二) 產業概況

#### 1、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

回顧 2020 年國際經濟情勢，儘管全球疫情再度惡化，主要國家重啟嚴格管控措施，不過對於製造業影響有限，歐美製造業 PMI 仍維持擴張態勢。在國內方面，受惠於疫情持續帶動遠距商機湧現，加上時序進入 5G 世代，使得半導體需求暢旺，產能供不應求，令電子機械業廠商對當月與未來半年景氣仍維持一定的樂觀程度。傳統產業則受惠於國際原油與原物料價格走高，傳產需求漸次回溫，使得傳產對景氣看法較先前調查樂觀。服務業方面時序進入年底聚餐旺季，加上台股表現亮眼，拉抬證券業與餐旅業對當月景氣看法轉強。營建業方面，受限於近期鋼筋成本高漲，且混凝土料源供應吃緊情況尚未解除，加上先前房市交易較為熱絡，基期相對墊高，且未來政府仍將動態性調整政策的走向，令不動產投資觀望氛圍較為濃厚，顯然未來半年房市將處於調整期，使得營建業者對於未來半年景氣看法多以謹慎態度視之。根據本院調查結果，經過模型試算後，12 月製造業營業氣候測驗點持續走高，服務業測驗點微幅下滑，營建業測驗點為連續兩個月下滑。

展望未來，北半球面臨冬季疫情反撲嚴重，主要國家重啟嚴格管控措施，當前的限制措施雖導致服務業景氣萎縮，不過對於製造業影響有限。目前已有多個國家開始進行疫苗接種工作，不過初期疫苗數量有限，且儲存、運輸方式困難，也讓施打普及化的難度增加，加上近期美國、南非、英國等國皆發現變種病毒，疫苗有效性仍待各國檢測。不過，隨著各國逐漸跟進，在疫苗逐漸普及的情況下，一般預期，全球經濟到 2021 年底或 2022 年初，將恢復到疫情前的產出水準。

因此，根據台經院最新預測結果，2021 年國內經濟成長率為 4.30%，較 2020 年 11 月預測上修 0.29 個百分點。



## 台經院總體經濟指標預測(2021/1/25)

單位:新台幣億元,  
2016年為參考年(NT\$100 million)

	2021				2021
	第一季	第二季	第三季	第四季	全年
國內生產毛額	48,704	49,980	52,491	54,126	205,300
Real GDP (%)	4.90	5.75	3.50	3.25	4.30
民間消費	24,564	24,325	24,724	25,200	98,814
Private Consumption (%)	3.60	7.20	2.70	3.20	4.13
政府消費	6,067	6,461	6,927	7,700	27,154
Gov't Consumption (%)	1.60	3.45	1.24	1.76	1.99
固定資本形成	10,957	11,622	11,710	12,392	46,680
Fixed Capital Formation (%)	2.54	5.55	3.09	5.27	4.14
政府部門	1,044	1,369	1,448	2,066	5,926
Gov't Investment (%)	-3.51	3.24	3.08	-0.47	0.65
公營事業	410.63	669.03	589.68	1,154	2,823
Public Enter. Invest. (%)	6.55	-10.87	3.23	9.56	2.27
民間部門	9,504	9,584	9,673	9,173	37,933
	3.10	7.20	3.10	6.10	4.83
輸出(商品及勞務)	30,003	31,436	34,507	36,832	132,777
Exports, gds+serv (%)	5.42	6.95	3.65	3.85	4.87
輸入(商品及勞務)	24,114	24,257	25,088	27,263	100,723
Imports, gds+serv (%)	5.30	6.70	3.30	2.90	4.47
出口(商品-億美元)	833	867	919	1,003	3,623
Exports, % Growth, yoy	5.95	9.32	2.05	3.20	4.93
進口(商品-億美元)	714	735	745	813	3,007
Imports, % Growth, yoy	3.20	8.85	4.80	3.30	4.96
貿易餘額(商品—億美元)	120	132	174	190	616
消費者物價指數 (CPI)	102.95	103.26	103.56	103.54	103.33
消費者物價指數 (%)	0.55	1.52	1.12	0.80	1.00
躉售物價指數 (WPI)	98.13	94.13	95.33	94.08	95.42
躉售物價指數 (%)	0.75	2.30	1.75	0.30	1.26
匯率(平均值)(NT\$/US\$)	28.40	28.30	28.20	28.10	28.25
隔夜拆款利率(平均值)	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08

資料來源：2021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，2019 年度核發的建築執照件數及面積，相對 2018 年度件數略減 0.74%，但是總樓地板面積仍成長 8.66%。

建築物建造執照核發統計

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) (%)
2020 年	24,975	(7.99)%	37,705,968	2.11%
2019 年	27,143	(0.74)%	36,927,792	8.66%
2018 年	27,344	46.55%	33,984,220	46.33%
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：中華民國統計資訊網/全國統計資料/工礦業/營造業統計。

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，2016 年落底後 2017 年至 2020 年呈現持續增加的趨勢。

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
2020年	159,286	26,916	9,720	22,233	33,861	11,143	14,082
2019年	147,798	11,832	24,440	15,343	29,042	7,098	21,487
2018年	120,880	10,548	20,200	13,266	22,088	7,914	15,107
2017年	91,253	5,781	15,448	15,350	15,385	6,200	7,046
2016年	78,392	5,086	9,771	15,921	13,312	5,473	5,452
2015年	103,755	6,403	18,057	19,699	12,737	6,052	9,803
2014年	121,378	7,168	22,859	13,453	19,678	8,534	14,613
2013年	129,307	5,519	25,869	28,702	18,717	7,305	12,450
2012年	94,354	5,588	19,214	17,232	9,674	8,266	12,040
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：中華民國統計資訊網/全國統計資料/工礦業/營造業統計。

(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

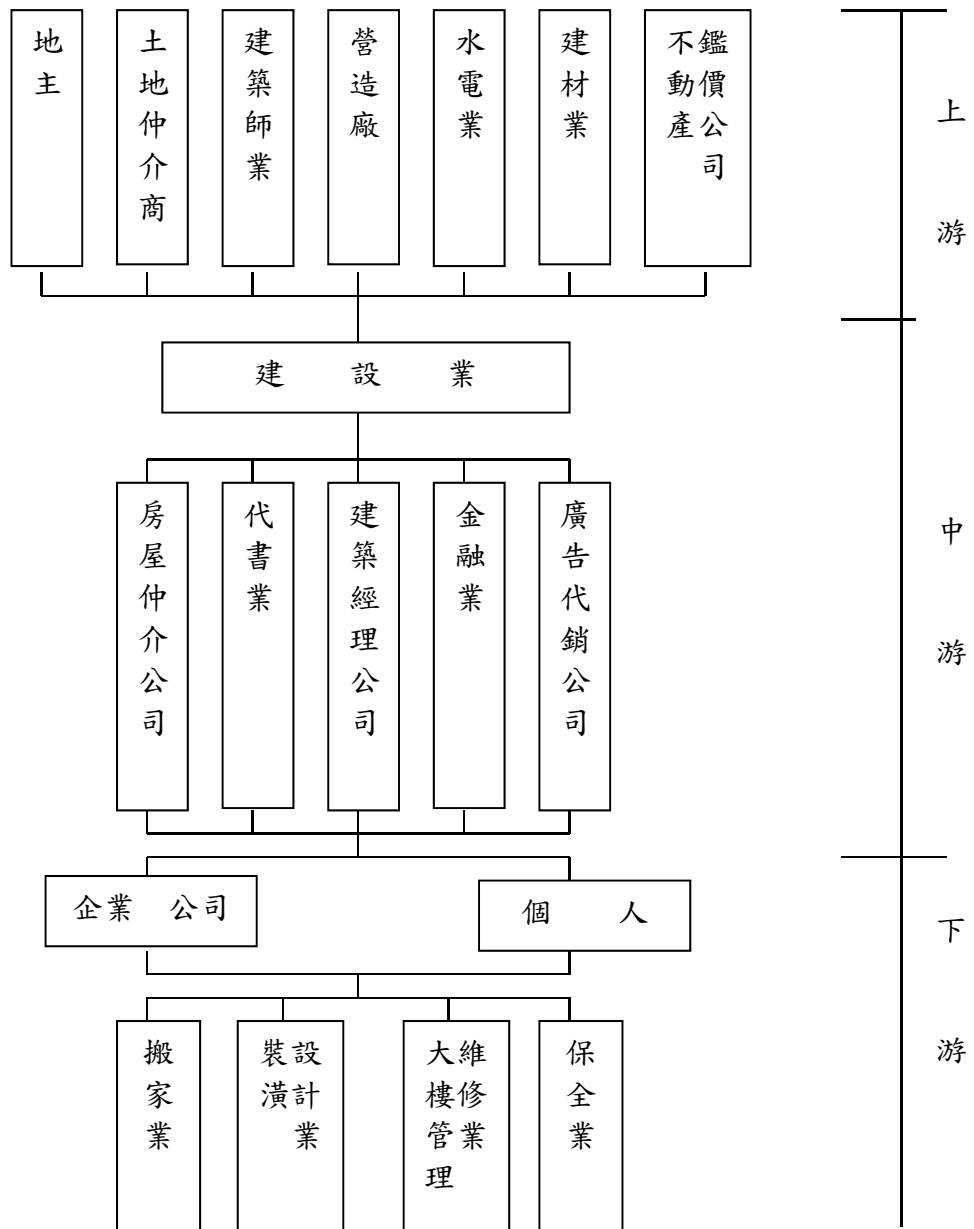
年1月買賣棟數則呈現回落。2013年建物買賣移轉棟數較2012年為佳，主要係受惠於國際經濟因素威脅減弱、央行維持低利促進房市政策的明朗及穩定，加上各地區的重大交通建設陸續完工，且央行理監事會議並未針對房市有進一步調控措施，以及由於銀行利率持續偏低，造成市場閒置資金充裕，美日歐集體延續無限量寬鬆貨幣政策，另歷經一年之實價登錄政策後，觀望氣氛已消逝，故2013年國內房市交易情況優於預期。2014年建物買賣移轉棟數較2013年為縮減，主要係政府研擬實施「房地合一實價課稅」以及央行持續進行房貸管制、不動產市場受到年底九合一選舉影響甚深。2015年建物買賣移轉棟數受到政府將於2016年開始實施房地合一新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，2017年至2020年則呈現持續增加的趨勢。

建物買賣移轉登記棟數

時間	全國	台北市	新北市	桃園市	台中市	新竹縣市	高雄市
2020年	326,589	31,180	63,346	45,712	48,623	24,354	38,270
2019年	300,275	27,743	60,035	40,384	43,438	18,984	37,250
2018年	277,967	26,832	56,653	34,580	39,804	19,387	33,275
2017年	266,086	23,447	51,994	35,610	39,332	16,831	33,975
2016年	245,504	21,500	42,769	37,430	32,861	19,479	31,279
2015年	292,550	29,904	50,447	38,123	44,247	22,201	34,845
2014年	320,598	32,023	60,416	43,662	47,887	23,582	38,815
2013年	371,892	39,496	80,601	50,870	53,695	23,235	43,755
2012年	328,874	38,571	69,187	45,019	45,906	22,070	32,126

資料來源：內政部不動產資訊平台。

2、產業上、中、下游之關聯性



3、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。

#### 4. 產品之競爭情形

由於不動產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。

#### 5. 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。

#### 6. 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自住產品建案為主、換屋及投資產品為輔，產品符合市場需求，開發區域包括新竹縣、雲林縣、台中市及高雄市等地區。
- C. 工業用地開發，以桃園、新竹、彰化、南投及台南等交通便利，產業聚集之地區為主，提供產業生產基地，解決產業用地不足之問題。

##### (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

年度 銷售區域	108 年度		109 年度	
	金額	百分比	金額	百分比
內銷	1,622,810	100.00%	3,191,189	100.00%
外銷	0	0.00%	0	0.00%
總計	1,622,810	100.00%	3,191,189	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)，2020年第4季國泰全國房地產指數，顯示全台房市相較上一季，呈現「價漲量縮」格局，相較前一年同季，則呈現「價量俱穩」格局。總體看來，房市險境還沒有脫離，目前房價還是處於高檔盤整階段，成交量仍維持低檔，由於成交量成長是房市關鍵指標，因此就量而言，後續成交是否可穩定增加，將是觀察重點。

## 2019 年度、2020 年度各季推案狀況

年度 項目	2019 年度					2020 年度				
	第一季	第二季	第三季	第四季	合計	第一	第二季	第三季	第四季	合計
個案數(件)	200	256	301	259	1,016	202	253	289	295	1,039
總可銷戶數(戶)	17,319	24,395	30,120	24,378	96,212	21,242	22,381	25,495	23,609	92,727
總可銷金額 (新臺幣億元)	2,232	3,337	4,182	2,974	12,725	2,678	3,827	3,495	3,248	13,248

資料來源：2019 年度與 2020 年度各季國泰房地產指數(國泰建設公司/政治大學臺灣房地產研究中心)。

## 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。

## 伍、營運概況

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 109 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。

80 年至 109 年戶數與人口數

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
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	23,571,227	0.13	2.73
107	8,734,477	0.99	23,588,932	0.08	2.70
108	8,832,745	1.13	23,603,121	0.06	2.67
109	8,933,814	1.14	23,561,236	(0.18)	2.64

資料來源：中華民國統計資訊網/全國統計資料/人口/人口靜態統計。

#### 4、本公司之競爭利基

##### 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。

#### 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，2017 年台灣的房屋自有率達 84.83%，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、店舖、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：

項目	108 年度			109 年度		
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕
1	高雄市政府地政局	459,900	38.26	A 君	637,500	25.37
2	實鑫營造股份有限公司	432,789	36.00	B 君	558,310	22.22
3	方君	139,390	11.59	-	-	-
	其他	170,113	14.15	其他	1,316,769	52.41
	進貨淨額	1,202,192	100.00	進貨淨額	2,512,579	100.00

單位：新台幣仟元

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採購為主，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：

項目	108 年度			109 年度		
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕
1	大安工程股份有限公司	199,480	12.29	富堡村五金股份有限公司	551,808	17.29
2	中美防火企業有限公司	158,320	9.76	中嘉金屬企業有限公司	351,471	11.02
	其他	1,265,010	77.95	其他	2,287,910	71.69
	銷貨淨額	1,622,810	100.00	銷貨淨額	3,191,189	100.00

單位：新台幣仟元

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。

## 伍、營運概況

### (五) 最近二年度生產量值

單位：新台幣仟元/戶

名稱	108 年度			109 年度		
	產能	產量	產值	產能	產量	產值
房屋	78	78	197,840	-	106	97,244
合計	78	78	197,840	-	106	97,244

### (六) 最近二年度銷售量值

單位：新台幣仟元/坪/戶

名稱	108 年度				109 年度				
	內銷		外銷		內銷		外銷		
	量	值	量	值	量	值	量	值	
營建	土地	3,645	525,134	-	-	4,130.40	1,444,694	-	-
	房屋	82	1,000,596	-	-	216	1,730,375	-	-
仲介代銷			80,788	-	-	-	3,725	-	-
其他			16,292	-	-	-	12,395	-	-
合計			1,622,810		-		3,191,189		-

### 三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資訊

年度		108 年度	109 年度	當年度截至 110年3月12日止
員 工 人 數	管理人員	19	18	19
	行政人員	37	59	58
	合計	56	77	77
平均年歲		34.15	37.50	37.50
平均服務年資		3.55	3.07	3.20
學 歷 分 布 比 率	博士	1%	1%	1%
	碩士	8%	4%	8%
	大學	61%	77%	71%
	專科	12%	9%	10%
	高中(含)以下	18%	9%	10%

### 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，因污染環境所遭受之損失(包括賠償及環境保護稽查結果違反環保法規事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容)，並揭露目前及未來可能發生之估計金額，與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：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) 每季部門聚餐、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109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166.3仟元。

## 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. 除依主管機關法令規定為員工投保勞、健保外，尚有加保團險。

## 伍、營運概況

(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	寶鑫營造股份有限公司	107.12.5 起至完工日止	匯幸福住宅大樓新建工程	無
工程合約	寶鑫營造股份有限公司	108.1.31 起至完工日止	站前大時代住宅大樓新建工程	無
工程合約	寶鑫營造股份有限公司	108.3.20 起至完工日止	站前大時代 II 住宅新建工程	無
工程合約	寶鑫營造股份有限公司	108.8.1 起至完工日止	雍華住宅大樓新建工程	無
工程合約	寶鑫營造股份有限公司	109.6.30 起至完工日止	站前富時代住宅新建工程	無
工程合約	成中恆營造股份有限公司	109.11.1 起至完工日止	天際 W ONE 住宅結構體工程	無
工程合約	寶鑫營造股份有限公司	109.12.30 起至完工日止	站前新時代住宅新建工程	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)				
		105 年	106 年	107 年	108 年	109 年
流動資產		6,786,942	6,912,315	7,914,174	6,947,669	8,567,963
不動產、廠房及設備(註2)		53,937	18,731	15,779	22,280	21,232
無形資產		1,578	363	139	182	1,119
其他資產 (註 2)		61,884	644,815	351,575	848,266	1,152,018
資產總額		6,904,341	7,576,224	8,281,667	7,818,397	9,741,233
流動負債	分配前	3,677,573	4,333,863	5,739,542	4,658,493	5,919,507
	分配後	3,677,573	4,333,863	5,739,542	4,658,493	尚未分配
非流動負債		1,296,923	1,400,640	706,228	1,301,988	1,701,651
負債總額	分配前	4,974,496	5,734,503	6,445,770	5,960,481	7,621,158
	分配後	4,974,496	5,734,503	6,445,770	5,960,481	尚未分配
歸屬於母公司業主之權益		1,929,845	1,841,721	1,835,897	1,857,916	2,120,075
股本		1,758,713	1,540,163	1,540,163	1,540,163	1,540,163
資本公積		93,553	92,566	92,566	92,566	92,566
保留盈餘	分配前	96,612	208,992	203,168	225,187	487,346
	分配後	96,612	208,992	203,168	225,187	尚未分配
其他權益		-	-	-	-	-
庫藏股票		(19,033)	-	-	-	-
非控制權益		-	-	-	-	-
權益總額	分配前	1,929,845	1,841,721	1,835,897	1,857,916	2,120,075
	分配後	1,929,845	1,841,721	1,835,897	1,857,916	尚未分配

註 1：105~109 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)				
		105 年	106 年	107 年	108 年	109 年
流動資產		6,793,428	6,889,940	7,882,536	6,872,281	8,285,200
透過損益按公允價值衡量之金融資產 - 非流動		-	-	10	10	10
以成本衡量之金融資產		10	10	-	-	-
採用權益法之投資		63,457	127,201	123,117	118,440	115,070
不動產、廠房及設備(註2)		53,259	17,974	15,271	21,673	17,043
無形資產		1,560	363	139	63	819
其他資產 (註 2)		32,191	643,609	350,583	847,189	1,127,396
資產總額		6,943,905	7,679,097	8,371,656	7,859,656	9,545,538
流動負債	分配前	3,713,358	4,432,979	5,825,763	4,691,286	4,691,286
	分配後	3,713,358	4,432,979	5,825,763	4,691,286	尚未分配
非流動負債		1,300,702	1,404,397	709,996	1,310,454	1,705,374
負債總額	分配前	5,014,060	5,837,376	6,535,759	6,001,740	7,425,463
	分配後	5,014,060	5,837,376	6,535,759	6,001,740	尚未分配
歸屬於母公司業主之權益		1,929,845	1,841,721	1,835,897	1,857,916	2,120,075
股本		1,758,713	1,540,163	1,540,163	1,540,163	1,540,163
資本公積		93,553	92,566	92,566	92,566	92,566
保留盈餘	分配前	96,612	208,992	203,168	225,187	487,346
	分配後	96,612	208,992	203,168	225,187	尚未分配
其他權益		-	-	-	-	-
庫藏股票		(19,033)	-	-	-	-
非控制權益		-	-	-	-	-
權益總額	分配前	1,929,845	1,841,721	1,835,897	1,857,916	2,120,075
	分配後	1,929,845	1,841,721	1,835,897	1,857,916	尚未分配

