



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.

110 年度年報

中華民國111年5月2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：王玉娟、劉美蘭會計師

事務所名稱：資誠聯合會計師事務所

地 址：台中市西屯區市政路 402 號 12 樓

網 址：<https://www.pwc.tw>

電 話：(04) 2704-9168

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	22
四、會計師公費資訊	40
五、更換會計師資訊	40
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：	41
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	42
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	43
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	44
肆、募資情形	45
一、資本及股份	45
二、公司債辦理情形	50
三、特別股辦理情形	51
四、海外存託憑證辦理情形	51
五、員工認股權憑證辦理情形	51
六、限制員工權利新股辦理情形	51
七、併購或受讓其他公司股份發行新股辦理情形	51
八、資金運用計畫執行情形	51
伍、營運概況	56
一、業務內容	56
二、市場及產銷概況	64
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資訊	70
四、最近年度及截至年報刊印日止環保支出資訊	70
五、最近年度及截至年報刊印日止勞資關係	71
六、資訊安全管理	72
七、重要契約	72

# 目 錄

陸、財務概況 .....	73
一、最近五年度簡明財務資料 .....	73
二、最近五年度財務分析 .....	77
三、最近年度財務報告之監察人或審計委員會審查報告 .....	80
四、最近年度財務報告 .....	81
五、最近年度個體財務報告 .....	142
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 .....	200
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項 .....	201
一、財務狀況 .....	201
二、財務績效 .....	202
三、現金流量 .....	202
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響 .....	203
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 .....	203
六、最近年度及截至年報刊印日之風險事項評估 .....	203
七、其他重要事項 .....	206
捌、特別記載事項 .....	207
一、關係企業相關資料 .....	207
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形 .....	212
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 .....	212
四、其他必要補充說明事項 .....	212
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 .....	212

## 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 110 年度本公司及子公司營收合計為新台幣 3,185,720 仟元。

以下茲就本公司 110 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	110 年度	109 年度	增(減)變動	
			金額	比例%
營收淨額	3,185,720	3,191,189	(5,469)	(0.17%)
營業成本	2,484,992	2,512,579	(27,587)	(1.10%)
營業毛利	700,728	678,610	22,118	3.26%
營業費用	322,963	344,130	(21,167)	(6.15%)
營業淨利	377,765	334,480	43,285	12.94%
營業外收入 及支出	(279,956)	47,935	(327,891)	(684.03%)
稅前淨利	97,809	382,415	(284,606)	(74.42%)
本期淨利	67,822	362,590	(294,768)	(81.30%)

## (二)預算執行情形：

本公司 110 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		110 年度	109 年度	
財務 結構(%)	負債占資產比率	82.38	78.24	
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率	10,647.98	18,000.12	
償債 能力(%)	流動比率	135.53	144.74	
	速動比率	57.58	54.84	
	利息保障倍數	1.32	7.88	
獲利 能力(%)	資產報酬率	1.04	4.64	
	權益報酬率	3.39	18.23	
	占實收資本比率	營業利益	24.53	21.72
		稅前純益	6.35	24.83
	純益率	2.13	11.36	
每股盈餘(元)	0.44	2.35		

## (四)研究發展狀況：

1. 土地開發能力：充分掌握市場情報，以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、111 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 111、112 及 113 等年度分別完工，貢獻各年度營業收入及獲利。

#### (三)重要之產銷政策

1. 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，開發區域為新竹縣及台中市兩地都會區。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。
2. 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) 優質建築：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 2021 年國際經濟情勢，全球 COVID-19 疫情延燒逾兩年，各國續飽受新型變種病毒 Omicron 爆發之苦，而相較部分國家，臺灣在政府、產業、國人共同努力下，2021 年不僅守住了疫情，國民生活能如常運作外，在經濟成長率、外貿、投資、

## 壹、致股東報告書

---

消費等面向，皆有亮眼成績，如經濟成長率 6.28%，創 11 年來新高；每人國內生產毛額（GDP）更首次超過 3 萬美元，顯示我國經濟結構轉型初見成效，在疫情下也更具韌性。不動產業方面，受惠於房建整地動工情況增多，雖然因缺工以及建材成本續漲而使營建成本高漲情況的壓力仍存，使房價難有跌價空間，未來房市景氣仍具有支撐力道，惟需注意政府各部門調控房市政策全面升級的效應，以及銀行房屋貸款利率調昇對消費者購買房屋意願的影響。本公司將持續提供價格合理且品質優良之住宅產品給消費者選擇，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。

## 貳、公司簡介

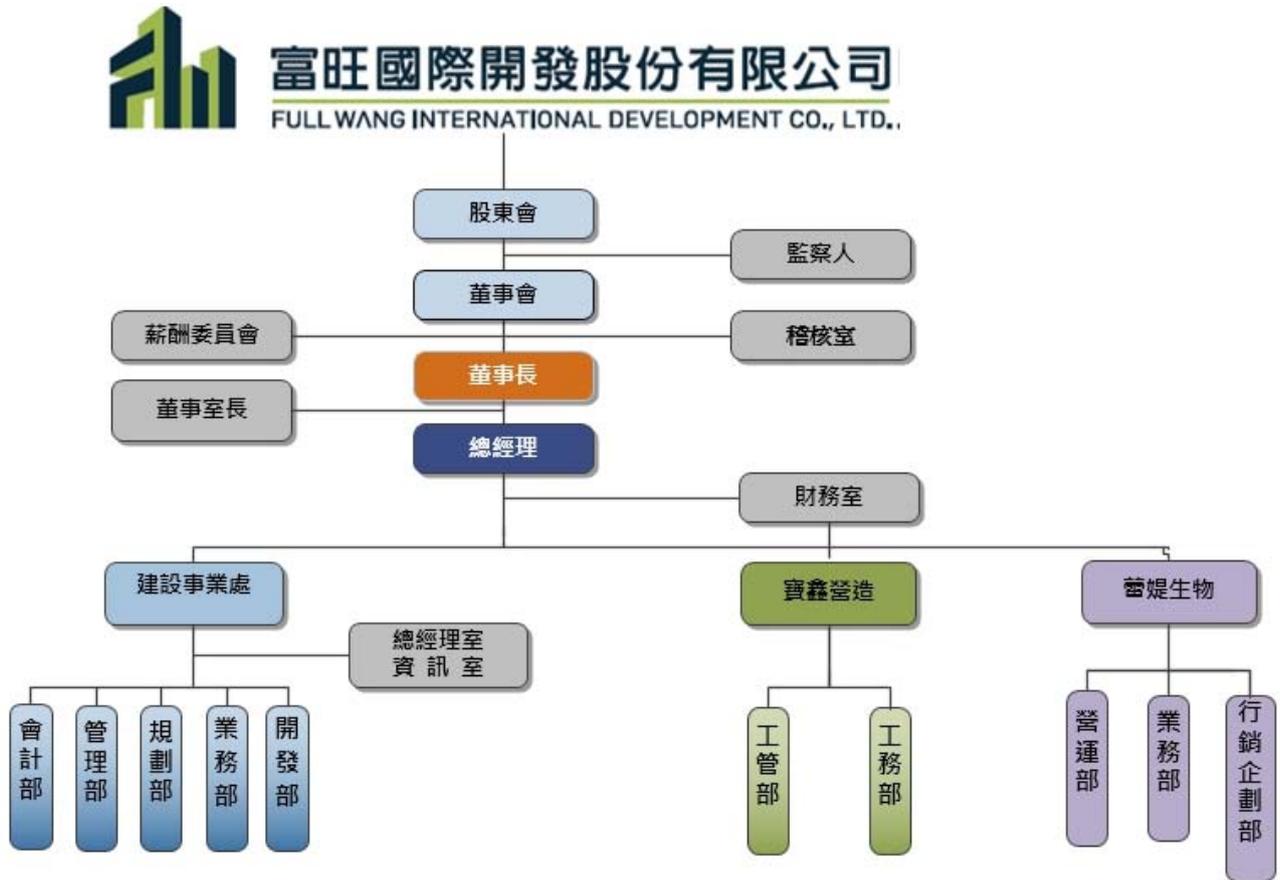
- 辦理 95 年度第二次減資新台幣 254,542,850 元，消除普通股 25,454,285 股，減資後之資本額為新台幣 460,163,240 元。
- 辦理 95 年度第二次私募普通股 10,000,000 股，募得資金新台幣 46,000,000 元，私募後之資本額為新台幣 560,163,240 元。
- 96 年 3 月出售轉投資之境外公司 Topview Worldwide Inc. 及 Powerex Technologies Inc.。
- 執行副總經理王丘壑先生，升任董事長兼總經理，統合公司各項資源。
- 97 年 辦理減資新台幣 248,342,080 元，消除普通股 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。
- 榮獲創造就業貢獻獎。
- 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。
- 榮獲第 13 屆國家建築金質獎。
- 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。
- 榮獲國家卓越建設優質獎、建築金獅獎、第 13 屆國家優良建商及第 101 年度台灣誠信建商。

- 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。  
榮獲第 15 屆金峰獎及第 11 屆金炬獎。
- 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。  
榮獲國家卓越建設優質獎。
- 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。  
榮獲第 6 屆臺中市都市空間設計大獎。
- 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 119 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。  
榮獲第 22 屆國家建築金質獎、第 22 屆金質獎全國首獎、第 28 屆中華建築金石獎、美國 Muse Design Awards 鉑金獎、法國 NDA 設計大獎、美國 IDA 國際設計獎及英國倫敦 LICC 國際創意大獎。
- 110 年 本公司投標取得使用權資產，正式跨入商業不動產，將於烏日高鐵特區打造首座符合 ESG 目標的「複合性商城」。  
榮獲第 23 屆國家建築金質獎、國家卓越建設獎及義大利 A' Design Award 設計大獎。

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

111年4月18日

職稱 (註1)	國籍或 註冊地	姓名	性別 年齡 (註2)	選(就)任 日期	任期	初次選任 日期 (註3)	選任時		在		配偶、未成年 子女現在持有		利用他人名義 持有股份		主要經(學)歷 (註4)	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5)
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率				
董事長	中華民國	林正雄	男 61~70	108.5.10	3年	97.11.28	2,518,648	1.64	2,518,648	1.64	0	0	0	0	東海大學管理學院 高階經營管理碩士	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 富媧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 寶旺投資股份有限公司董事長 寶鑫投資股份有限公司董事長	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 司業已規劃進 行永續報告書 之編制,適當揭 露本公司落實 企業社會責任 之情形。	父子 父子
董事	中華民國	張育端	男 51~60	108.5.10	3年	102.5.23	288,494	0.19	288,494	0.19	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 逢甲大學土地管理學 系助理教授	無	無	無
董事	中華民國	林宗毅	男 31~40	108.5.10	3年	99.4.30	0	0	0	0	0	0	0	0	實踐大學財務金融學系 富旺國際開發(股)公 司建設事業處副總經 理	富旺國際開發(股)公司建設事 業處總經理	董事長 董事	父子 兄弟
董事	中華民國	寶鉅投資 (股)公司 代表人: 林祐任	NA 男 31~40	108.5.10	3年	97.8.26	23,684,480	15.38	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 董事長	父子 兄弟
董事	中華民國	寶鉅投資 (股)公司 代表人: 李俊德	NA 男 31~40	108.5.10	3年	97.8.26	23,684,480	15.38	23,684,480	15.38	0	0	0	0	正修科技大學土木工 程系	寶鑫營造(股)公司副總經理	無	無
董事	中華民國	寶鉅投資 (股)公司 代表人: 黃秀華	NA 女 41~50	108.5.10	3年	97.8.26	23,684,480	15.38	23,684,480	15.38	0	0	0	0	東海大學管理學院高 階經營管理碩士 富旺國際開發(股)公 司會計部經理	富旺國際開發(股)公司會計協 理	無	無
				110.8.1		110.8.1	0	0	0	0	0	0	0	0				無
				110.4.1		107.3.9	0	0	0	0	0	0	0	0				無
																		110.4.1接任 110.7.31卸任

職稱 (註1)	國籍或 註冊地	姓名	性別 年齡 (註2)	選(就)任 日期 (註2)	任期	初次選任 日期 (註3)	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4)	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5)
							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	
董事	中華民國	寶鉅投資 (股)公司 代表人： 林玉真	MA 41~50	108.5.10		97.8.26	23,684,480	15.38	23,684,480	15.38	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	110.3.31卸任
獨立 董事	中華民國	王錦祥	男 61~70	108.5.10		97.11.28	0	0	0	0	0	0	0	東吳大學會計研究所碩士	楊智聯合會計師事務所總所所長 英屬開曼群島新強信機械科技股份 有限公司獨立董事 連爾頓無形資產評價有限公司負責人 迎樂科技股份有限公司監察人 聯益生物科技股份有限公司監察人	無	無		
獨立 董事	中華民國	王日春	男 71~80	108.5.10		97.11.28	0	0	0	0	0	0	0	東海大學經濟系	國富海華聯合會計師事務所總所副 所長東台中所所長 先益電子工業股份有限公司監察人 海華啟業管理顧問股份有限公司董 事長 高協資產管理股份有限公司董事長	無	無		
監察人	中華民國	天衛資產 管理股份 有限公司 代表人： 楊龍士	MA 71~80	108.5.10		99.4.30	21,150,199	13.73	21,150,199	13.73	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 台中市科學管理學會理事長	中州科技大學董事 德晉營造股份有限公司獨立董事	無	無		
監察人	中華民國	天衛資產 管理股份 有限公司 代表人： 黃祥穎	MA 61~70	108.5.10		99.4.30	21,150,199	13.73	21,150,199	13.73	0	0	0	國立政治大學會計研究所 碩士 北京中央財經大學經濟學 博士 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 所合夥會計師	建智聯合會計師事務所合夥會計師	無	無		
監察人	中華民國	江謙海	男 71~80	108.5.10		104.6.15	0	0	0	0	0	0	0	國立中山大學經營管理學 院碩士	無	無	無		

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

註2：請列示實際年齡，並得採區間方式表達，如41~50歲或51~60歲。

註3：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4：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5：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

111年4月18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%)、陳鎂惠(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。

註 3：法人股東非屬公司組織者，前開應揭露之股東名稱及持股比率，即為出資者或捐助人(可參考司法院公告查詢)名稱及其出資或捐助比率，捐助人已過世者，並加註「已歿」。

表二：表一主要股東為法人者其主要股東

111年4月18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。

註 3：法人股東非屬公司組織者，前開應揭露之股東名稱及持股比率，即為出資者或捐助人(可參考司法院公告查詢)名稱及其出資或捐助比率，捐助人已過世者，並加註「已歿」。

(二) 董事及監察人資料

1、董事及監察人專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

姓名	條件	專業資格與經驗(註 1)	獨立性情形(註 2)	兼任其他公開發行公司獨立董事家數
林正雄		深耕房地產業界，已逾三十多年，在董事長專業實戰經驗與過人的前瞻眼光統領下，由房屋代銷跨入營建推案，在業界屢創佳蹟擁有傲人口碑，始終走在業界前端。展望未來，期許帶領公司成為不動產業界最大的營建、代銷、土地開發、工業及商業不動產等產業鏈整合者，用心建築，提供人們最安心的居住環境。 未有公司法第 30 條各款情事。	-	無
張育端		具有公司業務所需相關科系之大專院校講師資格，現任逢甲大學土地管理學系助理教授。 未有公司法第 32 條各款情事。	-	無
林宗毅		兼任本公司建設事業處總經理，負責管理本公司營運所有相關事務，具備財務、業務、經營與管理實務能力。 未有公司法第 30 條各款情事。	-	無
寶鉅投資(股)公司 法人代表：林祐任		兼任本公司建設事業處業務副總經理，負責管理本公司業務行銷相關事務，具備財務、業務、經營與管理實務能力。 未有公司法第 30 條各款情事。	-	無

姓名	條件	專業資格與經驗(註1)	獨立性情形(註2)	兼任其他公開發行公司獨立董事家數
寶鉅投資(股)公司 法人代表：李俊億		兼任本公司子公司寶鑫營造副總經理，負責管理寶鑫營造營運工程相關事務，具備工務、經營與管理實務能力。未有公司法第30條各款情事。	-	無
王錦祥		具有會計、危機處理能力之工作經驗且取得會計師所需之國家考試及格且領有證書之專門職業及技術人員。現任揚智聯合會計師事務所總所長。在執行獨立董事職權時，其在財務會計之專長，可以提升董事會公司治理管理品質及監督功能。未有公司法第30條各款情事。	為獨立董事，符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬；未擔任本公司或關係企業之董事、監察人或受僱人；未持有本公司股份；未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人；未有最近2年提供本公司或關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	1
王日春		具有會計、危機處理能力之工作經驗且取得會計師所需之國家考試及格且領有證書之專門職業及技術人員。國富浩華聯合會計師事務所總所副所長兼台中所所長。在執行獨立董事職權時，其在財務會計之專長，可以提升董事會公司治理管理品質及監督功能。未有公司法第30條各款情事。	為獨立董事，符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬；未擔任本公司或關係企業之董事、監察人或受僱人；未持有本公司股份；未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人；未有最近2年提供本公司或關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	無
天衛資產管理(股) 公司法人代表： 楊龍士		具有公司業務所需相關科系之大專院校講師資格，現任逢甲大學資深副校長，能提供產業脈動、法規遵循及管理決策意見。未有公司法第32條各款情事。	-	1
天衛資產管理(股) 公司法人代表： 黃祥穎		具有會計、危機處理能力之工作經驗且取得會計師所需之國家考試及格且領有證書之專門職業及技術人員。建智聯合會計師事務所合夥會計師。在執行監察人職權時，其在財務會計之專長，可以提升本公司公司治理管理品質及監督功能。未有公司法第30條各款情事。	-	無
江謝海		具有危機處理能力之工作經驗，能提供公司管理決策意見。未有公司法第32條各款情事。	-	無

註1：專業資格與經驗：敘明個別董事及監察人之專業資格與經驗，如屬審計委員會成員且具備會計或財務專長者，應敘明其會計或財務背景及工作經歷，另說明是否未有公司法第30條各款情事。

註2：獨立董事應敘明符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重；是否擔任與本公司有特定關係公司(參考公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法第3條第1項5-8款規定)之董事、監察人或受僱人；最近2年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。

## 2、董事會多元化及獨立性：

(1)董事會多元化：敘明董事會之多元化政策、目標及達成情形。多元化政策包括但不限於董事遴選標準、董事會應具備之專業資格與經驗、性別、年齡、國籍及文化等組成情形或比例，並就前揭政策敘明公司具體目標及其達成情形。

本公司於公司治理實務手冊中訂定：董事會成員組成應考量多元化，除兼任公司經理人之董事不宜逾董事席次三分之一外，並就本身運作、營運型態及發展需求以擬訂適當之多元化方針，包括1.基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化；2.專業知識與技能：專業背景(如法律、會計、產業、財務、行銷或科技)、專業技能及產業經歷等。

本公司現任董事會成員多元化政策落實情形如下：

董事姓名	性別	國籍	兼任 公司 經理 人	年齡			獨立董事 任期年資			產 業 經 歷	經 營 管 理	領 導 決 策	風 險 管 理	財 務 會 計	法 律	行 銷
				30 ~ 45	46 ~ 60	61 ~ 75	3 年 以 下	3 至 9 年	9 年 以 上							
林正雄	男	中華民國	✓			✓				✓	✓	✓	✓			✓
張育端	男	中華民國			✓					✓	✓	✓	✓		✓	
林宗毅	男	中華民國	✓	✓						✓	✓	✓	✓	✓		✓
寶鉅投資股份有限公司 法人代表：林祐任	男	中華民國	✓	✓						✓	✓	✓	✓	✓		✓
寶鉅投資股份有限公司 法人代表：李俊億	男	中華民國	✓		✓					✓	✓	✓	✓			
王錦祥	男	中華民國				✓			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓
王日春	男	中華民國				✓			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓

(2)董事會獨立性：敘明獨立董事人數及比重，並說明董事會具獨立性，及附理由說明是否無證券交易法第 26 條之 3 規定第 3 項及第 4 項規定情事，包括敘明董事間、監察人間或董事與監察人間具有配偶及二親等以內親屬關係之情形。

本公司第 15 屆董事會成員 7 名，其中獨立董事 2 名，符合獨立董事不得少於二人，且不得少於董事席次五分之一之目標。本公司第 15 屆監察人 3 名，監察人間或董事與監察人間皆未有配偶及二親等以內親屬關係；目前董事間僅 3 名董事具二親等以內親屬關係，有超過半數之席次未有配偶及二親等以內親屬關係。綜合前述，本公司董事會獨立性目標符合規定。

(三) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

111年4月18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	東海大學管理學院高階經營管理碩士	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 晉堤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 寶經投資股份有限公司董事長 寶鑫投資股份有限公司董事長 寶霖投資股份有限公司董事長	建設事業處總經理/ 建設事業處業務副總經理	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:配合主管機關推廣及施行公司治理之相關政策,將於未屆董事任期屆滿時設置審計委員會,此外,本公司業已規劃進行永續報告書之編制,適當揭露本公司落實永續發展,承擔企業社會責任之情形。
建設事業處總經理	中華民國	林宗毅	男	109.11.8	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 / 建設事業處業務副總經理	林正雄 / 林祐任	父子 / 二等親	
建設事業處業務副總經理	中華民國	林祐任	男	110.1.1	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 / 建設事業處業務副總經理	林正雄 / 林宗毅	父子 / 二等親	
財務主管	中華民國	林玉真(註4)	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	黃秀華(註5)	女	111.3.31	0	0	0	0	0	0	東海大學管理學院高階經營管理碩士 富旺國際開發(股)公司會計協理	無	無	無	無	
會計主管	中華民國	劉宛蓉(註6)	女	111.3.16	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	
稽核主管	中華民國	陳永和	男	104.8.11	0	0	0	0	0	0	逢甲大學會計系 富旺國際開發(股)公司會計部經理	無	無	無	無	

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

註2: 與擔任目前職位相關之經歷,如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職,應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

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: 於109年12月11日~110年3月4日期間暫代本公司會計主管。

註5: 經110年5月18日董事會通過任命為本公司會計主管。

註6: 經110年3月16日董事會通過任命為本公司會計主管,於110年3月31日卸任。

(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等七項總額及 占稅後純益之比例(註8)		領取來自 子公司以外 轉投資 事業或母 公司酬金 (註9)		
		報酬(A) (註2)		退職退休金 (B)		董事酬勞 (C)(註3)		業務執行費用 (D)(註4)		A、B、C及D 等四項總額及 占稅後純益之 比例(註8)			財務報告 內所有公 司(註7)	
		本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註7)	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註7)	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註7)	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註7)	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註7)		本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註7)
董事長	林正雄	120	0	0	75	50	0.36%	2,400	0	0	0	3.90%	無	
董事	林宗毅	120	0	0	30	50	0.29%	4,375	0	756	0	7.86%	無	
董事	張育瑞	120	0	0	30	60	0.31%	0	0	0	0	0.31%	無	
董事	寶鉅投資股份有限公 司法人代表：林祐任	120	0	0	30	70	0.32%	1,274	0	195	0	2.49%	無	
董事	寶鉅投資股份有限公 司法人代表：李俊德	50	0	0	12.6	30	0.14%	1,090	0	537	0	2.54%	無	
董事	寶鉅投資股份有限公 司法人代表：黃秀華	40	0	0	9.9	20	0.10%	988	0	315	0	2.02%	無	
董事	寶鉅投資股份有限公 司法人代表：林玉真	30	0	0	7.5	20	0.08%	949	0	303	0	1.93%	無	
獨立董事	王錦祥	180	0	0	30	90	0.44%	0	0	0	0	0.44%	無	
獨立董事	王日春	180	0	0	30	90	0.44%	0	0	0	0	0.44%	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、職務津貼、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註3：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務津貼、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註4：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務津貼、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註5：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務津貼、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註6：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務津貼、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註7：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務津貼、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註8：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務津貼、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註9：a. 本欄應填列最近年度董事領取自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業或母公司所領取之酬金，併入酬金級距表之I欄，並將欄位名稱改為「母公司及所有轉投資事業」。

b. 公司董事如有領取自子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

c. 酬金係指本公司董事擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

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。

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。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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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 總額及占稅後純 益之比例 (註 6)		領取來自 子公司以 外轉投資 事業或母 公司酬金 (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	30	30	70	70	0.32%	0.32%	無
監察人	天衛資產管理股 份有限公司法人 代表：楊龍士	120	120	30	30	50	50	0.29%	0.29%	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	30	30	60	60	0.31%	0.31%	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：係填列最近年度經董事會通過分派之監察人酬勞金額。

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個體或個別財務報告之稅後純益。

註 7：a. 本欄應明確填列公司監察人領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額。

b. 公司監察人如有領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金者，應將公司監察人於子公司以外轉投資事業別或母公司所領取之酬金，併入酬金級距表 D 欄，並將欄位名稱改為「母公司及所有轉投資事業」

c. 酬金係指本公司監察人擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)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等四項總額及占稅後純益之比例(%) (註6)		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金(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	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司		
總經理	林正雄	2,400	2,400	0	0	0	0	0	0	0	0	3.54%	3.54%	無
建設事業處總經理	林宗毅	1,440	1,440	0	0	2,985	2,935	756	0	756	0	7.57%	7.57%	無
建設事業處業務副總經理	林祐任	746	746	0	0	528	528	195	0	195	0	2.17%	2.17%	無
寶鑫營造(股)公司副總經理	李俊億	1,080	1,080	0	0	10	10	537	0	537	0	2.40%	2.40%	無

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

註1：總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本表及上表(1-1)或(1-2)。

註2：徐填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。

註3：徐填列最近年度總經理及副總經理各種獎金、獎勵金、獎券、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。另依IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註4：徐填列最近年度經董事會通過分派總經理及副總經理之員工酬勞金額(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，並另應填列附表一之三。

註5：應揭露合併報告內所有子公司(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6：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7：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或母公司相關酬金金額。

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或母公司相關酬金者，應將公司總經理及副總經理於子公司以外轉投資事業或母公司所領取之酬金，併入酬金級距表E欄，並將欄位名稱改為「母公司及所有轉投資事業」。

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或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

## 4、本公司前五位酬金最高主管之酬金（個別揭露姓名及酬金方式）（註1）

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)		領取來自 子公司以 外轉投資 事業或母 公司酬金 (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	本公司		本公司	財務報 告內所 有公司		
									現金 金額	股票 金額			現金 金額	
總經理	林正雄	2,400	2,400	0	0	0	0	0	0	0	0	3.54%	3.54%	無
建設事業處總經理	林宗毅	1,440	1,440	0	0	2,935	2,935	756	0	756	0	7.57%	7.57%	無
寶鑫營造(股)公司 副總經理	李俊億	1,080	1,080	0	0	10	10	537	0	537	0	2.40%	2.40%	無
建設事業處 業務副總經理	林祐任	746	746	0	0	528	528	195	0	195	0	2.17%	2.17%	無
會計主管	黃秀華	945	945	0	0	43	43	315	0	315	0	1.92%	1.92%	無

註1：所稱「前五位酬金最高主管」，該主管係指公司經理人，至有關經理人之認定標準，依據前財政部證券暨期貨管理委員會92年3月27日台財證三字第0920001301號函令規定「經理人」之適用範圍辦理。至於「前五位酬金最高」計算認定原則，係以公司經理人領取自合併財務報告內所有公司之薪資、退職退休金、獎金及特支費等，以及員工酬勞金額之合計數（亦即A+B+C+D四項總額），並予以排序後之前五位酬金最高者認定之。若董事兼任前開主管者應填列本表及上表(1-1)。

註2：係填列最近年度前五位酬金最高主管之薪資、職務加給、離職金。

註3：係填列最近年度前五位酬金最高主管之各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提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。另依IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註4：係填列最近年度經董事會通過分派前五位酬金最高主管之員工酬勞金額（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，並另應填列附表一之三。

註5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司前五位酬金最高主管之各項酬金總額。

註6：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7：a. 本欄應明確填列公司前五位酬金最高主管領取自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額。

b. 酬金係指本公司前五位酬金最高主管擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞（包括員工、董事及監察人酬勞）及業務執行費用等相關酬金。

5、分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

111年4月18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	2,441	2,441	3.60
	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				
	寶鑫營造(股)公司 副總經理	李俊億				
	財務主管	林玉真				
	會計主管	黃秀華				
	稽核主管	陳永和				

註1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分派情形。

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

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

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

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

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

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

單位：%

	110 年度酬金總額占稅後損益 比例分析		109 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)	21.94%	21.94%	6.11%	6.11%
監察人	0.93%	0.93%	0.18%	0.18%
總經理及副總經理	16.79%	16.79%	5.16%	5.16%

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

本公司章程規定：本公司年度如有獲利，得以上開獲利數額提撥不超過百分之三為董事監察人酬勞，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，於 111 年 3 月 28 日委員會審議通過後，提交董事會決議給付總額，並依本公司董事監察人於公司營運過程中承擔公司相關責任情形，區分各董事監察人應得分配權數及擔任董事監察人期間比例，計算實際分派金額後，分派與各董事監察人。

#### 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，本公司「薪資報酬委員會」並於 110 年 12 月 30 日委員會中定期檢討本公司經理人個別薪資報酬之內容及數額，經與同業公司相比尚屬合理。

## 參、公司治理報告

### 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(110)年度董事會開會 7 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	5	2	71.4%	
董事	張育端	6	1	85.7%	
董事	林宗毅	5	1	71.4%	
董事	寶鉅投資股份有限公司 法人代表：林祐任	7	0	100%	
董事	寶鉅投資股份有限公司 法人代表：李俊億	3	0	100%	110/8/1 起算
董事	寶鉅投資股份有限公司 法人代表：黃秀華	2	0	100%	110/4/1-7/31
董事	寶鉅投資股份有限公司 法人代表：林玉真	2	0	100%	110/3/31 解任
獨立董事	王錦祥	7	0	100%	
獨立董事	王日春	7	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10次 110/2/22	1. 本公司會計主管改聘任一案。	✓	無
	2. 本公司一〇九年度員工酬勞及董監事酬勞分派案。	✓	無
	3. 本公司一〇九年度「內部控制制度聲明書」案。	✓	無
	4. 修正本公司「公司章程」案。	✓	無
	5. 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11次 110/3/16	1. 本公司會計主管改聘任一案。	✓	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12次 110/5/10	1. 資金貸與子公司蕾媁生物科技(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13次 110/5/18	1. 補追認本公司會計主管聘任案。	✓	無
	2. 向關係人處分不動產案。	✓	無
獨立董事意見：無。			
公司對獨立董事意見之處理：無。			
決議結果：全體出席董事無異議通過。			
第十五屆 第14次 110/8/10	1. 補追認委託子公司寶鑫營造股份有限公司建造工程案。	✓	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。			

第十五屆 第 15 次 110/9/22	1. 本公司擬變更簽證會計師案。 2. 委託子公司寶鑫營造(股)公司建造工程案。 3. 與關係人簽訂成屋買賣合約案。	✓ ✓ ✓	無 無 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 16 次 110/11/12	1. 補追認與關係人簽訂辦公室租約續約案。	✓	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：			
董事會	議案內容	利害關係董事姓名	應利益迴避原因
第十五屆 第 13 次 110/5/18	1. 向關係人處分不動產案。	林正雄董事長 林宗毅董事 林祐任董事	向關係人處分不動產
議事經過：主席說明，本案因涉及林正雄董事長、林宗毅董事及林祐任董事之利益，三位需迴避，不得加入討論及表決，故由張育端董事暫時代理主席。 決議結果：本案經代理主席徵詢全體出席董事，無異議通過。			
第十五屆 第 15 次 110/9/22	1. 與關係人簽訂成屋買賣合約案。	1. 林祐任董事	簽訂成屋買賣合約
獨立董事意見：無。			
公司對獨立董事意見之處理：無。			
議事經過：主席說明，本案因涉及林祐任董事之利益需迴避，不得加入討論及表決。 決議結果：本案經主席徵詢全體出席董事，無異議通過。			
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 110 年 5 月 10 日股東常會決議通過修正「公司章程」，以因應設置審計委員會替代監察人制度，並將於 111 年股東常會選舉新任獨立董事並成立審計委員會。			

註 1：董事屬法人者，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，如有董事改選者，應將新、舊任董事均予以填列，並於備註欄註明該董事為舊任、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： 1. 對公司營運之參與程度、 2. 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。 個別董事成員績效評估應至少含括下列六大面向： 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。 功能性委員會績效評估應至少含括下列五大面向： 1. 對公司營運之參與程度、 2. 功能性委員會職責認知、 3. 功能性委員會決策品質、 4. 功能性委員會組成及成員選任、 5. 內部控制。

本公司已於 111 年 3 月 28 日完成本公司 110 年度董事會績效評估作業，評估結果如下：

**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：110

**確認**

序號	評估範圍 <可複選>	評估方式 <註一>	評估期間 <註二>	評估內容 <註三>	評估結果 <註四>	備註 <註五>
1	<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	<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：110年01月01日 迄：110年12月31日	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4.83分：優； 2. 平均4.83分：優； 3. 平均3.86分：中等； 4. 平均3.86分：中等； 5. 平均4.71分：優。	綜合評分為4.51分：優。
2	<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	<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：110年01月01日 迄：110年12月31日	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4.90分：優； 3. 平均4.84分：優； 4. 平均4.95分：優； 5. 平均5.0分：優； 6. 平均5.0分：優。	綜合評分為4.92分：優。
3	<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	<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：110年01月01日 迄：110年12月31日	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4.89：優； 2. 平均4.71分：優； 3. 平均4.25分：優。	綜合評分為4.70分：優。
4	<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	<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：110年01月01日 迄：110年12月31日	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5.0分：優； 2. 平均5.0分：優； 3. 平均4.92分：優； 4. 平均5.0分：優； 5. 平均5.0分：優； 6. 平均5.0分：優。	綜合評分為4.97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(110)年度董事會開會 7 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	7	100%	
監察人	天衛資產管理股份有限公司 法人代表：楊龍士	5	71%	
監察人	天衛資產管理股份有限公司 法人代表：黃祥穎	6	86%	

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。

註：年度終了日前有監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。

年度終了日前，有監察人改選者，應將新、舊任監察人均予以填列，並於備註欄註明該監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。

## (三) 公司治理運作情形及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，並於111年3月28日董事會通過修正公司治理實務守則，以落實公司治理之運作。	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	本公司股東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) 董事會是否擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？	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，且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續任之參考？	V		
(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109年11月11日及110年11月12日向董事會報告簽證會計師具有適當的獨立性，110年度會計師獨立性評估結果，詳如註2。	

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
四、上市上櫃公司是否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事務。	無差異。
七、資訊公開 (一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊?	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="https://www.fwgroup.com.tw">https://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，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形?	V	本公司 110 年度財務報告依主管機關規定時限進行公告申報。	無差異。
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)?	V	1. 員工權益：本公司依照勞基法規定保障員工合法權益。 2. 僱員關懷：本公司訂有福利措施及員工教育訓練制度，與員工建立良好的互信互賴關係。 3. 投資者關係：本公司定期公告各項財務資訊。 4. 供應商關係：本公司與供應商之間維持良好的供需關係。	無差異。 本公司已於證基會網站「公司治理評鑑專區」之自評作業平台辦理完成 110 年度公司治理自

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	
形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)？		<p>係。</p> <p>5. 利害關係人之權利：利害關係人得依法令規定提供意見與本公司溝通，並針對其中適合項目列為本公司未來各項工作推展之參考依據。</p> <p>6. 董事及監察人進修之情形：本公司董事及監察人將依法令規定持續進修，並將進修情形申報於公開資訊觀測站，110年度董事及監察人進修情形，詳如註3。</p> <p>7. 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：本公司已依公開發行公司建立內部控制制度處理準則規定制定內部控制制度，並有效執行且定期檢及修訂，以降低公司之營運風險。</p> <p>8. 客戶政策之執行情形：本公司設有客戶服務專線，並有專責人員負責處理客戶之相關問題，以提昇客戶之滿意度。</p> <p>9. 公司為董事及監察人購買責任保險之情形：本公司已為董事及監察人購買責任保險，並於公開資訊觀測站申報投保情形。</p> <p>10. 本公司訂有「內部重大資訊處理作業程序」，於公司內部資訊系統中公告以使所有同仁週知，並依程序規定作為本公司重大資訊處理及揭露作業之依據，以避免違反法令及發生內線交易事件之情形。</p>	與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因評作業。
<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>依本公司實務所需情形，目前依法設置薪資報酬委員會，111年度股東常會後，將依主管機關法令規定及公司實務需求，設置審計委員會。</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。

## 參、公司治理報告

註 2：110 年度會計師獨立性評估結果：

項目	評估指標	評估結果	
		是	否
1	簽證會計師任期未逾七年。	√	
2	簽證會計師及審計服務小組成員目前或最近二年內無擔任本公司之董事、經理人或對審計案件有重大影響之職務。	√	
3	簽證會計師及審計服務小組成員目前無與本公司之董事、經理人或對審計案件有重大影響職務之人有親屬關係。	√	
4	簽證會計師卸任一年以內無擔任本公司董事、經理人或對審計案件有重大影響之職務。	√	
5	簽證會計師與本公司無直接或間接重大財務利益關係。	√	
6	簽證會計師之事務所無過度依賴單一客戶(本公司)之酬金來源。	√	
7	簽證會計師與本公司間無重大密切之商業關係。	√	
8	簽證會計師與本公司間無潛在之僱傭關係。	√	
9	簽證會計師無與查核案件有關之或有公費。	√	
10	簽證會計師對本公司所提供之非審計服務，無直接影響審計案件之重要項目。	√	
11	簽證會計師無代表本公司與第三者法律案件或其他爭議事項之辯護。	√	
12	簽證會計師無宣傳或仲介本公司所發行之股票或其他證券。	√	
13	簽證會計師無收受本公司或本公司之董事、經理人或主要股東，價值重大之禮物餽贈或特別優惠。	√	
14	簽證會計師或審計服務小組成員無代本公司保管錢財。	√	
15	簽證會計師截至目前為止未受有處分或損及獨立性之情事。	√	

評估結果：經評估後，本公司會計師未有違反上列評估項目之情事，符合獨立性及適任性之規範。

註 3：110 年度董事及監察人進修情形：

職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數
董事長	林正雄	110/8/31	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	2021 櫃買永續升級線上論壇	2
	林正雄	110/9/1		2021 櫃買永續升級線上論壇	2
	林正雄	110/10/16		台灣投資人關係協會	磐石會財經講座-產經前景趨勢解析
董事	張育端	110/8/31	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	2021 櫃買永續升級線上論壇	2
	張育端	110/9/1		2021 櫃買永續升級線上論壇	2
	張育端	110/10/16		台灣投資人關係協會	磐石會財經講座-產經前景趨勢解析
董事	林宗毅	110/8/31	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	2021 櫃買永續升級線上論壇	2
	林宗毅	110/9/1		2021 櫃買永續升級線上論壇	2
	林宗毅	110/10/18		上櫃興櫃公司內部人股權宣導說明會	3
董事	林祐任	110/8/31	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	2021 櫃買永續升級線上論壇	2
	林祐任	110/9/1		2021 櫃買永續升級線上論壇	2
	林祐任	110/10/16		台灣投資人關係協會	磐石會財經講座-產經前景趨勢解析
董事	李俊億	110/8/31	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	2021 櫃買永續升級線上論壇	2
	李俊億	110/9/1		2021 櫃買永續升級線上論壇	2
	李俊億	110/10/18		上櫃興櫃公司內部人股權宣導說明會	3
董事	王日春	110/3/26	中華民國會計師公會全國聯合會	公司舞弊及會計師責任	3
	王日春	110/10/4		非營利事業機關團體營所稅實務解析	3
	王日春	110/10/15		非營利事業機關團體營業稅實務解析	3
	王日春	110/10/25		非營利事業機關團體扣繳實務解析	3
	王日春	110/11/8		檢察官教你讀懂刑事判決(1)	3
董事	王錦祥	110/9/10	中華民國會計師公會全國聯合會	房地合一 2.0	3
	王錦祥	110/9/2		不動產信託	3
	王錦祥	110/10/15		洗錢防治實務案例分享	3
	王錦祥	110/10/27		公司經營權爭奪	3
	王錦祥	110/10/29		評價相關稅務法令解析	3
	王錦祥	110/11/5		收購價格基本流程介紹	3
監察人	江謝海	110/10/15	大智激見國際股份有限公司	該如何衡量董事會的績效？董監事該做的三件事	3
	江謝海	110/10/16	台灣投資人關係協會	磐石會財經講座-產經前景趨勢解析	3
監察人	楊龍士	110/8/31	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	2021 櫃買永續升級線上論壇	2
	楊龍士	110/10/18		上櫃興櫃公司內部人股權宣導說明會	3
	楊龍士	110/10/16		台灣投資人關係協會	磐石會財經講座-產經前景趨勢解析
監察人	黃祥穎	110/2/25	中華民國會計師公會全國聯合會	手機與電腦的雲端應用	2
	黃祥穎	110/3/25		房地信託條款案例	3
	黃祥穎	110/3/26		公司舞弊及會計師責任	3
	黃祥穎	110/8/23		房地合一稅最新解析	3
	黃祥穎	110/11/10		洗錢防治與打擊資恐	3
	黃祥穎	110/12/1		最新房地合一稅 2.0	3

## 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 110 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	110 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	23 次公告、4 次主管月會、2 次全員季會、23 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、2 次法說會、177 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="https://service.fwbuild.com.tw/TWN/custom_require.php">https://service.fwbuild.com.tw/TWN/custom_require.php</a> ， 110 年度客戶服務完成率平均為 96%
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，110 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	本公司透過法說會、新聞稿等方式提供公司經濟績效之相關訊息，110 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

## 參、公司治理報告

(四)公司如有設置薪酬委員會或提名委員會者，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)	條件	專業資格與經驗(註2)	獨立性情形(註3)	兼任其他公開 發行公司薪資 報酬委員會成 員家數
	姓名			
獨立 董事	王日春 (召集人)	具有會計、危機處理能力之工作經驗且取得會計師所需之國家考試及格且領有證書之專門職業及技術人員。 現任揚智聯合會計師事務所總所長。 請參閱本年報第13頁董事及監察人資料相關內容。	為獨立董事，符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬；未擔任本公司或關係企業之董事、監察人或受僱人；未持有本公司股份；未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人；未有最近2年提供本公司或關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	0
獨立 董事	王錦祥	具有會計、危機處理能力之工作經驗且取得會計師所需之國家考試及格且領有證書之專門職業及技術人員。 國富浩華聯合會計師事務所總所副所長兼台中所所長。 請參閱本年報第13頁董事及監察人資料相關內容。	為獨立董事，符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬；未擔任本公司或關係企業之董事、監察人或受僱人；未持有本公司股份；未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人；未有最近2年提供本公司或關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	1
其他	陳俊合	具有公司業務所需相關科系之大專院校講師資格，現任中興大學會計學系副教授。 專業領域為財務會計、公司治理、管理會計。 未有公司法第32條各款情事。	為外部委員，符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬；未擔任本公司或關係企業之董事、監察人或受僱人；未持有本公司股份；未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人；未有最近2年提供本公司或關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	0

註1：請於表格內具體敘明各薪資報酬委員會成員之相關工作年資、專業資格與經驗及獨立性情形，如為獨立董事者，可備註敘明參閱第00頁附表一董事及監察人資料(一)相關內容。身份別請填列係為獨立董事或其他(若為召集人，請加註記)。

註2：專業資格與經驗：敘明個別薪資報酬委員會成員之專業資格與經驗。

註3：符合獨立性情形：敘明薪資報酬委員會成員符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重；是否擔任與本公司有特定關係公司(參考股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第6條第1項5-8款規定)之董事、監察人或受僱人；最近2年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。

## 2、薪資報酬委員會運作情形資訊

(1)本公司之薪資報酬委員會委員計3人。

(2)本屆委員任期：109年8月8日至111年5月9日，最近年度(110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。

3、提名委員會成員資料及運作情形資訊：本公司未成立提名委員會。

(五) 推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因

推動項目	執行情形(註1)		與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？	V	本公司正在規畫建立永續發展執行推動小組，並將依推動情形定期向董事長報告執行情形。	無差異。
二、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2)	V	<p>基於聯合國永續發展目標，本公司除照顧員工與股東的最大利益，也追求公司永續發展。確保企業永續發展之規劃與決策，須與公司所有利害關係人建立透明及有效的多元溝通管道及回應機制，將利害關係人所關注之重大性議題引進企業永續發展策略中，做為擬定公司實行社會責任政策與相關規劃的參考指標。</p> <p>本公司鑑別重大考量議題的流程，先是判斷出內、外部利害關係人的群組，再藉由調查內、外部利害關係人對富旺國際的營運關注程度，經由重大性議題分析及排序而揭露。</p> <p>鑑別利害關係人：只要對本公司的營運有產生影響或被本公司營運產生重大影響之個人或團體，都是富旺國際的利害關係人，經由鑑別出的利害關係人為員工、客戶、股東、供應商(或承攬商)、當地社區、政府機關...等等。</p> <p>蒐集永續議題：以「環境、社會、經濟」做為蒐集方向，並透過內部各負責執行單位彙整後評估利害關係人關注之重大議題，綜合結論後發展出「利害關係人企業社會責任議題問卷調查表」，作為重大性議題分析調查的基準。</p> <p>利害關係人關注議題之問卷調查：為了解利害關係人對於各個永續性議題的關注程度，本公司透過「利害關係人企業社會責任議題問卷調查表」，讓CSR小組實施調查關注議題。</p>	無差異。

推動項目	執行情形(註1)		與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	
三、環境議題		摘要說明	
(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。	無差異。
(二) 公司是否致力於提升能源使用效率及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。	無差異。
(三) 公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來之潛在風險與機會，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。	無差異。
(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。因應金融監督管理委員會「上市櫃公司永續發展路徑圖」規劃內容，本公司及集團(包含子公司)擬訂溫室氣體盤查及查證時程計畫，後續將依計畫執行。	無差異。
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。	無差異。
(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。	無差異。
(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	V	本公司提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育。	無差異。
(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓	V	本公司建立完善之福利制度並定期舉辦通識課	無差異。

推動項目	執行情形(註1)		與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	
計畫？			
(五) 針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，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或客戶權益政策及申訴程序？	V	<p>程與專業教育訓練活動，以提昇員工職涯能力發展。</p> <p>本公司設有客戶服務專線，並有專責人員負責處理客戶之相關問題，以保護消費者權益。</p>	
(六) 公司是否訂定供應商管理政策，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	<p>本公司依建築相關法規設計各建築案</p> <p>本公司制定供應商評選管理辦法，以評選合適之供應商。</p> <p>本公司與供應商簽訂之契約訂有相關限制及解除契約之條款。</p>	
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續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信或保證意見？	V	<p>本公司於109年2月6日成立企業社會責任執行推動小組，已排定企業社會責任報告書編製計畫。</p>	無差異。
六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，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」，並配合法規修正於111年3月28日董事會通過並修正名為「永續發展實務守則」，以落實推動公司實踐企業社會責任，並促成經濟、環境及社會之進步，以達永續發展之目標，故尚無差異。		<p>請敘明其運作與所定守則之差異情形：</p>	
七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊：			
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：執行情形如勾選「是」，請具體說明所採行之重要政策、策略、措施及執行情形；執行情形如勾選「否」，請於「與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因」欄位解釋差異情形及原因，並說明未來採行相關政策、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	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一) 公司是否制定經營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？</p> <p>(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？</p> <p>(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？</p>	<p>V</p> <p>V</p> <p>V</p>	<p>本公司董事會已通過制定誠信經營守則，並持續配合主管機關規定進行修正。本公司於營運過程中對外簽訂之合約，均本著誠信互惠原則以簽訂合理之合約內容，並積極履行合約承諾事項。</p> <p>本公司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」中之獎勵規定，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>	<p>無差異。</p>
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(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？</p> <p>(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？</p> <p>(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？</p> <p>(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？</p> <p>(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？</p>	<p>V</p> <p>V</p> <p>V</p> <p>V</p> <p>V</p>	<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。本公司責成稽核室擔任推動企業誠信經營之兼職單位，配合內控查核定期督促各部門依其職責履行企業誠信經營之目標。</p> <p>本公司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>	<p>無差異。</p>

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	
三、公司檢舉制度之運作情形			
(一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	V		本公司設有「董事長建言及申訴信箱」，以密件專案處理保護提報者方式，處理本公司重大缺失、舞弊等事項之建言及申訴。
(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？	V		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。
(三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	V		
四、加強資訊揭露			
(一) 是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	V		本公司在公司網站上揭露誠信經營相關資訊情形。本公司就公司各項資訊進行蒐集，並即時提供公司發言人相關資料。
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者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：本公司已於103年3月11日董事會通過制定誠信經營守則，並持續配合主管機關規定進行修正，以履行誠信經營情形，尚無差異。			
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司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，且持續配合主管機關規定進行修正，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：111年3月28日

本公司民國一一〇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 110 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 111 年 3 月 28 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



參、公司治理報告

2、委託會計師專案審查內部控制制度，應揭露會計師審查報告：無。

(十) 最近年度及截至年報刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，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 110 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	110.5.10	1. 通過承認一〇九年度營業報告書暨財務報表案。	本案已於 110 年 5 月 10 日完成股東常會重要決議事項公告作業。
		2. 通過承認一〇九年度盈餘分配案。	本案已於 110 年 7 月 6 日完成現金股利發放。
		3. 通過修正本公司「公司章程」案。	本案已於 110 年 6 月 2 日完成修正公司章程變更登記作業。
		4. 通過修正本公司「資金貸與他人作業程序」案。	本案已於 110 年 5 月 10 日完成股東常會重要決議事項公告作業。

民國 110 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	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，辦理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額度案。 16、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	110.3.16	1. 通過本公司會計主管改聘任一案。 2. 通過因業務需要，辦理金融機構融資申請續約案。	所有議案均已依照董事會決議執行完畢。
董事會	110.5.10	1. 通過一一〇年第一季擬不分配股利案。 2. 通過本公司擬資金貸與子公司蕾媧生物科技股份有限公司案。 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	110.5.18	1. 通過補追認本公司會計主管聘任案。 2. 通過向關係人處分不動產案。	所有議案均已依照董事會決議執行完畢。
董事會	110.8.10	1. 通過本公司一一〇年第二季擬不分派盈餘案。 2. 通過補追認委託子公司寶鑫營造股份有限公司建造工程案。 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	110.9.22	1. 通過本公司擬變更簽證會計師。 2. 通過委託子公司寶鑫營造股份有限公司建造工程案。	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
		3. 通過與關係人簽訂成屋買賣合約案。 4. 通過因業務需要，擬向金融機構辦理融資額度續約案。 5. 通過因業務需要，擬向金融機構新增融資額度申請案。 6. 通過因業務需要，擬向金融機構新增融資額度申請案。	行完畢。
董事會	110.11.12	1. 通過本公司一一〇年第三季擬不分派盈餘案。 2. 通過本公司一一一年度稽核計畫案。 3. 通過補追認與關係人簽訂辦公室租約續約案。 4. 通過補追認因業務需要，向金融機構新增融資額度申請案。 5. 通過因業務需要，向金融機構辦理融資額度續約案。 6. 通過因業務需要，向金融機構辦理融資額度變更案。 7. 通過因業務需要，向金融機構新增融資額度申請案。 8. 通過因業務需要，向金融機構新增融資額度申請案。 9. 通過因業務需要，向金融機構新增融資額度申請案。 10. 通過因業務需要，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	111.3.28	1. 通過本公司 111 年度營運計劃。 2. 通過本公司 110 年度員工酬勞及董監事酬勞分派案。 3. 通過 110 年度營業報告書及財務報表案。 4. 通過 110 年度盈餘分配案。 5. 通過本公司 110 年度「內部控制制度聲明書」案。 6. 通過委託子公司寶鑫營造股份有限公司建造工程案。 7. 通過擬訂定本公司「審計委員會組織規程」案。 8. 通過擬修正本公司「公司治理實務守則」案。 9. 通過擬修正本公司「薪資報酬委員會組織規程」案。 10. 通過擬訂定本公司「關係企業相互間財務業務相關作業規範」案。 11. 通過擬修正本公司「董事會議事規範」案。 12. 通過擬修正本公司「誠信經營守則」案。 13. 通過擬修正本公司「企業社會責任實務守則」案。 14. 通過擬訂定本公司「道德行為準則」案。 15. 通過擬修正本公司「公司章程」案。 16. 通過擬修正本公司「股東會議事規則」案。 17. 通過擬修正本公司「董事及監察人選舉辦法」案。 18. 通過擬修正本公司「取得或處分資產處理準則」案。 19. 通過擬修正本公司「內部控制制度」案。 20. 通過擬修正本公司「會計制度」案。 21. 通過提名本公司董事案。 22. 通過改選本公司董事案。 23. 通過解除本公司新任董事競業禁止之限制案。 24. 通過本公司召開 111 年股東常會相關事宜案。 25. 通過本公司股東常會受理股東提案權之相關事宜。 26. 通過本公司受理股東之提名是否列入候選人名單之相關事宜。 27. 通過因業務需要，辦理金融機構融資申請續約案。 28. 通過補追認因業務需要，新增金融機構融資申請額度案。	除第 11-14 項將提報 111 年股東常會報告、第 15-18 將提報 111 年股東常會討論、第 22-23 項將於 111 年股東常會執行外，其餘議案均已依照董事會決議執行及依規定公告完畢。
薪酬委員會	110.2.8	1. 通過審議本公司一〇九年度員工酬勞及董監事酬勞分派案。	所有議案均已依照薪酬委員會決議執行完畢。
薪酬委員會	110.12.30	1. 通過定期評估本公司經理人之薪資報酬案	所有議案均已依照薪酬委員會決議執行完畢。

## 參、公司治理報告

- (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

111年4月18日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
會計主管	劉宛蓉	110.3.16	110.3.31	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

## 四、簽證會計師公費資訊

金額單位：新臺幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	會計師查核期間	審計公費	非審計公費	合計	備註
資誠聯合會計師事務所	王玉娟	110.7.1~	1,470	0	1,470	為因應內部管理之需要，經110/9/22董事會通過，變更會計師事務所及簽證會計師。
	劉美蘭	110.12.31				
勤業眾信聯合會計師事務所	蘇定堅	110.1.1~	990	290	1,280	108年度移轉訂價報告公費290仟元
	蔣淑菁	110.6.30				

請具體敘明非審計公費服務內容：(例如稅務簽證、確信或其他財務諮詢顧問服務)

註：本年度本公司若有更換會計師或會計師事務所者，應請分別列示查核期間，及於備註欄說明更換原因，並依序揭露所支付之審計與非審計公費等資訊。非審計公費並應附註說明其服務內容。

1. 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，應揭露更換前後審計公費金額及原因：無此情形。
2. 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109.2.18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塋會計師，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110.1.30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。
3. 為因應內部管理之需要，經110.9.22董事會通過，變更會計師事務所及簽證會計師，自民國110年度第三季起委將各項查核簽證轉委託資誠聯合會計師事務所王玉娟及劉美蘭會計師辦理。