註 1：105~109 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)				
		105年	106年	107年	108年	109年
營業收入		1,293,970	1,718,835	2,380,741	1,622,810	3,191,189
營業毛利		284,791	494,292	549,372	416,267	678,610
營業淨利		85,145	216,334	236,818	121,989	334,480
營業外收入及支出		(52,715)	(44,506)	(83,723)	88,595	47,935
稅前淨利		32,430	171,828	153,095	210,584	382,415
繼續營業單位 本期淨利		16,640	128,784	109,400	200,479	362,590
停業單位損失		-	-	-	-	-
本期淨利(損)		16,640	128,784	109,400	200,479	362,590
本期其他綜合損益 (稅後淨額)		-	-	-	-	-
本期綜合損益總額		16,640	128,784	109,400	200,479	362,590
淨利歸屬於 母公司業主		16,640	128,784	109,400	200,479	362,590
淨利歸屬於非控制權益		-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬於母公 司業主		16,640	128,784	109,400	200,479	362,590
綜合損益總額歸屬於非控 制權益		-	-	-	-	-
每股盈餘		0.09	0.78	0.71	1.30	2.35

註：105~109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)				
		105年	106年	107年	108年	109年
營業收入		1,293,970	1,718,742	2,379,810	1,617,101	3,183,441
營業毛利		287,582	423,459	543,403	410,880	633,409
營業淨利		93,409	158,376	242,768	131,157	327,087
營業外收入及支出		(57,498)	4,015	(90,043)	77,810	48,831
稅前淨利		35,911	162,391	152,725	208,967	375,918
繼續營業單位 本期淨利		16,640	128,784	109,400	200,479	362,590
停業單位損失		-	-	-	-	-
本期淨利 (損)		16,640	128,784	109,400	200,479	362,590
本期其他綜合損益 (稅後淨額)		-	-	-	-	-
本期綜合損益總額		16,640	128,784	109,400	200,479	362,590
淨利歸屬於 母公司業主		16,640	128,784	109,400	200,479	362,590
淨利歸屬於非控制權益		-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬於母公 司業主		16,640	128,784	109,400	200,479	362,590
綜合損益總額歸屬於非控 制權益		-	-	-	-	-
每股盈餘		0.09	0.78	0.71	1.30	2.35

註：105~109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
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
107年	蘇定堅、顏曉芳 (註2)	勤業眾信聯合會計師事務所	無保留意見
108年	蘇定堅、蔣淑菁 (註3)	勤業眾信聯合會計師事務所	無保留意見
109年	蘇定堅、蔣淑菁	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。

註2：因配合勤業眾信聯合會計師事務所內部業務調整，本公司107年度財務報表簽證會計師由顏曉芳會計師、曾棟鋆會計師變更為蘇定堅會計師、顏曉芳會計師。

註3：因配合勤業眾信聯合會計師事務所內部業務調整，本公司108年度財務報表簽證會計師由蘇定堅會計師、顏曉芳會計師變更為蘇定堅會計師、蔣淑菁會計師。

## 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)				
		105年	106年	107年	108年	109年
財務結構(%)	負債占資產比率	72.05	75.69	77.83	76.24	78.24
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	5,982.49	17,310.09	16,110.25	14,183.00	18,000.12
償債能力(%)	流動比率	184.55	173.98	137.89	149.14	144.74
	速動比率	38.72	46.62	41.80	33.55	54.84
	利息保障倍數	1.69	4.22	3.33	4.96	7.88
經營能力	應收款項週轉率(次)	7.37	5.47	4.94	6.32	61.33
	平均收現日數	49	67	74	58	6
	存貨週轉率(次)	0.19	0.23	0.33	0.22	0.48
	應付款項週轉率(次)	2.52	2.62	4.53	4.32	8.84
	平均銷貨日數	1,921	1,587	1,106	1,659	760
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	20.99	47.31	137.97	85.28	146.68
	總資產週轉率(次)	19.56	23.74	30.03	20.16	36.35
獲利能力	資產報酬率(%)	0.84	2.39	2.04	3.02	4.64
	權益報酬率(%)	0.86	6.83	5.95	10.85	18.23
	稅前純益占實收資本額比率(%) (註7)	1.84	11.16	9.94	13.67	21.72
	純益率(%)	1.29	7.49	4.60	12.35	11.36
	每股盈餘(元)	0.09	0.78	0.71	1.30	2.35
現金流量	現金流量比率(%)	3.37	(6.96)	(1.82)	17.40	10.01
	現金流量允當比率(%)	(39.29)	(39.04)	(48.65)	73.00	168.09
	現金再投資比率(%)	3.10	(9.72)	(9.61)	24.23	17.32
槓桿度	營運槓桿度	1.39	1.00	1.06	1.21	1.08
	財務槓桿度	2.24	1.33	1.38	1.77	1.20

分析項目	年度	最近五年度財務分析(註1)				
		105年	106年	107年	108年	109年
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：主要係因109年度淨利增加且非流動負債增加所致。						
2. 速動比率變動：主要係因109年度銀行存款及金額資產-流動增加所致。						
3. 利息保障倍數變動：主要係因109年度淨利增加所致。						
4. 應收款項週轉率(次)變動：主要係因109年度營業收入增加所致。						
5. 平均收現日數變動：主要係因109年度營業收入增加所致。						
6. 存貨週轉率(次)變動：主要係因109年度營業成本增加所致。						
7. 平均銷貨日數變動：主要原因係109年度營業成本增加所致。						
8. 不動產、廠房及設備週轉率(次)變動：主要係因109年度營業收入增加所致。						
9. 總資產週轉率(次)變動-：主要係因109年度營業收入增加所致。						
10. 資產報酬率變動：主要係因109年度息前稅後利益增加所致。						
11. 權益報酬率變動：主要係因109年度息前稅後利益增加所致。						
12. 稅前純益占實收資本額比率變動：主要係因109年度稅前利益增加所致。						
13. 每股盈餘變動：主要係因109年度營業收入增加影響淨利增加所致。						
14. 現金流量比率變動：主要係因109年度營業活動之淨現金流入減少所致。						
15. 現金流量允當比率變動：主要係因近五年平均營業活動之淨現金流出變動所致。						
16. 現金再投資比率變動：主要係因近五年平均營業活動之淨現金流出變動所致。						
17. 財務槓桿度變動：主要係因109年度淨利增加所致。						

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104~108年度財務報告係經會計師查核簽證。

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)				
		105年	106年	107年	108年	109年
財務結構(%)	負債占資產比率	72.21	76.02	78.07	76.36	77.79
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	6,065.69	18,059.67	16,671.42	14,612.26	22,446.02
償債能力(%)	流動比率	182.95	169.59	135.30	146.49	144.84
	速動比率	37.59	44.60	40.56	33.00	54.36
	利息保障倍數	1.76	4.05	3.33	4.94	7.92
經營能力	應收款項週轉率(次)	7.37	5.47	4.94	5.96	48.44
	平均收現日數	49	67	74	61	8
	存貨週轉率(次)	0.19	0.24	0.33	0.22	0.49
	應付款項週轉率(次)	2.13	2.40	3.62	3.40	8.10
	平均銷貨日數	1,963	1,536	1,094	1,630	745
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	21.31	48.26	143.17	87.54	164.45
	總資產週轉率(次)	19.34	23.51	29.65	19.93	36.58
獲利能力	資產報酬率(%)	0.83	2.37	2.02	2.99	4.67
	權益報酬率(%)	0.86	6.83	5.95	10.85	17.10
	稅前純益占實收資本額比率(%) (註7)	2.04	10.54	9.92	13.57	24.41
	純益率(%)	1.29	7.49	4.60	12.40	11.39
	每股盈餘(元)	0.09	0.78	0.71	1.30	2.35
現金流量	現金流量比率(%)	2.92	(6.38)	(1.53)	16.84	11.01
	現金流量允當比率(%)	(36.77)	(36.25)	(44.92)	67.32	179.20
	現金再投資比率(%)	2.64	(9.15)	(8.95)	23.47	18.50
槓桿度	營運槓桿度	1.35	1.10	1.05	1.20	1.06
	財務槓桿度	2.02	1.51	1.37	1.68	1.20

分析項目	年度	最近五年度財務分析(註1)				
		105年	106年	107年	108年	109年
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：主要係因109年度淨利增加且非流動負債增加所致。						
2. 速動比率變動：主要係因109年度銀行存款及金額資產-流動增加所致。						
3. 利息保障倍數變動：主要係因109年度淨利增加所致。						
4. 應收款項週轉率(次)變動：主要係因109年度營業收入增加所致。						
5. 平均收現日數變動：主要係因109年度營業收入增加所致。						
6. 存貨週轉率(次)變動：主要係因109年度營業成本增加所致。						
7. 平均銷貨日數變動：主要原因係109年度營業成本增加所致。						
8. 不動產、廠房及設備週轉率(次)變動：主要係因109年度營業收入增加所致。						
9. 總資產週轉率(次)變動-：主要係因109年度營業收入增加所致。						
10. 資產報酬率變動：主要係因109年度息前稅後利益增加所致。						
11. 權益報酬率變動：主要係因109年度息前稅後利益增加所致。						
12. 稅前純益占實收資本額比率變動：主要係因109年度稅前利益增加所致。						
13. 每股盈餘變動：主要係因109年度營業收入增加影響淨利增加所致。						
14. 現金流量比率變動：主要係因109年度營業活動之淨現金流入減少所致。						
15. 現金流量允當比率變動：主要係因近五年平均營業活動之淨現金流出變動所致。						
16. 現金再投資比率變動：主要係因近五年平均營業活動之淨現金流出變動所致。						
17. 財務槓桿度變動：主要係因109年度淨利增加所致。						

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

董事會造送本公司一〇九年度營業報告書、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一一〇年股東常會

監察人：江 謝 海

監察人：天衛資產管理股份有限公司代表人

楊龍士



監察人：天衛資產管理股份有限公司代表人

黃祥穎



中 華 民 國 一 一 〇 年 三 月 三 十 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 109 年度（自民國 109 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 1 1 0 年 3 月 3 0 日





## 勤業眾信

勤業眾信聯合會計師事務所  
11073 台北市信義區松仁路100號20樓

Deloitte & Touche  
20F, Taipei Nan Shan Plaza  
No. 100, Songren Rd.,  
Xinyi Dist., Taipei 11073, Taiwan

Tel :+886 (2) 2725-9988  
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 109 年及 108 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 109 年及 108 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 109 年及 108 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 109 年及 108 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 109 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 109 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

#### 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，本會計師了解並測試與不動產存貨之淨變現價值估計相關之主要內部控制之設計及執行有效性，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 109 及 108 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 109 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 蘇 定 堅

蘇定堅



會計師 蔣 淑 菁

蔣淑菁



金融監督管理委員會核准文號  
金管證審字第 1070323246 號

金融監督管理委員會核准文號  
金管證審字第 1000028068 號

中 華 民 國 110 年 3 月 30 日

# 陸、財務概況

富旺國際開發股份有限公司及子公司

民國 109 年及 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元



代 碼	資 產	109年12月31日			108年12月31日		
		金 額	%	金 額	%		
	流動資產						
1100	現金及約當現金 (附註六)	\$ 864,776	9	\$ 587,835	8		
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動 (附註七及二七)	1,378,724	14	515,310	7		
1150	應收票據	10,689	-	15,907	-		
1170	應收帳款—非關係人 (附註八)	56,470	1	4,243	-		
1180	應收帳款—關係人 (附註八及二六)	243	-	16,505	-		
1200	其他應收款 (附註八及二六)	556,894	6	66,705	1		
1300	存貨—買賣業	9,211	-	9,283	-		
1320	存貨—建設業 (附註九及二七)	5,234,750	54	5,326,222	68		
1476	其他金融資產—流動 (附註六及二七)	233,344	2	221,053	3		
1479	其他流動資產 (附註二六)	222,862	2	184,606	2		
11XX	流動資產總計	<u>8,567,963</u>	<u>88</u>	<u>6,947,669</u>	<u>89</u>		
	非流動資產						
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動 (附註七)	20	-	20	-		
1600	不動產、廠房及設備 (附註十一)	21,232	-	22,280	-		
1755	使用權資產 (附註十二)	4,545	-	12,041	-		
1780	無形資產 (附註十三)	1,119	-	182	-		
1840	遞延所得稅資產 (附註二二)	15,076	-	21,624	-		
1915	預付設備款	2,857	-	-	-		
1920	存出保證金 (附註二六)	103,025	1	232,832	3		
1980	其他金融資產—非流動 (附註六及二七)	1,025,396	11	581,749	8		
15XX	非流動資產總計	<u>1,173,270</u>	<u>12</u>	<u>870,728</u>	<u>11</u>		
1XXX	資 產 總 計	\$ 9,741,233	<u>100</u>	\$ 7,818,397	100		
	負債及權益						
	流動負債						
2100	短期借款 (附註十四及二七)	\$ 4,367,526	45	\$ 3,624,222	46		
2110	應付短期票券 (附註十四)	398,844	4	-	-		
2130	合約負債 (附註二一及二六)	458,339	5	233,311	3		
2150	應付票據	976	-	2,907	-		
2170	應付帳款 (附註二六)	288,884	3	275,593	4		
2200	其他應付款 (附註十六及二六)	355,101	4	83,150	1		
2230	本期所得稅負債	9,876	-	11,432	-		
2280	租賃負債—流動 (附註十二)	2,186	-	10,036	-		
2321	一年內到期公司債 (附註十五)	-	-	399,950	5		
2399	其他流動負債 (附註二六)	37,775	-	17,892	-		
21XX	流動負債總計	<u>5,919,507</u>	<u>61</u>	<u>4,658,493</u>	<u>59</u>		
	非流動負債						
2530	應付公司債 (附註十五)	1,698,352	17	1,298,353	17		
2580	租賃負債—非流動 (附註十二)	2,416	-	2,118	-		
2645	存入保證金	883	-	1,517	-		
25XX	非流動負債總計	<u>1,701,651</u>	<u>17</u>	<u>1,301,988</u>	<u>17</u>		
2XXX	負債總計	<u>7,621,158</u>	<u>78</u>	<u>5,960,481</u>	<u>76</u>		
	歸屬於本公司業主之權益						
3110	普通股股本	1,540,163	16	1,540,163	20		
3200	資本公積	92,566	1	92,566	1		
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	124,756	1	113,621	2		
3350	未分配盈餘	362,590	4	111,566	1		
3XXX	權益總計	<u>2,120,075</u>	<u>22</u>	<u>1,857,916</u>	<u>24</u>		
	負債及權益總計	\$ 9,741,233	<u>100</u>	\$ 7,818,397	100		

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：劉宛蓉





## 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 109 年及 108 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	109年度		108年度		
	金 額	%	金 額	%	
	營業收入				
4510	營建收入（附註二一及二六）	\$ 3,175,069	100	\$ 1,525,730	94
4610	勞務收入（附註二六）	3,725	-	80,788	5
4800	其他營業收入（附註十二）	12,395	-	16,292	1
4000	營業收入合計	<u>3,191,189</u>	<u>100</u>	<u>1,622,810</u>	<u>100</u>
	營業成本（附註二十）				
5510	營建成本	2,509,178	79	1,191,198	73
5610	勞務成本	341	-	14,249	1
5800	其他營業成本	3,060	-	1,096	-
5000	營業成本合計	<u>2,512,579</u>	<u>79</u>	<u>1,206,543</u>	<u>74</u>
5900	營業毛利	<u>678,610</u>	<u>21</u>	<u>416,267</u>	<u>26</u>
	營業費用（附註二十及二六）				
6100	推銷費用	210,019	7	180,197	11
6200	管理費用	134,111	4	114,081	7
6000	營業費用合計	<u>344,130</u>	<u>11</u>	<u>294,278</u>	<u>18</u>
6900	營業淨利	<u>334,480</u>	<u>10</u>	<u>121,989</u>	<u>8</u>
	營業外收入及支出				
7010	其他收入	14,500	1	16,852	1
7020	其他利益及損失	( 15,064)	-	( 8,738)	( 1)
7100	利息收入	1,487	-	2,829	-
7235	透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	102,623	3	130,890	8
7510	利息費用（附註九及十五）	( 55,611)	( 2)	( 53,238)	( 3)
7000	營業外收入及支出合計	<u>47,935</u>	<u>2</u>	<u>88,595</u>	<u>5</u>

(接次頁)

陸、財務概況

(承前頁)

代 碼		109年度		108年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利	\$ 382,415	12	\$ 210,584	13
7950	所得稅費用 (附註二二)	19,825	1	10,105	1
8500	本年度綜合損益總額	\$ 362,590	11	\$ 200,479	12
	每股盈餘 (附註二三)				
9750	基 本	\$ 2.35		\$ 1.30	
9850	稀 釋	\$ 2.34		\$ 1.30	

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：劉宛蓉



富旺國際開發股份有限公司及子公司  
合併財務報表  
民國 109 年及 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	歸屬於本公司業主之權益 (附註十九)					權益總計
	普通股股本	資本公積	保留盈餘	未分配盈餘	盈餘	
A1	108 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,540,163	\$ 92,566	\$ 93,768	\$ 109,400	\$ 1,835,897
B1	盈餘指撥及分配	-	-	19,853	( 19,853)	-
B5	法定盈餘公積	-	-	-	( 178,460)	( 178,460)
	現金股利	-	-	-	-	-
D5	108 年度綜合損益總額	-	-	-	200,479	200,479
Z1	108 年 12 月 31 日餘額	1,540,163	92,566	113,621	111,566	1,857,916
B1	盈餘指撥及分配	-	-	11,135	( 11,135)	-
B5	法定盈餘公積	-	-	-	( 100,431)	( 100,431)
	現金股利	-	-	-	-	-
D5	109 年度綜合損益總額	-	-	-	362,590	362,590
Z1	109 年 12 月 31 日餘額	\$ 1,540,163	\$ 92,566	\$ 124,756	\$ 362,590	\$ 2,120,075

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：劉宛蓉

## 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 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		109 年度	108 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 382,415	\$ 210,584
	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	19,236	26,225
A20200	攤銷費用	314	128
A20300	預期信用損失	1,661	1,305
A20400	透過損益按公允價值衡量之 金融資產淨利益	( 102,623)	( 130,890)
A20900	利息費用	55,611	53,238
A21200	利息收入	( 1,487)	( 2,829)
A21300	股利收入	( 8,534)	( 14,210)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	-	49
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	5,218	38,249
A31150	應收帳款	( 37,626)	400,292
A31180	其他應收款	16,995	53,072
A31200	存 貨	117,575	183,340
A31240	其他流動資產	( 38,256)	( 101,195)
A32125	合約負債	225,028	178,414
A32130	應付票據	( 1,931)	2,094
A32150	應付帳款	13,291	( 3,971)
A32180	其他應付款	17,711	5,778
A32230	其他流動負債	19,883	2,822
A33000	營運產生之現金流入	684,481	902,495
A33100	收取之利息	1,487	2,829
A33300	支付之利息	( 76,970)	( 84,450)
A33500	支付之所得稅	( 16,180)	( 10,494)
AAAA	營業活動之淨現金流入	592,818	810,380
	投資活動之現金流量		
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之 金融資產	( 38,884,156)	( 15,231,280)
B00200	出售透過損益按公允價值衡量之 金融資產	37,870,278	14,986,984