(一)關於前任會計師

更換日期	110.9.22		
更換原因及說明	為因應內部管理之需要		
說明係委任人或會計師 終止或不接受委任	當事人	會計師	委任人
	情況		
	主動終止委任		√
	不再接受(繼續)委任		
最新兩年內簽發無保留 意見以外之查核報告書 意見及原因	無此情形		
與發行人有無不同意見	有		會計原則或實務
			財務報告之揭露
			查核範圍或步驟
			其他
	無	√	
	說明		
其他揭露事項 (本準則第十條第六款第 一目之四至第一目之七 應加以揭露者)	無		

(二)關於繼任會計師

事務所名稱	資誠聯合會計師事務所
會計師姓名	王玉娟會計師、劉美蘭會計師
委任之日期	110.9.22
委任前就特定交易之會計 處理方法或會計原則及對 財務報告可能簽發之意見 諮詢事項及結果	無異常
繼任會計師對前任會計師 不同意見事項之書面意見	無此情形

(三)前任會計師對本準則第 10 條第 6 款第 1 目及第 2 目之 3 事項之復函：無此情形。

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

## 參、公司治理報告

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(註1)	姓名	110年度		111年度截至4月18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
董事兼大股東	寶鉅投資(股)公司	0	0	0	0
董事之法人代表	林祐任	0	0	0	0
董事之法人代表	李俊億	0	0	0	0
董事	張育端	(2,000)	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
監察人兼大股東	天衛資產管理(股)公司	0	0	0	0
監察人之法人代表	楊龍士	0	0	0	0
監察人之法人代表	黃祥穎	0	0	0	0
財務主管	林玉真	0	0	0	0
會計主管	黃秀華	0	0	0	0
稽核主管	陳永和	0	0	0	0
大股東	寶鑫投資有限公司公司	0	0	0	0
大股東	昌運建設開發(股)公司	0	0	0	0

註1：持有公司股份總額超過百分之十股東應註明為大股東，並分別列示。

(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，其相互之間之關係資料：

111年4月18日

姓名(註1)	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份	利用他人名義持有股份		名稱	關係	備註
	股數(仟股)	持股比例		股數(仟股)	持股比例			
寶鈺投資股份有限公司	23,684	15.38%	0	0	0	寶鈺投資股份有限公司	同一董事長	
代表人：林正雄	2,519	1.64%	0	0	0	慶宏投資股份有限公司	董事長	
寶鈺投資有限公司	21,676	14.07%	0	0	0	慶宏投資股份有限公司	監察人	
代表人：林正雄	2,519	1.64%	0	0	0	慶宏投資股份有限公司	二等親	
天衛資產管理股份有限公司	21,150	13.73%	0	0	0	慶宏投資股份有限公司	同一董事長	
代表人：林春金	0	0%	0	0	0	寶鈺投資股份有限公司	二等親	
昌運建設開發股份有限公司	20,359	13.22%	0	0	0	寶鈺投資股份有限公司	該公司董事長	
代表人：林春金	0	0%	0	0	0	寶鈺投資股份有限公司	該公司董事長	
慶宏投資股份有限公司	4,680	3.04%	0	0	0	慶宏投資股份有限公司	該公司董事長	
代表人：林春金	0	0%	0	0	0	寶鈺投資股份有限公司	該公司董事長	
宏富投資股份有限公司	2,584	1.68%	0	0	0	寶鈺投資股份有限公司	該公司董事長	
代表人：蘇胤熹	0	0%	0	0	0	寶鈺投資股份有限公司	該公司董事長	
代表人：林正雄	2,519	1.64%	0	0	0	寶鈺投資股份有限公司	該公司董事長	
宏德投資有限公司	2,185	1.42%	0	0	0	寶鈺投資股份有限公司	該公司董事長	
代表人：蘇昭熹	36	0.02%	0	0	0	寶鈺投資股份有限公司	該公司董事長	
花旗(台灣)商業銀行受託保管戶	1,543	1.00%	0	0	0	寶鈺投資股份有限公司	該公司董事長	
銀歐洲S E投資專戶	1,508	0.98%	0	0	0	寶鈺投資股份有限公司	該公司董事長	
劉汀鈺								

註1：應將前十名股東全部列示，屬法人股東者應將法人股東名稱及代表人姓名分別列示  
 註2：持股比例之計算係指分別以自己名義、配偶、未成年子女或與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。

## 參、公司治理報告

### 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：股；截至 111 年 4 月 18 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	154,016,276	45,983,724	200,000,000	屬上櫃股票

## 2. 股本形成經過

111 年 4 月 18 日

年 月	發行價格	核定股本		實收股本		備註	以現金以外之財產抵充股款者	其他
		股數	金額(元)	股數	金額(元)			
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 111,000,000 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	發行價格	核定股本		實收股本		備	以現金以外之財產抵充股款者	其他
		股數	金額(元)	股數	金額(元)			
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 111646 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 10601110670 號函核准。

### (二) 股東結構

111年4月18日

股東結構	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構及外國人	合計
數量						
人 數	0	0	34	7,433	13	7,480
持 有 股 數	0	0	102,076,257	48,915,714	3,024,305	154,016,276
持 股 比 例	0.00%	0.00%	66.28%	31.76%	1.96%	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：

111年4月18日

持 股 分 級	股 東 人 數	持 有 股 數	持 股 比 例 %
1 ~ 999 股	1,321	268,561	0.17%
1,000 ~ 5,000	4,693	10,160,939	6.60%
5,001 ~ 10,000	794	6,568,992	4.27%
10,001 ~ 15,000	195	2,566,893	1.67%
15,001 ~ 20,000	159	3,002,208	1.95%
20,001 ~ 30,000	97	2,523,468	1.64%
30,001 ~ 40,000	51	1,844,362	1.20%
40,001 ~ 50,000	40	1,917,682	1.25%
50,001 ~ 100,000	64	4,579,370	2.97%
100,001 ~ 200,000	29	4,356,115	2.83%
200,001 ~ 400,000	16	4,812,091	3.12%
400,001 ~ 600,000	4	2,230,916	1.45%
600,001 ~ 800,000	1	651,409	0.42%
800,001 ~ 1,000,000	3	2,829,396	1.84%
1,000,001 以上	13	105,703,874	68.62%
合 計	7,480	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：

111年4月18日

主要股東名稱	股份	持 有 股 數	持 股 比 例
寶鉅投資股份有限公司		23,684,480	15.38%
寶鑫投資有限公司		21,676,497	14.07%
天衛資產管理股份有限公司		21,150,199	13.73%
昌運建設開發股份有限公司		20,358,756	13.22%
慶宏投資股份有限公司		4,679,693	3.04%
宏富投資股份有限公司		2,584,398	1.68%
林正雄		2,518,648	1.64%
宏億投資有限公司		2,184,840	1.42%
花旗(台灣)商業銀行受託保管瑞銀歐洲S E投資專戶		1,543,000	1.00%
劉灯欽		1,508,363	0.98%

## 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	109 年度	110 年度	當年度截至 111 年 5 月 2 日	
每股市價	最高	21.10	27.50	20.05	
	最低	12.60	16.80	15.00	
	平均	15.39	21.05	17.76	
每股淨值	分配前	13.77	12.20	—	
	分配後	11.77	11.95	—	
每股盈餘	加權平均股數(仟股)	154,016	154,016	154,016	
	原列每股盈餘	2.35	0.44	—	
	追溯調整每股盈餘	2.34	0.44	—	
每股股利	現金股利	2.0	0.25(註1)	—	
	無償配股	盈餘配股	0	0	—
		資本公積配股	0	0	—
	累積未付股利	0	0	—	
投資報酬分析	本益比(註2)	6.55	47.84	—	
	本利比(註3)	7.70	84.2	—	
	現金股利殖利率(註4)	13.00%	1.19%	—	

\*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111年3月28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)，已於110年7月6日發放；

本公司於111年3月28日董事會決議通過110年第四季盈餘分配案，配發現金股利38,504,069元(每股分配0.25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111年3月28日經董事會決議通過110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	2,686,547	2,686,547	現金
董監事酬勞	本公司董事 監察人	345,000	345,000	現金
合計		3,031,547	3,031,547	

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

(3) 考慮擬議配發員工酬勞及董事、監察人酬勞後之設算每股盈餘：

配發員工酬勞及董事酬勞後，本公司稅後每股盈餘為新臺幣0.44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：

109 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	11,770,000 元	11,770,000 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	690,000 元	690,000 元	無

(九) 公司買回本公司股份情形：無。

## 肆、募資情形

### 二、公司債辦理情形：

#### (一) 尚未償還及辦理中之公司債 普通公司債

111年4月18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 顏晚芳會計師、曾棟堃會計師	勤業眾信聯合會計師事務所 蘇定堅會計師、顏晚芳會計師	勤業眾信聯合會計師事務所 蘇定堅會計師、顏晚芳會計師	勤業眾信聯合會計師事務所 蘇定堅會計師、顏晚芳會計師	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
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
附 其 他 權 利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	不適用	不適用	不適用	不適用
	發行及轉換(交換或認股)辦法	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：

## 普通公司債

111年4月18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	109年4月
面 額	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
發 行 價 格	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
利 率	1.02%	0.74%
期 限	5年期 到期日：112.12	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
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
承 銷 機 構	合作金庫證券(股)公司	合作金庫證券(股)公司
發 證 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
發 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、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
贖 回 或 提 前 清 償 之 條 款	無	無
限 制 條 款	無	無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	不適用	不適用
附 其 他 權 利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	不適用
	發行及轉換(交換或認股)辦法	不適用
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響	無	無
交換標的委託保管機構名稱	不適用	不適用

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

(四) 已發行交換公司債：無。

(五) 公司採總括申報方式募集與發行普通公司債：無。

(六) 已發行附認股權公司債：無。

(七) 最近三年度及截至年報刊印日止私募公司債：無。

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股權憑證辦理情形：無。

六、限制員工權利新股辦理情形：無。

七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

八、資金運用計畫執行情形

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

本公司前各次募集與發行及私募有價證券計畫內容及執行情形說明如下：

(一) 一〇七年度第一次有擔保普通公司債案

## 肆、募資情形

### 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 107 年 12 月 14 日證櫃債字第 10700326971 號函。
- (2) 計劃所需資金總額：新台幣參億元整。
- (3) 資金來源：辦理有擔保普通公司債 300 張，每張普通公司債發行價格為壹佰萬元，票面利率 1.02%，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			
			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
	支用金額	執行進度(%)	
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
		實際	300,000
	執行進度(%)	預定	100.00%
		實際	100.00%

已依原預定進度於 107 年第四季執行完畢。

### 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	實際	
償還 105 年度第一次有擔保普通公司債到期之本金	執行進度(%)	預定	400,000	已依原預定進度於 108 年第一季執行完畢。
		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	-	-

## 2. 執行情形

肆、募資情形

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 109 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	一一〇年度		一〇九年度	
	營業收入	營業比重	營業收入	營業比重
房地出售收入	3,155,614	99.05	3,175,069	99.49
勞務收入	19,086	0.60	3,725	0.12
其他	11,020	0.35	12,395	0.39
合計	3,185,720	100.00	3,191,189	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(世界之翼/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商業用地開發租售等業務。

## B. 土木及建築工程之營造。

## 4、計劃開發之商品（服務）：

本公司目前銷售中之建案如下：

A. 新竹縣湖口鄉『站前富時代』、『富旺新時代』及『讚時代』。

B. 苗栗縣造橋鄉『協奏曲』。

C. 台中市西屯區『天際 W ONE』。

D. 台中市沙鹿區『心海城』。

E. 雲林縣斗南鎮『幸福好好』及『國際園首』。

F. 雲林縣斗六市『雲科莊園』。

G. 高雄市楠梓區『微美居 鉑金特區』及『微美居 御金特區』。

## (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 2021 年國際經濟情勢，全球 COVID-19 疫情延燒逾兩年，各國續飽受新型變種病毒 Omicron 爆發之苦，而相較部分國家，臺灣在政府、產業、國人共同努力下，2021 年不僅守住了疫情，國民生活能如常運作外，在經濟成長率、外貿、投資、消費等面向，皆有亮眼成績，如經濟成長率 6.28%，創 11 年來新高；每人國內生產毛額（GDP）更首次超過 3 萬美元，顯示我國經濟結構轉型初見成效，在疫情下也更具韌性。不動產業方面，受惠於房建整地動工情況增多，雖然因缺工以及建材成本續漲而使營建成本高漲情況的壓力仍存，使房價難有跌價空間，未來房市景氣仍具有支撐力道，惟需注意政府各部門調控房市政策全面升級的效應，以及銀行房屋貸款利率調昇對消費者購買房屋意願的影響。

因此，根據台經院最新預測結果，2022 年國內經濟成長率為 4.10%。

### 台經院總體經濟指標預測(2022/1/25)

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

	2022				2022
	第一季	第二季	第三季	第四季	全年
國內生產毛額	52,058	53,039	56,074	58,136	219,308
Real GDP (%)	2.03	3.72	6.12	4.43	4.10
民間消費	25,212	23,906	24,407	26,080	99,604
Private Consumption (%)	3.85	6.08	7.30	2.80	4.93
政府消費	6,327	6,638	7,119	7,974	28,059
Gov't Consumption (%)	1.22	4.03	0.56	1.91	1.90
固定資本形成	12,721	13,142	14,568	14,310	54,741
Fixed Capital Formation (%)	3.25	3.50	2.96	3.31	3.25
政府部門	980	1,306	1,415	1,915	5,615
Gov't Investment (%)	-0.86	5.53	11.53	3.41	5.04
公營事業	495	658	691	1,331	3,175
Public Enter. Invest. (%)	-0.30	11.16	6.04	7.05	6.42
民間部門	11,247	11,179	12,463	11,063	45,953
Private Investment (%)	3.72	2.82	1.85	2.72	2.75
輸出(商品及勞務)	35,363	36,831	39,373	41,396	152,962
Exports, gds+serv (%)	2.65	3.17	4.67	5.19	3.97
輸入(商品及勞務)	27,544	27,650	30,113	31,672	116,979
Imports, gds+serv (%)	4.15	3.47	2.80	3.55	3.48
出口(商品-億美元)	1,072	1,115	1,198	1,247	4,632
Exports, % Growth, yoy	9.43	2.30	2.29	1.90	3.75
進口(商品-億美元)	917	941	1,028	1,055	3,940
Imports, % Growth, yoy	9.75	2.80	1.50	0.75	3.42
貿易餘額(商品-億美元)	155	174	170	193	692
消費者物價指數 (CPI)	105.55	105.49	106.20	106.94	106.04
消費者物價指數 (%)	2.27	1.56	1.38	1.40	1.65
躉售物價指數 (WPI)	101.76	103.11	105.80	107.64	104.58
躉售物價指數 (%)	3.41	0.90	0.85	0.55	1.40
匯率(平均值)(NT\$/US\$)	27.70	27.90	28.10	28.30	28.00
隔夜拆款利率(平均值)	0.08	0.08	0.08	0.14	0.10

資料來源：2022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，2021年度核發的建築執照件數及面積，相對2020年度件數略增0.42%，但是總樓地板面積仍成長4.59%。

#### 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) (%)
2021年	26,089	0.42%	43,425,428	4.59%
2020年	25,980	(4.28%)	41,521,034	12.44%
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)%

## 伍、營運概況

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2021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
2021年	169,651	11,304	23,916	23,316	32,484	8,633	18,018
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

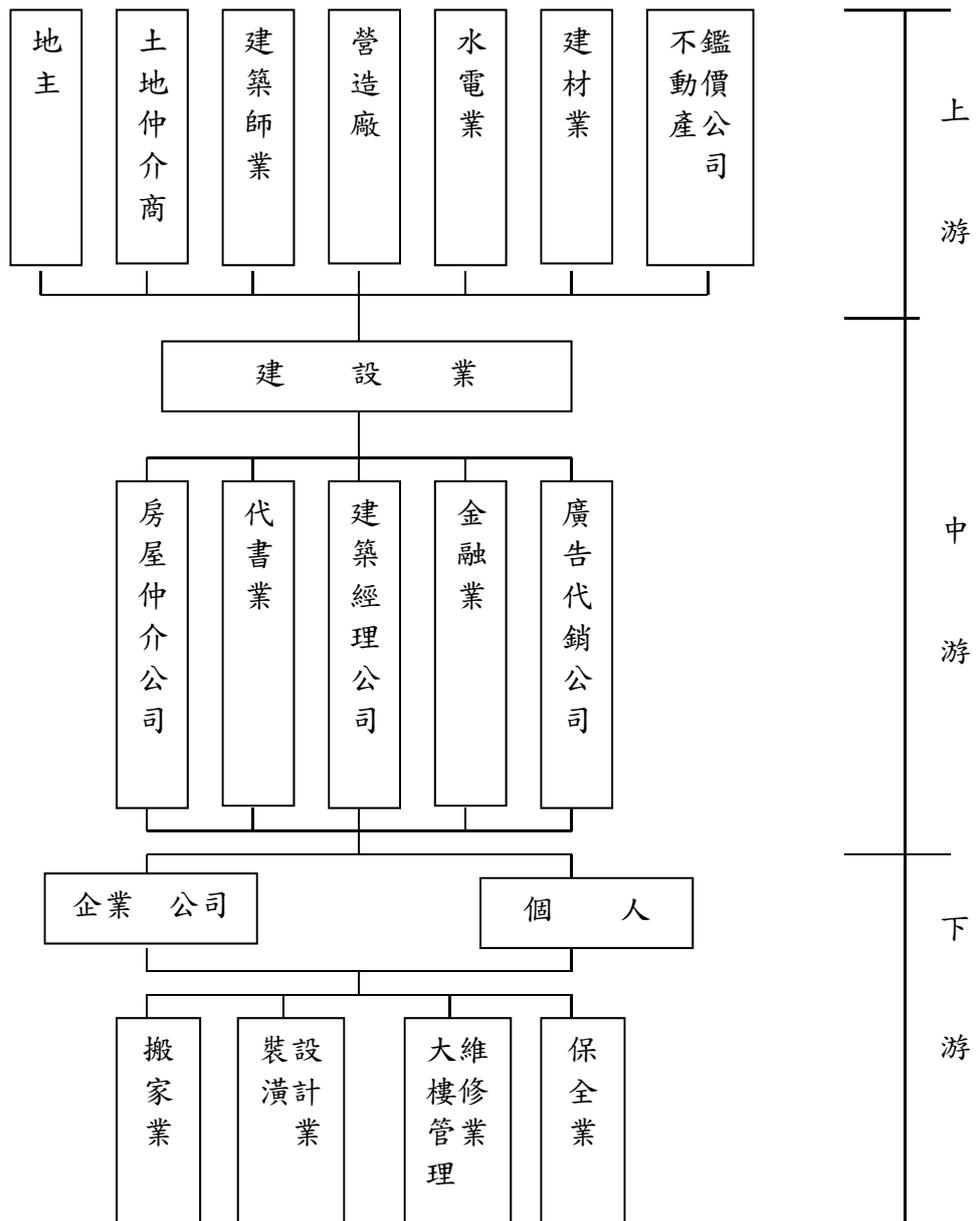
根據內政部不動產資訊平台查詢網資料顯示，建物買賣自98年下半年起回溫，100年6月起受奢侈稅實施影響致交易量縮，2013年建物買賣移轉棟數371,892棟，寫下奢侈稅後的近3年新高，主要係因實施不動產交易透明化政策致民眾對房價疑慮降低及奢侈稅2年持有期限已屆，建物交易逐漸熱絡，以及受惠於2013年房市交易穩定，與年底的土地公告現值大漲，年前出現一波過戶潮，但過了土增稅調整前的交屋高峰期後，2014年1月買賣棟數則呈現回落。2013年建物買賣移轉棟數較2012年為佳，主要係受惠於國際經濟因素威脅減弱、央行維持低利促進房市政策的明朗及穩定，加上各地區的重大交通建設陸續完工，且央行理監事會議並未針對房市有進一步調控措施，以及由於銀行利率持續偏低，造成市場閒置資金充裕，美日歐集體延續無限量寬鬆貨幣政策，另歷經一年之實價登錄政策後，觀望氣氛已消逝，故2013年國內房市交易情況優於預期。2014年建物買賣移轉棟數較2013年為縮減，主要係政府研擬實施「房地合一實價課稅」以及央行持續進行房貸管制、不動產市場受到年底九合一選舉影響甚深。2015年建物買賣移轉棟數受到政府將於2016年開始實施房地合一新稅制以及央行持續進行房貸管制，加上囤房稅、奢侈稅及不動產交易實價登錄等政策實施之影響，導致2016年度房屋移轉件數大幅萎縮，近年來新低，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
2021年	348,194	30,901	68,295	46,831	49,990	25,097	44,897
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，因此建築設計之精緻化、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、苗栗縣、台中市、雲林縣及高雄市等地區。

## 伍、營運概況

C. 商業不動開發，本公司投標取得使用權資產，正式跨入商業不動產，將於烏日高鐵特區打造首座符合 ESG 目標的「複合性商城」。

### (2) 長期業務發展計劃

- 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. 持續開發商業不動產，以利產業拓廠需求，提昇經濟成長。
- C. 樹立經典、綠動未來，結合科技設施於住宅並創造生活空間，提升生活便利及安全性，建造百年建築。

## 二、市場及產銷概況

### (一) 市場分析

#### 1、主要商品(服務)之銷售(提供)地區

單位：新台幣仟元

銷售區域	年度	110 年度		109 年度	
		金額	百分比	金額	百分比
內銷		3,185,720	100.00%	3,191,189	100.00%
外銷		0	0.00%	0	0.00%
總計		3,185,720	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。

#### 2021 年度、2020 年度各季推案狀況

項目	年度	2021 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)		230	209	214	246	899	202	253	289	295	1,039
總可銷戶數(戶)		21,812	17,749	20,182	20,973	80,716	21,242	22,381	25,495	23,609	92,727
總可銷金額 (新臺幣億元)		3,364	2,456	3,392	3,787	12,999	2,678	3,827	3,495	3,248	13,248

資料來源：2021 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。

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 110 年底全國總戶數為 9,007(仟戶)，以 23,375(仟人)來看，每戶平均人口數為 2.6 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 110 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

## 伍、營運概況

年度	戶數	年戶數增加率(%)	人口數(人)	年人口增加率(%)	戶量(人/戶)
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
110	9,006,580	0.81	23,375,314	(0.79)	2.60

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、店鋪、商場、廠辦、停車場及土地整合開發等，主要係採委託營造廠進行興建。

## (三) 主要原料之供應狀況：

## 1. 土地

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

### 2. 營建工程

在營建方面，本公司目前興建中之建案，主要係委由本公司轉投資之關係企業寶鑫營造負責進行，工程進度尚能如期完工，並且由發包至驗收工程為止，以期有效掌握並了解工程的進度與品質，故本公司完工交屋的個案品質均能維持在水準之上。營建工程所需之其他附屬原料如水泥、鋼筋、砂石等相關建材市場價格動向，雖然近年來有持續攀升的跡象，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	109 年度			110 年度				
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係
1	A 君	637,500	25.37	無	C 君	322,196	10.30	無
2	B 君	558,310	22.22	無	寶鑫股份營造股份有限公司	862,496	27.58	子公司
	其他	1,316,769	52.41		其他	1,942,917	62.12	
	進貨淨額	2,512,579	100.00		進貨淨額	3,127,609	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投標為主，並無特定供應者，故最近兩年度供應商變化尚屬合理。

2、最近二年度主要銷貨客戶資料：

項目	109 年度			110 年度				
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係
1	富堡村五金股份有限公司	551,808	17.29	無	鴻鉅建設股份有限公司	963,928	30.26	本公司董事長與其董事長為二親等親屬
2	中嘉金屬企業有限公司	351,471	11.02	無	-	-	-	-
	其他	2,287,910	71.69		其他	2,221,792	69.74	
	銷貨淨額	3,191,189	100.00		銷貨淨額	3,185,720	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	109 年度			110 年度		
	產能	產量	產值	產能	產量	產值
房屋	-	106	97,244	-	218	859,348
合計	-	106	97,244	-	218	859,348

### (六) 最近二年度銷售量值

單位：新台幣仟元/坪/戶

名稱	109 年度				110 年度				
	內銷		外銷		內銷		外銷		
	量	值	量	值	量	值	量	值	
營建	土地	4,130.40	1,444,694	-	-	8,647.35	1,834,362	-	-
	房屋	216	1,730,375	-	-	273	1,321,252	-	-
仲介代銷	-	3,725	-	-	-	19,086	-	-	
其他	-	12,395	-	-	-	11,020	-	-	
合計		3,191,189		-		3,185,720		-	

### 三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資訊

年度		109 年度	110 年度	當年度截至 111 年 5 月 2 日止
員 工 人 數	管理人員	18	21	20
	行政人員	59	59	55
	合計	77	80	75
平均年歲		37.5	38.7	39.0
平均服務年資		3.07	3.46	3.83
學 歷 分 布 比 率	博士	1%	1%	1%
	碩士	4%	8%	8%
	大學	77%	69%	68%
	專科	9%	12%	11%
	高中(含)以下	9%	10%	12%

### 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 110 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 137.2 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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 全天候嚴密門禁及監視系統。</li> <li>2. 夜間及假日皆有保全公司安全系統設定，維護安全。</li> </ol>
災害防制措施及應變	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
生理及心理衛生	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
保險及醫療補助	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ol>

(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。

## 伍、營運概況

### 六、資通安全管理

- (一) 敘明資通安全風險管理架構、資通安全政策、具體管理方案及投入資通安全管理之資源等：本公司目前尚未設置綜理資訊安全政策推動及資源調度事務之資訊安全長，目前僅由資訊部門原有人力兼任資安專責單位，負責資通安全風險管理作業。
- (二) 列明最近年度及截至年報刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：無。

### 七、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	109.6.30起至完工日止	富時代集合住宅新建工程	無
工程合約	寶鑫營造股份有限公司	109.9.30起至完工日止	心海城住宅大樓新建工程	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	109.11.30起至完工日止	幸福好好集合住宅新建工程	無
工程合約	寶鑫營造股份有限公司	109.12.30起至完工日止	站前新時代集合住宅新建工程	無
工程合約	寶鑫營造股份有限公司	110.9.22起至完工日止	讚時代集合住宅新建工程	無
工程合約	寶鑫營造股份有限公司	110.9.22起至完工日止	微美居-鉑金特區集合住宅新建工程	無
工程合約	寶鑫營造股份有限公司	110.9.22起至完工日止	微美居-御金特區集合住宅新建工程	無
工程合約	寶鑫營造股份有限公司	111.3.28起至完工日止	協奏曲透天住宅新建工程	無
工程合約	寶鑫營造股份有限公司	111.3.28起至完工日止	國際園首-集合住宅新建工程	無
工程合約	寶鑫營造股份有限公司	111.3.28起至完工日止	國際園首-透天住宅新建工程	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)				
		106年	107年	108年	109年	110年
流動資產		6,912,315	7,914,174	6,947,669	8,567,963	9,350,909
不動產、廠房及設備(註2)		18,731	15,779	22,280	21,232	35,367
無形資產		363	139	182	1,119	1,101
其他資產(註2)		644,815	351,575	848,266	1,150,919	1,277,905
資產總額		7,576,224	8,281,667	7,818,397	9,741,233	10,665,282
流動負債	分配前	4,333,863	5,739,542	4,658,493	5,908,607	6,899,412
	分配後	4,449,086	5,838,002	4,758,924	6,216,640	尚未分配
非流動負債		1,400,640	706,228	1,301,988	1,712,551	1,886,752
負債總額	分配前	5,734,503	6,445,770	5,960,481	7,621,158	8,786,164
	分配後	5,849,726	6,544,230	6,060,912	7,929,191	尚未分配
歸屬於母公司業主之權益		1,841,721	1,835,897	1,857,916	2,120,075	1,879,118
股本		1,540,163	1,540,163	1,540,163	1,540,163	1,540,163
資本公積		92,566	92,566	92,566	92,566	92,566
保留盈餘	分配前	208,992	203,168	225,187	487,346	247,135
	分配後	93,769	104,708	124,756	179,313	尚未分配
其他權益		-	-	-	-	(746)
庫藏股票		-	-	-	-	-
非控制權益		-	-	-	-	-
權益總額	分配前	1,841,721	1,835,897	1,857,916	2,120,075	1,879,118
	分配後	1,726,498	1,737,437	1,757,485	1,812,042	尚未分配

註1：106~110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。

## 伍、營運概況

### (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)				
		106年	107年	108年	109年	110年
流動資產		6,889,940	7,882,536	6,872,281	8,285,200	8,821,802
透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動		-	10	10	10	10
以成本衡量之金融資產		10	-	-	-	-
採用權益法之投資		127,201	123,117	118,440	115,070	185,881
不動產、廠房及設備(註2)		17,974	15,271	21,673	17,043	32,324
無形資產		363	139	63	819	953
其他資產(註2)		643,609	350,583	847,189	1,127,396	1,263,914
資產總額		7,679,097	8,371,656	7,859,656	9,545,538	10,304,884
流動負債	分配前	4,432,979	5,825,763	4,691,286	5,709,189	6,538,759
	分配後	4,548,202	5,924,223	4,791,717	6,017,222	尚未分配
非流動負債		1,404,397	709,996	1,310,454	1,716,274	1,887,007
負債總額	分配前	5,837,376	6,535,759	6,001,740	7,425,463	8,425,766
	分配後	5,952,599	6,634,219	6,102,171	7,733,496	尚未分配
歸屬於母公司業主之權益		1,841,721	1,835,897	1,857,916	2,120,075	1,879,118
股本		1,540,163	1,540,163	1,540,163	1,540,163	1,540,163
資本公積		92,566	92,566	92,566	92,566	92,566
保留盈餘	分配前	208,992	203,168	225,187	487,346	247,135
	分配後	93,769	104,708	124,756	179,313	尚未分配
其他權益		-	-	-	-	(746)
庫藏股票		-	-	-	-	-
非控制權益		-	-	-	-	-
權益總額	分配前	1,841,721	1,835,897	1,857,916	2,120,075	1,879,118
	分配後	1,726,498	1,737,437	1,757,485	1,812,042	尚未分配

註1：106~110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)				
		106年	107年	108年	109年	110年
營業收入		1,718,835	2,380,741	1,622,810	3,191,189	3,185,720
營業毛利		494,292	549,372	416,267	678,610	700,728
營業淨利		216,334	236,818	121,989	334,480	377,765
營業外收入及支出		(44,506)	(83,723)	88,595	47,935	(279,956)
稅前淨利		171,828	153,095	210,584	382,415	97,809
繼續營業單位 本期淨利		128,784	109,400	200,479	362,590	67,822
停業單位損失		-	-	-	-	-
本期淨利 (損)		128,784	109,400	200,479	362,590	67,822
本期其他綜合損益 (稅後淨額)		-	-	-	-	(746)
本期綜合損益總額		128,784	109,400	200,479	362,590	67,076
淨利歸屬於 母公司業主		128,784	109,400	200,479	362,590	67,822
淨利歸屬於非控制權益		-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬於母公 司業主		128,784	109,400	200,479	362,590	67,076
綜合損益總額歸屬於非控 制權益		-	-	-	-	-
每股盈餘		0.78	0.71	1.30	2.35	0.44

註：106~110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。

## 伍、營運概況

### (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)				
		106年	107年	108年	109年	110年
營業收入		1,718,742	2,379,810	1,617,101	3,183,441	3,176,713
營業毛利		423,459	543,403	410,880	633,409	636,453
營業淨利		158,376	242,768	131,157	327,087	371,051
營業外收入及支出		4,015	(90,043)	77,810	48,831	(285,821)
稅前淨利		162,391	152,725	208,967	375,918	85,230
繼續營業單位本期淨利		128,784	109,400	200,479	362,590	67,822
停業單位損失		-	-	-	-	-
本期淨利(損)		128,784	109,400	200,479	362,590	67,822
本期其他綜合損益(稅後淨額)		-	-	-	-	(746)
本期綜合損益總額		128,784	109,400	200,479	362,590	67,076
淨利歸屬於母公司業主		128,784	109,400	200,479	362,590	67,822
淨利歸屬於非控制權益		-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬於母公司業主		128,784	109,400	200,479	362,590	67,076
綜合損益總額歸屬於非控制權益		-	-	-	-	-
每股盈餘		0.78	0.71	1.30	2.35	0.44

註：106-110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
106年	成德潤、曾棟墾	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1)	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2)	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
110年	王玉娟、劉美蘭(註3)	資誠聯合會計師事務所	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107年度財務報表簽證會計師由顏曉芳會計師、曾棟墾會計師變更為蘇定堅會計師、顏曉芳會計師。

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109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。

註3：為因應內部管理之需要，經110.9.22董事會通過，變更會計師事務所及簽證會計師，自民國110年度第三季起委將各項查核簽證轉委託資誠聯合會計師事務所王玉娟及劉美蘭會計師辦理。

## 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)				
		106年	107年	108年	109年	110年
財務結構(%)	負債占資產比率	75.69	77.83	76.24	78.24	82.38
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	17,310.09	16,110.25	14,183.00	18,000.12	10,647.98
償債能力(%)	流動比率	173.98	137.89	149.14	144.74	135.53
	速動比率	46.62	41.80	33.55	54.84	57.58
	利息保障倍數	4.22	3.33	4.96	7.88	1.32
經營能力	應收款項週轉率(次)	5.47	4.94	6.32	61.33	7.00
	平均收現日數	67	74	58	6	52
	存貨週轉率(次)	0.23	0.33	0.22	0.48	0.47
	應付款項週轉率(次)	2.62	4.53	4.32	8.84	6.15
	平均銷貨日數	1,587	1,106	1,659	761	777
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	47.31	137.97	85.28	146.68	112.57
	總資產週轉率(次)	0.24	0.30	0.20	0.36	0.31
獲利能力	資產報酬率(%)	2.39	2.04	3.02	4.64	1.04
	權益報酬率(%)	6.83	5.95	10.85	18.23	3.39
	稅前純益占實收資本額比率(%) (註7)	11.16	9.94	13.67	21.72	6.35
	純益率(%)	7.49	4.60	12.35	11.36	2.13
	每股盈餘(元)	0.78	0.71	1.30	2.35	0.44
現金流量	現金流量比率(%)	(6.96)	(1.82)	17.40	10.01	3.38
	現金流量允當比率(%)	(39.04)	(48.65)	73.00	168.09	147.83
	現金再投資比率(%)	(9.72)	(9.61)	24.23	17.32	(1.98)
槓桿度	營運槓桿度	1.00	1.06	1.21	1.08	1.06
	財務槓桿度	1.33	1.38	1.77	1.20	1.14

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110年度非流動負債減少所致。
2. 利息保障倍數變動：主要係因110年度淨利減少所致。
3. 應收款項週轉率(次)變動：主要係因110年度應收款項增加所致。
4. 平均收現日數變動：主要係因110年度應收款項增加所致。
5. 不動產、廠房及設備週轉率(次)變動：主要係因110年度不動產、廠房及設備增加所致。
6. 資產報酬率變動：主要係因110年度息前稅後利益減少所致。
7. 權益報酬率變動：主要係因110年度息前稅後利益減少所致。
8. 稅前純益占實收資本額比率變動：主要係因110年度稅前利益減少所致。
9. 每股盈餘變動：主要係因110年度淨利減少所致。
10. 現金流量比率變動：主要係因110年度營業活動之淨現金流入減少所致。
11. 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。
12. 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。

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。

## 伍、營運概況

(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104~109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	年度	最近五年度財務分析(註1)				
		106年	107年	108年	109年	110年
財務結構(%)	負債占資產比率	76.02	78.07	76.36	77.79	81.76
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	18,059.67	16,671.42	14,612.26	22,446.02	11,651.17
償債能力(%)	流動比率	169.59	135.30	146.49	144.84	134.92
	速動比率	44.60	40.56	33.00	54.36	57.80
	利息保障倍數	4.05	3.33	4.94	7.92	1.24
經營能力	應收款項週轉率(次)	5.47	4.94	5.96	48.44	6.99
	平均收現日數	67	74	61	8	52
	存貨週轉率(次)	0.24	0.33	0.22	0.49	0.50
	應付款項週轉率(次)	2.40	3.62	3.40	8.10	6.56
	平均銷貨日數	1,536	1,094	1,630	745	730
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	48.26	143.17	87.54	164.45	128.70
	總資產週轉率(次)	0.24	0.30	0.20	0.37	0.32
獲利能力	資產報酬率(%)	2.37	2.02	2.99	4.67	1.05
	權益報酬率(%)	6.83	5.95	10.85	17.10	3.39
	稅前純益占實收資本額比率(%) (註7)	10.54	9.92	13.57	24.41	5.53
	純益率(%)	7.49	4.60	12.40	11.39	2.13
	每股盈餘(元)	0.78	0.71	1.30	2.35	0.44
現金流量	現金流量比率(%)	(6.38)	(1.53)	16.84	11.01	4.15
	現金流量允當比率(%)	(36.25)	(44.92)	67.32	179.20	164.20
	現金再投資比率(%)	(9.15)	(8.95)	23.47	18.50	(0.98)
槓桿度	營運槓桿度	1.10	1.05	1.20	1.06	1.05
	財務槓桿度	1.51	1.37	1.68	1.20	1.14

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110年度非流動負債減少所致。
2. 利息保障倍數變動：主要係因110年度淨利減少所致。
3. 應收款項週轉率(次)變動：主要係因110年度應收款項增加所致。
4. 平均收現日數變動：主要係因110年度應收款項增加所致。
5. 不動產、廠房及設備週轉率(次)變動：主要係因110年度不動產、廠房及設備增加所致。
6. 資產報酬率變動：主要係因110年度息前稅後利益減少所致。
7. 權益報酬率變動：主要係因110年度息前稅後利益減少所致。
8. 稅前純益占實收資本額比率變動：主要係因110年度稅前利益減少所致。
9. 每股盈餘變動：主要係因110年度淨利減少所致。
10. 現金流量比率變動：主要係因110年度營業活動之淨現金流入減少所致。
11. 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。
12. 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。

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

董事會造送本公司一一〇年度營業報告書、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資誠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一一一年股東常會

監察人：江 謝 海 江 謝 海

監察人：天衛資產管理股份有限公司代表人

楊龍士

楊龍士



監察人：天衛資產管理股份有限公司代表人

黃祥穎

黃祥穎



中 華 民 國 一 一 一 年 三 月 二 十 八 日

四、最近年度財務報告

富旺國際開發股份有限公司  
關係企業合併財務報表聲明書

本公司民國 110 年度（自民國 110 年 1 月 1 日至民國 110 年 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十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 111 年 3 月 28 日



會計師查核報告

(111)財審報字第 21003623 號

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（以下簡稱「富旺集團」）民國 110 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 110 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暨金融監督管理委員會認可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 110 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 110 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中華民國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中華民國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 110 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。



富旺集團民國 110 年度合併財務報表之關鍵查核事項如下：

## 房地銷售收入之截止

### 事項說明

有關銷貨收入會計政策請詳合併財務報表附註四(二十六)；會計項目說明請詳合併財務報表附註六(十八)。民國 110 年度富旺集團房地銷售收入為新台幣 3,155,614 仟元，占合併營業收入之 99%。

建設業之房地銷售收入於控制移轉時認列。由於建設業房地銷售對象眾多，須檢視控制移轉相關文件後認列銷貨收入，通常涉及許多人工作業程序，易造成接近財務報導期間結束日之收入認列時點不適當。因此，本會計師將房地銷售收入之截止列為本年度查核最為重要事項之一。

### 因應之查核程序

本會計師對於上開關鍵查核事項所敘明之特定層面已執行之因應程序彙列如下：

1. 就集團房地銷售收入作業程序與內部控制進行瞭解與評估及驗證，包含：
  - (1)與房地銷售收入作業程序之各部門人員進行訪談並取得房地銷售收入認列流程確認其與作業辦法一致。
  - (2)驗證房地銷售收入作業之內部控制，檢查驗屋資料是否經權責主管覆核，檢查佐證文件(包含土地謄本、房屋所有權狀、驗屋資料及交屋資料)之日期及佐證文件資訊是否與房地銷售合約相符，以驗證交易被記錄於適當之期間。
2. 針對期末接近財務報導期間結束日前後一定期間之房地銷售交易執行截止測試，包括核對土地謄本、房屋所有權狀所載之過戶日期、核對客戶驗屋單暨客戶簽署之交屋聲明書日期等相關佐證文件，以確認房地銷售收入認列時點之適當性。

## 存貨備抵評價之評估

### 事項說明

有關存貨之會計政策，請詳合併財務報告附註四(十三)；存貨評價之重要會計估計及假設請詳合併財務報告附註五(二)。富旺集團民國 110 年 12 月 31 日之存貨總額及存貨備抵跌價損失金額分別為新台幣 5,258,266 仟元及 0 仟元。



富旺集團之存貨為待售房地及在建房地，存貨評價係以成本與淨變現價值孰低者衡量。由於富旺集團係屬高度資金投入且回收期長之建設業，近年房地產受政府房市政策及景氣影響不動產價格波動較大，存貨評價涉及管理階層主觀判斷，因此，本會計師將存貨備抵評價之評估列為本年度查核最為重要事項之一。

#### 因應之查核程序

本會計師對於上開關鍵查核事項所敘明之特定層面已執行之因應程序彙列如下：

1. 瞭解及評估富旺集團營運及產業性質，並與管理階層訪談，評估其存貨淨變現價值所採用之方法與程序之合理性。
2. 取得財務報導期間結束日之存貨評估淨變現價值報表，抽核各項存貨淨變現價值採用估計基礎適當性，包括取得各案別近期銷售之成交價、鄰近地區相似資產之近期市場成交資訊或外部專家出具之評價報告及建案預計至完工尚需投入成本之適當性，確認期末存貨之淨變現價值以評估備抵存貨評價損失金額之合理性。

#### **其他事項 – 首次受託查核**

富旺集團民國 109 年度之合併財務報表係由其他會計師查核，並於民國 110 年 3 月 30 日出具無保留意見加其他事項段之查核報告。

#### **其他事項 – 個體財務報告**

富旺國際開發股份有限公司已編製民國 110 年度個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見加其他事項段之查核報告在案，備供參考。

#### **管理階層與治理單位對財務報表之責任**

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨金融監督管理委員會認可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，惟依照中華民國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。

本會計師依照中華民國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中



華民國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 110 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。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

王玉娟  
會計師



劉美蘭



金融監督管理委員會  
核准簽證文號：金管證審字第 1020028992 號  
金管證審字第 1070323061 號

中 華 民 國 1 1 1 年 3 月 2 8 日

富旺國際開發股份有限公司及子公司  
 合併資產負債表  
 民國110年及109年12月31日



單位：新台幣仟元

資	產	附註	110 年 12 月 31 日			109 年 12 月 31 日		
			金	額	%	金	額	%
<b>流動資產</b>								
1100	現金及約當現金	六(一)	\$	673,067	6	\$	864,776	9
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資	六(二)及八						
	產—流動			1,596,578	15		1,378,724	14
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流	六(三)及八						
	動			437,802	4		233,344	2
1150	應收票據淨額	六(四)		7,310	-		10,689	-
1170	應收帳款淨額	六(四)		832,031	8		56,713	1
1200	其他應收款			74,335	1		556,894	6
130X	存貨	六(五)及八		5,258,266	49		5,243,961	54
1470	其他流動資產	六(六)及七(二)		471,520	5		222,862	2
11XX	<b>流動資產合計</b>			<u>9,350,909</u>	<u>88</u>		<u>8,567,963</u>	<u>88</u>
<b>非流動資產</b>								
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資	六(二)						
	產—非流動			20	-		20	-
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產—非	六(三)及八						
	流動			979,579	9		1,025,396	11
1600	不動產、廠房及設備	六(七)		35,367	-		21,232	-
1755	使用權資產	六(八)		184,270	2		4,545	-
1780	無形資產			1,101	-		1,119	-
1840	遞延所得稅資產	六(二十五)		28,105	-		15,076	-
1900	其他非流動資產	七(二)		85,931	1		105,882	1
15XX	<b>非流動資產合計</b>			<u>1,314,373</u>	<u>12</u>		<u>1,173,270</u>	<u>12</u>
1XXX	<b>資產總計</b>		\$	<u>10,665,282</u>	<u>100</u>	\$	<u>9,741,233</u>	<u>100</u>

(續次頁)

陸、財務概況

富旺國際開發股份有限公司及子公司  
合併資產負債表  
民國110年及109年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益	附註	110年12月31日		109年12月31日		
		金額	%	金額	%	
<b>流動負債</b>						
2100	短期借款	六(十)	\$ 4,754,743	45	\$ 4,367,526	45
2110	應付短期票券	六(十一)	349,518	3	398,844	4
2130	合約負債—流動	六(十八)	1,164,027	11	458,339	5
2150	應付票據		41,458	-	976	-
2170	應付帳款		476,305	4	288,884	3
2200	其他應付款	六(十二)及七(二)	57,437	1	344,201	4
2230	本期所得稅負債		14,091	-	9,876	-
2280	租賃負債—流動	七(二)	12,632	-	2,186	-
2300	其他流動負債	七(二)	29,201	-	37,775	-
21XX	<b>流動負債合計</b>		<u>6,899,412</u>	<u>64</u>	<u>5,908,607</u>	<u>61</u>
<b>非流動負債</b>						
2530	應付公司債	六(十三)	1,698,916	16	1,698,352	17
2580	租賃負債—非流動	七(二)	173,781	2	2,416	-
2600	其他非流動負債		14,055	-	11,783	-
25XX	<b>非流動負債合計</b>		<u>1,886,752</u>	<u>18</u>	<u>1,712,551</u>	<u>17</u>
2XXX	<b>負債總計</b>		<u>8,786,164</u>	<u>82</u>	<u>7,621,158</u>	<u>78</u>
<b>股本</b>						
3110	普通股股本	六(十五)	1,540,163	14	1,540,163	16
<b>資本公積</b>						
3200	資本公積	六(十六)	92,566	1	92,566	1
<b>保留盈餘</b>						
3310	法定盈餘公積	六(十七)	161,015	2	124,756	1
3350	未分配盈餘		86,120	1	362,590	4
3400	其他權益		(746)	-	-	-
31XX	<b>歸屬於母公司業主之權益合計</b>		<u>1,879,118</u>	<u>18</u>	<u>2,120,075</u>	<u>22</u>
3XXX	<b>權益總計</b>		<u>1,879,118</u>	<u>18</u>	<u>2,120,075</u>	<u>22</u>
<b>重大或有負債及未認列之合約</b>						
3X2X	<b>負債及權益總計</b>	九	<u>\$ 10,665,282</u>	<u>100</u>	<u>\$ 9,741,233</u>	<u>100</u>

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：林正雄



經理人：林正雄



會計主管：黃秀華



富旺國際開發股份有限公司及子公司  
 合併綜合損益表  
 民國110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元  
 (除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	110 年 度		109 年 度	
		金 額	%	金 額	%
4000 營業收入	六(十八)及七(二)	\$ 3,185,720	100	\$ 3,191,189	100
5000 營業成本	六(五)	( 2,484,992)	( 78)	( 2,512,579)	( 79)
5900 營業毛利		700,728	22	678,610	21
營業費用	六(二十三)(二十四)				
6100 推銷費用		( 164,141)	( 5)	( 210,019)	( 7)
6200 管理費用		( 158,822)	( 5)	( 134,111)	( 4)
6000 營業費用合計		( 322,963)	( 10)	( 344,130)	( 11)
6900 營業利益		377,765	12	334,480	10
營業外收入及支出					
7100 利息收入	六(十九)	1,958	-	1,487	-
7010 其他收入	六(二十)	98,085	3	14,500	1
7020 其他利益及損失	六(二十一)	( 332,616)	( 10)	87,559	3
7050 財務成本	六(二十二)	( 47,383)	( 2)	( 55,611)	( 2)
7000 營業外收入及支出合計		( 279,956)	( 9)	47,935	2
7900 稅前淨利		97,809	3	382,415	12
7950 所得稅費用	六(二十五)	( 29,987)	( 1)	( 19,825)	( 1)
8200 本期淨利		\$ 67,822	2	\$ 362,590	11
其他綜合損益(淨額)					
後續可能重分類至損益之項目					
8361 國外營運機構財務報表換算之兌換差額		(\$ 746)	-	\$ -	-
8360 後續可能重分類至損益之項目總額		( 746)	-	-	-
8300 其他綜合損益(淨額)		(\$ 746)	-	\$ -	-
8500 本期綜合損益總額		\$ 67,076	2	\$ 362,590	11
淨利歸屬於：					
8610 母公司業主		\$ 67,822	2	\$ 362,590	11
8620 非控制權益		-	-	-	-
合計		\$ 67,822	2	\$ 362,590	11
綜合損益總額歸屬於：					
8710 母公司業主		\$ 67,076	2	\$ 362,590	11
8720 非控制權益		-	-	-	-
合計		\$ 67,076	2	\$ 362,590	11
基本每股盈餘	六(二十六)				
9750 基本每股盈餘		\$ 0.44		\$ 2.35	
稀釋每股盈餘	六(二十六)				
9850 稀釋每股盈餘		\$ 0.44		\$ 2.34	

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：林正雄



經理人：林正雄



會計主管：黃秀華



附註	富旺國際開發股份有限公司及子公司		合併資產負債表		民國110年及109年1月1日至12月31日		單位：新台幣仟元															
	歸屬	於	母	公	保	留	業	主	之	權	益											
	普通	股	本	溢	資本公積	一	發行	價	法	定	盈	餘	公	積	未	分	配	盈	餘	總	額	
109	年	度																				
	109	年	1,540,163	\$	92,566	\$	113,621	\$	111,566	\$	-	\$	1,857,916									
	109	年	-	-	-	-	-	-	362,590	-	-	362,590										
	109	年	-	-	-	-	-	-	362,590	-	-	362,590										
	108	年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										
	108	年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										
	109	年	-	-	-	-	-	-	11,135	(	11,135)	-	-									
	109	年	-	-	-	-	-	-	(	100,431)	-	(	100,431)									
	109	年	1,540,163	\$	92,566	\$	124,756	\$	362,590	\$	-	\$	2,120,075									
	110	年	1,540,163	\$	92,566	\$	124,756	\$	362,590	\$	-	\$	2,120,075									
	110	年	-	-	-	-	-	-	67,822	-	-	67,822										
	110	年	-	-	-	-	-	-	-	(	746)	(	746)									
	110	年	-	-	-	-	-	-	67,822	(	746)	(	67,076)									
	109	年	-	-	-	-	-	-	36,259	(	36,259)	-	-									
	109	年	-	-	-	-	-	-	(	308,033)	-	(	308,033)									
	110	年	1,540,163	\$	92,566	\$	161,015	\$	86,120	\$	746)	\$	1,879,118									

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。



董事長：林正雄



經理人：林正雄



會計主管：黃秀華

富旺國際開發股份有限公司及子公司  
 合併財務報表  
 民國110年及109年1月1日至12月31日



單位：新台幣仟元

附註	110年1月1日 至12月31日	109年1月1日 至12月31日
<b>營業活動之現金流量</b>		
本期稅前淨利	\$ 97,809	\$ 382,415
調整項目		
收益費損項目		
折舊費用-不動產、廠房及設備	六(七)(二十三) 12,501	8,893
折舊費用-使用權資產	六(八)(二十三) 8,622	10,343
攤銷費用	六(二十三) 596	314
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損失(利益)	六(二)(二十一) 322,065	( 102,623 )
預期信用減損(回升利益)損失	十二(二) 447	1,661
利息費用	六(二十二) 47,383	55,611
利息收入	六(十九) ( 1,958 )	( 1,487 )
其他收入	( 79,368 )	-
股利收入	六(二十) ( 16,870 )	( 8,534 )
估計訴訟損失	8,635	10,900
與營業活動相關之資產/負債變動數		
與營業活動相關之資產之淨變動		
應收票據	3,379	5,218
應收帳款(含關係人)	( 775,765 )	( 37,626 )
其他應收款	( 413 )	68,065
存貨	47,892	117,575
其他流動資產	( 248,658 )	( 38,256 )
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債	705,688	225,028
應付票據	40,482	( 1,931 )
應付帳款	260,789	13,291
其他應付款	( 42,758 )	6,811
其他流動負債	( 8,574 )	19,883
營運產生之現金流入	381,924	735,551
收取之利息	1,958	1,487
支付之利息	( 111,626 )	( 76,970 )
支付之所得稅	( 38,801 )	( 16,180 )
營業活動之淨現金流入	233,455	643,888

(續次頁)

陸、財務概況

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110年及109年1月1日至12月31日



單位：新台幣仟元

	附註	110年1月1日 至12月31日	109年1月1日 至12月31日
<b>投資活動之現金流量</b>			
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產		(\$ 46,092,115)	(\$ 38,884,156)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產		45,743,376	37,870,278
按攤銷後成本衡量之金融資產增加		( 158,641 )	( 455,938 )
購置不動產、廠房及設備	六(二十七)	( 26,636 )	( 7,845 )
存出保證金增加		( 54,069 )	( 39,323 )
存出保證金減少		71,163	169,130
購置無形資產		( 578 )	( 1,251 )
預付設備款減少(增加)		2,857	( 2,857 )
收取之股利		16,870	8,534
投資活動之淨現金流出		( 497,773 )	( 1,343,428 )
<b>籌資活動之現金流量</b>			
短期借款增加	六(二十八)	23,150,784	19,901,453
短期借款減少	六(二十八)	( 22,712,497 )	( 19,209,219 )
應付短期票券增加	六(二十八)	350,000	396,232
應付短期票券減少	六(二十八)	( 400,000 )	-
存入保證金增加	六(二十八)	212	845
存入保證金減少	六(二十八)	( 575 )	( 1,479 )
租賃本金償還	六(二十八)	( 6,536 )	( 10,400 )
發行公司債	六(二十八)	-	399,480
償還公司債	六(二十八)	-	( 400,000 )
支付現金股利	六(二十八)	( 308,033 )	( 100,431 )
籌資活動之淨現金流入		73,355	976,481
匯率影響數		( 746 )	-
本期現金及約當現金(減少)增加數		( 191,709 )	276,941
期初現金及約當現金餘額		864,776	587,835
期末現金及約當現金餘額		\$ 673,067	\$ 864,776

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：林正雄



經理人：林正雄



會計主管：黃秀華



富旺國際開發股份有限公司及子公司  
合併財務報表附註  
民國110年度及109年度

單位：新台幣仟元  
(除特別註明者外)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國111年3月28日經董事會通過後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國110年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際財務報導準則第4號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第9號之延長」	民國110年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報導準則第7號、國際財務報導準則第4號及國際財務報導準則第16號之第二階段修正「利率指標變革」	民國110年1月1日
國際財務報導準則第16號之修正「2021年6月30日後之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	民國110年4月1日(註)
註：金管會允許提前於民國110年1月1日適用。	