( 接次頁 )

(承前頁)

代 碼		109 年度	108 年度
B02700	取得不動產、廠房及設備	(\$ 7,845)	(\$ 17,254)
B03700	存出保證金減少(增加)	129,807	( 177,420)
B04500	購置無形資產	( 1,251)	( 171)
B06600	其他金融資產減少(增加)	( 455,938)	68,288
B07300	其他預付款項增加	( 2,857)	-
B07600	收取之股利	8,534	14,210
BBBB	投資活動之淨現金流出	( 1,343,428)	( 356,643)
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	19,952,523	3,406,879
C00200	短期借款減少	( 19,209,219)	( 3,875,944)
C00500	應付短期票券增加	396,232	-
C01200	發行公司債	399,480	998,500
C01300	償還公司債	( 400,000)	( 1,000,000)
C03100	存入保證金減少	( 634)	( 5,403)
C04020	租賃負債本金償還	( 10,400)	( 15,408)
C04500	發放現金股利	( 100,431)	( 178,460)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	1,027,551	( 669,836)
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	276,941	( 216,099)
E00100	年初現金及約當現金餘額	587,835	803,934
E00200	年底現金及約當現金餘額	\$ 864,776	\$ 587,835

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：劉宛蓉





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 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

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 110 年 2 月 22 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」)

適用修正後之金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成本公司及由本公司所控制個體 (以下稱「合併公司」) 會計政策之重大變動。

(二) 110 年適用之金管會認可之 IFRSs

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日</u>
IFRS 4 之修正「適用 IFRS 9 之暫時豁免之展延」	發布日起生效
IFRS 9、IAS 39、IFRS 7、IFRS 4 及 IFRS 16 之修正「利率指標變革—第二階段」	2021 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間生效
IFRS 16 之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	2020 年 6 月 1 日以後開始之年度報導期間生效

(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)
「2018-2020 週期之年度改善」	2022 年 1 月 1 日 (註2)
IFRS 3 之修正「更新對觀念架構之索引」	2022 年 1 月 1 日 (註3)
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 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	2023 年 1 月 1 日 (註6)
IAS 8 之修正「會計估計之定義」	2023 年 1 月 1 日 (註7)
IAS 16 之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	2022 年 1 月 1 日 (註4)
IAS 37 之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日 (註5)

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報導期間生效。

註 2：IFRS 9 之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之金融負債之交換或條款修改；IAS 41「農業」之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間之公允價值衡量；IFRS 1「首次採用 IFRSs」之修正係追溯適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。

註 3：收購日在年度報導期間開始於 2022 年 1 月 1 日以後之企業合併適用此項修正。

註 4：於 2021 年 1 月 1 日以後始達管理階層預期運作方式之必要地點及狀態之廠房、不動產及設備適用此項修正。

註 5：於 2022 年 1 月 1 日尚未履行所有義務之合約適用此項修正。

註 6：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間推延適用此項修正。

註 7：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計變動及會計政策變動適用此項修正。

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，參閱附註十及附表九。

#### (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，於發生當年度認列於損益。

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。

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年度平均匯率換算，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合約負債。

建屋預售於工程完工交屋年度，將待售房地及合約負債按出售部分結轉認列為當年度損益。

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) 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年度損益。



#### (十) 合約成本相關資產

不動產銷售依合約支付之銷售佣金僅於取得客戶合約時發生，在金額可回收之範圍內認列為取得合約之增額成本，並於不動產完工交付予客戶時轉銷。惟預計於一年內攤銷之取得合約增額成本，合併公司選擇不予資本化。

#### (十一) 不動產、廠房及設備、使用權資產、無形資產（商譽除外）及合約成本相關資產之減損

合併公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示不動產、廠房及設備、使用權資產及無形資產（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。

##### 1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

合併公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產與按攤銷後成本衡量之金融資產。

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括強制透過損益按公允價值衡量及指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。強制透過損益按公允價值衡量之金融資產包括未指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，及不符合分類為按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失（包含該金融資產所產生之任何股利或利息）係認列於損益。

公允價值之決定方式參閱附註二五。

B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

合併公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- b. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之應收票據、應收帳款、其他應收款、其他金融資產與存出保證金）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- a. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。

b. 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，應自信用減損後之次一報導期間起以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算利息收入。

信用減損金融資產係指發行人或債務人已發生重大財務困難、違約、債務人很有可能聲請破產或其他財務重整或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

約當現金包括自取得日起 3 個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款，係用於滿足短期現金承諾。

## (2) 金融資產之減損

合併公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）之減損損失。

應收帳款按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

合併公司為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定下列情況代表金融資產已發生違約：

- A. 有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務。
- B. 逾期超過 90 天，除非有合理且可佐證之資訊顯示延後之違約基準更為適當。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

(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。

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。

2. 權益工具

合併公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

3. 金融負債

(1) 後續衡量

金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(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

合併公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

移轉商品或勞務與收取對價之時間間隔在 1 年以內之合約，其重大財務組成部分不予調整交易價格。

於正常營業範圍內之不動產銷售係分期收取固定交易價格並認列合約負債，於考量重大財務組成部分後，於各該筆不動產完工且交付予買方時認列收入。

(十四) 租賃

合併公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 合併公司為出租人

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。

營業租賃下，減除租賃誘因後之租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。

當租賃同時包含土地及建築物要素時，合併公司係依附屬於各要素所有權之幾乎所有風險與報酬是否已移轉予承租人以評估各要素之分類係為融資租賃或營業租賃。租賃給付按合約成立日土地及建築物租賃權利之公允價值相對比例分攤予土地及建築物。若租賃給付能可靠地分攤至此兩項要素，各要素係按所適用之租賃分類處理。若租賃給付無法可靠地分攤至此兩項要素，則整體租賃係分類為融資租賃，惟若此兩項要素均明顯符合營業租賃標準，則整體租賃分類為營業租賃。

## 2. 合併公司為承租人

除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產原始按成本（包含租賃負債之原始衡量金額、租賃開始日前支付之租賃給付減除收取之租賃誘因、原始直接成本及復原標的資產之估計成本）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。使用權資產係單獨表達於合併資產負債表。

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者提列折舊。

租賃負債原始按租賃給付（包含固定給付及實質固定給付）之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

後續，租賃負債採有效利息法按攤銷後成本基礎衡量，且利息費用係於租賃期間分攤。若租賃期間變動導致未來租賃給付有變動，合併公司再衡量租賃負債，並相對調整使用權資產，惟若使用權資產之帳面金額已減至零，則剩餘之再衡量金額認列於損益中。租賃負債係單獨表達於合併資產負債表。



(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年度認列為損益。

(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

合併公司依各所得稅申報轄區所制定之法規決定當年度所得（損失），據以計算應付（可回收）之所得稅。

依中華民國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

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具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，僅於其很有可能足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足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。

合併公司將新型冠狀病毒肺炎疫情造成之經濟影響納入重大會計估計之考量，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年度，則於修正當年度認列；若會計估計之修正同時影響當年度及未來期間，則於修正當年度及未來期間認列。

估計及假設不確定性之主要來源－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

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
庫存現金及零用金	\$ 1,044	\$ 1,027
銀行支票存款	2,173	5,664
銀行活期存款	2,115,487	1,379,053
銀行定期存款	<u>4,812</u>	<u>4,893</u>
	2,123,516	1,390,637
減：信託專戶存款及質押定期存款	( 1,257,229)	( 801,208)
三個月以上之定期存款	( <u>1,511</u> )	( <u>1,594</u> )
	<u>\$ 864,776</u>	<u>\$ 587,835</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－流動及非流動項下。

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>金融資產－流動</u>		
強制透過損益按公允價值衡量		
非衍生金融資產		
－國內上市櫃股票	<u>\$ 1,378,724</u>	<u>\$ 515,310</u>
<u>金融資產－非流動</u>		
強制透過損益按公允價值衡量		
非衍生金融資產		
－國內未上市櫃股票	<u>\$ 20</u>	<u>\$ 20</u>

透過損益按公允價值衡量之金融工具質押之資訊，參閱附註二七。

八、應收帳款及其他應收款

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>應收帳款</u>		
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$ 59,799	\$ 22,173
減：備抵損失	( <u>3,086</u> )	( <u>1,425</u> )
	<u>\$ 56,713</u>	<u>\$ 20,748</u>

	109年12月31日	108年12月31日
其他應收款		
應收投資款	\$ 556,882	\$ 64,916
其他	<u>12</u>	<u>1,789</u>
	<u>\$ 556,894</u>	<u>\$ 66,705</u>

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。

合併公司按存續期間預期信用損失認列應收帳款之備抵損失。存續期間預期信用損失係考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況、產業經濟情勢，並同時考量 GDP 預測及產業展望。依產品交易區分客戶群及應收帳款逾期天數，訂定預期信用損失率計算。

若有證據顯示交易對方面臨嚴重財務困難且合併公司無法合理預期可回收金額，合併公司直接沖銷相關應收帳款，惟仍會持續追索活動，因追索回收之金額則認列於損益。

合併公司衡量應收帳款之備抵損失如下：

	未逾期	逾期 1 - 90天	逾期 91-120天	逾期 121-365天	逾期超過 365天	合計
<u>109年12月31日</u>						
預期信用損失率	-	-	20%-50%	50%-100%	100%	
總帳面金額	\$ 23,420	\$ 31,861	\$ 1,078	\$ 1,140	\$ 2,300	\$ 59,799
備抵損失（存續期間預期 信用損失）	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(216)</u>	<u>(570)</u>	<u>(2,300)</u>	<u>(3,086)</u>
攤銷後成本	<u>\$ 23,420</u>	<u>\$ 31,861</u>	<u>\$ 862</u>	<u>\$ 570</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 56,713</u>
<u>108年12月31日</u>						
預期信用損失率	-	-	20%-50%	50%-100%	100%	
總帳面金額	\$ 20,748	\$ -	\$ -	\$ 1,245	\$ 180	\$ 22,173
備抵損失（存續期間預期 信用損失）	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,245)</u>	<u>(180)</u>	<u>(1,425)</u>
攤銷後成本	<u>\$ 20,748</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 20,748</u>

應收帳款備抵損失之變動資訊如下：

	109年度	108年度
年初餘額	\$ 1,425	\$ 120
加：本年度提列減損損失	<u>1,661</u>	<u>1,305</u>
年底餘額	<u>\$ 3,086</u>	<u>\$ 1,425</u>

九、存貨－建設業

	109年12月31日	108年12月31日
待售房地		
世界之翼	\$ 378,259	\$ 993,956
桃園平鎮區（山子頂段）	255,238	-
富旺科技園區（原 NO1 工業城）	66,638	79,852
國美天藏	60,528	156,188
站前 318	51,385	-
高雄苓雅	15,897	15,897
明新大富翁	12,638	12,621
南崁廟口段	-	762,902
中彰國際工業城（原牛稠仔段）	-	295,526
米蘭雙星	-	123,550
心海苑（原漾世代）	-	117,988
天藍	-	16,541
其他	<u>10,744</u>	<u>12,914</u>
	<u>851,327</u>	<u>2,587,935</u>
在建房地		
站前大時代（原陽光小鎮）	1,490,989	1,577,651
天際 W ONE（原上石段）	803,961	4,620
微美居（原高雄楠梓區藍田西段）	496,668	462,045
雍華（原巴黎麗池）	484,798	358,933
心海城（原沙鹿鹿寮段）	203,676	-
斗六明德段	172,340	-
苗栗文湖段	169,806	-
高雄楠梓區援中段	147,500	141,425
匯幸福	148,781	130,126
幸福好好（原雲林僑真段）	<u>46,889</u>	<u>-</u>
	<u>4,165,408</u>	<u>2,674,800</u>

（接次頁）



(承前頁)

	109年12月31日	108年12月31日
預付房地		
桃園平鎮(山子頂及中庸段)	\$ 83,786	\$ -
西區麻園頭段	60,847	-
龍井區龍津段	53,740	-
雲林僑真段	19,642	8,000
沙鹿鹿寮段	-	53,214
中彰國際工業城(原牛稠仔段)	-	2,273
	<u>218,015</u>	<u>63,487</u>
	<u>\$ 5,234,750</u>	<u>\$ 5,326,222</u>

利息資本化相關資訊如下：

	109 年度	108 年度
利息資本化金額	\$ 67,339	\$ 242,380
利息資本化利率(%)	1.75-2.25	2.10-2.75

合併公司設定質抵押作為借款擔保之存貨，參閱附註二七。

## 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		
		109年 12月31日	108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	100	
	富信全球置業股份有限公司 (富信全球置業公司)	100	100	
	蕾媿生技公司	富旺房仲公司	26	26
		蕾媿生物科技責任有限公司 (蕾媿越南公司)	100	100

上述子公司之所在地區及業務性質，參閱附表九。

蕾媿生技公司於 109 年 4 月由董事會代行股東會決議通過以債權 20,000 仟元抵繳股款，發行新股 2,000 仟股。

Fuwong 公司及蕾媿越南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

	109 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						
租賃改良	\$ 12,668	\$ 7,309	\$ -	(\$ 800)	\$ 19,177	
其他設備	51,246	536	-	800	52,582	
	<u>63,914</u>	<u>\$ 7,845</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>71,759</u>	
累計折舊						
租賃改良	5,740	\$ 5,076	\$ -	\$ -	10,816	
其他設備	35,894	3,817	-	-	39,711	
	<u>41,634</u>	<u>\$ 8,893</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>50,527</u>	
	<u>\$ 22,280</u>				<u>\$ 21,232</u>	
108 年度						
成本						
租賃改良	\$ 5,208	\$ 7,523	(\$ 63)	\$ -	\$ 12,668	
其他設備	41,515	9,731	-	-	51,246	
	<u>46,723</u>	<u>\$ 17,254</u>	<u>(\$ 63)</u>	<u>\$ -</u>	<u>63,914</u>	
累計折舊						
租賃改良	2,746	\$ 3,008	(\$ 14)	\$ -	5,740	
其他設備	28,198	7,696	-	-	35,894	
	<u>30,944</u>	<u>\$ 10,704</u>	<u>(\$ 14)</u>	<u>\$ -</u>	<u>41,634</u>	
	<u>\$ 15,779</u>				<u>\$ 22,280</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：租賃改良，2 年；其他設備，3 至 5 年。

十二、租賃協議

(一) 使用權資產

	109年12月31日	108年12月31日
使用權資產帳面金額		
建築物	<u>\$ 4,545</u>	<u>\$ 12,041</u>

	109 年度	108 年度
使用權資產之增添	\$ 2,847	\$ 5,406
使用權資產之折舊費用	\$ 10,343	\$ 15,521
使用權資產轉租收益（帳列 其他營業收入）	\$ 4,647	\$ 14,324

除以上所列認列折舊費用外，合併公司之使用權資產於 109 及 108 年度並未發生重大減損情形。

## (二) 租賃負債

	109年12月31日	108年12月31日
租賃負債帳面金額		
流    動	\$ 2,186	\$ 10,036
非流動	\$ 2,416	\$ 2,118

租賃負債之折現率區間如下：

	109年12月31日	108年12月31日
建築物	2.15%	2.15%

## (三) 轉    租

合併公司有下列轉租交易。

### 使用權資產之轉租

合併公司以營業租賃轉租建築物之使用權，租賃期間為 2 年。

營業租賃轉租之未來將收取之租賃給付總額如下：

	109年12月31日	108年12月31日
第 1 年	\$ 941	\$ 2,924
第 2 年	-	467
	\$ 941	\$ 3,391

## (四) 其他租賃資訊

	109年度	108年度
短期租賃費用	\$ 17,400	\$ 18,762
租賃之現金流出總額	(\$ 27,800)	(\$ 34,170)

合併公司選擇對符合短期租賃及符合低價值資產租賃適用認列之豁免，不對該等租賃認列相關使用權資產及租賃負債。

十三、無形資產

主係合併公司之電腦軟體，係以直線基礎按 3 至 8 年平均計提攤銷費用。

十四、借 款

(一) 短期銀行借款

	109年12月31日	108年12月31日
信用借款	\$ 141,600	\$ 72,490
抵押借款	<u>4,225,926</u>	<u>3,551,732</u>
	<u>\$ 4,367,526</u>	<u>\$ 3,624,222</u>
信用借款年利率(%)	1.41-2.05	2.30-2.75
抵押借款年利率(%)	1.40-2.50	1.65-2.75

抵押借款係以合併公司之存貨及透過損益按公允價值衡量之金融資產作為擔保，參閱附註二七。另 109 年及 108 年 12 月 31 日之信用借款係由實質關係人及主要管理階層擔任連帶保證人。

(二) 應付短期票券

	109年9月30日
應付商業本票	\$ 400,000
減：應付短期票券折價	( 1,156)
	<u>\$ 398,844</u>
年利率(%)	0.942

十五、應付公司債

	109年12月31日	108年12月31日
106年第一次擔保普通公司債	\$ -	\$ 399,950
107年第一次擔保普通公司債	299,738	299,648
108年第一次擔保普通公司債	399,620	399,500
108年第二次擔保普通公司債	299,700	299,610
108年第三次擔保普通公司債	299,685	299,595
109年第一次擔保普通公司債	<u>399,609</u>	<u>-</u>
	1,698,352	1,698,303
減：列為一年內到期部分	<u>-</u>	( 399,950)
	<u>\$ 1,698,352</u>	<u>\$ 1,298,353</u>

(一) 106 年第一次擔保普通公司債

本公司於 106 年 4 月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。

(二) 107 年第一次擔保普通公司債

本公司於 107 年 12 月發行有擔保普通公司債 3 億元，發行期間為 5 年，年利率為 1.02%，每年依票面利率單利計、付息一次，自發行日起屆滿 5 年到期一次還本。

(三) 108 年第一次擔保普通公司債

本公司於 108 年 3 月發行有擔保普通公司債 4 億元，發行期間為 5 年，年利率為 0.95%，每年依票面利率單利計、付息一次，自發行日起屆滿 5 年到期一次還本。

(四) 108 年第二次擔保普通公司債

本公司於 108 年 5 月發行有擔保普通公司債 3 億元，發行期間為 5 年，年利率為 0.88%，每年依票面利率單利計、付息一次，自發行日起屆滿 5 年到期一次還本。

(五) 108 年第三次擔保普通公司債

本公司於 108 年 7 月發行有擔保普通公司債 3 億元，發行期間為 5 年，年利率為 1.05%，每年依票面利率單利計、付息一次，自發行日起屆滿 5 年到期一次還本。

(六) 109 年第一次擔保普通公司債

本公司於 109 年 4 月發行有擔保普通公司債 4 億元，發行期間為 3 年，年利率為 0.74%，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。

應付公司債係以合併公司之其他金融資產作為擔保，參閱附註二七。



十六、其他應付款

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
應付投資款	\$ 263,825	\$ 29,670
應付薪資及獎金	24,917	11,919
應付利息	15,765	14,203
應付佣金	18,989	1,934
應付訴訟費	10,900	-
應付廣告費	4,032	5,827
其 他	<u>16,673</u>	<u>19,597</u>
	<u>\$ 355,101</u>	<u>\$ 83,150</u>