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

(二) 尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國 111 年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「對觀念架構之索引」	民國111年1月1日
國際會計準則第16號之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	民國111年1月1日
國際會計準則第37號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	民國111年1月1日
2018-2020週期之年度改善	民國111年1月1日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號—比較資訊」	民國112年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國112年1月1日
國際會計準則第1號之修正「會計政策之揭露」	民國112年1月1日
國際會計準則第8號之修正「會計估計之定義」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	民國112年1月1日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

重大會計政策除遵循聲明、編製基礎、合併基礎及新增部分說明如下，除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致地適用。

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則與金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱 IFRSs)編製。

## (二) 編製基礎

1. 除下列重要項目外，本合併財務報告係按歷史成本編製：

按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產。

2. 編製符合 IFRSs 之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本集團的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及合併財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

## (三) 合併基礎

1. 合併財務報告編製原則

(1) 本集團將所有子公司納入合併財務報告編製之個體。子公司指受本集團控制之個體（包括結構型個體），當本集團暴露於來自對該個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對該個體之權力有能力影響該等報酬時，本集團即控制該個體。子公司自本集團取得控制之日起納入合併財務報告，於喪失控制之日起終止合併。

(2) 集團內公司間之交易、餘額及未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本集團採用之政策一致。

(3) 損益及其他綜合損益各組成部分歸屬於母公司業主及非控制權益；綜合損益總額亦歸屬於母公司業主及非控制權益，即使因而導致非控制權益發生虧損餘額。

2. 列入合併財務報告之子公司：

投資公司	名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
				110年12月31日	109年12月31日	
本公司		Sindar Technologies, Inc. (Sindar)	貿易商	100	100	
本公司		富旺房屋仲介股份有限公司 (富旺房仲)	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	74	74	
本公司		蕾媞生物科技股份有限公司 (蕾媞生技)	化妝品買賣	100	100	註
本公司		寶鑫營造股份有限公司 (寶鑫營造)	綜合營造	100	100	

投資公司 名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			110年12月31日	109年12月31日	
本公司	Fuwong International Development Co., Ltd. (Fuwong)	不動產買賣	100	100	
本公司	富旺不動產股份有限公司 (富旺不動產)	不動產買賣	100	100	
本公司	富信全球置業股份有限公司 (富信全球置業)	不動產買賣	100	100	
蕾媃生技	富旺房屋仲介股份有限公司 (富旺房仲)	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	26	26	
蕾媃生技	蕾媃生物科技責任有限公司 (蕾媃越南)	化妝品買賣	100	100	

註：蕾媃生技於民國 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，增資基準日為民國 109 年 4 月，並於民國 109 年 5 月完成變更登記程序。

3. 未列入合併財務報告之子公司：無此情形。
4. 子公司會計期間不同之調整及處理方式：無此情形。
5. 重大限制：無此情形。
6. 對本集團具重大性之非控制權益之子公司：無此情形。

#### (四) 外幣換算

本集團內每一個體之財務報告所列之項目，均係以該個體營運所處主要經濟環境之貨幣（即功能性貨幣）衡量。本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

##### 外幣交易及餘額

- (1) 外幣交易採用交易日或衡量日之即期匯率換算為功能性貨幣，換算此等交易產生之換算差額認列為當期損益。
- (2) 外幣貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之換算差額認列為當期損益。
- (3) 外幣非貨幣性資產及負債餘額，屬透過損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列為當期損益。

(4)所有其他兌換損益按交易性質在損益表之「其他利益及損失」列報。

(五) 資產負債區分流動及非流動之分類標準

1. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

- (1)預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。
- (2)主要為交易目的而持有者。
- (3)預期於資產負債表日後十二個月內實現者。
- (4)現金或約當現金，但於資產負債表日後至少十二個月交換或用以清償負債受到限制者除外。

除與營建及長期工程合約之相關資產外，本集團將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

2. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

- (1)預期將於正常營業週期中清償者。
- (2)主要為交易目的而持有者。
- (3)預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
- (4)不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月者。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清償者，不影響其分類。

除與營建及長期工程合約之相關負債外，本集團將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

3. 因建屋出售營業週期通常長於 1 年，故與營建及長期工程合約相關之資產與負債，按營業週期作為劃分流動與非流動之標準，其餘資產與負債科目則以 1 年為劃分標準。

(六) 約當現金

約當現金係指短期並具高度流動性之投資，該投資可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小。

(七) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

1. 係指非屬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金融資產。
2. 本集團對於符合慣例交易之透過損益按公允價值衡量之金融資產係採用交易日會計。
3. 本集團於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本認列於損益，後續按公允價值衡量，其利益或損失認列於損益。
4. 當收取股利之權利確立，與股利有關之經濟效益很有可能流入，及股利金額能可靠衡量時，本集團於損益認列股利收入。

(八) 按攤銷後成本衡量之金融資產

1. 係指同時符合下列條件者：

- (1)在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。

(2)該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

2. 本集團對於符合交易慣例之按攤銷後成本衡量之金融資產係採用交易日會計。
3. 本集團於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，後續採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息收入，及認列減損損失，並於除列時，將其利益或損失認列於損益。
4. 本集團持有不符合約當現金之定期存款，因持有期間短，折現之影響不重大，係以投資金額衡量。

(九) 應收帳款及票據

1. 係指依合約約定，已具無條件收取因移轉商品或勞務所換得對價金額權利之帳款及票據。
2. 屬未付息之短期應收帳款及票據，因折現之影響不大，本集團係以原始發票金額衡量。

(十) 金融資產減損

本集團於每一資產負債表日，就按攤銷後成本衡量之金融資產，考量所有合理且可佐證之資訊(包括前瞻性者)後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按 12 個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失；就不包含重大財務組成部分之應收帳款，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

(十一) 金融資產之除列

當本集團對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，將除列金融資產。

本集團於符合下列情況之一時，將除列金融資產：

1. 收取來自金融資產現金流量之合約權利失效。
2. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，且業已移轉金融資產所有權之幾乎所有風險及報酬。
3. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，惟未保留對金融資產之控制。

(十二) 出租人之租賃交易－營業租賃

營業租賃之租賃收益扣除給予承租人之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列為當期損益。

(十三) 存貨

1. 存貨按成本及淨變現價值孰低者衡量，成本依加權平均法決定。比較成本與淨變現價值孰低時，採逐項比較法，淨變現價值係指在正常營業過程中之估計售價至完工尚須投入之估計成本及相關變動銷售費用後之餘額。

2. 建設營造存貨包括待售土地、待售房屋、在建工程及營建材料等，以取得成本為入帳基礎，並將購建期間有關之利息費用予以資本化；成本之累積，依工程別分別歸屬之；成本之結轉按建坪法計算，資產負債表日時並按成本與淨變現價值孰低法評價。淨變現價值係指在正常情況下，估計售價減除至完工尚須投入之成本及銷售費用後之餘額。比較存貨之成本與淨變現價值時，採個別認定法將成本歸屬於各建案。存貨自成本沖減至淨變現價值之金額，認列為當期銷貨成本。

#### (十四) 不動產、廠房及設備

1. 不動產、廠房及設備係以取得成本為入帳基礎，並將購建期間之有關利息資本化。
2. 後續成本只有在與該項目有關之未來經濟效益很有可能流入本集團，且該項目之成本能可靠衡量時，才包括在資產之帳面金額或認列為一項單獨資產。被重置部分之帳面金額應除列。所有其他維修費用於發生時認列為當期損益。
3. 不動產、廠房及設備之後續衡量採成本模式，除土地不提折舊外，其他按估計耐用年限以直線法計提折舊。不動產、廠房及設備各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。
4. 本集團於每一財務年度結束對各項資產之殘值、耐用年限及折舊方法進行檢視，若殘值及耐用年限之預期值與先前之估計不同時，或資產所含之未來經濟效益之預期消耗型態已有重大變動，則自變動發生日起依國際會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」之會計估計變動規定處理。各項資產之耐用年限如下：

租賃改良	2年 ~ 5年
其他設備	3年 ~ 5年

#### (十五) 承租人之租賃交易－使用權資產/租賃負債

1. 租賃資產於可供本集團使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時，將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費用。
2. 租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付按本集團增額借款利率折現後之現值認列，租賃給付包括：
  - (1) 固定給付，減除可收取之任何租賃誘因；
  - (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付。
 後續採利息法按攤銷後成本法衡量，於租賃期間提列利息費用。當非屬合約修改造成租賃期間或租賃給付變動時，將重評估租賃負債，並將再衡量數調整使用權資產。
3. 使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括租賃負債之原始衡量金額；
 後續採成本模式衡量，於使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者，提列折舊費用。當租賃負債重評估時，使用權資產將調整租賃負債之任何再衡量數。

4. 對減少租賃範圍之租賃修改，承租人將減少使用權資產之帳面金額以反映租賃部分或全面之終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額認列於損益中。

(十六) 無形資產

電腦軟體以取得成本認列，依直線法按估計耐用年限 3 年攤銷。

(十七) 非金融資產減損

本集團於資產負債表日針對有減損跡象之資產，估計其可回收金額，當可回收金額低於其帳面價值時，則認列減損損失。可回收金額係指一項資產之公允價值減處分成本或其使用價值，兩者較高者。當以前年度已認列資產減損之情況不存在或減少時，則迴轉減損損失，惟迴轉減損損失而增加之資產帳面金額，不超過該資產若未認列減損損失情況下減除折舊或攤銷後之帳面金額。

(十八) 借款

係指向銀行借入之長、短期款項及其他短期借款。本集團於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，後續就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息費用於損益。

(十九) 應付帳款及票據

1. 係指因賒購原物料、商品或勞務所發生之債務及因營業與非因營業而發生之應付票據。
2. 屬未付息之短期應付帳款及票據，因折現之影響不大，本集團係以原始發票金額衡量。

(二十) 應付普通公司債

本集團發行之普通應付公司債，於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，列為應付公司債之加項或減項；後續採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列於損益，作為「財務成本」之調整項目。

(二十一) 金融負債之除列

本集團於合約明定之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

(二十二) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

## 2. 退休金

## 確定提撥計畫

對於確定提撥計畫，係依權責發生基礎將應提撥之退休基金數額認列為當期之退休金成本。預付提撥金於可退還現金或減少未來給付之範圍內認列為資產。

## 3. 員工酬勞及董監酬勞

員工酬勞及董監事酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。另以股票發放員工酬勞者，計算股數之基礎為董事會決議日前一日收盤價。

## (二十三) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 本集團依據營運及產生應課稅所得之所在國家在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算當期所得稅。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵之所得稅，嗣盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列未分配盈餘所得稅費用。
3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於合併資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。若投資子公司產生之暫時性差異，本集團可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。
4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。

## (二十四) 股本

普通股分類為權益。直接歸屬於發行新股或認股權之增額成本以扣除所得稅後之淨額於權益中列為價款減項。

## (二十五) 股利分配

分派予股東之現金股利於本公司董事會決議分派股利時於財務報告認列負債，分派股票股利於本公司股東會決議分派時於財務報告認列為待分配股票股利，並於新股基準日時轉列為普通股。

(二十六) 收入認列

1. 不動產銷售

- (1) 本集團主要業務為委託營造廠商興建不動產及出售業務，於不動產之控制移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於合約條款之限制，該不動產對本集團沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權移轉客戶時，本集團始對合約款項具可執行權利，因此於法定所有權移轉予客戶及實際交屋取得交屋簽認之時點認列收入。
- (2) 本集團銷售預售屋之合約中含有預收客戶貨款之條款，且預收時點與商品控制移轉之時間間隔長於一年。但評估個別合約財務組成部分不重大，因此並未調整交易價格以反映貨幣時間價值。

2. 勞務收入

勞務收入係依代銷合約提供勞務產生之收入，於提供勞務完成時認列收入，客戶依照服務提供完成時支付合約價款。

3. 商品銷售

- (1) 本集團銷售化妝品及保養品之相關產品，銷貨收入於商品銷售予客戶時認列。
- (2) 銷貨之交易價款於客戶購買時立即向客戶收取。
- (3) 應收帳款於商品交付予客戶時認列，因自該時點起本集團對合約價款具無條件權利，僅須時間經過即可自客戶收取對價。

4. 取得客戶合約成本

本集團為取得客戶合約所發生之增額成本(主要係銷售佣金)，預期可回收部分於發生時認列為資產(表列其他流動資產)，按與該資產相關之商品或勞務移轉一致之有系統基礎攤銷。後續期間若預期收取之對價減除尚未認列為費用之成本低於認列於資產之帳面金額，則就資產帳面金額超額部分認列減損損失。

(二十七) 營運部門

本集團營運部門資訊與提供給主要營運決策者之內部管理報告採一致之方式報導。主要營運決策者負責分配資源予營運部門並評估其績效。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本集團編製本合併財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計及假設。所作出之重大會計估計與假設可能與實際結果存有差異，將考量歷史經驗及其他因子持續評估及調整。該等估計及假設具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之風險。請詳下列對重大會計判斷、估計與假設不確定性之說明：

(一) 會計政策採用之重要判斷

無此情形。

(二) 重要會計估計及假設

## 存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本集團必須運用判斷及估計決定資產負債表日存貨之淨變現價值。由於此存貨評價主要係依市場銷售價值之金額為估計基礎，因近年房地產受政府房市政策及景氣影響，故可能產生重大變動。

民國 110 年 12 月 31 日，本集團存貨之帳面金額為 5,258,266 仟元。

六、重要會計項目之說明(一) 現金及約當現金

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
庫存現金及零用金	\$ 1,146	\$ 1,044
支票存款	2,141	2,173
活期存款	669,780	861,559
	<u>\$ 673,067</u>	<u>\$ 864,776</u>

1. 本集團往來之金融機構信用品質良好，且本集團與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。
2. 本集團民國 110 年及 109 年 12 月 31 日履約保證專戶存款係建案預售信託款分別為 436,175 仟元及 231,833 仟元列報於「按攤銷後成本衡量之金融資產－流動」項下，請詳附註六(三)及八。
3. 本集團民國 110 年及 109 年 12 月 31 日部分活期存款及定期存款係作為本公司發行之公司債及應付短期票券擔保，餘額分別為 979,579 仟元及 1,025,396 仟元列報於「按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動」項下，請詳附註六(三)及八。

(二) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
流動項目：			
強制透過損益按公允價值衡量			
之金融資產			
-權益證券		\$ 1,504,183	\$ 1,437,009
-評價調整		92,395	(58,285)
		<u>\$ 1,596,578</u>	<u>\$ 1,378,724</u>
非流動項目：			
強制透過損益按公允價值衡量			
之金融資產			
-權益證券		\$ 20	\$ 20

1. 透過損益按公允價值衡量之金融資產認列於損益之明細如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
權益工具	(\$ <u>322,065</u> )	\$ <u>102,623</u>

2. 透過損益按公允價值衡量之金融資產提供作為質押之情形，請詳附註八。

3. 相關透過損益按公允價值衡量之金融資產價格風險及公允價值資訊請詳附註十二(二)及(三)。

(三) 按攤銷後成本衡量之金融資產

<u>項目</u>	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
流動項目：		
履約保證專戶存款	\$ 436,175	\$ 231,833
三個月以上定期存款	<u>1,627</u>	<u>1,511</u>
合計	\$ <u>437,802</u>	\$ <u>233,344</u>
非流動項目：		
受限制之活期存款	\$ 976,279	\$ 1,022,096
受限制之定期存款	<u>3,300</u>	<u>3,300</u>
合計	\$ <u>979,579</u>	\$ <u>1,025,396</u>

1. 按攤銷後成本衡量之金融資產認列於損益之明細如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
利息收入	\$ <u>512</u>	\$ <u>291</u>

2. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本集團持有按攤銷後成本衡量之金融資產，於民國110年及109年12月31日信用風險最大之暴險金額分別為其帳面金額。

3. 本集團將按攤銷後成本衡量之金融資產提供作為質押擔保之情形請詳附註八。

4. 相關按攤銷後成本衡量之金融資產信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(四) 應收帳款及票據

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
應收票據	\$ <u>7,310</u>	\$ <u>10,689</u>
應收帳款	832,730	59,556
減：備抵損失	( <u>699</u> )	( <u>3,086</u> )
	\$ <u>832,031</u>	\$ <u>56,470</u>

## 1. 應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

	110年12月31日		109年12月31日	
	應收帳款	應收票據	應收帳款	應收票據
未逾期	\$ 832,730	\$ 7,310	\$ 23,177	\$ 10,689
30天內	-	-	2,531	-
31-90天	-	-	29,330	-
91天以上	-	-	4,518	-
	<u>\$ 832,730</u>	<u>\$ 7,310</u>	<u>\$ 59,556</u>	<u>\$ 10,689</u>

以上係以逾期日為基準進行之帳齡分析。

- 民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之應收帳款餘額均為客戶合約所產生，另於民國 109 年 1 月 1 日客戶合約之應收款餘額為 22,173 仟元。
- 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本集團應收帳款於民國 110 年及 109 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額為其帳面金額。
- 相關應收帳款信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(以下空白)

## (五) 存貨

	110年12月31日	109年12月31日
<u>待售房地</u>		
高雄苓雅	\$ -	\$ 15,897
明新大富翁	12,638	12,638
富旺科技園區(原N01工業城)	28,685	66,638
國美天藏	38,997	60,528
世界之翼	35,558	378,259
站前318	-	51,385
桃園平鎮區(山仔頂段)	9,246	255,238
雍華	25,480	-
站前新時代	52,042	-
其他	10,744	10,744
	<u>213,390</u>	<u>851,327</u>
<u>在建房地</u>		
站前大時代(原陽光小鎮)	\$ 1,460,085	\$ 1,490,989
微美居(原高雄楠梓區藍田西段)	618,608	496,668
雍華(原巴黎麗池)	-	484,798
匯幸福	-	148,781
高雄楠梓區援中段	200,535	147,500
心海城(原沙鹿鹿寮段)	327,579	203,676
幸福好好(原雲林僑真段)	98,432	46,889
天際 W ONE(原上石段)	847,273	803,961
雲科莊園(原斗六明德段)	279,681	172,340
協奏曲(原苗栗文湖段)	181,336	169,806
國際園首(原雲林僑真段2)	209,702	-
西區麻園頭段	414,383	-
斗六雲林溪段	385,806	-
	<u>5,023,420</u>	<u>4,165,408</u>
<u>預付土地</u>		
龍井區龍津段	10,297	53,740
桃園平鎮(山仔頂及中庸段)	-	83,786
西區麻園頭段	-	60,847
雲林僑真段	-	19,642
	<u>10,297</u>	<u>218,015</u>
<u>其他</u>		
商品存貨	11,159	9,211
合計	<u>\$ 5,258,266</u>	<u>\$ 5,243,961</u>

## 1. 本集團當期認列為費損之存貨成本：

	110年度	109年度
已出售存貨成本	\$ 2,478,245	\$ 2,509,178
勞務成本	2,237	341
其他營業成本	4,510	3,060
	<u>\$ 2,484,992</u>	<u>\$ 2,512,579</u>

## 2 利息資本化相關資訊如下：

	110年度	109年度
利息資本化金額	\$ 62,197	\$ 67,339
利息資本化利率(%)	1.70%-2.05%	1.75%-2.25%

3. 本公司持有之部分土地係屬農業用之土地因受法令限制無法過戶與本公司，而暫以總經理名義登記產權並與該個人簽訂不動產借名登記契約書以保全此部分土地之權益，並將該土地設定抵押權予銀行做為借款之擔保，已於民國 109 年 9 月出售。

4. 以存貨提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

5. 上開部分存貨存在履約爭議之訴訟，請詳附註九(一)3. 及 4. 之說明。

(六) 其他流動資產

	110年12月31日	109年12月31日
取得合約之增額成本	\$ 322,545	\$ 100,320
預付貨款	71,973	26,710
預付費用	30,588	48,601
代付款	28,344	22,053
留抵稅額	13,586	6,469
其他	4,484	18,709
	<u>\$ 471,520</u>	<u>\$ 222,862</u>

(七) 不動產、廠房及設備

	110年1月1日	本期增加	本期處分	110年12月31日
成本				
租賃改良	\$ 19,177	\$ 5,384	(\$ 11,768)	\$ 12,793
其他設備	52,582	21,252	( 31,840)	41,994
合計	<u>\$ 71,759</u>	<u>\$ 26,636</u>	<u>(\$ 43,608)</u>	<u>\$ 54,787</u>
累計折舊				
租賃改良	(\$ 10,816)	(\$ 7,456)	\$ 11,768	(\$ 6,504)
其他設備	( 39,711)	( 5,045)	31,840	( 12,916)
合計	<u>(\$ 50,527)</u>	<u>(\$ 12,501)</u>	<u>\$ 43,608</u>	<u>(\$ 19,420)</u>
總計	<u>\$ 21,232</u>			<u>\$ 35,367</u>

	109年1月1日	本期增加	本期移轉	109年12月31日
成本				
租賃改良	\$ 12,668	\$ 7,309	(\$ 800)	\$ 19,177
其他設備	51,246	536	800	52,582
合計	\$ 63,914	\$ 7,845	\$ -	\$ 71,759
累計折舊				
租賃改良	(\$ 5,740)	(\$ 5,076)	\$ -	(\$ 10,816)
其他設備	(35,894)	(3,817)	-	(39,711)
合計	(\$ 41,634)	(\$ 8,893)	\$ -	(\$ 50,527)
總計	\$ 22,280			\$ 21,232

## (八) 租賃交易-承租人

1. 本集團租賃之標的資產為土地及建物，租賃合約之期間分別為 20 年及 5 年。租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款和限制，除租賃資產不得用作借貸擔保外，未有加諸其他限制。
2. 本集團承租之廣告刊版及接待中心等之租賃期間不超過 12 個月。
3. 使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	110年12月31日	109年12月31日
	帳面金額	帳面金額
土地	\$ 177,453	\$ -
房屋及建築	6,817	4,545
	\$ 184,270	\$ 4,545
	110年度	109年度
	折舊費用	折舊費用
土地	\$ 5,331	\$ -
房屋及建築	3,291	10,343
	\$ 8,622	\$ 10,343

4. 與租賃有關之損益項目資訊如下：

	110年度	109年度
<u>影響當期損益之項目</u>		
租賃負債之利息費用	\$ 1,603	\$ 148
屬短期租賃合約之費用	11,436	17,400
來自轉租使用權資產之收益	686	4,647

5. 本集團於民國 110 年及 109 年度使用權資產之增添分別為 188,347 仟元及 2,848 仟元。
6. 本公司於民國 110 年 6 月 9 日取得高速鐵路台中車站地區新高鐵段 38 地號及 39 地號之土地租賃案計 182,784 仟元，預計經營項目為中小型商務旅館與餐飲店舖，截至民國 110 年 12 月 31 日止，尚在規劃階段。
7. 本集團於民國 110 年及 109 年度租賃現金流出總額分別為 19,575 仟元及

27,948 仟元。

#### 8. 變動租賃給付對負債之影響

- (1) 本公司租賃合約中採變動租賃給付條款的標的有與申報地價連結者。對於前揭類型之租賃標的，係以地政司公告之地價並乘上特定比率為租金計算基礎。
- (2) 當公告地價增加 1%，則變動租賃給付之租賃合約將使民國 110 年度總租賃給付金額增加 45 仟元。

#### (九) 租賃交易－出租人

1. 本集團出租之標的資產包括建物，租賃合約之期間通常介於 1 到 2 年，租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及條件。為保全出租資產之使用情況，通常會要求承租人不得將租賃資產用作借貸擔保。
2. 本集團於民國 110 年及 109 年度基於營業租賃合約分別認列 686 仟元及 4,647 仟元之租金收入（表列營業收入），內中無屬變動租賃給付。
3. 本集團以營業租賃出租之租賃給付之到期日分析如下：  
民國 110 年 12 月 31 日：無此情形。

	109年12月31日
109年	\$ 941
110年	-
合計	<u>\$ 941</u>

#### (十) 短期借款

借款性質	110年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	\$ 4,252,368	1.70%-2.25%	存貨、透過損益按公允價值衡量之金融資產
信用借款	<u>502,375</u>	1.90%-2.15%	無
	<u>\$ 4,754,743</u>		
借款性質	109年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	\$ 4,225,926	1.40%-2.50%	存貨、透過損益按公允價值衡量之金融資產
信用借款	<u>141,600</u>	1.41%-2.05%	無
	<u>\$ 4,367,526</u>		

1. 於民國 110 年及 109 年度認列於損益之利息費用分別為 31,411 仟元及 36,411 仟元。
2. 上述借款均供建築及營運資金週轉使用，借款期間為民國 103 年至 115 年。

## (十一) 應付短期票券

	110年12月31日	109年12月31日
應付商業本票	\$ 350,000	\$ 400,000
減：應付商業本票折價	( 482)	( 1,156)
	<u>\$ 349,518</u>	<u>\$ 398,844</u>
利率	<u>0.45%</u>	<u>0.94%</u>

上述應付商業本票係由上海商業儲蓄銀行保證發行。

## (十二) 其他應付款

	110年12月31日	109年12月31日
應付投資款	\$ 12,027	\$ 263,825
應付利息	12,339	15,765
應付薪資及獎金	13,054	24,917
應付佣金	3,682	18,989
應付廣告費	2,839	4,032
其他	13,496	16,673
	<u>\$ 57,437</u>	<u>\$ 344,201</u>

## (十三) 應付公司債

	110年12月31日	109年12月31日
應付公司債	\$ 1,700,000	\$ 1,700,000
減：應付公司債折價	( 1,084)	( 1,648)
	<u>\$ 1,698,916</u>	<u>\$ 1,698,352</u>

本公司發行之國內擔保普通公司債如下：

## 1. 本公司於民國 107 年第一次擔保普通公司債之發行條件如下：

本公司經主管機關核准募集及發行民國 107 年第一次擔保普通公司債，發行總額計 300,000 仟元，票面利率 1.02%，發行期間 5 年，流通期間自民國 107 年 12 月 21 日至 112 年 12 月 21 日，本擔保公司債到期時按債券面額以現金一次償還。本擔保普通公司債於民國 107 年 12 月 21 日於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌交易。

## 2. 本公司民國 108 年第一次擔保普通公司債之發行條件如下：

本公司經主管機關核准募集及發行民國 108 年第一次擔保普通公司債，發行總額計 400,000 仟元，票面利率 0.95%，發行期間 5 年，流通期間自民國 108 年 3 月 7 日至 113 年 3 月 7 日，本擔保公司債到期時按債券面額以現金一次償還。本擔保普通公司債於民國 108 年 3 月 7 日於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌交易。

## 3. 本公司於民國 108 年第二次擔保普通公司債之發行條件如下：

本公司經主管機關核准募集及發行民國 108 年第二次擔保普通公司債，發行總額計 300,000 仟元，票面利率 0.88%，發行期間 5 年，流通期間

自民國 108 年 5 月 9 日至 113 年 5 月 9 日，本擔保公司債到期時按債券面額以現金一次償還。本擔保普通公司債於民國 108 年 5 月 9 日於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌交易。

4. 本公司於民國 108 年第三次擔保普通公司債之發行條件如下：

本公司經主管機關核准募集及發行民國 108 年第三次擔保普通公司債，發行總額計 300,000 仟元，票面利率 1.05%，發行期間 5 年，流通期間自民國 108 年 7 月 11 日至 113 年 7 月 11 日，本擔保公司債到期時按債券面額以現金一次償還。本擔保普通公司債於民國 108 年 7 月 11 日於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌交易。