十七、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。

十八、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：

	<u>1 年內</u>	<u>1 年後</u>	<u>合 計</u>
<u>109 年 12 月 31 日</u>			
資 產			
應收款項	\$ 60,061	\$ 5,406	\$ 65,467
存貨—建設業	<u>1,878,867</u>	<u>3,355,882</u>	<u>5,234,749</u>
	<u>\$ 1,938,928</u>	<u>\$ 3,361,288</u>	<u>\$ 5,300,216</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 652,277	\$ 2,878,334	\$ 3,530,611
應付款項	289,723	-	289,723
合約負債	<u>86,116</u>	<u>372,223</u>	<u>458,339</u>
	<u>\$ 1,028,116</u>	<u>\$ 3,250,557</u>	<u>\$ 4,278,673</u>

	1 年內	1 年後	合 計
<u>108 年 12 月 31 日</u>			
資 產			
應收款項	\$ 27,695	\$ 7,616	\$ 35,311
存貨—建設業	<u>5,201,373</u>	<u>124,849</u>	<u>5,326,222</u>
	<u>\$ 5,229,068</u>	<u>\$ 132,465</u>	<u>\$ 5,361,533</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 1,481,428	\$ 2,120,828	\$ 3,602,256
應付款項	266,853	8,740	275,593
合約負債	<u>222,833</u>	<u>10,478</u>	<u>233,311</u>
	<u>\$ 1,971,114</u>	<u>\$ 2,140,046</u>	<u>\$ 4,111,160</u>

## 十九、權 益

## (一) 普通股股本

	109年12月31日	108年12月31日
額定股數(仟股)	<u>350,000</u>	<u>350,000</u>
額定股本	<u>\$ 3,500,000</u>	<u>\$ 3,500,000</u>
已發行且已收足股款之股數 (仟股)	<u>154,016</u>	<u>154,016</u>
已發行股本	<u>\$ 1,540,163</u>	<u>\$ 1,540,163</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；額定股本中保留供發行認股權憑證、附認股權公司債及附認股權特別股等行使認股權使用，共計 20,000 仟股，得依董事會決議分次發行。

## (二) 資本公積

	109年12月31日	108年12月31日
股票發行溢價	<u>\$ 92,566</u>	<u>\$ 92,566</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

本公司已於 108 年 5 月股東常會決議通過修正章程，訂明本公司盈餘分派或虧損撥補得於每季終了後為之，授權董事會以特別決議發放現金股息及紅利、以現金發放符合公司法規定之資本公積或法定盈餘公積，並於最近一次股東會報告。

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。

本公司於 108 年 5 月舉行股東常會，決議通過 107 年度盈餘分配案如下：

	<u>盈 餘 分 配 案</u>
法定盈餘公積	\$ 10,940
現金股利	98,460
每股股利 (元)	0.64

本公司於董事會決議 109 年及 108 年期中盈餘分配案如下：

	<u>109年第4季</u>	<u>108年第4季</u>	<u>108年第3季</u>
董事會決議日期	110年2月22日	109年1月30日	108年11月8日
法定盈餘公積	\$ 36,259	\$ 11,135	\$ 8,913
現金股利	308,033	100,431	80,000
每股股利 (元)	2	0.65	0.52

二十、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>109年度</u>			
員工福利費用			
薪資費用	\$ 15,183	\$ 60,454	\$ 75,637
勞健保費用	1,420	3,279	4,699
退休金費用	863	1,485	2,348
其他員工福利費用	563	3,197	3,760
折舊費用	-	19,236	19,236
攤銷費用	-	314	314
<u>108年度</u>			
員工福利費用			
薪資費用	7,737	48,262	55,999
勞健保費用	639	3,203	3,842
退休金費用	376	1,552	1,928
其他員工福利費用	346	2,178	2,524
折舊費用	222	26,003	26,225
攤銷費用	-	128	128

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。109及108年度員工酬勞及董監酬勞分別於110年2月及109年1月經董事會決議如下：

	109 年度		108 年度	
	估 列 比 例	金 額	估 列 比 例	金 額
員工酬勞	3.03%	\$ 11,770	3.00%	\$ 6,480
董監酬勞	0.18%	690	0.16%	345

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。

108及107年度員工酬勞及董監酬勞之實際配發金額與108及107年度合併財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司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。

## 二一、收入

	109 年度	108 年度
客戶合約收入		
不動產銷售收入	\$ 3,175,069	\$ 1,525,730
勞務收入	<u>3,725</u>	<u>80,788</u>
	<u>3,178,794</u>	<u>1,606,518</u>
其他營業收入		
不動產租金收入	4,647	14,324
其他收入	<u>7,748</u>	<u>1,968</u>
	<u>12,395</u>	<u>16,292</u>
	<u>\$ 3,191,189</u>	<u>\$ 1,622,810</u>

## (一) 合約餘額

	109年12月31日	108年12月31日
應收帳款(附註八)	<u>\$ 56,713</u>	<u>\$ 20,748</u>
合約負債		
不動產銷售	<u>\$ 458,339</u>	<u>\$ 233,311</u>

## (二) 客戶合約收入之細分

商品或勞務之類型	應 報 導 部 門		
	建 設 事 業	其 他	總 計
<u>109 年度</u>			
不動產銷售收入	\$ 3,175,069	\$ -	\$ 3,175,069
不動產代銷收入	3,725	-	3,725
不動產租金收入	4,647	-	4,647
其 他	<u>-</u>	<u>7,748</u>	<u>7,748</u>
	<u>\$ 3,183,441</u>	<u>\$ 7,748</u>	<u>\$ 3,191,189</u>
<u>108 年度</u>			
不動產銷售收入	\$ 1,525,730	\$ -	\$ 1,525,730
不動產代銷收入	46,704	-	46,704
不動產租金收入	14,324	-	14,324
其 他	<u>34,084</u>	<u>1,968</u>	<u>36,052</u>
	<u>\$ 1,620,842</u>	<u>\$ 1,968</u>	<u>\$ 1,622,810</u>

## 二二、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：

	109 年度	108 年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 11,274	\$ 11,435
土地增值稅	4,922	10,478
以前年度之調整	( 2,919)	-
	13,277	21,913
遞延所得稅		
本年度產生者	6,548	( 11,808)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 19,825</u>	<u>\$ 10,105</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	109年度	108年度
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 76,483	\$ 42,116
永久性差異	( 24,619)	( 31,139)
免稅所得	( 22,533)	( 4,766)
基本稅額應納差額	4,777	9,818
虧損扣抵	( 16,286)	( 16,402)
土地增值稅	4,922	10,478
以前年度之調整	( 2,919)	-
所得稅費用	<u>\$ 19,825</u>	<u>\$ 10,105</u>

## (二) 遞延所得稅資產與負債之變動

109 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	\$ 11,691	\$ 2,405	\$ 14,096
其 他	1,706	( 726)	980
	13,397	1,679	15,076
虧損扣抵	8,227	( 8,227)	-
	<u>\$ 21,624</u>	<u>(\$ 6,548)</u>	<u>\$ 15,076</u>
<u>108 年度</u>			
<u>遞延所得稅資產</u>			
暫時性差異			
採權益法投資損失	\$ 9,816	\$ 1,875	\$ 11,691
其 他	-	1,706	1,706
	9,816	3,581	13,397
虧損扣抵	-	8,227	8,227
	<u>\$ 9,816</u>	<u>\$ 11,808</u>	<u>\$ 21,624</u>



## (三) 未認列為遞延所得稅資產之項目

	109年12月31日	108年12月31日
虧損扣抵		
109年度到期	\$ -	\$ 1,257
110年度到期	28,091	151,679
111年度到期	3,110	3,110
112年度到期	1,005	1,005
114年度到期	62,190	62,190
115年度到期	61	61
116年度到期	9,463	21,356
117年度到期	6,996	8,404
118年度到期	6,490	-
119年度到期	9,049	-
	<u>\$ 126,455</u>	<u>\$ 249,062</u>

(四) 本公司、寶鑫營造公司、富旺房仲公司及蕾媿生技公司截至 107 年度之營利事業所得稅申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

## 二三、每股盈餘

	歸屬於本公司 業主之淨利	股 數 ( 仟 股 )	每股盈餘(元)
<u>109年度</u>			
基本每股盈餘			
歸屬於本公司業主之淨利	\$ 362,590	154,016	<u>\$ 2.35</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	779	
稀釋每股盈餘			
歸屬於本公司業主之淨利	\$ 362,590	154,795	<u>\$ 2.34</u>
加潛在普通股之影響			
<u>108年度</u>			
基本每股盈餘			
歸屬於本公司業主之淨利	\$ 200,479	154,016	<u>\$ 1.30</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	645	
稀釋每股盈餘			
歸屬於本公司業主之淨利	\$ 200,479	154,661	<u>\$ 1.30</u>
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。

#### 二四、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（即普通股股本、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。

#### 二五、金融工具

##### (一) 公允價值之資訊－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、短期借款、應付票據及帳款、其他應付款及存入保證金。
2. 應付公司債於 109 年及 108 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 1,698,352 仟元及 1,698,303 仟元。

##### (二) 公允價值資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 透過損益按公允價值衡量之金融資產於 109 年及 108 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 1,378,744 仟元及 515,330 仟元。

2. 109 及 108 年度無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

(三) 金融工具之種類

	109年12月31日	108年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量		
強制透過損益按公允價值 衡量	\$ 1,378,744	\$ 515,330
按攤銷後成本衡量之金融資產 (註 1)	2,850,837	1,726,829
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量 (註 2)	7,110,566	5,685,692

註 1：餘額係包含現金及約當現金、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按攤銷後成本衡量之金融資產。

註 2：餘額係包含短期借款、應付短期票券、應付票據及帳款、其他應付款、應付公司債（包括一年內到期公司債）及存入保證金等按攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 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外幣匯率變動風險及利率變動風險。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。

## (1) 匯率風險

合併公司持有外幣計價之透過損益按公允價值衡量之金融資產，因而使合併公司產生匯率變動暴險，參閱附註二九。

合併公司主要受美金匯率波動之影響。

合併公司敏感度分析僅包括流通在外之外幣貨幣性項目，並將其期末之換算以匯率變動 1% 時，將使稅前淨利變動之金額。1% 係為合併公司內部向主要管理階層報告匯率風險時所使用之敏感比率，亦代表管理階層對外幣匯率之合理可能變動範圍之評估。

貨幣種類	匯率變動對損益之影響	
	109 年度	108 年度
美金	\$ 246	\$ -

## (2) 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：

	109年12月31日	108年12月31日
具公允價值利率風險		
金融資產	\$ 4,812	\$ 4,893
金融負債	2,101,798	1,698,303
具現金流量利率風險		
金融資產	2,115,487	1,379,053
金融負債	4,367,526	3,624,222

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 109 及 108 年度之稅前淨利將分別變動 22,486 仟元及 25,595 仟元。

(3) 其他價格風險

合併公司因持有國內外上市櫃股票而產生權益價格暴險。

敏感度分析

下列敏感度分析係依資產負債表日之權益價格暴險進行。

若權益價格增減變動 1%，109 及 108 年度稅前淨利將因透過損益按公允價值衡量金融資產之公允價值分別變動 13,787 仟元及 5,153 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。

合併公司之客戶群分散且相互無關聯，故信用風險之集中度有限。

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 109 年及 108 年 12 月 31 日，合併公司未動用之銀行融資額度分別為 3,947,096 仟元及 638,156 仟元，其中屬建築融資需依工程進度撥款之部分分別為 2,607,300 仟元及 577,059 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>109 年 12 月 31 日</u>				
無附息負債	\$ 524,420	\$ 135,235	\$ -	\$ -
租賃負債	1,126	1,280	1,689	800
浮動利率工具	991,504	497,687	1,657,950	1,220,384
固定利率工具	-	400,000	700,000	1,000,000
	<u>\$1,517,050</u>	<u>\$1,034,202</u>	<u>\$2,359,639</u>	<u>\$2,221,184</u>
<u>108 年 12 月 31 日</u>				
無附息負債	\$ 232,336	\$ 135,436	\$ 201	\$ -
租賃負債	4,160	5,859	2,242	-
浮動利率工具	766,366	728,798	773,069	1,347,759
固定利率工具	-	400,000	-	1,300,000
	<u>\$1,002,862</u>	<u>\$1,270,093</u>	<u>\$ 775,512</u>	<u>\$2,647,759</u>

## 二六、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	負責人為主要管理階層之二親等
鴻鉅建設股份有限公司(鴻鉅公司)	負責人為主要管理階層之二親等
京積實業股份有限公司	負責人為主要管理階層之配偶
主要管理階層之配偶	實質關係人
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
法人董事代表人	實質關係人
董 事	實質關係人

### (二) 建案銷售

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	109年度	108年度
營建收入	實質關係人	<u>\$ 46,423</u>	<u>\$ -</u>
帳 列 項 目	關 係 人 類 別	109年12月31日	108年12月31日
合約負債	實質關係人	<u>\$ 10,928</u>	<u>\$ 13,925</u>
其他流動資產	實質關係人	<u>\$ 603</u>	<u>\$ 300</u>



合併公司銷售建案予關係人，其交易價格係由雙方依市場行情議定。

(三) 購置土地及合建分售

富旺科技園（原仁愛段／原 NO 1 工業城）

該建案係由合併公司與鴻鉅公司於 107 年 5 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、提存保證金及代發工程服務。

帳列項目	關係人類別	109年12月31日	108年12月31日
存出保證金	鴻鉅公司	\$ 97,493	\$ 100,000

帳列項目	關係人類別	109年度	108年度
勞務收入	鴻鉅公司	\$ -	\$ 37,411

關係人委託合併公司代為收取之銷售土地款：

帳列項目	關係人類別	109年12月31日	108年12月31日
其他流動負債	鴻鉅公司	\$ 10,905	\$ -

(四) 建案代銷

合併公司委託關係人銷售建案如下：

帳列項目	關係人類別	109年度	108年度
佣金支出	昌運公司	\$ -	\$ 17,866

帳列項目	關係人類別	109年12月31日	108年12月31日
其他流動資產	昌運公司	\$ 4,198	\$ -

其他應收款	昌運公司	\$ -	\$ 103
-------	------	------	--------

應付帳款	昌運公司	\$ -	\$ 2,447
------	------	------	----------

關係人委託合併公司銷售土地及標售建案等服務如下：

帳列項目	關係人類別	109年度	108年度
勞務收入	昌運公司	\$ 2,519	\$ 2,429
	鴻鉅公司	1,206	40,616
		\$ 3,725	\$ 43,045

帳列項目	關係人類別	109年12月31日	108年12月31日
應收帳款	鴻鉅公司	\$ 243	\$ 13,944
	昌運公司	-	2,561
		<u>\$ 243</u>	<u>\$ 16,505</u>

## (五) 租賃交易

合併公司向關係人承租辦公室及車位，租賃期間於 105 年 10 月至 108 年 12 月，存出保證金為 140 仟元；109 及 108 年度之租金支出分別為 969 仟元及 703 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	109年12月31日	108年12月31日
其他應付款	負責人為主要管理階層 之二親等	\$ 484	\$ 572

## (六) 諮詢服務

合併公司因關係人管理諮詢等服務而支付之服務費。

帳列項目	關係人類別	109年度	108年度
營業費用－ 勞務費	實質關係人 負責人為主要管理階層 之二親等	\$ 362	\$ 185
		611	3,965
		<u>\$ 973</u>	<u>\$ 4,150</u>

## (七) 仲價服務

帳列項目	關係人類別	109年度	108年度
營業費用－佣金 支出	負責人為主要管理階層 之配偶 實質關係人 負責人為主要管理階層 之二親等	\$ 3,452	\$ -
		746	-
		292	-
		<u>\$ 4,490</u>	<u>\$ -</u>

## (八) 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：

	109年度	108年度
短期員工福利	\$ 28,112	\$ 23,413
退職後福利	558	622
	<u>\$ 28,670</u>	<u>\$ 24,035</u>

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。

二七、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：

	109年12月31日	108年12月31日
存 貨	\$ 4,047,958	\$ 3,961,646
其他金融資產	1,258,740	801,208
透過損益按公允價值衡量之金融資產	754,237	-
	<u>\$ 6,060,935</u>	<u>\$ 4,762,854</u>

二八、重大或有負債及未認列之合約承諾

除其他附註所述者外，合併公司之重大承諾及或有事項如下：

- (一) 工程承包商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) 消費者因建案履約疑慮及修繕賠償等請求，向本公司提起民事訴訟，請求返還價金 10,900 仟元，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) 截至 109 年及 108 年 12 月 31 日止，為購買土地已簽約之主要合約而尚未支付之金額分別為 1,044,442 仟元及 154,650 仟元。

二九、具重大影響之外幣資產及負債資訊

以下資訊係按本公司功能性貨幣以外之外幣彙總表達，所揭露之匯率係指該等外幣換算至功能性貨幣之匯率。具重大影響之外幣資產如下：

外 幣 資 產 非貨幣性項目	109 年 12 月 31 日	
	外 幣 匯 率	新 台 幣
美 金	\$ 864	28.48 \$ 24,607

三十、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：附表一。
2. 為他人背書保證：無。
3. 年底持有有價證券情形：附表二。
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：附表三。
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：附表四。
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：附表五。
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：附表六。
8. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表七。
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：附表八。
11. 被投資公司資訊：附表九。

(三) 大陸投資資訊：無。

(四) 主要股東資訊：股權比例達 5% 以上之股東名稱、持股數額及比例：附表十。

富旺國際開發股份有限公司及子公司  
資金貸與他人

民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣千元

編號	貸出公司	貸與對象(註二)	往來科目	是否為關係人	本最高餘額	年度餘額	年底餘額	實動支金額	實際金額(%)	利率區間(%)	資金性質	與質資金	業務往來額	有短期融通資金之必要原因	呆帳金額	擔保名稱	保價		對個別對象總金額	資金總額	與貸金額
																	值	額			
0	本公司	蕾妮生技公司	其他應收款	是	\$ 20,000	\$	\$ -	\$ -	-	2.28	短期融通資金		-	營運週轉	\$	-		\$ -	\$ 424,015 (註一)	\$ 848,030 (註一)	848,030 (註一)
0	本公司	蕾妮生技公司	其他應收款	是	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	2.20	短期融通資金		-	營運週轉	-	-		\$ -	\$ 424,015 (註一)	\$ 848,030 (註一)	848,030 (註一)

註一：本公司對個別對象資金貸與限額及總限額分別為本公司之淨值 20% 及 40%。

註二：與合併個體間之交易業已沖銷。

富旺國際開發股份有限公司及其子公司  
年底持有有價證券情形  
民國 109 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元 / 仟股

附表二

持有之公司	有價證券	種類及名稱	與有價證券發行人關係	帳目	年股	數	帳面金額	持股比例(%)	公允價值	備註
本公司	股票	臺中市第二信用合作社向上分社	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	250	\$ 10		-	\$ 10	
		大成不銹鋼工業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	49	7,825		-	7,825	
		中強光電股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	764	30,980		-	30,980	
		元大台灣 50(0050)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	60	7,335		-	7,335	
		台灣半導體股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	575	35,765		-	35,765	
		台灣積體電路製造股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	115	60,950		-	60,950	
		永冠-KY(1589)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	4106	338,312		-	338,312	
		全新光電科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	235	26,320		-	26,320	
		合晶科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	1,149	49,177		-	49,177	
		帆宣系統科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	54	6,291		-	6,291	
		昇佳電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	87	59,408		-	59,408	
		直得科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	121	10,116		-	10,116	
		金居開發股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	1,005	53,567		-	53,567	
		長榮海運股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	150	6,105		-	6,105	
		長榮航空股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	9,496	124,872		-	124,872	
		美利達工業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	15	3,540		-	3,540	
		國巨股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	125	64,750		-	64,750	
		強茂股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	110	5,951		-	5,951	
		創意電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	14	4,746		-	4,746	
		景碩科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	310	25,079		-	25,079	
		晶豪科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	50,000	3,235		-	3,235	
		中華航空股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	8,899	107,233		-	107,233	
		街口布蘭特油正 2(00715L)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	30,938	141,387		-	141,387	
		新光鋼鐵股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	140	5,523		-	5,523	
		新光合成纖維股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	2,046	29,156		-	29,156	
		瑞昱半導體股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	2	781		-	781	
		裕民航運股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	160	5,904		-	5,904	
		樟漢科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	1	296		-	296	
		聯茂電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	330	45,540		-	45,540	
		聯華電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	150	7,073		-	7,073	
		穩懋半導體股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	182	62,972		-	62,972	
		ProShares VIX Short-Term Futures (VIXY)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	40	15,490		-	15,484	
		Direxion Daily Gold Miners Bul (NUGT)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	3	5,936		-	5,938	
寶鑫營造公司	股票	臺中市第二信用合作社向上分社	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	100	10		-	10	
		永冠-KY(1589)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	329	27,110		-	27,110	