5. 本公司於民國 109 年第一次擔保普通公司債之發行條件如下：

本公司經主管機關核准募集及發行民國 109 年第一次擔保普通公司債，發行總額計 400,000 仟元，票面利率 0.74%，發行期間 3 年，流通期間自民國 109 年 4 月 15 日至 112 年 4 月 15 日，本擔保公司債到期時按債券面額以現金一次償還。本擔保普通公司債於民國 109 年 4 月 15 日於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌交易。

#### (十四) 退休金

1. 自民國 94 年 7 月 1 日起，本集團依據「勞工退休金條例」，訂有確定提撥之退休辦法，適用於本國籍之員工。本集團就員工選擇適用「勞工退休金條例」所定之勞工退休金制度部分，每月按薪資之 6% 提繳勞工退休金至勞保局員工個人帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益之金額採月退休金或一次退休金方式領取。
2. 民國 110 年及 109 年度，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 3,157 仟元及 2,348 仟元。

#### (十五) 股本

截至民國 110 年 12 月 31 日止，本公司額定資本額為 3,500,000 仟元，實收資本額為 1,540,163 仟元，每股面額 10 元。本公司已發行股份之股款均以收訖。

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

#### (十六) 資本公積

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

#### (十七) 保留盈餘

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

會報告。

2. 本公司股利政策如下：本公司考量長期財務規劃暨爭取股東權益最大化，採平衡股利政策。本公司股利發放，得依公司未來年度之資本支出預算及資金需求情形等因素之考量，每年就可供分配盈餘提撥不低於10%分配股東股息紅利，惟累積可供分配盈餘低於實收股本10%時，得不予分配；分配股東股息紅利時，得以現金或股票方式為之，其中現金股利不低於股利總額之10%。
3. 法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額25%之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。
4. 本公司分派盈餘時，依法令規定須就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，嗣後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金額得列入可供分派盈餘中。
5. 本公司民國110年5月10日及民國109年4月17日經股東會決議通過民國109年度及108年度盈餘分配案，分配如下：

	109年度		108年度	
	金額	每股股利(元)	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 36,259		\$ 11,135	
現金股利	308,033	\$ 2	100,431	\$ 0.65
	<u>\$ 344,292</u>		<u>\$ 111,566</u>	

6. 本公司民國111年3月28日經董事會提議民國110年度盈餘分配案，分配如下：

	110年度	
	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 6,782	
特別盈餘公積	746	
現金股利	38,504	\$ 0.25
	<u>\$ 46,032</u>	

上述除現金股利業經民國111年3月28日董事會決議，其餘盈餘分派項目尚待股東會決議通過。

7. 有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六(二十四)。

(十八) 營業收入

	110年度	109年度
客戶合約收入	\$ 3,183,707	\$ 3,186,542
其他-租賃收入	2,013	4,647
	<u>\$ 3,185,720</u>	<u>\$ 3,191,189</u>

## 1. 客戶合約收入之細分

本集團之收入源於某一時點移轉之商品及勞務，收入皆來自台灣地區，可細分為下列主要項目：

110年度	房地銷售	勞務收入	化妝品 銷售收入	合計
部門收入	\$ 3,155,614	\$ 19,086	\$ 9,007	\$ 3,183,707
收入認列時點 於某一時點 認列之收入	\$ 3,155,614	\$ 19,086	\$ 9,007	\$ 3,183,707
	\$ 3,155,614	\$ 19,086	\$ 9,007	\$ 3,183,707

109年度	房地銷售	勞務收入	化妝品 銷售收入	合計
部門收入	\$ 3,175,069	\$ 3,725	\$ 7,748	\$ 3,186,542
收入認列時點 於某一時點 認列之收入	\$ 3,175,069	\$ 3,725	\$ 7,748	\$ 3,186,542
	\$ 3,175,069	\$ 3,725	\$ 7,748	\$ 3,186,542

2. 本公司截至民國 110 年及 109 年 12 月 31 日已簽訂之銷售房地合約，尚未滿足履約義務所分攤之交易價格之彙總金額及預計認列收入年度分別如下：

	110年12月31日	109年12月31日
已簽約合約金額	\$ 7,337,040	\$ 4,250,393
預計認列收入年度	111年~114年	110年~114年

## 3. 合約負債

本集團認列客戶合約收入相關之合約負債如下：

	110年12月31日	109年12月31日	109年1月1日
合約負債	\$ 1,164,027	\$ 458,339	\$ 233,311
期初合約負債本期認列收入			
合約負債期初餘額本期認列收入		110年度 \$ 181,504	109年度 \$ 174,143

## (十九) 利息收入

	110年度	109年度
銀行存款利息	\$ 1,958	\$ 1,487

(二十) 其他收入

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
股利收入	\$ 16,870	\$ 8,534
其他收入－其他(註)	81,215	5,966
	<u>\$ 98,085</u>	<u>\$ 14,500</u>

註：主係逾民法法定請求權之應付款項轉列收入。

(二十一) 其他利益及損失

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
外幣兌換損失	(\$ 784)	(\$ 4,395)
透過損益按公允價值衡量之金融資產 (損失)利益	( 322,065)	102,623
訴訟損失	( 8,635)	( 9,867)
其他損失	( 1,132)	( 802)
	<u>(\$ 332,616)</u>	<u>\$ 87,559</u>

(二十二) 財務成本

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 93,608	\$ 103,750
應付公司債	12,124	16,440
應付短期票券	2,245	2,612
租賃負債	1,603	148
減：符合要件之資產資本化金額	( 62,197)	( 67,339)
	<u>\$ 47,383</u>	<u>\$ 55,611</u>

(二十三) 費用性質之額外資訊

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
員工福利費用	\$ 83,678	\$ 87,824
折舊費用－不動產	12,501	8,893
折舊費用－使用權資產	8,622	10,343
攤銷費用	596	314
合計	<u>\$ 105,397</u>	<u>\$ 107,374</u>

(二十四) 員工福利費用

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
薪資費用	\$ 67,522	\$ 75,637
勞健保費用	6,457	4,699
退休金費用	3,157	2,348
董事酬金	1,955	1,380
其他用人費用	4,587	3,760
	<u>\$ 83,678</u>	<u>\$ 87,824</u>

1. 依本公司章程規定，本公司依當年度獲利狀況扣除累積虧損後，如尚有餘額，應提撥員工酬勞不低於 3%，董事及監察人酬勞不高於 3%，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。
2. 本公司員工酬勞及董監酬勞估列如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
員工酬勞	\$ 2,686	\$ 11,770
董監酬勞	345	690
	<u>\$ 3,031</u>	<u>\$ 12,460</u>

上述金額帳列薪資費用科目，係依當年度之獲利狀況估列。民國 110 年度員工酬勞及董監酬勞分別依 3.04% 及 0.39% 估列；民國 109 年度員工酬勞及董監酬勞分別依 3.03% 及 0.18% 估列。

3. 經董事會業民國 109 年度之員工酬勞及董監酬勞與民國 109 年度財務報表認列之金額一致。

本公司董事會通過之員工及董監酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十五) 所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用組成部分：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 16,285	\$ 11,274
土地增值稅	17,289	4,922
未分配盈餘加徵稅	915	-
以前年度所得稅低(高)估數	8,527	( 2,919)
當期所得稅總額	<u>43,016</u>	<u>13,277</u>
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	( 13,029)	6,548
遞延所得稅總額	<u>( 13,029)</u>	<u>6,548</u>
所得稅費用	<u>\$ 29,987</u>	<u>\$ 19,825</u>

## 2. 所得稅費用與會計利潤關係

	110年度	109年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	\$ 33,704	\$ 76,483
按稅法規定應剔除之費用	98,424	27
按稅法規定免課稅之所得	( 97,428)	( 47,179)
課稅損失未認列遞延所得稅資產	2,337	-
遞延所得稅資產可實現性評估變動	( 33,781)	( 16,286)
以前年度所得稅高低估數	8,527	( 2,919)
土地增值稅	17,289	4,922
最低稅負制之所得稅影響數	-	4,777
未分配盈餘加徵	915	-
所得稅費用	<u>\$ 29,987</u>	<u>\$ 19,825</u>

## 3. 因暫時性差異及課稅損失而產生之各遞延所得稅資產或負債金額如下：

	110年		
	1月1日	認列於損益	12月31日
遞延所得稅資產：			
-暫時性差異：			
海外投資子公司之損失	\$ 14,096	(\$ 9,066)	\$ 5,030
估計訴訟損失	980	1,727	2,707
未實現費用	-	20,368	-
	<u>\$ 15,076</u>	<u>\$ 13,029</u>	<u>\$ 28,105</u>
	109年		
	1月1日	認列於損益	12月31日
遞延所得稅資產：			
-暫時性差異：			
海外投資子公司之損失	\$ 11,691	\$ 2,405	\$ 14,096
估計訴訟損失	1,706	( 726)	980
-課稅損失	8,227	( 8,227)	-
	<u>\$ 21,624</u>	<u>(\$ 6,548)</u>	<u>\$ 15,076</u>

4. 本公司尚未使用之課稅損失之有效期限及未認列遞延所得稅資產相關金額如下：

(1) 本公司：

民國 110 年 12 月 31 日：無此情形。

109年12月31日

發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	未認列遞延	
			所得稅資產金額	最後扣抵年度
100	核定數	\$ 17,252	\$ 17,252	110
104	核定數	61,848	61,848	114

(2) 子公司-蕾媿生技：

110年12月31日

發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	未認列遞延	
			所得稅資產金額	最後扣抵年度
101	核定數	\$ 776	\$ 776	111
106	核定數	9,452	9,452	116
107	核定數	6,490	6,490	117
108	核定數	7,028	7,028	118
109	申報數	8,660	8,660	119
110	預計申報數	11,334	11,334	120

109年12月31日

發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	未認列遞延	
			所得稅資產金額	最後扣抵年度
101	核定數	\$ 776	\$ 776	111
106	核定數	9,452	9,452	116
107	核定數	6,490	6,490	117
108	申報數	7,028	7,028	118
109	預計申報數	9,049	9,049	119

5. 未認列為遞延所得稅資產之可減除暫時性差異

	110年12月31日	109年12月31日
可減除暫時性差異	\$ 4,600	\$ 4,600

6. 本公司及子公司寶鑫營造、蕾媿生技、富旺不動產、富信全球置業及富旺房仲營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 108 年度。

## (二十六) 每股盈餘

	110年度		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東之 本期淨損	\$ 67,822	154,016	\$ 0.44
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東之 本期淨利	\$ 67,822	154,016	
具稀釋作用潛在普通股之 影響			
員工酬勞	-	235	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股之 影響	\$ 67,822	154,251	\$ 0.44
	109年度		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東之 本期淨利	\$ 362,590	154,016	\$ 2.35
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東之 本期淨利	\$ 362,590	154,016	
具稀釋作用潛在普通股之 影響			
員工酬勞	-	779	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股之 影響	\$ 362,590	154,795	\$ 2.34

於計算稀釋每股盈餘時，係假設員工酬勞即於本期全數採發放股票方式，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。

## (二十七) 現金流量補充資訊

	110年度	109年度
購置不動產、廠房及設備	\$ 26,636	\$ 7,845

## (二十八) 來自籌資活動之負債之變動

	110年1月1日	籌資現金流 量之變動	非現金流量變動 -本期增加	非現金流量變動 -本期減少	其他非現 金之變動	110年12月31日
短期借款	\$ 4,367,526	\$ 438,287	\$ -	(\$ 51,070)	\$ -	\$ 4,754,743
應付短期票券	398,844	( 50,000)	-	-	674	349,518
租賃負債	4,602	( 6,536)	188,347	-	-	186,413
應付公司債	1,698,352	-	-	-	564	1,698,916
存入保證金	883	( 363)	-	-	-	520
應付股利	-	( 308,033)	308,033	-	-	-
	<u>\$ 6,470,207</u>	<u>\$ 73,355</u>	<u>\$ 496,380</u>	<u>(\$ 51,070)</u>	<u>\$ 1,238</u>	<u>\$ 6,990,110</u>
	109年1月1日	籌資現金流 量之變動	非現金流量變動 -本期增加	非現金流量變動 -本期減少	其他非現 金之變動	109年12月31日
短期借款	\$ 3,624,222	\$ 692,234	\$ 51,070	\$ -	\$ -	\$ 4,367,526
應付短期票券	-	396,232	-	-	2,612	398,844
租賃負債	12,154	( 10,400)	2,848	-	-	4,602
應付公司債	1,698,303	( 520)	-	-	569	1,698,352
存入保證金	1,517	( 634)	-	-	-	883
應付股利	-	( 100,431)	100,431	-	-	-
	<u>\$ 5,336,196</u>	<u>\$ 976,481</u>	<u>\$ 154,349</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,181</u>	<u>\$ 6,470,207</u>

## 七、關係人交易

## (一) 關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本集團之關係
昌運建設開發股份有限公司(昌運公司)	本公司之主要股東
天衛資產管理股份有限公司(天衛公司)	本公司之主要股東
鴻鉅建設股份有限公司(鴻鉅公司)	本公司之董事長為其董事長之二親等親屬
林宗毅	本公司之董事
張育端	本公司之董事
林祐任	本公司法人董事之代表人
黃秀華	本公司之主要管理階層
林玉真	本公司之主要管理階層
主要管理階層之配偶	本公司之實質關係人

## (二) 與關係人間之重大交易事項

## 1. 營業收入

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
不動產銷售		
鴻鉅公司	\$ 963,928	\$ -
其他關係人	14,319	46,423
勞務收入		
鴻鉅公司	6,229	1,206
昌運公司	12,857	2,519
合計	<u>\$ 997,333</u>	<u>\$ 50,148</u>

不動產銷售之交易價格與收款條件與非關係人並無重大差異。

勞務收入係向關係人收取之代銷收入。

## 2. 應收關係人款項

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
應收帳款：		
鴻鉅公司	<u>\$ -</u>	<u>\$ 243</u>

係出售待售土地予關係人之應收款項。依合約約定收款，與非關係人並無重大差異。

## 3. 應付關係人款項

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
其他應付款：		
其他關係人	<u>\$ -</u>	<u>\$ 484</u>

## 4. 租賃交易－承租人

(1) 本集團向天衛資產承租建物，租賃合約之期間為5年，租金係於每年底支付。

(2) 取得使用權資產

	<u>110年度</u>
天衛公司	<u>\$ 5,563</u>

(3) 租賃負債

A. 期末餘額：

	<u>110年12月31日</u>
天衛公司	<u>\$ 4,474</u>

B. 利息費用

	<u>110年度</u>
天衛公司	<u>\$ 55</u>

5. 遞延銷售佣金(表列其他流動資產)

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
昌運公司	\$ 497	\$ 4,198

係昌運公司代銷本集團之建案而收取之佣金。因建案尚未完工，故予以遞延認列。

6. 存出保證金(表列其他非流動資產)

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
鴻鉅公司	\$ 30,148	\$ 97,493
天衛公司	-	140
	<u>\$ 30,148</u>	<u>\$ 97,633</u>

係本集團與鴻鉅公司合建分售所提有之保證金及本集團與天衛公司承租辦公室之租賃保證金。

7. 合約負債

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
其他關係人	\$ 13,522	\$ 10,928

係本集團銷售予其他關係人收取之預收房地款。

8. 代收款(表列其他流動負債)

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
鴻鉅公司	\$ -	\$ 10,905

係本集團與鴻鉅公司合建分售，代為收取之土地款。

9. 租金費用(表列管理費用)

	<u>109年度</u>
天衛公司	\$ 969

係本集團向天衛資產承租辦公室，租金係於每年底支付。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
短期員工福利	\$ 21,015	\$ 28,112
退職後福利	527	558
總計	<u>\$ 21,542</u>	<u>\$ 28,670</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。

## 八、質押之資產

本集團之資產提供擔保明細如下：

資 產 項 目	帳 面 價 值		擔 保 用 途
	110年12月31日	109年12月31日	
存貨	\$ 5,250,794	\$ 4,047,958	短期借款
透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,291,018	754,237	短期借款
按攤銷後成本衡量之金融資產—流動	436,175	231,833	建案預售信託款
按攤銷後成本衡量之金融資產—非流動	979,579	1,025,396	應付公司債、應付短期票券
	<u>\$ 7,957,566</u>	<u>\$ 6,059,424</u>	

## 九、重大或有負債及未認列之合約承諾

## (一)或有事項

1. 利榮營造有限公司（以下簡稱「利榮公司」）於民國 103 年承攬本公司集合住宅大樓工程，工程總價為 130,541 仟元，工程期限於開工日起 360 日曆天內完工。利榮公司於民國 103 年 9 月至 106 年 3 月止，請領工程款計 130,541 仟元，本公司已支付工程款 107,892 仟元，尚未支付計 22,649 仟元。惟利榮公司未依工程期限完工，依一審判決，本公司得抵銷工程款計 25,153 仟元，已逾利榮公司請求支付工程款，故駁回利榮公司之訴。

利榮公司不服上訴，依民國 110 年 5 月 5 日二審判決本公司得抵銷工程款計 12,347 仟元，本公司需支付利榮公司計 10,306 仟元及自民國 106 年 4 月 15 日起至清償日止按年息 5% 計算之法定利息。本公司已於工程進行時，估列前述工程款計 10,306 仟元（表列應付帳款），惟截至民國 110 年 12 月 31 日止，尚未估列法定利息計 2,900 仟元。

由於本公司不服二審判決並上訴至最高法院，截至民國 111 年 3 月 28 日止，最高法院審理中。

2. 立源營造股份有限公司（以下簡稱「立源公司」）於民國 102 年承攬本公司透天新建工程，工程總價為 255,678 仟元，工程期限於開工日起 499 日曆天內完工。立源公司已於民國 102 年至 103 年止，請領工程款計 255,678 仟元，本公司尚未支付之工程款計 43,558 仟元，惟立源公司未依工程期限完工，本公司主張違約金應為 59,835 仟元。民國 106 年 7 月 21 日經一審判決，依工程合約約定逾期違約金上限應為工程總價之 15%，應為 38,352 仟元，與立源公司請求給付之工程款抵銷，本公司應給付立源公司 5,206 仟元及自民國 105 年 5 月 17 日起至清償日止按年息 5% 計算之法定利息。

本公司已於工程進行時，估列前述工程款總計 43,558 仟元（表列應付帳款）及本公司已於民國 106 年 8 月 3 日依照判決給付金額提存計 5,206 仟元（表列其他非流動資產）。

截至民國 111 年 3 月 28 日止，高等法院審理中。

3. 本公司於民國 109 年 8 月 13 日向祭祀公業紀長興（以下簡稱「祭祀公業」）購買台中市龍井區土地，總價款計 98,900 仟元，本公司已支付土地款計 29,670 仟元（表列存貨），惟祭祀公業遲未依約排除地上物等特約事項，為保障本公司權益，乃依法訴請履行契約。本公司已於民國 110 年 9 月 17 日與祭祀公業達成和解，並收回價款計 19,373 仟元，其餘價款係為已繳納之土地增值稅，尚須依和解協議辦理退回程序，截至民國 111 年 3 月 28 日止，尚未收訖。
4. 本公司於民國 110 年 6 月 19 日向林富永先生、林蘭桂女士、林鴻鈞先生及玖億投資股份有限公司（以下簡稱「賣方」）購買雲林縣斗六市雲林溪段土地，總價款計 361,192 仟元，本公司已支付 361,192 仟元（表列存貨），惟上開土地因存在履約爭議，遂主張解除契約，並請求返還上開價金及其利息。於訴訟進行中，本公司向賣方追加請求懲罰性違約金計 361,192 仟元、損害賠償金計 1,556 仟元及其利息。截至民國 111 年 3 月 28 日台中地方法院審理中。

## （二）承諾事項

1. 本集團已簽約但尚未發生之資本支出

民國 110 年 12 月 31 日：無此情形。

	109年12月31日
營建土地	\$ 1,044,442

2. 截至民國 110 年 12 月 31 日止，本集團已簽訂之工程合約總價為 865,486 仟元，尚未估列之金額為 766,075 仟元。
3. 截至民國 110 年 12 月 31 日止，本集團之在建房地個案與受託金融機構簽訂信託契約書，皆由台中商業銀行辦理價金或不動產開發信託移轉登記。

## 十、重大之災害損失

無此情形。

## 十一、重大之期後事項

無此情形。

## 十二、其他

### （一）資本管理

本集團之資本管理目標，係為保障集團能繼續經營，維持最佳資本結構以降低資金成本，並為股東提供報酬。為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東之股利金額、發行新股或出售資產以降低債務。本集團係依工程進度及營運所須資金調節公司之借款金額。

## (二) 金融工具

## 1. 金融工具之種類

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
資產	\$ 1,596,598	\$ 1,378,744
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金	\$ 673,067	\$ 864,776
按攤銷後成本衡量之金融資產	1,417,381	1,258,740
應收票據	7,310	10,689
應收帳款(含關係人)	832,031	56,713
其他應收款(含關係人)	74,335	556,894
存出保證金(表列其他非流動資產)	85,931	103,025
	<u>\$ 4,686,653</u>	<u>\$ 4,229,581</u>
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ 4,754,743	\$ 4,367,526
應付短期票券	349,518	398,844
應付票據	41,458	976
應付帳款	476,305	288,884
其他應付款(含關係人)	57,437	344,201
存入保證金(表列其他非流動負債)	520	883
	5,679,981	5,401,314
租賃負債	186,413	4,602
	<u>\$ 5,866,394</u>	<u>\$ 5,405,916</u>

## 2. 風險管理政策

(1) 本集團日常營運受多項財務風險之影響，包含市場風險(包括利率風險及價格風險)、信用風險及流動性風險。

- (2) 風險管理工作由本集團財務部透過與集團內各營運單位密切合作，以負責辨認、評估與規避財務風險，例如匯率風險、利率風險、價格風險、信用風險、衍生與非衍生金融工具之使用，以及剩餘流動資金之投資。

### 3. 重大財務風險之性質及程度

#### (1) 市場風險

##### 匯率風險

本集團從事之業務大多為功能性貨幣(本公司及部分子公司之功能性貨幣為新台幣)，故受匯率波動之影響微小，預期不致產生匯率風險。

##### 價格風險

A. 本集團暴露於價格風險的權益工具，係所持有帳列於透過損益按公允價值衡量之金融資產。為管理權益工具投資之價格風險，本集團將其投資組合分散，其分散之方式係根據本集團設定之限額進行。

B. 本集團主要投資於權益工具，此等工具之價格會因該投資標的未來價值之不確定性而受影響。若該等工具價格上升或下跌 1%，而其他所有因素維持不變之情況下，對於民國 110 年及 109 年度之稅後淨利因來自透過損益按公允價值衡量之權益工具之利益將分別增加或減少 15,966 仟元及 13,787 仟元。

##### 現金流量及公允價值利率風險

A. 本集團之利率風險主要來自按浮動利率發行之借款，使集團暴露於現金流量利率風險。於民國 110 年及 109 年 12 月 31 日，本集團按浮動利率發行之借款主要為新台幣計價。

B. 當新台幣借款利率上升或下跌 0.1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國 110 年及 109 年度之稅後淨利將分別減少或增加 3,804 仟元及 3,494 仟元，主要係因浮動利率借款導致利息費用隨之變動所致。

#### (2) 信用風險

A. 本集團之信用風險係因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而導致本集團財務損失之風險，主要來自交易對手無法清償按收款條件支付之應收帳款及按攤銷後成本衡量之金融資產的合約現金流量。

B. 本集團係以集團角度建立信用風險之管理。對於往來之銀行及金融機構，檢視存款信用，經評估其信用品質良好，始可被接納為交易對象。依內部明定之授信政策，集團內各營運個體與每一新客戶於訂定付款及提出交貨之條款與條件前，須對其進行管理及信用風險分析。內部風險控管係透過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，以評估客戶之信用品質。個別風險之限額係董事會依內部或外部之評等而制訂，並定期監控信用額度之使用。

C. 本集團採用 IFRS9 提供以下之前提假設，作為判斷自原始認列後金融工具之信用風險是否有顯著增加之依據：

當合約款項按約定之支付條款逾期超過 30 天，視為金融資產自

原始認列後信用風險已顯著增加。

- D. 本集團採用 IFRS9 提供前提假設，當合約款項按約定之支付條款逾期超過 90 天，視為已發生違約。
- E. 本集團主要經營住宅及工業廠房之出售房地業務，係於完成所有權過戶及實際交屋時認列收入，無法收回之可能性小。針對特殊交易所產生之應收款本公司係採個別管理並定期追蹤。另本集團按客戶類型及客戶評等之特性將對客戶之應收帳款分組。採用簡化作法以準備矩陣為基礎估計預期信用損失。
- F. 本集團用以判定債務工具投資為信用減損之指標如下：
- (A) 發行人發生重大財務困難，或將進入破產或其他財務重整之可能性大增；
- (B) 發行人由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失；
- (C) 發行人延滯或不償付利息或本金；
- (D) 導致發行人違約有關之全國性或區域性經濟情況不利之變化。
- G. 本集團經追索程序後，對無法合理預期可回收金融資產之金額予以沖銷，惟本集團仍會持續進行追索之法律程序以保全債權之權利。本集團已沖銷且仍有追索活動之債權於民國 110 年及 109 年度分別為 1,940 仟元及 0 仟元。
- H. 本集團應收款項係以特定期間歷史及現時資訊建立之損失率，並做未來前瞻性的考量，以估計應收帳款的備抵損失，民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之準備矩陣如下：

	未逾期	逾期90天內	逾期90天以上	合計
<u>110年12月31日</u>				
預期損失率	0.08%	-	20%~100%	
帳面價值總額	\$ 832,730	\$ -	\$ -	\$ 832,730
備抵損失	(\$ 699)	\$ -	\$ -	(\$ 699)
<u>109年12月31日</u>				
預期損失率	-	-	20%~100%	
帳面價值總額	\$ 23,177	\$ 31,861	\$ 4,518	\$ 59,556
備抵損失	\$ -	\$ -	(\$ 3,086)	(\$ 3,086)

- I. 本集團採簡化作法之應收帳款備抵損失變動表如下：

	110年		109年	
	應收帳款		應收帳款	
1月1日	\$	3,086	\$	1,425
因無法收回而沖銷之款項	(	1,940)		-
信用減損(迴轉利益)損失	(	447)		1,661
12月31日	\$	699	\$	3,086

- J. 本集團所持有之按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據、應收帳款-關係人、其他應收帳款及存出保證金，評估其逾期損失率微小，故民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之備抵損失皆不重大。

## (3) 流動性風險

- A. 現金流量預測是由本集團財務部予以彙總，監控集團流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度。
- B. 本集團民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之未動用之銀行融資額度分別為 3,584,342 仟元及 3,947,096 仟元。
- C. 下表係本集團之非衍生性金融負債，按相關到期日予以分組，係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。

非衍生金融負債：

110年12月31日	3個月內	3個月至		1年至		合計
		1年內	3年內	3年以上	3年以上	
應付短期票券	\$ -	\$ 350,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 350,000
應付票據	11,740	3,560	-	26,158	-	41,458
應付帳款	385,107	91,198	-	-	-	476,305
其他應付款	24,029	33,408	-	-	-	57,437
租賃負債	3,063	9,569	24,637	174,959	-	212,228
短期借款	659,508	372,239	2,132,988	1,821,931	-	4,986,666
應付公司債	-	-	1,700,000	-	-	1,700,000