陸、財務概況

富旺國際開發股份有限公司及子公司  
 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣3億元或實收資本額20%以上  
 民國109年1月1日至12月31日

單位：新台幣千元/仟股

附表三

買、賣之公司	有種類	價類	證名	券稱	帳列	科目	對象	易開	年	初買		入賣		出年		底額	
										數	金額	數	金額	分	損益		處
本公司	元大 S&P 黃金正 2				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	4,491	\$ 99,612	32,200	\$ 962,942	\$ 1,088,648	\$ 1,062,554	24,575	-	\$ -
	元大 S&P 原油正 2				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	-	-	115,453	838,466	740,005	838,466	( 99,508)	-	-
	元大 逸深 300 正 2				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	4,483	83,528	384,476	7,574,801	7,738,993	7,658,329	69,658	-	-
	元大 S&P 石油				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	-	-	45,470	403,462	414,356	403,462	10,305	-	-
	可成科技股份有限公司				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	88	20,129	1,918	376,910	428,394	397,039	29,949	-	-
	台灣精體電路製造股份有限公司				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	-	-	1,362	464,702	392,450	405,034	( 13,944)	115	60,950
	友達光電股份有限公司				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	-	-	73,359	858,970	857,121	858,970	( 4,475)	-	-
	永冠-KY(1589)				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	-	-	8,036	766,461	379,624	376,559	1,799	4,106	338,312
	玉晶光電股份有限公司				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	-	-	1,682	940,160	951,539	940,160	8,123	-	-
	長榮海運股份有限公司				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	-	-	58,409	1,408,124	1,527,108	1,402,261	120,452	150	6,105
	國巨股份有限公司				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	-	-	1,469	561,080	498,845	496,234	968	125	64,750
	富邦 VIX				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	-	-	135,133	807,104	781,063	807,104	( 27,118)	-	-
	富邦印度正 2				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	-	-	37,344	777,063	800,098	777,063	21,908	-	-
	群創光電股份有限公司				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	-	-	71,612	656,906	684,993	656,906	25,848	-	-
	緯穎科技服務股份有限公司				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	-	-	688	530,017	536,526	530,017	4,715	-	-
	聯華電子股份有限公司				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	-	-	20,682	338,277	330,573	331,110	( 1,587)	150	7,073
	聯發科技股份有限公司				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	-	-	1,308	664,863	660,239	664,863	( 6,793)	-	-
	長榮航空股份有限公司				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	-	-	24,366	325,221	196,807	195,988	154	9,496	124,873
	Invitae Corp (NVTA)				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	-	-	262	367,198	380,521	367,198	13,323	-	-
寶鑫營造公司	元大 逸深 300 正 2				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	-	-	57,961	1,389,044	1,404,647	1,389,044	13,602	-	-

## 富旺國際開發股份有限公司及子公司

取得不動產之金額達新台幣3億元或實收資本額20%以上

民國109年1月1日至12月31日

附表四

單位：新台幣仟元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料			價格決定之參考依據	取得目的及使用情况	其他約定事項
							所有	與發行人之關係	移轉日期			
本公司	西屯段及上石碑段 山子頂段及中庸段	109.1.22 109.11.11	\$ 637,500 558,310	全數支付 已支付\$83,747	自然人 自然人	無 無	- -	移轉日期	\$ - -	雙方議價 雙方議價	營建用地 營建用地	無 無

## 富旺國際開發股份有限公司及子公司

處分不動產之金額達新台幣3億元或實收資本額20%以上

民國109年1月1日至12月31日

附表五

單位：新台幣仟元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面金額	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	係屬	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項

富旺國際開發股份有限公司及子公司  
與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上  
民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

單位：新台幣仟元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形		交易之形式	條件與一般交易原	不易原因	應收(付)票據、帳款	
			進(銷)貨金額	佔總進(銷)貨額之比率				授信期	授信期
本公司	寶鑫營造公司	本公司之子公司	\$ 565,461	96%	授信期	依合約規定	—	(\$ 131,305)	44%

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臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上  
民國 109 年 12 月 31 日

附表七

單位：新台幣仟元

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	逾期逾金	應收金額	關係人款項式	應收後收回金額	關係人款項	提列備抵損失金額
寶鑫營造公司	本公司	子公司對母公司	\$ 131,305	-	\$ -	-	-	\$ 96,583	\$ -	\$ -

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 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表八

單位：新台幣仟元

編號	交易易人	名稱	交易易往來對象	與交易人之關係 (註一)	交易科目	往來		交易條件	情形	
						金額	佔合併總資產之比率		總營業收	或(%)
0	本公司		寶鑫營造公司 寶鑫營造公司 寶鑫營造公司 寶鑫營造公司 雷颯生技公司	1 1 1 1 1	在建工程 在建費用 應付帳款 其他流動資產 其他應收款	\$ 354,818 3,321 131,305 1,375 10,000		30-90 天 30-90 天 30-90 天 30-90 天 365 天	4 - 1 - -	

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 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表九

單位：新台幣仟元／仟股

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地	主要營業項目	原始投資金額	去年底投資金額	年底股數	年底比率(%)	持股比例	帳面金額	有被投資公司本 年度(損)益投資	本公司本年度認列之 益(損)投資
本公司	寶鑫營造公司	台中市	綜合營造	\$ 120,000	\$ 120,000	12,000	100	100	\$ 95,996	\$ 11,830	(\$ 2,848)
	蕾妮生技公司	台中市	化粧品買賣	41,900	21,900	4,000	100	100	6,225	( 9,049)	( 9,049)
	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	74	100	( 3,393)	-	-
	富旺不動產公司	台中市	不動產買賣	5,000	5,000	500	100	100	4,951	-	-
	Sindar 公司	英屬維京群島	貿易商	21,456	21,456	650	100	100	( 330)	-	17
	Fuwong 公司	柬埔寨	不動產買賣	3,272	3,272	1	100	100	454	4	( 21)
	富信全球置業公司	台中市	不動產買賣	10,000	10,000	1,000	100	100	7,444	( 121)	( 121)
	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	26	100	3,372	-	-
蕾妮生技公司	蕾妮生物科技責任有限公司	越南	化粧品買賣	2,972	2,972	-	100	100	2,176	( 74)	( 193)

註：業已沖銷。

## 富旺國際開發股份有限公司及子公司

## 主要股東資訊

民國 109 年 12 月 31 日

附表十

單位：股

主 要 股 東 名 稱	股 份	
	持 有 股 數	持 股 比 例 ( % )
寶鉅投資股份有限公司	23,684,480	15.37
寶鑫投資有限公司	21,676,497	14.07
天衛資產管理股份有限公司	21,150,199	13.73
昌運建設開發股份有限公司	20,358,756	13.21
宏富投資股份有限公司	11,667,529	7.57
慶宏投資股份有限公司	11,019,952	7.15

註一：本表主要股東資訊係由集保公司以當季季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達 5% 以上資料。本公司合併財務報告所記載股本與實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

註二：上開資料係股東依據證券交易法令辦理持股超過 10% 之內部人股權申報，其持股為本人持股，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。



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  
11073 台北市信義區松仁路100號20樓

Deloitte & Touche  
20F, Taipei Nan Shan Plaza  
No. 100, Songren Rd.,  
Xinyi Dist., Taipei 11073, Taiwan

Tel. :+886 (2) 2725-9988  
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 109 年及 108 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 109 年及 108 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 109 年及 108 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 109 年及 108 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 109 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 109 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

存貨之減損

富旺公司存貨之金額對個體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，本會計師了解並測試與不動產存貨之淨變現價值估計相關之主要內部控制之設計及執行有效性，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 109 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 蘇 定 堅

蘇定堅



金融監督管理委員會核准文號  
金管證審字第 1070323246 號

會計師 蔣 淑 菁

蔣淑菁



金融監督管理委員會核准文號  
金管證審字第 1000028068 號

中 華 民 國 110 年 3 月 30 日

富旺國際開發股份有限公司

個別資產負債表

民國 109 年及 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	109年12月31日		108年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註六)	\$ 800,098	8	\$ 540,026	7
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註七及二七)	1,351,614	14	515,310	6
1150	應收票據—非關係人	10,626	-	15,836	-
1170	應收帳款—非關係人(附註八)	54,555	1	2,996	-
1180	應收帳款—關係人(附註八及二六)	243	-	47,170	1
1200	其他應收款(附註八及二六)	528,604	6	79,822	1
1320	存 貨(附註九、二六及二七)	5,125,711	54	5,282,617	67
1476	其他金融資產—流動(附註六及二七)	231,833	2	219,459	3
1479	其他流動資產(附註二六)	181,916	2	169,045	2
11XX	流動資產總計	<u>8,285,200</u>	<u>87</u>	<u>6,872,281</u>	<u>87</u>
	非流動資產				
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註七)	10	-	10	-
1550	採用權益法之投資(附註十)	115,070	1	118,440	2
1600	不動產、廠房及設備(附註十一)	17,043	-	21,673	-
1755	使用權資產(附註十二)	4,545	-	12,041	-
1780	無形資產(附註十三)	819	-	63	-
1840	遞延所得稅資產(附註二二)	15,076	-	21,624	-
1915	預付設備款	2,857	-	-	-
1920	存出保證金(附註二六)	101,417	1	231,775	3
1980	其他金融資產—非流動(附註六及二七)	<u>1,003,501</u>	<u>11</u>	<u>581,749</u>	<u>8</u>
15XX	非流動資產總計	<u>1,260,338</u>	<u>13</u>	<u>987,375</u>	<u>13</u>
1XXX	資 產 總 計	\$ 9,545,538	100	\$ 7,859,656	100
	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期借款(附註十四及二七)	\$ 4,199,682	44	\$ 3,615,992	46
2110	應付短期票券(附註十四)	398,844	4	-	-
2130	合約負債(附註二一及二六)	434,728	5	233,311	3
2150	應付票據	407	-	2,405	-
2170	應付帳款—非關係人	166,413	2	178,324	3
2180	應付帳款—關係人(附註二六)	131,305	1	150,795	2
2200	其他應付款(附註十六及二六)	348,838	4	77,250	1
2230	本期所得稅負債(附註二二)	4,777	-	9,818	-
2280	租賃負債—流動(附註十二)	2,186	-	10,036	-
2320	一年內到期公司債(附註十五及二七)	-	-	399,950	5
2399	其他流動負債(附註二六)	<u>32,909</u>	<u>-</u>	<u>13,405</u>	<u>-</u>
21XX	流動負債總計	<u>5,720,089</u>	<u>60</u>	<u>4,691,286</u>	<u>60</u>
	非流動負債				
2530	應付公司債(附註十五及二七)	1,698,352	18	1,298,353	16
2580	租賃負債—非流動(附註十二)	2,416	-	2,118	-
2650	採用權益法之投資貸餘(附註十)	3,723	-	8,466	-
2645	存入保證金	<u>883</u>	<u>-</u>	<u>1,517</u>	<u>-</u>
25XX	非流動負債總計	<u>1,705,374</u>	<u>18</u>	<u>1,310,454</u>	<u>16</u>
2XXX	負債總計	<u>7,425,463</u>	<u>78</u>	<u>6,001,740</u>	<u>76</u>
	權益				
3110	普通股股本	1,540,163	16	1,540,163	20
3200	資本公積	92,566	1	92,566	1
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	124,756	1	113,621	2
3350	未分配盈餘	<u>362,590</u>	<u>4</u>	<u>111,566</u>	<u>1</u>
3XXX	權益總計	<u>2,120,075</u>	<u>22</u>	<u>1,857,916</u>	<u>24</u>
	負債及權益總計	\$ 9,545,538	100	\$ 7,859,656	100

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：劉宛蓉



富旺國際開發股份有限公司

個體綜合損益表

民國 109 年及 108 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	109年度		108年度	
	金 額	%	金 額	%
	營業收入(附註二一及二六)			
4510	\$ 3,175,069	100	\$ 1,525,730	94
4610	3,725	-	77,047	5
4800	其他營業收入(附註十 二)			
	4,647	-	14,324	1
4000	營業收入合計	100	1,617,101	100
	營業成本			
5510	2,549,691	80	1,193,254	74
5610	勞務成本(附註二十及 二六)			
	341	-	12,967	1
5000	營業成本合計	80	1,206,221	75
5900	營業毛利	20	410,880	25
	營業費用(附註二十及二六)			
6100	197,593	6	175,143	11
6200	108,729	4	104,580	6
6000	營業費用合計	10	279,723	17
6900	營業淨利	10	131,157	8
	營業外收入及支出			
7010	13,471	-	15,310	1
7020	( 15,064)	-	( 8,605)	-
7070	採用權益法之子公司損 失份額(附註十)			
	( 12,022)	-	( 9,375)	( 1)
7100	1,369	-	2,658	-
7235	115,383	4	130,890	8
7510	利息費用(附註九及十 四)			
	( 54,306)	( 2)	( 53,068)	( 3)
7000	營業外收入及支出 合計	2	77,810	5

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		109年度		108年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利	\$ 375,918	12	\$ 208,967	13
7950	所得稅費用 (附註二二)	<u>13,328</u>	<u>1</u>	<u>8,488</u>	<u>1</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 362,590</u>	<u>11</u>	<u>\$ 200,479</u>	<u>12</u>
	每股盈餘 (附註二三)				
9750	基 本	<u>\$ 2.35</u>		<u>\$ 1.30</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 2.34</u>		<u>\$ 1.30</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：劉宛蓉





富旺國際股份有限公司  
 個體財務報表  
 民國 109 年及 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	108 年 1 月 1 日餘額	普通股 (附註十九)	資本公積 (附註十九)	保留盈餘 (附註十九)	未分配盈餘 (附註十九)	權益總計
A1	\$ 1,540,163	\$ 92,566	\$ 93,768	\$ 109,400	\$ 1,835,897	
B1	盈餘指撥及分配	-	19,853	( 19,853)	-	
B5	法定盈餘公積	-	-	( 178,460)	( 178,460)	
	現金股利	-	-	-	-	
D5	108 年度綜合損益總額	-	-	200,479	200,479	
Z1	108 年 12 月 31 日餘額	1,540,163	92,566	113,621	111,566	1,857,916
B1	盈餘指撥及分配	-	-	11,135	( 11,135)	
B5	法定盈餘公積	-	-	-	( 100,431)	
	現金股利	-	-	-	-	
D5	109 年度綜合損益總額	-	-	-	362,590	362,590
Z1	109 年 12 月 31 日餘額	\$ 1,540,163	\$ 92,566	\$ 124,756	\$ 362,590	\$ 2,120,075

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：劉宛蓉

富旺國際開發股份有限公司

個體現金流量表

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		109 年度	108 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 375,918	\$ 208,967
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	18,960	25,984
A20200	攤銷費用	209	76
A20300	預期信用損失	1,661	1,305
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	( 115,383)	( 130,890)
A20900	利息費用	54,306	53,068
A21200	利息收入	( 1,369)	( 2,658)
A21300	股利收入	( 7,961)	( 14,209)
A22400	採用權益法之子公司損失份額	12,022	9,375
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	5,210	38,319
A31150	應收帳款	( 6,293)	370,822
A31180	其他應收款	3,796	39,438
A31200	存 貨	181,754	239,034
A31240	其他流動資產	( 12,871)	( 90,308)
A32125	合約負債	201,417	178,414
A32130	應付票據	( 1,998)	1,908
A32150	應付帳款	( 31,401)	( 47,441)
A32180	其他應付款	17,419	1,797
A32230	其他流動負債	19,504	( 942)
A33000	營運產生之現金流入	714,900	882,059
A33100	收取之利息	1,369	2,658
A33300	支付之利息	( 74,553)	( 84,264)
A33500	支付之所得稅	( 11,857)	( 10,464)
AAAA	營業活動之淨現金流入	629,859	789,989
	投資活動之現金流量		
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	( 35,038,398)	( 15,231,280)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	34,110,551	14,986,984

( 接次頁 )

(承前頁)

代 碼		109 年度	108 年度
B01800	取得採用權益法之投資	(\$ 6,264)	\$ -
B02700	取得不動產、廠房及設備	( 3,987)	( 16,865)
B03700	存出保證金減少(增加)	130,358	( 177,335)
B04500	購置無形資產	( 965)	-
B06600	其他金融資產減少(增加)	( 434,125)	68,261
B07100	預付設備款增加	( 2,857)	-
B07600	收取之股利	<u>7,961</u>	<u>14,209</u>
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>( 1,237,726)</u>	<u>( 356,026)</u>
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	18,311,034	3,405,650
C00200	短期借款減少	( 17,727,344)	( 3,875,145)
C00500	應付短期票券增加	396,232	-
C01200	發行公司債	399,480	998,500
C01300	償還公司債	( 400,000)	( 1,000,000)
C03100	存入保證金減少	( 634)	( 5,403)
C04020	租賃負債本金償還	( 10,398)	( 15,408)
C04500	發放現金股利	<u>( 100,431)</u>	<u>( 178,460)</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>867,939</u>	<u>( 670,266)</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	260,072	( 236,303)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>540,026</u>	<u>776,329</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 800,098</u>	<u>\$ 540,026</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：劉宛蓉



## 富旺國際開發股份有限公司

## 個體財務報表附註

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

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 110 年 2 月 22 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。

(二) 110 年適用之金管會認可之 IFRSs

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日</u>
IFRS 4 之修正「適用 IFRS 9 之暫時豁免之展延」	發布日起生效
IFRS 9、IAS 39、IFRS 7、IFRS 4 及 IFRS 16 之修正「利率指標變革—第二階段」	2021 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間生效
IFRS 16 之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	2020 年 6 月 1 日以後開始之年度報導期間生效

(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

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註 1)</u>
「2018-2020 週期之年度改善」	2022 年 1 月 1 日 (註 2)
IFRS 3 之修正「更新對觀念架構之索引」	2022 年 1 月 1 日 (註 3)

(接次頁)

(承前頁)

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
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 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	2023 年 1 月 1 日 (註 6)
IAS 8 之修正「會計估計之定義」	2023 年 1 月 1 日 (註 7)
IAS 16 之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	2022 年 1 月 1 日 (註 4)
IAS 37 之修正「虧損性合約－履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日 (註 5)

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報導期間生效。

註 2：IFRS 9 之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之金融負債之交換或條款修改；IAS 41「農業」之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間之公允價值衡量；IFRS 1「首次採用 IFRSs」之修正係追溯適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。

註 3：收購日在年度報導期間開始於 2022 年 1 月 1 日以後之企業合併適用此項修正。

註 4：於 2021 年 1 月 1 日以後始達管理階層預期運作方式之必要地點及狀態之廠房、不動產及設備適用此項修正。

註 5：於 2022 年 1 月 1 日尚未履行所有義務之合約適用此項修正。

註 6：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間推延適用此項修正。

註 7：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計變動及會計政策變動適用此項修正。

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個體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，個體基礎與個體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