非衍生金融負債：

109年12月31日	3個月內	3個月至		1年至		合計
		1年內	3年內	3年以上	3年以上	
應付短期票券	\$ 400,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 400,000
應付票據	976	-	-	-	-	976
應付帳款	288,884	-	-	-	-	288,884
其他應付款	344,201	-	-	-	-	344,201
租賃負債	1,126	1,280	1,689	800	-	4,895
短期借款	155,106	506,959	2,536,681	1,314,896	-	4,513,642
應付公司債	-	-	700,000	1,000,000	-	1,700,000

(三) 公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

第一等級：企業於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價（未經調整）。活絡市場係指有充分頻率及數量之資產或負債交易發生，以在持續基礎上提供定價資訊之市場。本集團投資之上市櫃股票投資的公允價值皆屬之。

第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

2. 非以公允價值衡量之金融工具

本集團非以公允價值衡量之金融工具（包括現金、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據、應收帳款、其他應收款、存出保證金、短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、其他應付款項-關

係人、應付公司債、存入保證金及租賃負債)的帳面金額係公允價值之合理近似值。

3. 以公允價值衡量之金融工具，本集團依資產及負債之性質、特性及風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

(1) 本集團依資產之性質分類，相關資訊如下：

110年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
重復性公允價值				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	\$ 1,596,578	\$ -	\$ 20	\$ 1,596,598
109年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
重復性公允價值				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	\$ 1,378,724	\$ -	\$ 20	\$ 1,378,744

(2) 本集團用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

- A. 本集團採用市場報價作為公允價輸入值(即第一等級)者，依工具之特性分列如下：

上市(櫃)公司股票

市場報價

收盤價

4. 民國 110 年及 109 年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。  
5. 民國 110 年及 109 年度無自第三等級轉入及轉出之情形。

(四) 新冠肺炎疫情之影響評估

因新型冠狀病毒肺炎疫情流行以及政府推動多項防疫措施之影響，截至民國 110 年 12 月 31 日止，經評估本集團之營運未受疫情及相關防疫措施產生重大影響，同時針對防止疫情傳播影響公司營運，業已採行因應措施並持續管理相關事宜。

十三、附註揭露事項

(一) 重大交易事項相關資訊

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

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表五。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表六。
8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表七。
9. 從事衍生工具交易：無此情形。
10. 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：請詳附表八。

(二) 轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）：請詳附表九。

(三) 大陸投資資訊

1. 基本資料：無此情形。
2. 直接或間接經由第三地區事業與轉投資大陸之被投資公司所發生之重大交易事項：無此情形。

(四) 主要股東資訊

主要股東資訊：請詳附表十。

十四、營運部門資訊

(一) 一般性資訊

本公司僅經營單一產業，且本公司管理階層係以整體評估績效及分配資源，經辨認本公司為單一應報導部門。

(二) 部門損益之調節資訊

民國 110 年及 109 年度部門損益合計與繼續營業部門稅前損益合計相同，並無調節項目。

(三) 產品別及勞務別之資訊

收入餘額明細組成如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
房地出售收入	\$ 3,155,614	\$ 3,175,069
勞務收入	19,086	3,725
租賃收入	2,013	4,647
其他收入	9,007	7,748
合計	<u>\$ 3,185,720</u>	<u>\$ 3,191,189</u>

(四) 地區別資訊

本集團民國 110 年及 109 年度地區別資訊如下：

	<u>110年度</u>		<u>109年度</u>	
	<u>收入</u>	<u>非流動資產</u>	<u>收入</u>	<u>非流動資產</u>
台灣	<u>\$ 3,185,720</u>	<u>\$ 305,568</u>	<u>\$ 3,191,189</u>	<u>\$ 131,659</u>

本集團地區別收入係以銷售國別為計算基礎。非流動資產係指不動產、廠房及設備、使用權資產及其他非流動資產。

(以下空白)

富旺國際開發股份有限公司及子公司  
資金貸與他人

民國110年1月1日至12月31日

單位：新台幣千元  
(除特別註明者外)

附表一

編號	貸出資金 之公司	貸與對象	往來項目	是否 為關 係人	本期 最高金額	期末餘額	實際動支 金額	利率區間	資金質 與性質 (註1)	往來金額	業務 往來金額	有短期融通 資金必要之 原因	提列備抵 損失金額	擔保品 名稱	價值	對個別對象 資金貸與限 額(註2)	資金貸與 總限額	備註
0	富旺國際開發股份 有限公司	富旺生物科技股份 有限公司		是	\$ 30,000	\$ 20,000	\$ 20,000	2.05	2	\$ -	\$ -	營運週轉	\$ -		\$ -	\$ 375,824	\$ 751,647	

註1：(1)與本公司有業務往來。

(2)有短期融通資金之必要者。

註2：對個別對象資金貸與限額：有短期融通資金必要之公司或行號，個別貸與金額以不超過本公司淨值百分之二十為限。

註3：資金貸與總限額：與本公司間有短期融通資金之必要者，融資金額不得超過貸與企業淨值之百分之四十為限。

富旺國際開發股份有限公司及子公司  
 期末持有有價證券情形 (不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)  
 民國110年12月31日

持有之公司	有價證券種類及名稱 (註1)	與有價證券發行人之關係	帳列科目	股數	帳面金額	持股比例	公允價值	備註
本公司	元晶太陽能科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	2,315,000	\$ 85,863	0.52%	\$ 98,388	
本公司	元大滬深300正2(00637L)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	6,478,000	146,652	0.43%	141,739	
本公司	友達光電股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	2,081,000	43,812	0.02%	47,655	
本公司	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	91,000	54,404	0.00%	55,965	
本公司	正文科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,451,000	43,584	0.40%	46,867	
本公司	玉晶光電股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	68,000	34,232	0.06%	35,972	
本公司	宏致電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	190,000	10,025	0.14%	9,880	
本公司	宏捷科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	200,000	32,114	0.10%	28,400	
本公司	宏達國際電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	460,000	37,515	0.06%	39,008	
本公司	明泰科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,545,000	51,161	0.29%	51,798	
本公司	金寶電子工業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,050,000	16,708	0.07%	16,958	
本公司	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	594,000	69,556	0.01%	84,645	
本公司	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	3,494,000	83,216	0.07%	97,657	
本公司	威盛電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,657,000	131,475	0.34%	142,336	
本公司	威鋒電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	64,000	30,220	0.09%	32,064	
本公司	茂迪股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	3,440,000	118,135	0.97%	124,528	
本公司	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	50,000	22,839	0.01%	23,975	
本公司	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	3,110,000	84,952	0.05%	85,680	
本公司	華新科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	130,000	23,077	0.03%	21,710	
本公司	陽明海運股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	672,000	75,395	0.02%	81,312	
本公司	群創光電股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	2,248,000	40,749	0.02%	44,061	
本公司	碩禾電子材料股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	297,000	56,360	0.39%	62,073	
本公司	環球晶圓股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	54,000	41,699	0.01%	47,952	
本公司	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	927,000	58,991	0.01%	60,255	
本公司	達能科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	385,000	6,331	0.34%	6,102	
			評價調整		1,399,065		\$ 1,486,980	
					87,915		\$ 1,486,980	
本公司	台中市第二信用合作社上分社	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	100		-	\$ 10	

附表二

富旺國際開發股份有限公司及子公司  
 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）  
 民國110年12月31日

附表二

單位：新台幣千元  
 (除特別註明者外)

持有之公司	有價證券種類及名稱 (註1)	與有價證券發行人之關係	帳列科目	股數	期末		
					帳面金額	持股比例	公允價值
寶鑫營造	威盛電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	245,000	21,285	0.05%	21,046
寶鑫營造	群創光電股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	449,000	7,996	0.00%	8,800
寶鑫營造	明泰科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,020,000	33,277	0.19%	34,221
寶鑫營造	元晶太陽能科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	826,000	32,027	0.19%	35,105
寶鑫營造	茂迪股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	288,000	10,533	0.08%	10,426
			評價調整		105,118		\$ 109,598
					4,480		
					\$ 109,598		
寶鑫營造	台中市第二信用合作社上分社	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	100	10	-	\$ 10

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

陸、財務概況

富旺國際開發股份有限公司及其子公司  
累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上  
民國110年1月1日至12月31日

單位：新台幣千元  
(除特別註明者外)

買、賣之公司	有價證券種類及名稱 (註1)	帳別科目	關係 (註2)		買入 (註3)		賣出 (註3)		帳面成本	處分損益	股數	金額
			交易對象 (註2)	關係 (註2)	股數	金額	股數	售價				
本公司	元大遠深300正2 ETF基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	111,431,000	\$ 3,276,820	104,953,000	\$ 3,053,581	\$ 3,130,168	\$ 80,926	6,478,000	\$ 141,739
本公司	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	-	-	48,573,000	2,799,724	48,129,000	2,585,539	2,736,032	75,995	594,000	84,645
本公司	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	-	-	84,244,000	1,672,995	81,996,000	1,608,127	1,632,246	17,515	2,248,000	44,061
本公司	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	-	-	26,701,000	1,483,908	25,924,000	1,395,115	1,432,084	6,517	927,000	60,255
本公司	中華航空股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	84,184,000	1,409,096	89,973,000	1,329,280	1,430,879	9,605	3,110,000	85,681
本公司	陽明海運股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	16,078,000	1,297,775	15,406,000	1,153,894	1,222,380	16,181	672,000	81,312
本公司	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	-	-	73,801,000	1,265,400	79,803,000	1,213,881	1,311,419	14,175	3,494,000	97,657
本公司	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	-	-	54,644,000	960,466	52,563,000	921,763	916,654	2,373	2,081,000	47,655
本公司	富時中國150指數	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	13,619,000	689,194	13,619,000	689,194	716,215	( 28,003)	-	-
本公司	期許台灣得正2	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	69,681,000	670,247	100,619,000	732,112	811,880	22,964	-	-
本公司	元晶太陽能科技股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	14,303,000	523,404	11,988,000	426,553	437,542	( 12,278)	2,315,000	98,388
本公司	欣興電子股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	4,152,000	497,944	4,152,000	498,393	497,944	( 1,193)	-	-
本公司	中國鋼鐵股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	13,529,000	479,874	13,529,000	455,756	479,874	( 25,617)	-	-
本公司	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	-	-	838,000	448,350	768,000	387,720	414,117	( 27,721)	68,000	35,972
本公司	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	-	-	421,000	401,658	421,000	401,658	415,972	( 15,648)	-	-
本公司	威盛電子股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	6,367,000	409,820	4,710,000	270,938	278,345	( 8,058)	1,657,000	142,336
本公司	國研科技工業股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	16,670,000	403,451	16,670,000	423,280	403,451	18,640	-	-
本公司	敦泰電子股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	2,051,000	393,903	2,051,000	389,923	393,903	( 5,169)	-	-
本公司	茂迪股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	8,129,000	384,331	8,129,000	255,884	266,196	( 10,920)	3,440,000	124,528
本公司	弘塑科技股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	894,000	354,619	894,000	322,658	354,619	( 32,908)	-	-
本公司	世紀鋼鐵結構股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	2,628,000	303,684	2,628,000	290,480	303,684	( 14,086)	-	-
本公司	國泰台灣5G PLUS ETF基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	17,192,000	302,916	17,192,000	304,364	302,916	1,014	-	-
本公司	永冠能源科技股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	4,105,721	338,311	4,343,721	343,570	408,932	( 66,524)	-	-
寶鑫營造	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	-	-	4,681,000	372,574	4,681,000	395,553	372,574	21,791	-	-
寶鑫營造	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	-	-	16,991,000	359,694	16,542,000	347,044	351,699	( 5,738)	448,000	8,800
寶鑫營造	元大遠深300單日正向2倍基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	18,517,000	442,251	18,517,000	441,825	442,251	( 1,053)	-	-
寶鑫營造	元大台灣50反1 ETF基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	55,447,000	328,225	55,447,000	326,524	328,225	( 3,163)	-	-
寶鑫營造	陽明海運股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	4,388,000	328,626	4,388,000	386,424	328,626	56,577	-	-

註1：本表所稱有價證券，係指股票、債券、收益憑證及上述項目所衍生之有價證券。  
 註2：有價證券帳列採用權益法之投資者，須填寫該二欄，餘得免填。  
 註3：累積買進、賣出金額應按市價分開計算至三億元或實收資本額百分之二十。  
 註4：實收資本額係指母公司之實收資本額。發行人股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。  
 註5：期末金額及期初金額係包含評價調整。

富旺國際開發股份有限公司及子公司  
 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上  
 民國110年1月1日至12月31日

附表四

單位：新台幣千元  
 (除特別註明者外)

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日 (註1)	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料		價格決定之 參考依據	取得目的及 使用情形	其他約定 事項
							所有人	移轉日期			
本公司	存貨-待售土地 桃園平鎮區 (山仔頂段)	民國109年11月11日	\$ 558,310	\$ 558,310	自然人	-	-	-	雙方議價	營建用地	-
本公司	存貨-營建土地 台中市西區 麻園頭段	民國109年7月7日	405,440	405,440	自然人	-	-	-	雙方議價	營建用地	-
本公司	存貨-營建土地 斗六雲林溪段	民國110年6月19日	361,192	361,192	自然人	-	-	-	雙方議價	營建用地	註2

註1：事實發生日係為發約日。

註2：上開存貨存在履約爭議之訴訟，請詳附註九(一)之說明。

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三億元或實收資本額百分之二十以上  
民國110年1月1日至12月31日

附表五

單位：新台幣千元  
(除特別註明者外)

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	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
本公司	存貨-待售土地 桃園-平鎮區 (山仔頂段)	民國110年5月18日	民國109年8月26日及 民國109年11月11日	\$ 797,624	\$ 963,928	\$ 963,928	\$ 166,304	鴻鉅建設股份有限公司	負責人為主要管理階層之二等親	獲取獲利	依股價報告及一般市場價格議定	-

富旺國際開發股份有限公司及子公司  
與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上  
民國110年1月1日至12月31日

附表六

單位：新台幣千元  
(除特別註明者外)

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	進(銷)貨	金額	交易情形		交易條件與一般交易不同之情形及原因(註1)			應收(付)票據、帳款	佔總應收(付)票據、帳款之比率	備註(註2)
					估總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	授信期間			
本公司	寶鑫營造	本公司之子公司	發包工程	\$ 862,496	86%	依工程合約書計價及付款	-	-	-	(\$ 214,738)	41%	註4
本公司	鴻鉅建設股份有限公司	本公司之董事長為其董事長之二親等親屬	銷貨	963,928	30%	依房地銷售合約進度收款	-	-	-	-	-	-

註1：關係人交易條件如與一般交易條件不同，應於單價及授信期間欄位敘明差異情形及原因。

註2：若有預收(付)款項情形者，應於備註欄敘明原因、契約約定條款、金額及與一般交易型態之差異情形。

註3：實收資本額係指母公司之實收資本額。發行人股票無面額或每股面額非屬新台幣十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。

註4：於合併報表已沖銷。

富旺國際開發股份有限公司及子公司

應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上

民國110年12月31日

單位：新台幣千元  
(除特別註明者外)

附表七

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額 (註1)	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期 後收回金額(註2)	提列備抵損失金額
					金額	處理方式		
寶鑫營造	本公司	母子公司	\$ 214,738	4.99	\$	\$	\$	-

註1：請依應收關係人帳款、票據、其他應收款...等分別填列。

註2：截至民國111年3月28日

富旺國際開發股份有限公司及子公司  
 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額

民國110年1月1日至12月31日

單位：新台幣千元  
 (除特別註明者外)

附表八

編號 (註1)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人 之關係(註2)	科目	金額(註4)	交易往來情形	
						交易條件	佔合併總營收或總資產 之比率(註3)
0	本公司	寶鑫營造	1	在建工程	\$ 862,496	依工程合約書計價及付款	8.09%
0	本公司	寶鑫營造	1	應付帳款	214,738	依工程合約書計價及付款	2.01%
0	本公司	蕾妮生技	1	其他應收款	20,000	係資金貸與，到期一次還本	0.19%

註1：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：

(1). 母公司填0。

(2). 子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可(若係母子公司間或各子公司間之同一筆交易，則無須重複揭露。如：母公司對子公司之交易，若母公司已揭露，則子公司部分無須重複揭露；子公司對子公司之交易，若其一子公司已揭露，則另一子公司無須重複揭露)：

(1). 母公司對子公司。

(2). 子公司對母公司。

(3). 子公司對子公司。

註3：交易往來金額佔合併總營收或總資產比率之計算，若屬資產負債項目者，以期未餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

註4：於合併報表已沖銷。

註5：本表之重要交易往來情形得由公司依重大性原則決定是否須列示。

富旺國際開發股份有限公司及子公司  
 被投資公司名稱、所在地區等相關資訊 (不包含大陸被投資公司)  
 民國110年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元  
(除特別註明者外)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有 股數(仟股)	比率	帳面金額		被投資公司本 期損益	本期認列之投 資損益	備註
				本期末	去年年底			\$	\$			
本公司	寶鑫營造	台灣	綜合營造	\$ 120,000	\$ 120,000	12,000	100.00	\$ 173,157	\$ 82,216	\$ 87,809	註1、註2	
本公司	蕾媞生技	台灣	化妝品買賣	41,900	41,900	4,000	100.00	( 5,174)	( 11,143)	( 11,143)	註2	
本公司	富旺房仲	台灣	不動產買賣、租 賃、仲介及代銷	10,000	10,000	1,000	74.00	( 3,392)	-	-	註2	
本公司	富旺不動產	台灣	不動產買賣	5,000	5,000	500	100.00	4,951	-	-	註2	
本公司	Sindar	英屬維京群島	貿易商	21,456	21,456	650	100.00	( 323)	7	7	註2	
本公司	Fuwong	柬埔寨	不動產買賣	3,272	3,272	1	100.00	451	9	486	註2	
本公司	富信全球置業	台灣	不動產買賣	10,000	10,000	1,000	100.00	7,322	( 122)	( 122)	註2	
蕾媞生技	富旺房仲	台灣	不動產買賣、租 賃、仲介及代銷	3,500	3,500	350	28.00	3,372	-	-	註2、註3	
蕾媞生技	蕾媞越南	越南	化妝品買賣	2,972	2,972	-	100.00	2,111	( 222)	-	註2、註3	

附表九

註1：本期認列之投資收益係含逆流交易未實現損益及已實現損益。

註2：於合併報表已沖銷。

註3：係孫公司，未予列示投資損益。

## 富旺國際開發股份有限公司及子公司

## 主要股東資訊

民國110年12月31日

附表十

主要股東名稱	股份	
	持有股數	持股比例
寶鈺投資股份有限公司	23,684,480	15.37%
寶鑫投資有限公司	21,676,497	14.07%
天衡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%

## 五、最近年度個體財務報告



會計師查核報告

(111)財審報字第 21004461 號

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(以下簡稱「富旺公司」)民國 110 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 110 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 110 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 110 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中華民國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中華民國會計師職業道德規範，與富旺國際開發股份有限公司保持超然獨立，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 110 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。

富旺公司民國 110 年度個體財務報表之關鍵查核事項如下：



## 房地銷售收入之截止

### 事項說明

有關銷貨收入會計政策請詳個體財務報表附註四(二十五)；會計項目說明請詳個體財務報表附註六(十八)。民國 110 年度富旺公司房地銷售收入為新台幣 3,155,614 仟元，占合併營業收入之 99%。

建設業之房地銷售收入於控制移轉時認列。由於建設業房地銷售對象眾多，須檢視控制移轉相關文件後認列銷貨收入，通常涉及許多人工作業程序，易造成接近財務報導期間結束日之收入認列時點不適當。因此，本會計師將房地銷售收入之截止列為本年度查核最為重要事項之一。

### 因應之查核程序

本會計師對於上開關鍵查核事項所敘明之特定層面已執行之因應程序彙列如下：

1. 就富旺公司房地銷售收入作業程序與內部控制進行瞭解與評估及驗證，包含：
  - (1)與房地銷售收入作業程序之各部門人員進行訪談並取得房地銷售收入認列流程確認其與作業辦法一致。
  - (2)驗證房地銷售收入作業之內部控制，檢查驗屋資料是否經權責主管覆核，檢查佐證文件(包含土地謄本、房屋所有權狀、驗屋資料及交屋資料)之日期及佐證文件資訊是否與房地銷售合約相符，以驗證交易被記錄於適當之期間。
2. 針對期末接近財務報導期間結束日前後一定期間之房地銷售交易執行截止測試，包括核對土地謄本、房屋所有權狀所載之過戶日期、核對客戶驗屋單暨客戶簽署之交屋聲明書日期等相關佐證文件，以確認房地銷售收入認列時點之適當性。

## 存貨備抵評價之評估

### 事項說明

有關存貨之會計政策，請詳個體財務報告附註四(十一)；存貨評價之重要會計估計及假設請詳合併財務報告附註五(二)。富旺公司民國 110 年 12 月 31 日之存貨總額及存貨備抵跌價損失金額分別為新台幣 5,001,399 仟元及 0 仟元。

富旺公司之存貨為待售房地及在建房地，存貨評價係以成本與淨變現價值孰低者衡量。由於富旺公司係屬高度資金投入且回收期長之建設業，近年房地產受政府房市政策及景



氣影響不動產價格波動較大，存貨評價涉及管理階層主觀判斷，因此，本會計師將存貨備抵評價之評估列為本年度查核最為重要事項之一。

#### 因應之查核程序

本會計師對於上開關鍵查核事項所敘明之特定層面已執行之因應程序彙列如下：

1. 瞭解及評估富旺公司營運及產業性質，並與管理階層訪談，評估其存貨淨變現價值所採用之方法與程序之合理性。
2. 取得財務報導期間結束日之存貨評估淨變現價值報表，抽核各項存貨淨變現價值採用估計基礎適當性，包括取得各案別近期銷售之成交價、鄰近地區相似資產之近期市場成交資訊或外部專家出具之評價報告及建案預計至完工尚需投入成本之適當性，確認期末存貨之淨變現價值以評估備抵存貨評價損失金額之合理性。

#### **其他事項 – 首次受託查核**

富旺集團民國 109 年度之個體財務報表係由其他會計師查核，並於民國 110 年 3 月 30 日出具無保留意見之查核報告。

#### **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，惟依照中華民國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。

本會計師依照中華民國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。本會計師負責個體查核案件之指導、監督及執行，並負責形成個體財務報表之查核意見。

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中華民國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 110 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。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

王玉娟

王玉娟



會計師

劉美蘭

劉美蘭



金融監督管理委員會

核准簽證文號：金管證審字第 1020028992 號

金管證審字第 1070323061 號

中 華 民 國 1 1 1 年 3 月 2 8 日

富旺國際開發股份有限公司  
 個體資產負債表  
 民國110年及109年12月31日



單位：新台幣仟元

資	產	附註	110年12月31日		109年12月31日	
			金額	%	金額	%
<b>流動資產</b>						
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 608,612	6	\$ 800,098	8
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	六(二)及八	1,486,980	14	1,351,614	14
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流動	六(三)及八	430,245	4	231,833	2
1150	應收票據淨額	六(四)	7,310	-	10,626	-
1170	應收帳款淨額	六(四)及七(二)	831,891	8	54,798	1
1200	其他應收款	七(二)	87,419	1	528,604	6
130X	存貨	六(五)、七(二)及八	5,001,399	49	5,125,711	54
1470	其他流動資產	七(二)	367,946	4	181,916	2
11XX	<b>流動資產合計</b>		<u>8,821,802</u>	<u>86</u>	<u>8,285,200</u>	<u>87</u>
<b>非流動資產</b>						
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	六(二)	10	-	10	-
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產—非流動	六(三)及八	979,580	9	1,003,501	11
1550	採用權益法之投資	六(六)	185,881	2	115,070	1
1600	不動產、廠房及設備	六(七)	32,324	-	17,043	-
1755	使用權資產	六(八)及七(二)	184,270	2	4,545	-
1780	無形資產		953	-	819	-
1840	遞延所得稅資產	六(二十五)	25,596	-	15,076	-
1900	其他非流動資產	七(二)	74,468	1	104,274	1
15XX	<b>非流動資產合計</b>		<u>1,483,082</u>	<u>14</u>	<u>1,260,338</u>	<u>13</u>
1XXX	<b>資產總計</b>		<u>\$ 10,304,884</u>	<u>100</u>	<u>\$ 9,545,538</u>	<u>100</u>

(續次頁)

陸、財務概況

富旺國際開發股份有限公司  
 個體資產負債表  
 民國110年及109年12月31日



單位：新台幣仟元

負債及權益	附註	110年12月31日		109年12月31日		
		金額	%	金額	%	
<b>流動負債</b>						
2100	短期借款	六(十)	\$ 4,540,066	44	\$ 4,199,682	44
2110	應付短期票券	六(十一)	349,518	3	398,844	4
2130	合約負債－流動	六(十八)及七(二)	1,083,295	11	434,728	5
2150	應付票據		41,113	1	407	-
2170	應付帳款	七(二)	435,674	4	297,718	3
2200	其他應付款	六(十二)及七(二)	53,755	1	337,938	4
2230	本期所得稅負債		2,054	-	4,777	-
2280	租賃負債－流動	七(二)	12,632	-	2,186	-
2300	其他流動負債	七(二)	20,652	-	32,909	-
21XX	<b>流動負債合計</b>		<u>6,538,759</u>	<u>64</u>	<u>5,709,189</u>	<u>60</u>
<b>非流動負債</b>						
2530	應付公司債	六(十三)	1,698,916	16	1,698,352	18
2580	租賃負債－非流動	七(二)	173,781	2	2,416	-
2600	其他非流動負債	六(六)	14,310	-	15,506	-
25XX	<b>非流動負債合計</b>		<u>1,887,007</u>	<u>18</u>	<u>1,716,274</u>	<u>18</u>
2XXX	<b>負債總計</b>		<u>8,425,766</u>	<u>82</u>	<u>7,425,463</u>	<u>78</u>
<b>權益</b>						
股本						
3110	普通股股本	六(十五)	1,540,163	15	1,540,163	16
資本公積						
3200	資本公積	六(十六)	92,566	1	92,566	1
保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	六(十七)	161,015	1	124,756	1
3350	未分配盈餘		86,120	1	362,590	4
其他權益						
3400	其他權益		(746)	-	-	-
3XXX	<b>權益總計</b>		<u>1,879,118</u>	<u>18</u>	<u>2,120,075</u>	<u>22</u>
重大或有負債及未認列之合約						
3X2X	<b>負債及權益總計</b>	九	<u>\$ 10,304,884</u>	<u>100</u>	<u>\$ 9,545,538</u>	<u>100</u>

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：林正雄



經理人：林正雄



會計主管：黃秀華







富旺國際證券股份有限公司  
 個體財務報表  
 民國110年及109年12月31日

單位：新台幣千元

附註	普通	股	股本	資本公積	一發行溢價	法定盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	權益總額
109年度									
			\$ 1,540,163	\$ 92,566	\$ 113,621	\$ 111,566	\$ -	\$ -	\$ 1,857,916
			-	-	-	362,590	-	-	362,590
			-	-	-	362,590	-	-	362,590
			-	-	-	-	-	-	-
			-	-	11,135	( 11,135)	-	-	-
			-	-	-	( 100,431)	-	-	( 100,431)
			\$ 1,540,163	\$ 92,566	\$ 124,756	\$ 362,590	\$ -	\$ -	\$ 2,120,075
110年度									
			\$ 1,540,163	\$ 92,566	\$ 124,756	\$ 362,590	\$ -	\$ -	\$ 2,120,075
			-	-	-	67,822	-	-	67,822
			-	-	-	-	( 746)	( 746)	( 746)
			-	-	-	67,822	( 746)	( 746)	67,076
			-	-	-	-	-	-	-
			-	-	36,259	( 36,259)	-	-	-
			-	-	-	( 308,033)	-	-	( 308,033)
			\$ 1,540,163	\$ 92,566	\$ 161,015	\$ 86,120	( \$ 746)	( \$ 746)	\$ 1,879,118