本公司編製個體財務報告時，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，於發生當年度認列於損益。

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合約負債。

建屋預售於工程完工交屋年度，將待售房地及合約負債按出售部分結轉認列為當年度損益。

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，列入當年度損益。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年度損益。

(十) 合約成本相關資產

不動產銷售依合約支付之銷售佣金僅於取得客戶合約時發生，在金額可回收之範圍內認列為取得合約之增額成本，並於不動產完工交付予客戶時轉銷。惟預計於一年內攤銷之取得合約增額成本，本公司選擇不予資本化。

(十一) 不動產、廠房及設備、使用權資產、無形資產（商譽除外）及合約成本相關資產之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示不動產、廠房及設備、使用權資產及無形資產（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。

## (十二) 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。

### 1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

#### (1) 衡量種類

本公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產與按攤銷後成本衡量之金融資產。

##### A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括強制透過損益按公允價值衡量及指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。強制透過損益按公允價值衡量之金融資產包括本公司未指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，及不符合分類為按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失（包含該金融資產所產生之任何股利或利息）係認列於損益。

公允價值之決定方式參閱附註二五。

B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

本公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- b. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之應收票據、應收帳款、其他應收款、其他金融資產與存出保證金）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- a. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。
- b. 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，應自信用減損後之次一報導期間起以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算利息收入。

信用減損金融資產係指發行人或債務人已發生重大財務困難、違約、債務人很有可能聲請破產或其他財務重整或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

約當現金包括自取得日起 3 個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款，係用於滿足短期現金承諾。

## (2) 金融資產之減損

本公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）之減損損失。

應收帳款按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

本公司為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定下列情況代表金融資產已發生違約：

- A. 有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務。
- B. 逾期超過 90 天，除非有合理且可佐證之資訊顯示延後之違約基準更為適當。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

## (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。

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。

## 2. 權益工具

本公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。



### 3. 金融負債

#### (1) 後續衡量

金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

#### (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

本公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

移轉商品或勞務與收取對價之時間間隔在 1 年以內之合約，其重大財務組成部分不予調整交易價格。

於正常營業範圍內之不動產銷售係分期收取固定交易價格並認列合約負債，於考量重大財務組成部分後，於各該筆不動產完工且交付予買方時認列收入。

### (十四) 租賃

本公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

#### 1. 本公司為出租人

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。

營業租賃下，減除租賃誘因後之租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。

當租賃同時包含土地及建築物要素時，本公司係依附屬於各要素所有權之幾乎所有風險與報酬是否已移轉予承租人以評估各要素之分類係為融資租賃或營業租賃。租賃給付按合約成立日土地及建築物租賃權利之公允價值相對比例分攤予土地及建築物。若租賃給付能可靠地分攤至此兩項要素，各要素係按所適用之租賃分類處理。若租賃給付無法可靠地分攤至此兩項

要素，則整體租賃係分類為融資租賃，惟若此兩項要素均明顯符合營業租賃標準，則整體租賃分類為營業租賃。

## 2. 本公司為承租人

除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產原始按成本（包含租賃負債之原始衡量金額、租賃開始日前支付之租賃給付減除收取之租賃誘因、原始直接成本及復原標的資產之估計成本）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。使用權資產係單獨表達於個體資產負債表。

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者提列折舊。

租賃負債原始按租賃給付（包含固定給付及實質固定給付）之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

後續，租賃負債採有效利息法按攤銷後成本基礎衡量，且利息費用係於租賃期間分攤。若租賃期間變動導致未來租賃給付有變動，本公司再衡量租賃負債，並相對調整使用權資產，惟若使用權資產之帳面金額已減至零，則剩餘之再衡量金額認列於損益中。租賃負債係單獨表達於個體資產負債表。

## (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年度認列為損益。

(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

本公司依中華民國所制定之法規決定當期所得（損失），據以計算應付（可回收）之所得稅。

依中華民國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

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。

本公司將新型冠狀病毒肺炎疫情造成之經濟影響納入重大會計估計之考量，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年度，則於修正當年度認列；若會計估計之修正同時影響當年度及未來期間，則於修正當年度及未來期間認列。

### 估計及假設不確定性之主要來源－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

	109年12月31日	108年12月31日
庫存現金及零用金	\$ 832	\$ 864
銀行支票存款	2,130	3,198
銀行活期存款	2,029,170	1,333,872
銀行定期存款	<u>3,300</u>	<u>3,300</u>
	2,035,432	1,341,234
減：信託專戶存款及質押定期存款	( <u>1,235,334</u> )	( <u>801,208</u> )
	<u>\$ 800,098</u>	<u>\$ 540,026</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－流動及非流動項下。

## 七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	109年12月31日	108年12月31日
<u>金融資產－流動</u>		
強制透過損益按公允價值衡量		
非衍生金融資產		
－ 國內外上市櫃股票	<u>\$ 1,351,614</u>	<u>\$ 515,310</u>
<u>金融資產－非流動</u>		
強制透過損益按公允價值衡量		
非衍生金融資產		
－ 國內未上市櫃股票	<u>\$ 10</u>	<u>\$ 10</u>

透過損益按公允價值衡量之金融工具質押之資訊，參閱附註二七。

## 八、應收帳款及其他應收款

	109年12月31日	108年12月31日
<u>應收帳款</u>		
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$ 57,884	\$ 51,591
減：備抵損失	( <u>3,086</u> )	( <u>1,425</u> )
	<u>\$ 54,798</u>	<u>\$ 50,166</u>
<u>其他應收款</u>		
應收投資款	\$ 510,745	\$ 64,916
應收關係人款項（附註二六）	10,000	13,736
其他	<u>7,859</u>	<u>1,170</u>
	<u>\$ 528,604</u>	<u>\$ 79,822</u>

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。

本公司按存續期間預期信用損失認列應收帳款之備抵損失。存續期間預期信用損失係考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況、產業經濟情勢，並同時考量 GDP 預測及產業展望。依產品交易區分客戶群及應收帳款逾期天數，訂定預期信用損失率計算。

若有證據顯示交易對方面臨嚴重財務困難且本公司無法合理預期可回收金額，本公司直接沖銷相關應收帳款，惟仍會持續追索活動，因追索回收之金額則認列於損益。

本公司衡量應收帳款之備抵損失如下：

	未逾期	逾期 1-90 天	逾期 91-120 天	逾期 121-365 天	逾期超過 365 天	合計
<u>109 年 12 月 31 日</u>						
預期信用損失率	-	-	20%-50%	50%-100%	100%	
總帳面金額	\$ 21,505	\$ 31,861	\$ 1,078	\$ 1,140	\$ 2,300	\$ 57,884
備抵損失（存續期間預期信用損失）	-	-	(216)	(570)	(2,300)	(3,086)
攤銷後成本	<u>\$ 21,505</u>	<u>\$ 31,861</u>	<u>\$ 862</u>	<u>\$ 570</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 54,798</u>
<u>108 年 12 月 31 日</u>						
預期信用損失率	-	-	20%-50%	50%-100%	100%	
總帳面金額	\$ 50,166	\$ -	\$ -	\$ 1,245	\$ 180	\$ 51,591
備抵損失（存續期間預期信用損失）	-	-	-	(1,245)	(180)	(1,425)
攤銷後成本	<u>\$ 50,166</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 50,166</u>

應收帳款備抵損失之變動資訊如下：

	109年度	108年度
年初餘額	\$ 1,425	\$ 120
加：本年度提列減損損失	1,661	1,305
年底餘額	<u>\$ 3,086</u>	<u>\$ 1,425</u>



## 九、存 貨

	109年12月31日	108年12月31日
待售房地		
世界之翼	\$ 378,947	\$ 995,881
桃園平鎮區（山子頂段）	255,238	-
富旺科技園區（原 NO1 工業城）	65,942	79,156
國美天藏	60,535	156,222
站前 318	55,661	-
高雄苓雅	15,897	15,897
明新大富翁	13,216	13,216
南崁廟口段	-	762,902
中彰國際工業城（原牛稠仔段）	-	295,526
米蘭雙星	-	123,359
心海苑（原漾世代）	-	102,850
天藍	-	17,652
其他	10,743	12,914
	<u>856,179</u>	<u>2,575,575</u>
在建房地		
站前大時代（原陽光小鎮）	1,524,777	1,553,801
天際 W ONE（原上石段）	803,961	4,620
雍華（原巴黎麗池）	534,060	350,327
微美居（原高雄楠梓區藍田西段）	496,668	462,045
心海城（原沙鹿鹿寮段）	203,676	-
苗栗文湖段	169,806	-
高雄楠梓區援中段	147,500	141,425
匯幸福	124,180	131,337
幸福好好（原雲林僑真段）	46,889	-
	<u>4,051,517</u>	<u>2,643,555</u>
預付房地		
桃園平鎮（山子頂及中庸段）	83,786	-
西區麻園頭段	60,847	-
龍井區龍津段	53,740	-
雲林僑真段	19,642	8,000
沙鹿鹿寮段	-	53,214
中彰國際工業城（原牛稠仔段）	-	2,273
	<u>218,015</u>	<u>63,487</u>
	<u>\$ 5,125,711</u>	<u>\$ 5,282,617</u>

利息資本化相關資訊如下：

	109 年度	108 年度
利息資本化金額	\$ 66,158	\$ 242,380
利息資本化利率 (%)	1.75-2.25	2.10-2.75

本公司設定質抵押作為借款擔保之存貨，參閱附註二七。

#### 十、採用權益法之投資

非上市櫃公司	109年12月31日		108年12月31日	
	金額	持股%	金額	持股%
<u>採用權益法之投資</u>				
寶鑫營造股份有限公司 (寶鑫營造公司)	\$ 95,996	100	\$ 105,449	100
富信全球置業股份有限公司 (富信全球置業公司)	7,444	100	7,565	100
蕾媿生物科技股份有限公司 (蕾媿生技公司)	6,225	100	-	100
富旺不動產股份有限公司 (富旺不動產公司)	4,951	100	4,951	100
Fuwong International Development Co., Ltd. (Fuwong 公司)	454	100	475	100
	<u>\$ 115,070</u>		<u>\$ 118,440</u>	
<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)	\$ 3,393	74	\$ 3,393	74
Sindar Technologies, Inc. (Sindar 公司)	330	100	347	100
蕾媿生技公司	-	100	4,726	100
	<u>\$ 3,723</u>		<u>\$ 8,466</u>	

蕾媿生技公司於 109 年 4 月由董事會代行股東會決議通過以債權 20,000 仟元抵繳股款，發行新股 2,000 仟股。

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。

十一、不動產、廠房及設備

<u>109 年度</u>	<u>年 初 餘 額</u>	<u>本 年 度 增 加</u>	<u>重 分 類</u>	<u>年 底 餘 額</u>
<u>成 本</u>				
租賃改良	\$ 12,566	\$ 3,451	(\$ 800)	\$ 15,217
其他設備	48,708	536	800	50,044
	<u>61,274</u>	<u>\$ 3,987</u>	<u>\$ -</u>	<u>65,261</u>
<u>累計折舊</u>				
租賃改良	5,701	\$ 4,952	\$ -	10,653
其他設備	33,900	3,665	-	37,565
	<u>39,601</u>	<u>\$ 8,617</u>	<u>\$ -</u>	<u>48,218</u>
	<u>\$ 21,673</u>			<u>\$ 17,043</u>
<u>108 年度</u>				
<u>成 本</u>				
租賃改良	\$ 5,106	\$ 7,460	\$ -	\$ 12,566
其他設備	39,303	9,405	-	48,708
	<u>44,409</u>	<u>\$ 16,865</u>	<u>\$ -</u>	<u>61,274</u>
<u>累計折舊</u>				
租賃改良	2,722	\$ 2,979	\$ -	5,701
其他設備	26,416	7,484	-	33,900
	<u>29,138</u>	<u>\$ 10,463</u>	<u>\$ -</u>	<u>39,601</u>
	<u>\$ 15,271</u>			<u>\$ 21,673</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：租賃改良，2年；其他設備，3至5年。

十二、租賃協議(一) 使用權資產

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
使用權資產帳面金額		
建築物	<u>\$ 4,545</u>	<u>\$ 12,041</u>
	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
使用權資產之增添	<u>\$ 2,847</u>	<u>\$ 5,406</u>
使用權資產之折舊費用	<u>\$ 10,343</u>	<u>\$ 15,521</u>
使用權資產轉租收益（帳列 其他營業收入）	<u>\$ 4,647</u>	<u>\$ 14,324</u>

除以上所列認列折舊費用外，本公司之使用權資產於109及108年度並未發生重大減損情形。

## (二) 租賃負債

	109年12月31日	108年12月31日
租賃負債帳面金額		
流    動	\$ 2,186	\$ 10,036
非流動	\$ 2,416	\$ 2,118

租賃負債之折現率區間如下：

	109年12月31日	108年12月31日
建築物	2.15%	2.15%

## (三) 轉    租

本公司有下列轉租交易。

使用權資產之轉租

本公司以營業租賃轉租建築物之使用權，租賃期間為 2 年。

營業租賃轉租之未來將收取之租賃給付總額如下：

	109年12月31日	108年12月31日
第 1 年	\$ 941	\$ 2,924
第 2 年	-	467
	<u>\$ 941</u>	<u>\$ 3,391</u>

## (四) 其他租賃資訊

	109年度	108年度
短期租賃費用	\$ 16,810	\$ 17,760
租賃之現金流出總額	(\$ 27,208)	(\$ 33,168)

本公司選擇對符合短期租賃及符合低價值資產租賃適用認列之豁免，不對該等租賃認列相關使用權資產及租賃負債。

十三、無形資產

主係本公司之電腦軟體，係以直線基礎按 3 至 8 年平均計提攤銷費用。

## 十四、借 款

## (一) 短期銀行借款

	109年12月31日	108年12月31日
信用借款	\$ 135,600	\$ 64,260
抵押借款	<u>4,064,082</u>	<u>3,551,732</u>
	<u>\$ 4,199,682</u>	<u>\$ 3,615,992</u>
信用借款年利率(%)	1.88-1.95	2.30-2.75
抵押借款年利率(%)	1.40-2.50	1.65-2.75

抵押借款係以本公司之存貨及透過損益按公允價值衡量之金融資產作為擔保，參閱附註二七。另 109 年及 108 年 12 月 31 日之信用借款係由實質關係人及主要管理階層擔任連帶保證人。

## (二) 應付短期票券

	109年12月31日
應付商業本票	\$ 400,000
減：應付短期票券折價	( <u>1,156</u> )
	<u>\$ 398,844</u>
年利率(%)	0.942

## 十五、應付公司債

	109年12月31日	108年12月31日
106年第一次擔保普通公司債	\$ -	\$ 399,950
107年第一次擔保普通公司債	299,738	299,648
108年第一次擔保普通公司債	399,620	399,500
108年第二次擔保普通公司債	299,700	299,610
108年第三次擔保普通公司債	299,685	299,595
109年第一次擔保普通公司債	<u>399,609</u>	<u>-</u>
	1,698,352	1,698,303
減：列為一年內到期部分	<u>-</u>	( <u>399,950</u> )
	<u>\$ 1,698,352</u>	<u>\$ 1,298,353</u>

## (一) 106年第一次擔保普通公司債

本公司於 106 年 4 月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。

## (二) 107 年第一次擔保普通公司債

本公司於 107 年 12 月發行有擔保普通公司債 3 億元，發行期間為 5 年，年利率為 1.02%，每年依票面利率單利計、付息一次，自發行日起屆滿 5 年到期一次還本。

## (三) 108 年第一次擔保普通公司債

本公司於 108 年 3 月發行有擔保普通公司債 4 億元，發行期間為 5 年，年利率為 0.95%，每年依票面利率單利計、付息一次，自發行日起屆滿 5 年到期一次還本。

## (四) 108 年第二次擔保普通公司債

本公司於 108 年 5 月發行有擔保普通公司債 3 億元，發行期間為 5 年，年利率為 0.88%，每年依票面利率單利計、付息一次，自發行日起屆滿 5 年到期一次還本。

## (五) 108 年第三次擔保普通公司債

本公司於 108 年 7 月發行有擔保普通公司債 3 億元，發行期間為 5 年，年利率為 1.05%，每年依票面利率單利計、付息一次，自發行日起屆滿 5 年到期一次還本。

## (六) 109 年第一次擔保普通公司債

本公司於 109 年 4 月發行有擔保普通公司債 4 億元，發行期間為 3 年，年利率為 0.74%，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。

應付公司債係以本公司之其他金融資產作為擔保，參閱附註二七。

十六、其他應付款

	109年12月31日	108年12月31日
應付投資款	\$ 263,825	\$ 29,670
應付利息	15,623	14,203
應付薪資及獎金	17,061	8,985
應付佣金	18,989	1,934
應付訴訟費	10,900	-
應付廣告費	4,032	5,827
其他	18,408	16,631
	<u>\$ 348,838</u>	<u>\$ 77,250</u>



十七、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。

十八、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：

	<u>1 年內</u>	<u>1 年後</u>	<u>合 計</u>
<u>109 年 12 月 31 日</u>			
資 產			
應收款項	\$ 60,018	\$ 5,406	\$ 65,424
存 貨	<u>1,850,860</u>	<u>3,274,851</u>	<u>5,125,711</u>
	<u>\$ 1,910,878</u>	<u>\$ 3,280,257</u>	<u>\$ 5,191,135</u>
負 債			
短期借款	\$ 652,277	\$ 2,758,334	\$ 3,410,611
應付款項	298,125	-	298,125
合約負債	<u>86,116</u>	<u>348,612</u>	<u>434,728</u>
	<u>\$ 1,036,518</u>	<u>\$ 3,106,946</u>	<u>\$ 4,143,464</u>
<u>108 年 12 月 31 日</u>			
資 產			
應收款項	\$ 66,002	\$ -	\$ 66,002
存 貨	<u>5,226,510</u>	<u>56,107</u>	<u>5,282,617</u>
	<u>\$ 5,292,512</u>	<u>\$ 56,107</u>	<u>\$ 5,348,619</u>
負 債			
短期借款	\$ 1,495,164	\$ 2,120,828	\$ 3,615,992
應付款項	320,580	8,539	329,119
合約負債	<u>222,833</u>	<u>10,478</u>	<u>233,311</u>
	<u>\$ 2,038,577</u>	<u>\$ 2,139,845</u>	<u>\$ 4,178,422</u>

十九、權 益

(一) 普通股股本

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
額定股數 (仟股)	<u>350,000</u>	<u>350,000</u>
額定股本	<u>\$ 3,500,000</u>	<u>\$ 3,500,000</u>
已發行且已收足股款之股數 (仟股)	<u>154,016</u>	<u>154,016</u>
已發行股本	<u>\$ 1,540,163</u>	<u>\$ 1,540,163</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；額定股本中保留供發行認股權憑證、附認股權公司債及附認股權特別股等行使認股權使用，共計 20,000 仟股，得依董事會決議分次發行。

## (二) 資本公積

	109年12月31日	108年12月31日
股票發行溢價	<u>\$ 92,566</u>	<u>\$ 92,566</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

本公司已於 108 年 5 月股東常會決議通過修正章程，訂明本公司盈餘分派或虧損撥補得於每季終了後為之，授權董事會以特別決議發放現金股息及紅利、以現金發放符合公司法規定之資本公積或法定盈餘公積，並於最近一次股東會報告。

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。

本公司於 108 年 5 月舉行股東常會，決議通過 107 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案
法定盈餘公積	\$ 10,940
現金股利	98,460
每股股利 (元)	0.64

本公司於董事會決議 109 年及 108 年期中盈餘分配案如下：

	109年第4季	108年第4季	108年第3季
董事會決議日期	110年2月22日	109年1月30日	108年11月8日
法定盈餘公積	\$ 36,259	\$ 11,135	\$ 8,913
現金股利	308,033	100,431	80,000
每股股利 (元)	2	0.65	0.52

二十、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>109年度</u>			
員工福利費用			
薪資費用	\$ 1,335	\$ 54,815	\$ 56,150
勞健保費用	118	2,704	2,822
退休金費用	78	1,249	1,327
董事酬金	-	1,380	1,380
其他員工福利費用	563	3,197	3,760
折舊費用	-	18,960	18,960
攤銷費用	-	209	209
<u>108年度</u>			
員工福利費用			
薪資費用	797	41,308	42,105
勞健保費用	-	2,548	2,548
退休金費用	-	1,291	1,291
董事酬金	-	1,330	1,330
其他員工福利費用	-	1,884	1,884
折舊費用	212	25,772	25,984
攤銷費用	-	76	76

本公司 109 及 108 年度之員工人數分別為 40 人及 36 人，其中未兼任員工之董事人數皆為 2 人，其計算基礎與員工福利費用一致。

本公司 109 年及 108 年度之平均員工福利費用分別為 1,686 仟元及 1,478 仟元，平均員工薪資費用分別為 1,427 仟元及 1,283 仟元，其平均員工薪資費用調整變動情形為 15%。本年度監察人酬金 550 仟元，前一年度監察人酬金 510 仟元。

#### 薪資報酬政策

1. 員工薪資：本公司員工薪資報酬政策係致力於提供員工公平、合理之賞罰制度，並以強化團隊紀律、鼓勵員工向善、增進公司服務品質，讓員工之行為有所遵循，並維護公司優良形象。員工之薪酬包括：按月給付之薪資、依據營運成果及各案銷售狀況所計算之業績獎金及報酬、根據每年獲利狀況所發放之酬勞（分紅），每位員工獲配之金額，依職務、貢獻、績效表現而定。
2. 經理人：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。
3. 董監事報酬：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知薪資架構為底薪、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。

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。109 及 108 年度員工酬勞及董監酬勞分別於 110 年 2 月及 109 年 1 月經董事會決議如下：

	109 年度		108 年度	
	估 列 比 例	金 額	估 列 比 例	金 額
員工酬勞	3.03%	\$ 11,770	3.00%	\$ 6,480
董監酬勞	0.18%	690	0.16%	345

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。

108 及 107 年度員工酬勞及董監酬勞之實際配發金額與 108 及 107 年度個體財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司 110 及 109 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。

二一、收 入

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
客戶合約收入		
不動產銷售收入	\$ 3,175,069	\$ 1,525,730
勞務收入	<u>3,725</u>	<u>77,047</u>
	3,178,794	1,602,777
其他營業收入		
不動產租金收入	<u>4,647</u>	<u>14,324</u>
	<u>\$ 3,183,441</u>	<u>\$ 1,617,101</u>

(一) 合約餘額

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
應收帳款（附註八）	<u>\$ 54,798</u>	<u>\$ 50,166</u>
合約負債		
不動產銷售	<u>\$ 434,728</u>	<u>\$ 233,311</u>

(二) 客戶合約收入之細分

	應 報 導	部 門
	建 設	事 業
	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
<u>商品或勞務之類型</u>		
不動產銷售收入	\$ 3,175,069	\$ 1,525,730
不動產租金收入	4,647	14,324
不動產代銷收入	3,725	29,712
其 他	<u>-</u>	<u>47,335</u>
	<u>\$ 3,183,441</u>	<u>\$ 1,617,101</u>

## 二二、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：

	109 年度	108 年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 4,777	\$ 9,818
土地增值稅	4,922	10,478
以前年度之調整	( 2,919)	-
	6,780	20,296
遞延所得稅		
本年度產生者	6,548	( 11,808)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 13,328</u>	<u>\$ 8,488</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	109 年度	108 年度
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 75,183	\$ 41,793
永久性差異	( 24,619)	( 31,139)
免稅所得	( 27,730)	( 8,476)
基本稅額應納差額	4,777	9,818
虧損扣抵	( 16,286)	( 13,986)
土地增值稅	4,922	10,478
以前年度之調整	( 2,919)	-
所得稅費用	<u>\$ 13,328</u>	<u>\$ 8,488</u>

## (二) 遞延所得稅資產與負債之變動

109 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	\$ 11,691	\$ 2,405	\$ 14,096
其 他	1,706	( 726)	980
	13,397	1,679	15,076
虧損扣抵	8,227	( 8,227)	-
	<u>\$ 21,624</u>	<u>(\$ 6,548)</u>	<u>\$ 15,076</u>
<u>108 年度</u>			
<u>遞延所得稅資產</u>			
暫時性差異			
採權益法投資損失	\$ 9,816	\$ 1,875	\$ 11,691
其 他	-	1,706	1,706
	9,816	3,581	13,397
虧損扣抵	-	8,227	8,227
	<u>\$ 9,816</u>	<u>\$ 11,808</u>	<u>\$ 21,624</u>



## (三) 未認列為遞延所得稅資產之項目

	109年12月31日	108年12月31日
虧損扣抵		
110 年度到期	\$ 17,252	\$ 141,851
114 年度到期	61,848	61,848
116 年度到期	-	11,894
	<u>\$ 79,100</u>	<u>\$ 215,593</u>

(四) 本公司截至 107 年度止之營利事業所得稅申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

## 二、每股盈餘

	歸屬於本公司 業主之淨利	股 ( 仟 股 )	數 每股盈餘(元)
<u>109 年度</u>			
基本每股盈餘			
歸屬於本公司業主之淨利	\$ 362,590	154,016	<u>\$ 2.35</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	779	
稀釋每股盈餘			
歸屬於本公司業主之淨利	\$ 362,590	154,795	<u>\$ 2.34</u>
加潛在普通股之影響			
<u>108 年度</u>			
基本每股盈餘			
歸屬於本公司業主之淨利	\$ 200,479	154,016	<u>\$ 1.30</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	645	
稀釋每股盈餘			
歸屬於本公司業主之淨利	\$ 200,479	154,661	<u>\$ 1.30</u>
加潛在普通股之影響			

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。

## 二四、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（即普通股股本、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，將藉由支付股利、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。

## 二五、金融工具

### （一）公允價值之資訊－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、短期借款、應付短期票券、應付票據及帳款、其他應付款、應付公司債及存入保證金。
2. 應付公司債於 109 年及 108 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 1,698,352 仟元及 1,698,303 仟元。

### （二）公允價值資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 透過損益按公允價值衡量之金融資產於 109 年及 108 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 1,351,624 仟元及 515,320 仟元。
2. 109 及 108 年度無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

## (三) 金融工具之種類

	109年12月31日	108年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量		
強制透過損益按公允價值 衡量	\$ 1,351,624	\$ 515,320
按攤銷後成本衡量之金融資產 (註1)	2,730,877	1,718,833
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量(註2)	6,944,724	5,724,586

註1：餘額係包含現金及約當現金、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按攤銷後成本衡量之金融資產。

註2：餘額係包含短期借款、應付短期票券、應付票據及帳款、其他應付款、應付公司債(包括一年內到期公司債)及存入保證金等按攤銷後成本衡量之金融負債。

## (四) 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外幣匯率變動風險及利率變動風險。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。

## (1) 匯率風險

本公司持有外幣計價之透過損益按公允價值衡量之金融資產，因而使本公司產生匯率變動暴險，參閱附註二九。

本公司主要受美金匯率波動之影響。

本公司敏感度分析僅包括流通在外之外幣貨幣性項目，並將其期末之換算以匯率變動 1% 時，將使稅前淨利變動之金額。1% 係為本公司內部向主要管理階層報告匯率風險時所使用之敏感比率，亦代表管理階層對外幣匯率之合理可能變動範圍之評估。

貨幣種類	匯率變動對損益之影響	
	109 年度	108 年度
美金	\$ 246	\$ -

## (2) 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：

	109年12月31日	108年12月31日
具公允價值利率風險		
金融資產	\$ 3,300	\$ 3,300
金融負債	2,101,798	1,698,303
具現金流量利率風險		
金融資產	2,029,170	1,333,872
金融負債	4,199,682	3,615,992

### 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 109 及 108 年度之稅前淨利將分別變動 21,705 仟元及 25,866 仟元。

## (3) 其他價格風險

本公司因持有國內外上市櫃股票而產生權益價格暴險。

### 敏感度分析

下列敏感度分析係依資產負債表日之權益價格暴險進行。

若權益價格增減變動 1%，109 及 108 年度稅前淨利將因透過損益按公允價值衡量金融資產之公允價值分別變動 13,516 仟元及 5,153 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。

本公司之客戶群分散且相互無關聯，故信用風險之集中度有限。

## 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 109 年及 108 年 12 月 31 日，本公司未動用之銀行融資額度分別為 3,828,939 仟元及 637,986 仟元，其中屬建築融資依工程進度撥款之部分分別為 2,607,300 仟元及 577,059 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>109 年 12 月 31 日</u>				
無附息負債	\$ 511,728	\$ 135,235	\$ -	\$ -
租賃負債	1,126	1,280	1,689	800
浮動利率工具	943,661	497,687	1,537,950	1,220,384
固定利率工具	-	400,000	700,000	1,000,000
	<u>\$ 1,456,515</u>	<u>\$ 1,034,202</u>	<u>\$ 2,239,639</u>	<u>\$ 2,221,184</u>
<u>108 年 12 月 31 日</u>				
無附息負債	\$ 279,461	\$ 135,436	\$ 201	\$ -
租賃負債	4,160	5,859	2,242	-
浮動利率工具	766,366	728,798	773,069	1,347,759
固定利率工具	-	400,000	-	1,300,000
	<u>\$ 1,049,987</u>	<u>\$ 1,270,093</u>	<u>\$ 775,512</u>	<u>\$ 2,647,759</u>

## 二六、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
寶鑫營造公司	子公司
蕾媿生技公司	子公司
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
鴻鉅建設股份有限公司 (鴻鉅公司)	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	負責人為主要管理階層之二親等
京積實業股份有限公司	負責人為主要管理階層之配偶
主要管理階層之配偶	實質關係人
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
法人董事代表	實質關係人
董 事	實質關係人

## (二) 建案銷售

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	109年度	108年度
營建收入	實質關係人	\$ 46,423	\$ -

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	109年12月31日	108年12月31日
合約負債	實質關係人	\$ 10,734	\$ 13,925
其他流動資產	實質關係人	\$ 603	\$ 300

本公司銷售建案予關係人，其交易價格係由雙方依市場行情議定。

## (三) 購置土地及合建分售

富旺科技園（原仁愛段／原 NO 1 工業城）

該建案係由本公司與鴻鉅公司於 107 年 5 月簽定合建分售契約；由其提供所有土地，而由本公司提供營建所需資金、提存保證金及代發工程服務。

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	109年12月31日	108年12月31日
存出保證金	鴻鉅公司	\$ 97,493	\$ 100,000



帳列項目	關係人類別	109年度	108年度
勞務收入	鴻鉅公司	\$ -	\$ 3,327

關係人委託本公司代為收取之銷售土地款：

帳列項目	關係人類別	109年12月31日	108年12月31日
其他流動負債	鴻鉅公司	\$ 10,905	\$ -

#### (四) 建案代銷

本公司委託關係人銷售如下：

帳列項目	關係人類別	109年度	108年度
佣金支出	昌運公司	\$ -	\$ 17,866

帳列項目	關係人類別	109年12月31日	108年12月31日
其他流動資產	昌運公司	\$ 3,701	\$ -

其他應收款	昌運公司	\$ -	\$ 103
-------	------	------	--------

應付帳款	昌運公司	\$ -	\$ 2,447
------	------	------	----------

關係人委託本公司銷售土地及標售建案等服務如下：

帳列項目	關係人類別	109年度	108年度
勞務收入	昌運公司	\$ 2,519	\$ 2,429
	鴻鉅公司	1,206	40,616
	寶鑫營造公司	-	30,675
		\$ 3,725	\$ 73,720

帳列項目	關係人類別	109年12月31日	108年12月31日
應收帳款	鴻鉅公司	\$ 243	\$ 13,944
	寶鑫營造公司	-	30,665
	昌運公司	-	2,561
		\$ 243	\$ 47,170

#### (五) 租賃交易

本公司向關係人承租辦公室及車位，租賃期間於 105 年 12 月至 109 年 12 月，存出保證金為 140 仟元；109 及 108 年度之租金支出分別為 969 仟元及 703 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	109年12月31日	108年12月31日
其他應付款	負責人為主要管理階層之二親等	\$ 370	\$ 572

#### (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：

建築名稱	合約總價(未稅)	累計工程成本
<u>109年12月31日</u>		
站前大時代	\$ 368,942	\$ 107,044
匯幸福一大樓	85,691	51,269
匯幸福一透天	143,363	26,498
雍華	400,307	170,007
	<u>\$ 998,303</u>	<u>\$ 354,818</u>
<u>108年12月31日</u>		
站前大時代	\$ 154,664	\$ 70,218
匯幸福一大樓	85,691	18,791
匯幸福一透天	114,576	41,682
	<u>\$ 354,931</u>	<u>\$ 130,691</u>

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 109 及 108 年 12 月 31 日止之在建費用皆為 3,321 仟元。

帳列項目	關係人類別	109年12月31日	108年12月31日
應付帳款	寶鑫營造公司	<u>\$ 131,305</u>	<u>\$ 148,348</u>
其他流動資產	寶鑫營造公司	<u>\$ 1,375</u>	<u>\$ -</u>

## (七) 對關係人放款

帳列項目	關係人類別	109年12月31日	108年12月31日
其他應收款	蕾媿生技公司	<u>\$ 10,000</u>	<u>\$ 13,736</u>

本公司提供短期無擔保放款予關係人，年利率 109 年及 108 年分別為 2.20% 及為 2.28%。

## (八) 諮詢服務

本公司因關係人管理諮詢等服務而支付之服務費。

帳列項目	關係人類別	109年度	108年度
營業費用－ 勞務費	實質關係人 負責人為主要管理階層之 二親等	\$ 362	\$ 185
		<u>611</u>	<u>3,965</u>
		<u>\$ 973</u>	<u>\$ 4,150</u>

## (九) 仲價服務

帳列項目	關係人類別	109年度	108年度
營業費用－ 佣金支出	負責人為主要管理階層之 配偶	\$ 3,452	\$ -
	實質關係人	746	-
	負責人為主要管理階層之 二親等	<u>292</u>	<u>-</u>
		<u>\$ 4,490</u>	<u>\$ -</u>

## (十) 其他

本公司因建案活動需要而向關係人購入商品。

帳列項目	關係人類別	109年度	108年度
營業費用－其他費用	子公司	<u>\$ 26</u>	<u>\$ -</u>

帳列項目	關係人類別	109年12月31日	108年12月31日
其他應付款	子公司	<u>\$ 28</u>	<u>\$ -</u>

## (十一) 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：

	109年度	108年度
短期員工福利	<u>\$ 28,112</u>	<u>\$ 23,413</u>
退職後福利	<u>466</u>	<u>622</u>
	<u>\$ 28,578</u>	<u>\$ 24,035</u>

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。

## 二七、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：

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
存 貨	\$ 3,875,619	\$ 3,961,646
其他金融資產	1,235,334	801,208
透過損益按公允價值衡量之金融資產	<u>728,281</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 5,839,234</u>	<u>\$ 4,762,854</u>

## 二八、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) 工程承包商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) 消費者因建案履約疑慮及修繕賠償等請求，向本公司提起民事訴訟，請求返還價金 10,900 仟元，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) 截至 109 年及 108 年 12 月 31 日止，為購買土地已簽約之主要合約而尚未支付之金額分別為 1,044,442 仟元及 154,650 仟元。

## 二九、具重大影響之外幣資產及負債資訊

以下資訊係按本公司功能性貨幣以外之外幣彙總表達，所揭露之匯率係指該等外幣換算至功能性貨幣之匯率。具重大影響之外幣資產如下：

<u>外 幣 資 產</u>	<u>109 年 12 月 31 日</u>	
	<u>外 幣 匯 率</u>	<u>新 台 幣</u>
<u>非貨幣性項目</u>		
美 金	\$ 864	28.48 \$ 24,607

三十、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：附表一。
2. 為他人背書保證：無。
3. 年底持有有價證券情形：附表二。
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：附表三。
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：附表四。
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：附表五。
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：附表六。
8. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表七。
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：無。
11. 被投資公司資訊：附表八。

(三) 大陸投資資訊：無。

(四) 主要股東資訊：股權比例達 5% 以上之股東名稱、持股數額及比例：附表九。

富旺國際開發股份有限公司及子公司  
資金貸與他人

民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

編號	貸出公司	貸與對象	往來科目	是否為關係人	本最高餘額	年度最高餘額	年底餘額	實際支金額	利率區間(%)	資金性質	與實質業務往來金額	有融通資金必要之原因	呆帳金額	抵押名稱	擔保品價值		對個別對象資金貸與總額	資金總額	與貸金額
															名稱	價值			
0	本公司	蕾妮生技公司	其他應收款	是	\$ 20,000	\$ 20,000	\$ -	\$ -	2.28	短期融通資金	\$ -	營運週轉	\$ -	-	\$ -	-	\$ 424,015 (註)	\$ 848,030 (註)	848,030 (註)
0	本公司	蕾妮生技公司	其他應收款	是	10,000	10,000	10,000	10,000	2.20	短期融通資金	-	營運週轉	-	-	-	-	\$ 424,015 (註)	\$ 848,030 (註)	848,030 (註)

註：本公司對個別對象資金貸與限額及總限額分別為本公司之淨值 20% 及 40%。



富旺國際開發股份有限公司及子公司  
年底持有有價證券情形  
民國 109 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元/仟股

附表二

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人關係	帳列	科目	年股	數	帳面金額	持股比例(%)	公允價值	底備註
本公司	臺中市第二信用合作社向上分社	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	流動	250	\$	10	-	\$	10
	大成不銹鋼工業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	流動	49		7,825	-		7,825
	中強光電股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	流動	764		30,980	-		30,980
	元大台灣 50(0050)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	流動	60		7,335	-		7,335
	台灣半導體股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	流動	575		35,765	-		35,765
	台灣精電路製造股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	流動	115		60,950	-		60,950
	永冠-KY(1589)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	流動	4106		338,312	-		338,312
	全新光電科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	流動	235		26,320	-		26,320
	合晶科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	流動	1,149		49,177	-		49,177
	帆宣系統科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	流動	54		6,291	-		6,291
	昇佳電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	流動	87		59,408	-		59,408
	直得科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	流動	121		10,116	-		10,116
	金居開發股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	流動	1,005		53,567	-		53,567
	長榮海運股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	流動	150		6,105	-		6,105
	長榮航空股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	流動	9,496		124,872	-		124,872
	美利達工業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	流動	15		3,540	-		3,540
	國巨股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	流動	125		64,750	-		64,750
	強茂股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	流動	110		5,951	-		5,951
	創意電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	流動	14		4,746	-		4,746
	景碩科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	流動	310		25,079	-		25,079
	晶豪科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	流動	50,000		3,235	-		3,235
	中華航空股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	流動	8,899		107,233	-		107,233
	街口布爾特油正 2(00715L)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	流動	30,938		141,387	-		141,388
	新光鋼鐵股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	流動	140		5,523	-		5,523
	新光合成纖維股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	流動	2,046		29,156	-		29,156
	瑞昱半導體股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	流動	2		781	-		781
	裕民航運股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	流動	160		5,904	-		5,904
	樺漢科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	流動	1		296	-		296
	聯茂電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	流動	330		45,540	-		45,540
	聯華電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	流動	150		7,073	-		7,073
	穩懋半導體股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	流動	182		62,972	-		62,972
	ProShares VIX Short-Term Futures (VIXY)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	流動	40		15,490	-		15,484
Direxion Daily Gold Miners Bul (NUGT)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	流動	3		5,936	-		5,938	
寶鑫營造公司	臺中市第二信用合作社向上分社	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	流動	100		10	-		10
	永冠-KY(1589)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	流動	329		27,110	-		27,110

富旺國際開發股份有限公司及子公司  
 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣3億元或實收資本額20%以上  
 民國109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元/仟股

附表三

買、賣之公司	有種類	價值類	證名	券稱	帳列	科目	對象	交割關係	年股	初買		入賣		出賣		底額	
										數	金額	數	金額	數	金額		數
本公司	元大 S&P 黃金正 2				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	4,491	\$ 99,612	32,200	\$ 962,942	36,691	\$ 1,088,648	\$ 1,062,554	-	\$ -
	元大 S&P 原油正 2				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	-	-	115,453	838,466	115,453	740,005	838,466	( 99,508 )	-
	元大 滙深 300 正 2				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	4,483	83,528	384,476	7,574,801	388,959	7,738,993	7,658,329	69,658	-
	元大 S&P 石油				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	-	-	45,470	403,462	45,470	414,356	403,462	10,305	-
	可成科技股份有限公司				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	88	20,129	1,918	376,910	2,006	428,394	397,039	29,949	-
	台灣精體電路製造股份有限公司				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	-	-	1,362	464,702	1,247	392,450	405,034	( 13,944 )	60,950
	友達光電股份有限公司				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	-	-	73,359	858,970	73,359	857,121	858,970	( 4,475 )	-
	永冠-KY(1589)				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	-	-	8,036	766,461	3,930	379,624	376,559	1,799	338,312
	玉晶光電股份有限公司				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	-	-	1,682	940,160	1,682	951,539	940,160	8,123	-
	長榮海運股份有限公司				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	-	-	58,409	1,408,124	58,259	1,527,108	1,402,261	120,452	6,105
	國巨股份有限公司				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	-	-	1,469	561,080	1,344	498,845	496,234	968	64,750
	富邦 VIX				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	-	-	135,133	807,104	135,133	781,063	807,104	( 27,118 )	-
	富邦印度正 2				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	-	-	37,344	777,063	37,344	800,098	777,063	21,908	-
	群創光電股份有限公司				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	-	-	71,612	656,906	71,612	684,993	656,906	25,848	-
	緯穎科技服務股份有限公司				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	-	-	688	530,017	678	536,526	530,017	4,715	-
	聯華電子股份有限公司				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	-	-	20,682	338,277	20,532	330,573	331,110	( 1,587 )	7,073
	聯發科技股份有限公司				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	-	-	1,308	664,863	1,308	660,239	664,863	( 6,793 )	-
	長榮航空股份有限公司				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	-	-	24,366	325,221	14,870	196,807	195,988	154	124,873
	Invitae Corp (NVTA)				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	-	-	262	367,198	262	380,521	367,198	13,323	-
寶鑫營造公司	元大 滙深 300 正 2				透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	—	-	-	57,961	1,389,044	57,961	1,404,647	1,389,044	13,602	-

富旺國際開發股份有限公司及子公司  
取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上  
民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣仟元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料			價格決定之參考依據	取得目的及使用情况	其他約定事項
								所有	與發行人之關係	移轉日期			
本公司	西屯段及上石碑段 山子頂段及中庸段	109.1.22 109.11.11	\$ 637,500 558,310	全數支付 已支付\$83,747	自然人 自然人	無 無	— —	— —	\$ —	- -	營建用地 營建用地	無 無	

富旺國際開發股份有限公司及子公司  
處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上  
民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面金額	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	象關	係處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
本公司	桃園市蘆竹區南 坎廟口段蕃子 厝小段土地及 建物	109.10.8	107.7.25	\$ 773,009	\$ 903,279	全數收取	\$ 130,270	富堡村五金股份有限 公司、中嘉金屬企 業有限公司	無	獲取利益	雙方議價	無

富旺國際開發股份有限公司及子公司  
與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上  
民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

單位：新台幣仟元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易		情形		交易之情形	與一般交易及	不	應收(付)	票據、帳款
			進(銷)貨金額	佔總進(銷)貨額之比率	授信期	信期					
本公司	寶鑫營造公司	本公司之子公司	\$ 565,461	96%	授信期	依合約規定	—	—	—	(\$ 131,305)	44%

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臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上  
民國 109 年 12 月 31 日

附表七

單位：新台幣仟元

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	逾期金額	應收關係人款項式	應收關係人款項式	應收關係人款項	提列備抵損失金額
寶鑫營造公司	本公司	子公司對母公司	\$ 131,305	-	\$ -	-	-	96,583	\$ -

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 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表八

單位：新台幣千元／仟股

投資公司名稱	被投資公司名稱	稱所在地區	主要營業項目	原資本	投資去年底	資去年底	金額年底	年	年底股	數	底	比率	持	帳面金額	有被投資公司	本年度(損)益	投資(損)益	本年度(損)益	認列之
本公司	寶鑫營造公司	台中市	綜合營造	\$ 120,000	\$ 120,000	\$ 120,000	12,000	100	100	100	100	100	\$ 95,996	\$ 11,830	(\$ 2,848)	(\$ 9,049)	(\$ 2,848)	(\$ 9,049)	(\$ 2,848)
	蕾妮生技公司	台中市	化粧品買賣	41,900	21,900	21,900	4,000	100	100	100	100	100	6,225	-	-	-	-	-	9,049
	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	10,000	1,000	74	100	100	100	100	3,393	-	-	-	-	-	-
	富旺不動產公司	台中市	不動產買賣	5,000	5,000	5,000	500	100	100	100	100	100	4,951	-	-	-	-	-	-
	Sindar 公司	英屬維京群島	貿易商	21,456	21,456	21,456	650	100	100	100	100	100	330	-	-	-	-	-	17
	Fuwong 公司	柬埔寨	不動產買賣	3,272	3,272	3,272	1	100	100	100	100	100	454	4	4	4	4	4	21
	富信全球置業公司	台中市	不動產買賣	10,000	10,000	10,000	1,000	100	100	100	100	100	7,444	121	121	121	121	121	121
	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	3,500	350	26	100	100	100	100	3,372	-	-	-	-	-	-
蕾妮生技公司	蕾妮生物科技責任有限公司	越南	化粧品買賣	2,972	2,972	2,972	-	100	100	100	100	100	2,176	74	74	74	74	74	193

## 富旺國際開發股份有限公司

## 主要股東資訊

民國 109 年 12 月 31 日

附表九

單位：股

主 要 股 東 名 稱	股 份	
	持 有 股 數	持 股 比 例 ( % )
寶鉅投資股份有限公司	23,684,480	15.37
寶鑫投資有限公司	21,676,497	14.07
天衛資產管理股份有限公司	21,150,199	13.73
昌運建設開發股份有限公司	20,358,756	13.21
宏富投資股份有限公司	11,667,529	7.57
慶宏投資股份有限公司	11,019,952	7.15

註一：本表主要股東資訊係由集保公司以當季季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達 5% 以上資料。本公司個體財務報告所記載股本與實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

註二：上開資料係股東依據證券交易法令辦理持股超過 10% 之內部人股權申報，其持股為本人持股，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。



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		增(減) 金額	變動比例%	說明 (註)
	108 年度	109 年度			
流動資產	6,947,669	8,567,963	1,620,294	23.32%	(1)
透過損益按公允價值 衡量之金融資產-非 流動	20	20	0	0.00%	
不動產、廠房及設備	22,280	21,232	(1,048)	(4.70%)	
無形資產	182	1119	937	514.84%	
遞延所得稅資產	21,624	15,076	(6,548)	(30.28%)	
存出保證金	232,832	103,025	(129,807)	(55.75%)	(2)
其他資產	593,790	1,032,798	439,008	73.93%	(3)
資產總額	7,818,397	9,741,233	1,922,836	24.59%	
流動負債	4,658,493	5,919,507	1,261,014	27.07%	(4)
應付公司債	1,298,353	1,698,352	399,999	30.81%	(5)
存入保證金	1,517	883	(634)	(41.79%)	
負債總額	5,960,481	7,621,158	1,660,677	27.86%	
股本	1,540,163	1,540,163	0	0.00%	
資本公積	92,566	92,566	0	0.00%	
保留盈餘	225,187	487,346	262,159	116.42%	(6)
股東權益總額	1,857,916	2,120,075	262,159	14.11%	

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)流動資產：主要係因 109 年度銀行存款及金融資產-流動增加所致。
- (2)存出保證金：主要係因 109 年度其他履約保證金減少所致。
- (3)其他資產：主要係因 109 年度其他金融資產-非流動增加所致。
- (4)流動負債：主要係因 109 年度短期借款增加所致。
- (5)應付公司債：主要係因 109 年度發行新公司債所致。
- (6)保留盈餘：主要係因 109 年度稅後淨利增加所致。

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。

## 柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

### 二、財務績效

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	108 年度	109 年度	增(減)金額	變動比例%	說明(註)
營業收入淨額	1,622,810	3,191,189	1,568,379	96.65%	(1)
營業成本	1,206,543	2,512,579	1,306,036	108.25%	(1)
營業毛利	416,267	678,610	262,343	63.02%	(1)
營業費用	294,278	344,130	49,852	16.94%	
營業淨利	121,989	334,480	212,491	174.19%	(1)
營業外收入及支出	88,595	47,935	(40,660)	-45.89%	(2)
稅前淨利	210,584	382,415	171,831	81.60%	(3)
所得稅費用	10,105	19,825	9,720	96.19%	
本年度淨利	200,479	362,590	162,111	80.86%	(3)
本年度其他綜合(損)益	0	0	0	0.00%	
本年度綜合損益總額	200,479	362,590	162,111	80.86%	(3)

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、營業淨利：主要係因銷售房地及處分工業用地認列營收較上年度增加所致。
- (2)營業外收入及支出：主要係因 109 年度透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益減少所致。
- (3)稅前淨利、本年度淨利、本年度綜合損益總額：主要係因 109 年度主要係因銷售房地及處分工業用地產生獲利增加所致。
- (4)所得稅(費用)利益：主要係因 109 年度支付土地增值稅增加所致。

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 110 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入	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(出)	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
587,835	592,818	(1,343,428)	1,027,551	864,776	-	-

本年度現金流量變動情形分析：

- 1.營業活動淨現金流入 592,818 仟元：主要係因 109 年度之獲利增加所致。
- 2.投資活動淨現金流出 1,343,428 仟元：主要係因 109 年度取得透過損益按公允價值衡量之金融資產增加所致。
- 3.籌資活動淨現金流出 1,027,551 仟元：主要係因銀行短期借款及應付短期票券增加所致。

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
864,776	1,310,350	(1,381,919)	793,208	—	—

1.未來一年現金流量變動情形分析：

(1)營業活動淨現金流出：主係本公司預計營業所產生之淨現金流出。

(2)投資及融資活動淨現金流入：主係預計隨著建案投入同時申請建築融資所產生之淨現金流入所致。

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 793,208 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	109 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	(2,848)	主要係認列建案相 關服務收入所致。	無。	無。
蕾媿生物科技 股份有限公司	長期投資	(9,049)	護膚商品開始銷 售，於初期投入之相 關支出較高所致。	拓展新銷售通路， 以提昇營業額。	無。
富旺房屋仲介 股份有限公司	長期投資	-	停業中。	無	無。
富旺不動產股 份有限公司	長期投資	-	停業中。	無	無。
富信全球置業 股份有限公司	長期投資	(121)	停業中。	無	無。
SinderTechnolo gies,Inc.	長期投資	17	係境外公司，因無營 業收入，僅支付維護 費用所致。	為降低公司營運風 險，申請註銷中。	無。
FuwongInternat ionalDevelop mentCo.,Ltd.	長期投資	(21)	係境外公司，尚無無 營業收入，需支付維 護費用所致。	為降低公司營運風 險，申請註銷中。	無。
BIFINITY BIOTECHNOLO GY COMPANY LIMITED (VN)	長期投資	(193)	107 年度新設立。	拓展新銷售通路， 以提昇營業額。	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 108 年度及 109 年度利息支出分別為 53,238 仟元、55,611 仟元，佔營業收入淨額比率分別為 3.28%、1.74%所佔比例均甚低，本公司與往來銀行保良好之授信往來關係，108 年度及 109 年度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 108 年度及 109 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，佔當年度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，108年度及109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108年度及109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。



## 柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

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。

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。

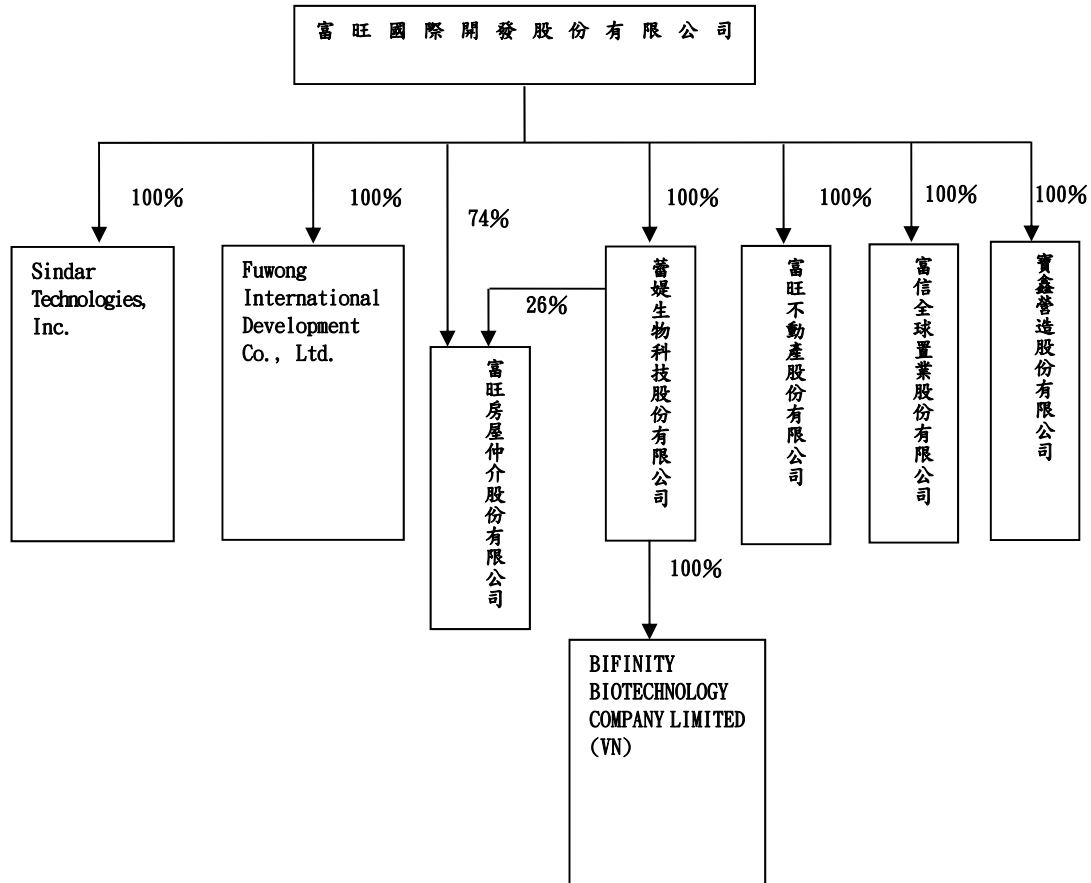
## 捌、特別記載事項

## 一、關係企業相關資料

## (一) 關係企業概況

## 1、關係企業圖

109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；109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	3rdFl.,OmarHodgeBuilding,WickhamsCayI,P.O.Box362,RoadTown,Tortola,BritishVirginIslands	USD650,000	貿易商
Fuwong International Development Co., Ltd.	104.04.23	BoreyVarina,No.59,2010Street,KorkKrangVillage,SangkatPhnomPenhThmey,KhanSensok,PhnomPenh,	USD100,000	不動產買賣

## 捌、特別記載事項

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
		Cambodia.		
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
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
蕾媿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	40,000	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 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

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
				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
BIFINITY BIOTECHNOLOGY COMPANY LIMITED (VN)	107.2.5	10/15 đường số 10, khu phố 15, Phường Bình Hưng Hoà A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	USD100,000	化粧品批發零售
富信全球置業股份有限公司	107.12.19	臺中市西屯區市政北二路282號15樓之1	10,000	1. 投資顧問業 2. 管理顧問業 3. 資料處理服務業 4. 電子資訊供應服務業 5. 資訊軟體服務業 6. 一般廣告服務業 7. 廣告傳單分送業 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. 不動產買賣業 20. 不動產租賃業 21. 老人住宅業 22. 不動產仲介經紀業 23. 都市更新整建維護業 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。

## 捌、特別記載事項

- (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 (109.12.31)

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持股情形	
			股數	持股比例
SindarTechnologies,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	蕾媞生物科技股份有限公司 代表人：蘇胤熹	350,000	26.00
蕾媞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	4,000,000	100.00
	董事	富旺國際開發股份有限公司 代表人：林素玉	4,000,000	100.00
	董事	富旺國際開發股份有限公司 代表人：林春金	4,000,000	100.00
	監察人	富旺國際開發股份有限公司 代表人：林展瑞	4,000,000	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

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持股情形	
			股數	持股比例
	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
BIFINITY BIOTECHNOLOGY COMPANY LIMITED (VN)	董事	蕾媞生物科技股份有限公司 代表人：林正雄	100,000	100.00
富信全球置業股份有限公司	董事長	富旺國際開發股份有限公司 代表人：林正雄	1,000,000	100.00
	董事	富旺國際開發股份有限公司 代表人：林素玉	1,000,000	100.00
	董事	富旺國際開發股份有限公司 代表人：林春金	1,000,000	100.00
	監察人	富旺國際開發股份有限公司 代表人：蘇奕熹	1,000,000	100.00

## (六) 關係企業營運概況

109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(109)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	95,996	12,000,000	100.00	133,397	—	權益法	(2,848)	—	—
蕾媞生物科技股份有限公司	化粧品製造、批發及零售	41,900	6,225	4,000,000	100.00	6,225	—	權益法	(9,049)	—	—
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	(3,393)	1,000,000	74.00	(3,393)	—	權益法	—	—	—
富旺不動產股份有限公司	不動產買賣、租賃及仲介	5,000	4,951	500,000	100.00	4,951	—	權益法	—	—	—
富信全球置業股份有限公司	不動產買賣、租賃及仲介	10,000	7,444	1,000,000	100.00	7,444	—	權益法	(121)	—	—
Sindar Technologies Inc.	貿易商	21,456	(330)	650,000	100.00	(330)	—	權益法	17	—	—
Fuwong International Development Co., Ltd.	不動產買賣	3,272	454	1,000	100.00	454	—	權益法	(21)	—	—
BIFINITY BIOTECHNOLOGY COMPANY LIMITED (VN)	化粧品批發零售	2,972	2,176	100,000	100.00	2,176	—	權益法	(193)	—	—

(二) 關係企業合併財務報表：詳第79頁。

(三) 關係報告書：無。



## 捌、特別記載事項

---

- 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





富旺國際開發股份有限公司

FULL WANG INTERNATIONAL DEVELOPMENT CO., LTD.