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。



董事長：林正雄



經理人：林正雄



會計主管：黃秀華

富旺國際開發股份有限公司  
 個體財務報表  
 民國110年及109年1月1日至12月31日



單位：新台幣仟元

	附註	110年1月1日 至12月31日	109年1月1日 至12月31日
<b>營業活動之現金流量</b>			
本期稅前淨利		\$ 85,230	\$ 375,918
調整項目			
收益費損項目			
折舊費用-不動產、廠房及設備	六(七)(二十三)	10,982	8,617
折舊費用-使用權資產	六(八)(二十三)	8,622	10,343
攤銷費用	六(二十三)	444	209
預期信用減損(回升利益)損失	十二(二)	( 447 )	1,661
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損失(利益)	六(二)(二十一)	361,169	( 115,383 )
利息費用	六(二十二)	45,232	54,306
利息收入	六(十九)	( 2,002 )	( 1,369 )
其他收入		( 28,550 )	-
股利收入	六(二十)	( 15,235 )	( 7,961 )
採權益法認列之子公司投資損益之份額	六(六)	( 77,036 )	12,022
與營業活動相關之資產/負債變動數			
與營業活動相關之資產之淨變動			
應收票據		3,316	5,210
應收帳款(含關係人)		( 776,646 )	( 6,293 )
其他應收款		( 31 )	48,602
其他應收款-關係人		( 3,392 )	-
存貨		184,274	181,754
其他流動資產		( 186,031 )	( 12,871 )
合約負債-流動		646,194	201,417
應付票據		40,706	( 1,998 )
應付帳款(含關係人)		160,506	( 31,401 )
其他應付款(含關係人)		( 41,747 )	6,521
其他流動負債		( 9,885 )	19,504
營運產生之現金流入		405,673	748,808
收取之利息		2,002	1,369
支付之利息		( 105,670 )	( 74,553 )
支付之所得稅		( 30,650 )	( 11,857 )
估計訴訟損失		-	10,900
營業活動之淨現金流入		271,355	674,667
<b>投資活動之現金流量</b>			
按攤銷後成本衡量之金融資產增加		( 174,491 )	( 434,125 )
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產		( 38,268,984 )	( 35,038,398 )
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產		37,925,265	34,110,551
購置不動產、廠房及設備	六(二十七)	( 26,263 )	( 3,987 )
存出保證金減少		71,045	168,993
購置無形資產		( 578 )	( 965 )
預付設備款減少(增加)		2,857	( 2,857 )
收取之股利		25,882	7,961
存出保證金增加		( 44,096 )	( 38,635 )
投資活動之淨現金流出		( 489,363 )	( 1,231,462 )

(續次頁)

陸、財務概況

富旺國際開發股份有限公司  
個體現金流量表  
民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日



單位：新台幣仟元

附註	110 年 1 月 1 日 至 12 月 31 日	109 年 1 月 1 日 至 12 月 31 日
<b>籌資活動之現金流量</b>		
短期借款增加	六(二十八)      \$    19,934,909	\$    18,259,964
短期借款減少	六(二十八)      (    19,543,455 )	(    17,727,344 )
應付短期票券增加	六(二十八)                      350,000	396,232
應付短期票券減少	六(二十八)      (    400,000 )	-
發行公司債	六(二十八)                      -	399,480
償還公司債	六(二十八)                      -	(    400,000 )
存入保證金減少	六(二十八)                      212	(    1,479 )
租賃負債-本金償還	六(二十八)      (    6,536 )	(    10,400 )
發放現金股利	六(十七) (二十八)      (    308,033 )	(    100,431 )
存入保證金增加	(    575 )	845
籌資活動之淨現金流入	26,522	816,867
本期現金及約當現金(減少)增加數	(    191,486 )	260,072
期初現金及約當現金餘額	800,098	540,026
期末現金及約當現金餘額	\$    608,612	\$    800,098

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：林正雄



經理人：林正雄



會計主管：黃秀華



富旺國際開發股份有限公司  
個體財務報表附註  
民國110年度及109年度

單位：新台幣仟元  
(除特別註明者外)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國111年3月28日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國110年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際財務報導準則第4號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第9號之延長」	民國110年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報導準則第7號、國際財務報導準則第4號及國際財務報導準則第16號之第二階段修正「利率指標變革」	民國110年1月1日
國際財務報導準則第16號之修正「2021年6月30日後之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	民國110年4月1日(註)

註：金管會允許提前於民國110年1月1日適用。

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(二) 尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國 111 年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「對觀念架構之索引」	民國111年1月1日
國際會計準則第16號之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	民國111年1月1日
國際會計準則第37號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	民國111年1月1日
2018-2020週期之年度改善	民國111年1月1日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號—比較資訊」	民國112年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國112年1月1日
國際會計準則第1號之修正「會計政策之揭露」	民國112年1月1日
國際會計準則第8號之修正「會計估計之定義」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	民國112年1月1日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

編製本個體財務報告所採用之主要會計政策說明如下。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致地適用。

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

1. 除下列重要項目外，本個體財務報告係按歷史成本編製：

按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產。

2. 編製符合金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱 IFRSs)之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本公司的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及個體財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三) 外幣換算

本公司內每一個體之財務報告所列之項目，均係以該個體營運所處主要經濟環境之貨幣(即功能性貨幣)衡量。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

外幣交易及餘額

1. 外幣交易採用交易日或衡量日之即期匯率換算為功能性貨幣，換算此等交易產生之換算差額認列為當期損益。
2. 外幣貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之換算差額認列為當期損益。
3. 外幣非貨幣性資產及負債餘額，屬透過損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列為當期損益。
4. 所有其他兌換損益按交易性質在損益表之「其他利益及損失」列報。

(四) 資產負債區分流動及非流動之分類標準

1. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

- (1) 預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。
- (2) 主要為交易目的而持有者。
- (3) 預期於資產負債表日後十二個月內實現者。
- (4) 現金或約當現金，但於資產負債表日後至少十二個月交換或用以清償負債受到限制者除外。

除與營建及長期工程合約之相關資產外，本公司將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

2. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

- (1) 預期將於正常營業週期中清償者。
- (2) 主要為交易目的而持有者。
- (3) 預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
- (4) 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月者。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清償者，不影響其分類。

除與營建及長期工程合約之相關負債外，本公司將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

3. 因建屋出售營業週期通常長於 1 年，故與營建及長期工程合約相關之資產與負債，按營業週期作為劃分流動與非流動之標準，其餘資產與負債科目則以 1 年為劃分標準。

(五) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

1. 係指非屬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金融資產。
2. 本公司對於符合慣例交易之透過損益按公允價值衡量之金融資產係採用交易日會計。
3. 本公司於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本認列於損益，後續按公允價值衡量，其利益或損失認列於損益。
4. 當收取股利之權利確立，與股利有關之經濟效益很有可能流入，及股利金額能可靠衡量時，本公司於損益認列股利收入。

(六) 按攤銷後成本衡量之金融資產

1. 係指同時符合下列條件者：
  - (1) 在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
  - (2) 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。
2. 本公司對於符合交易慣例之按攤銷後成本衡量之金融資產係採用交易日會計。
3. 本公司於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，後續採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息收入，及認列減損損失，並於除列時，將其利益或損失認列於損益。
4. 本公司持有不符合約當現金之定期存款，因持有期間短，折現之影響不重大，係以投資金額衡量。

(七) 應收帳款及票據

1. 係指依合約約定，已具無條件收取因移轉商品或勞務所換得對價金額權利之帳款及票據。
2. 屬未付息之短期應收帳款及票據，因折現之影響不大，本公司係以原始發票金額衡量。

(八) 金融資產減損

本公司於每一資產負債表日，就按攤銷後成本衡量之金融資產，考量所有合理且可佐證之資訊(包括前瞻性者)後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按 12 個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失；就不包含重大財務組成部分之應收帳款，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

### (九) 金融資產之除列

當本公司對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，將除列金融資產。

本公司於符合下列情況之一時，將除列金融資產：

1. 收取來自金融資產現金流量之合約權利失效。
2. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，且業已移轉金融資產所有權之幾乎所有風險及報酬。
3. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，惟未保留對金融資產之控制。

### (十) 出租人之租賃交易－營業租賃

營業租賃之租賃收益扣除給予承租人之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列為當期損益。

### (十一) 存貨

建設營造存貨包括待售土地、待售房屋、在建工程及營建材料等，以取得成本為入帳基礎，並將購建期間有關之利息費用予以資本化；成本之累積，依工程別分別歸屬之；成本之結轉按建坪法計算，資產負債表日時並按成本與淨變現價值孰低法評價。淨變現價值係指在正常情況下，估計售價減除至完工尚須投入之成本及銷售費用後之餘額。比較存貨之成本與淨變現價值時，採個別認定法將成本歸屬於各建案。存貨自成本沖減至淨變現價值之金額，認列為當期銷貨成本。

### (十二) 採用權益法之子公司

1. 子公司指本公司有權主導其財務及營運政策之所有個體（包括特殊目的個體），一般係直接或間接持有其超過 50%表決權之股份。本公司對子公司之投資於個體財務報告採權益法評價。
2. 本公司與子公司間交易所產生之未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本公司採用之政策一致。
3. 本公司對子公司取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本公司對子公司所認列之損失份額等於或超過在該子公司之權益時，本公司繼續按持股比例認列損失。
4. 依「證券發行人財務報告編製準則」規定，個體財務報告當期損益及其他綜合損益應與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，個體財務報告業主權益應與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

### (十三) 不動產、廠房及設備

1. 不動產、廠房及設備係以取得成本為入帳基礎，並將購建期間之有關利息資本化。

2. 後續成本只有在與該項目有關之未來經濟效益很有可能流入本公司，且該項目之成本能可靠衡量時，才包括在資產之帳面金額或認列為一項單獨資產。被重置部分之帳面金額應除列。所有其他維修費用於發生時認列為當期損益。
3. 不動產、廠房及設備之後續衡量採成本模式，除土地不提折舊外，其他按估計耐用年限以直線法計提折舊。不動產、廠房及設備各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。
4. 本公司於每一財務年度結束對各項資產之殘值、耐用年限及折舊方法進行檢視，若殘值及耐用年限之預期值與先前之估計不同時，或資產所含之未來經濟效益之預期消耗型態已有重大變動，則自變動發生日起依國際會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」之會計估計變動規定處理。各項資產之耐用年限如下：

租賃改良	1年 ~ 2年
其他設備	3年 ~ 5年

(十四) 承租人之租賃交易－使用權資產/租賃負債

1. 租賃資產於可供本公司使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時，將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費用。
2. 租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付按本公司增額借款利率折現後之現值認列，租賃給付包括：
  - (1) 固定給付，減除可收取之任何租賃誘因；
  - (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付；後續採利息法按攤銷後成本法衡量，於租賃期間提列利息費用。當非屬合約修改造成租賃期間或租賃給付變動時，將重評估租賃負債，並將再衡量數調整使用權資產。
3. 使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括租賃負債之原始衡量金額；  
後續採成本模式衡量，於使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者，提列折舊費用。當租賃負債重評估時，使用權資產將調整租賃負債之任何再衡量數。
4. 對減少租賃範圍之租賃修改，承租人將減少使用權資產之帳面金額以反映租賃部分或全面之終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額認列於損益中。

(十五) 無形資產

電腦軟體以取得成本認列，依直線法按估計耐用年限3年攤銷。

#### (十六) 非金融資產減損

本公司於資產負債表日針對有減損跡象之資產，估計其可回收金額，當可回收金額低於其帳面價值時，則認列減損損失。可回收金額係指一項資產之公允價值減處分成本或其使用價值，兩者較高者。當以前年度已認列資產減損之情況不存在或減少時，則迴轉減損損失，惟迴轉減損損失而增加之資產帳面金額，不超過該資產若未認列減損損失情況下減除折舊或攤銷後之帳面金額。

#### (十七) 借款

係指向銀行借入之長、短期款項及其他短期借款。本公司於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，後續就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息費用於損益。

#### (十八) 應付帳款及票據

1. 係指因賒購原物料、商品或勞務所發生之債務及因營業與非因營業而發生之應付票據。
2. 屬未付息之短期應付帳款及票據，因折現之影響不大，本公司係以原始發票金額衡量。

#### (十九) 應付普通公司債

本公司發行之普通應付公司債，於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，列為應付公司債之加項或減項；後續採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列於損益，作為「財務成本」之調整項目。

#### (二十) 金融負債之除列

本公司於合約明定之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

#### (二十一) 員工福利

##### 1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

##### 2. 退休金

###### 確定提撥計畫

對於確定提撥計畫，係依權責發生基礎將應提撥之退休基金數額認列為當期之退休金成本。預付提撥金於可退還現金或減少未來給付之範圍內認列為資產。

##### 3. 員工酬勞及董監酬勞

員工酬勞及董監事酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後決議實際配發金額與估列金額有差異

時，則按會計估計變動處理。另以股票發放員工酬勞者，計算股數之基礎為董事會決議日前一收盤價。

(二十二) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 本公司依據營運及產生應課稅所得之所在國家在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算當期所得稅。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵之所得稅，嗣盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列未分配盈餘所得稅費用。
3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於合併資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。若投資子公司產生之暫時性差異，本公司可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。
4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。

(二十三) 股本

普通股分類為權益。直接歸屬於發行新股或認股權之增額成本以扣除所得稅後之淨額於權益中列為價款減項。

(二十四) 股利分配

分派予股東之現金股利於本公司董事會決議分派股利時於財務報告認列負債，分派股票股利於本公司股東會決議分派時於財務報告認列為待分配股票股利，並於新股基準日時轉列為普通股。

(二十五) 收入認列

1. 不動產銷售

- (1) 本公司主要業務為委託營造廠商興建不動產及出售業務，於不動產之控制移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於合約條款之限制，該不動產對本公司沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權移轉客戶時，本公司始對合約款項具可執行權利，因此於法定所有權移轉予客戶及實際交屋取得交屋簽認之時點認列收入。

(2)本公司銷售預售屋之合約中含有預收客戶貨款之條款，且預收時點與商品控制移轉之時間間隔長於一年。但評估個別合約財務組成部分不重大，因此並未調整交易價格以反映貨幣時間價值。

## 2. 勞務收入

勞務收入係依代銷合約提供勞務產生之收入，於提供勞務完成時認列收入，客戶依照服務提供完成時支付合約價款。

## 3. 取得客戶合約成本

本公司為取得客戶合約所發生之增額成本(主要係銷售佣金)，預期可回收部分於發生時認列為資產(表列其他流動資產)，按與該資產相關之商品或勞務移轉一致之有系統基礎攤銷。後續期間若預期收取之對價減除尚未認列為費用之成本低於認列於資產之帳面金額，則就資產帳面金額超額部分認列減損損失。

## (二十六) 營運部門

本公司營運部門資訊與提供給主要營運決策者之內部管理報告採一致之方式報導。主要營運決策者負責分配資源予營運部門並評估其績效。

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司編製本個體財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計及假設。所作出之重大會計估計與假設可能與實際結果存有差異，將考量歷史經驗及其他因子持續評估及調整。該等估計及假設具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之風險。請詳下列對重大會計判斷、估計與假設不確定性之說明：

### (一) 會計政策採用之重要判斷

無此情形。

### (二) 重要會計估計及假設

#### 存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本公司必須運用判斷及估計決定資產負債表日存貨之淨變現價值。由於此存貨評價主要係依市場銷售價值之金額為估計基礎，因近年房地產受政府房市政策及景氣影響，故可能產生重大變動。

民國 110 年 12 月 31 日，本公司存貨之帳面金額為 5,001,399 仟元。

## 六、重要會計項目之說明

## (一) 現金及約當現金

	110年12月31日	109年12月31日
庫存現金及零用金	\$ 900	\$ 832
支票存款	2,114	2,130
活期存款	602,587	794,007
外幣存款	3,011	3,129
	<u>\$ 608,612</u>	<u>\$ 800,098</u>

1. 本公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。
2. 本公司民國 110 年度及 109 年度履約保證專戶存款係建案預售信託款分別為 430,245 仟元及 231,833 仟元列報於「按攤銷後成本衡量之金融資產－流動」項下，請詳附註六(三)及八。
3. 本公司民國 110 年度及 109 年度部分活期存款及定期存款係作為本公司發行之公司債及應付短期票券擔保，餘額分別為 979,580 仟元及 1,033,501 仟元列報於「按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動」項下，請詳附註六(三)及八。

## (二) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	110年12月31日	109年12月31日
流動項目：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
－權益證券	\$ 1,399,065	\$ 1,405,543
－評價調整	87,915	(53,929)
	<u>\$ 1,486,980</u>	<u>\$ 1,351,614</u>
非流動項目：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
－權益證券	\$ 10	\$ 10

1. 透過損益按公允價值衡量之金融資產認列於損益之明細如下：

	110年度	109年度
強制透過損益按公允價值 衡量之金融資產 權益工具	(\$ 361,169)	\$ 115,383

2. 透過損益按公允價值衡量之金融資產提供作為質押之情形，請詳附註八。
3. 相關透過損益按公允價值衡量之金融資產價格風險及公允價值資訊請詳附註十二(二)及(三)。

## (三) 按攤銷後成本衡量之金融資產

項目	110年12月31日	109年12月31日
流動項目：		
履約保證專戶存款	\$ 430,245	\$ 231,833
非流動項目：		
受限制之活期存款	\$ 976,280	\$ 1,000,201
受限制之定期存款	3,300	3,300
合計	\$ 979,580	\$ 1,003,501

1. 按攤銷後成本衡量之金融資產認列於損益之明細如下：

	110年度	109年度
利息收入	\$ 412	\$ 291

2. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本公司持有按攤銷後成本衡量之金融資產，於民國 110 年及 109 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為其帳面金額。

3. 本公司將按攤銷後成本衡量之金融資產提供作為質押擔保之情形請詳附註八。

4. 相關按攤銷後成本衡量之金融資產信用風險資訊請詳附註十二(二)。

## (四) 應收帳款及票據

	110年12月31日	109年12月31日
應收票據	\$ 7,310	\$ 10,626
應收帳款	832,590	57,884
減：備抵損失	(699)	(3,086)
	\$ 831,891	\$ 54,798

1. 應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

	110年12月31日		109年12月31日	
	應收帳款	應收票據	應收帳款	應收票據
未逾期	\$ 832,590	\$ 7,310	\$ 21,505	\$ 10,626
30天內	-	-	-	-
31-90天	-	-	31,861	-
91天以上	-	-	4,518	-
	\$ 832,590	\$ 7,310	\$ 57,884	\$ 10,626

以上係以逾期日為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之應收帳款餘額均為客戶合約所產生，另於民國 109 年 1 月 1 日客戶合約之應收款餘額為 50,166 仟元。

3. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本公司應收帳款於民國 110 年及 109 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額為其帳面金額。

4. 相關應收帳款信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(五) 存貨

	110年12月31日	109年12月31日
<u>待售房地</u>		
高雄苓雅	\$ -	\$ 15,897
明新大富翁	13,216	13,216
富旺科技園區(原N01工業城)	28,685	65,942
國美天藏	39,011	60,535
世界之翼	35,703	378,946
站前318	-	55,661
桃園平鎮區(山子頂段)	9,246	255,238
雍華	26,633	-
站前新時代	52,042	-
其他	10,744	10,744
	<u>215,280</u>	<u>856,179</u>
<u>在建房地</u>		
站前大時代(原陽光小鎮)	\$ 1,424,995	\$ 1,524,777
微美居(原高雄楠梓區藍田西段)	633,159	496,668
雍華(原巴黎麗池)	-	534,060
匯幸福	-	124,180
高雄楠梓區援中段	217,767	147,500
心海城(原沙鹿鹿寮段)	331,841	203,676
幸福好好(原雲林僑真段)	131,678	46,889
天際 W ONE(原上石段)	847,273	803,961
苗栗文湖段	180,814	169,806
國際園首(原雲林僑真段2)	208,106	-
西區麻園頭段	414,383	-
斗六雲林溪段	385,806	-
	<u>4,775,822</u>	<u>4,051,517</u>
<u>預付土地</u>		
龍井區龍津段	\$ 10,297	\$ 53,740
桃園平鎮(山仔頂及中庸段)	-	83,786
西區麻園頭段	-	60,847
雲林僑真段	-	19,642
	<u>10,297</u>	<u>218,015</u>
合計	<u>\$ 5,001,399</u>	<u>\$ 5,125,711</u>

1. 本公司當期認列為費損之存貨成本：

	110年度	109年度
已出售存貨成本	\$ 2,538,023	\$ 2,549,691
勞務成本	2,237	341
	<u>\$ 2,540,260</u>	<u>\$ 2,550,032</u>

2. 利息資本化相關資訊如下：

	110年度	109年度
利息資本化金額	\$ 59,962	\$ 66,158
利息資本化利率(%)	1.70%~2.05%	1.75%~2.25%

3. 本公司持有之部分土地係屬農業用之土地因受法令限制無法過戶與本公司，而暫以總經理名義登記產權並與該個人簽訂不動產借名登記契約書以保全此部分土地之權益，並將該土地設定抵押權予銀行做為借款之擔保，已於民國 109 年 9 月出售。

4. 以存貨提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

5. 上開部分存貨存在履約爭議之訴訟，請詳附註九(一)3. 及 4. 之說明。

(六) 採用權益法之投資

	110年12月31日	109年12月31日
<u>採用權益法之投資</u>		
寶鑫營造股份有限公司	\$ 173,157	\$ 95,996
富信全球置業股份有限公司	7,322	7,444
富旺不動產股份有限公司	4,951	4,951
Fuwong International Development Co., Ltd	451	454
蕾媿生物科技股份有限公司	-	6,225
	<u>\$ 185,881</u>	<u>\$ 115,070</u>
<u>採用權益法之投資貸餘</u> (表列其他非流動負債)		
富旺房仲股份有限公司	3,392	3,393
蕾媿生物科技股份有限公司	5,174	-
Sindar Technologies, Inc.	323	330
	<u>\$ 8,889</u>	<u>\$ 3,723</u>

1. 有關本公司之子公司資訊，請參見本公司民國 110 年度合併財務報告附註四(三)。

2. 上開採權益法評價之子公司民國 110 年及 109 年度係依該等被投資公司同期經會計師查核簽證之財務報表認列而得，其投資損益份額明細及其他綜合損益份額明細如下：

	110年度	109年度
採用權益法認列之子公司損益份額		
寶鑫營造股份有限公司	\$ 87,809	(\$ 2,848)
富信全球置業股份有限公司	( 122)	( 121)
富旺不動產股份有限公司		17
Fuwong International Development Co., Ltd	486	( 21)
蕾媃生物科技股份有限公司	( 11,143)	( 9,049)
富旺房仲股份有限公司	( 1)	-
Sindar Technologies, Inc.	7	-
	<u>\$ 77,036</u>	<u>(\$ 12,022)</u>
採用權益法認列之子公司其他綜合損益之份額		
蕾媃生物科技股份有限公司	(\$ 256)	\$ -
Fuwong International Development Co., Ltd	( 490)	-
	<u>(\$ 746)</u>	<u>\$ -</u>

3. 蕾媃生技公司於民國 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。

(七) 不動產、廠房及設備

	110年1月1日	本期增加	本期處分	110年12月31日
成本				
租賃改良	\$ 15,217	\$ 5,194	(\$ 11,767)	\$ 8,644
其他設備	50,044	21,069	( 31,839)	39,274
合計	<u>\$ 65,261</u>	<u>\$ 26,263</u>	<u>(\$ 43,606)</u>	<u>\$ 47,918</u>
累計折舊				
租賃改良	(\$ 10,653)	(\$ 6,121)	\$ 11,767	(\$ 5,007)
其他設備	( 37,565)	( 4,861)	31,839	( 10,587)
合計	<u>(\$ 48,218)</u>	<u>(\$ 10,982)</u>	<u>\$ 43,606</u>	<u>(\$ 15,594)</u>
總計	<u>\$ 17,043</u>			<u>\$ 32,324</u>

	109年1月1日	本期增加	本期移轉	109年12月31日
成本				
租賃改良	\$ 12,566	\$ 3,451	(\$ 800)	\$ 15,217
其他設備	48,708	536	800	50,044
合計	\$ 61,274	\$ 3,987	\$ -	\$ 65,261
累計折舊				
租賃改良	(\$ 5,701)	(\$ 4,952)	\$ -	(\$ 10,653)
其他設備	(33,900)	(3,665)	-	(37,565)
合計	(\$ 39,601)	(\$ 8,617)	\$ -	(\$ 48,218)
總計	\$ 21,673			\$ 17,043

1. 不動產、廠房及設備未有借款成本資本化之情形。
2. 本公司未有以不動產、廠房及設備提供擔保之情形。

#### (八) 租賃交易-承租人

1. 本公司租賃之標的資產為土地及建物，租賃合約之期間分別為 20 年及 5 年。租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款和限制，除租賃資產不得用作借貸擔保外，未有加諸其他限制。
2. 本公司承租之廣告刊版及接待中心等之租賃期間不超過 12 個月。
3. 使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	110年12月31日	109年12月31日
	帳面金額	帳面金額
土地	\$ 177,453	\$ -
房屋及建築	6,817	4,545
	\$ 184,270	\$ 4,545
	110年度	109年度
	折舊費用	折舊費用
土地	\$ 5,331	\$ -
房屋及建築	3,291	10,343
	\$ 8,622	\$ 10,343

4. 與租賃有關之損益項目資訊如下：

	110年度	109年度
<u>影響當期損益之項目</u>		
租賃負債之利息費用	\$ 1,603	\$ 148
屬短期租賃合約之費用	9,824	16,810
來自轉租使用權資產之收益	686	4,647

5. 本公司於民國 110 年及 109 年度使用權資產之增添分別為 188,347 仟元及 2,848 仟元。

6. 本公司於民國 110 年 6 月 9 日取得高速鐵路台中車站地區新高鐵段 38 地號及 39 地號之土地租賃案計 182,784 仟元，預計經營項目為中小型商務旅館與餐飲店舖，截至民國 110 年 12 月 31 日止，尚在規劃階段。
7. 本公司於民國 110 年及 109 年度租賃現金流出總額分別為 17,963 仟元及 27,358 仟元。
8. 變動租賃給付對負債之影響
  - (1) 本公司租賃合約中採變動租賃給付條款的標的有與申報地價連結者。對於前揭類型之租賃標的，係以地政司公告之地價並乘上特定比率為租金計算基礎。
  - (2) 當公告地價增加 1%，則變動租賃給付之租賃合約將使民國 110 年度總租賃給付金額增加 45 仟元。

(九) 租賃交易－出租人

1. 本公司出租之標的資產包括建物，租賃合約之期間通常介於 1 到 2 年，租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及條件。為保全出租資產之使用情況，通常會要求承租人不得將租賃資產用作借貸擔保。
2. 本公司於民國 110 年及 109 年度基於營業租賃合約分別認列 686 仟元及 4,647 仟元之租金收入（表列營業收入），內中無屬變動租賃給付。
3. 本公司以營業租賃出租之租賃給付之到期日分析如下：  
民國 110 年 12 月 31 日：無此情形。

	109年12月31日
109年	\$ 941
110年	-
合計	<u>\$ 941</u>

(十) 短期借款

借款性質	110年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	\$ 4,076,165	1.70%~2.25%	存貨、透過損益按公允價值衡量之金融資產
信用借款	463,901	1.90%~2.15%	無
	<u>\$ 4,540,066</u>		
借款性質	109年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	\$ 4,064,082	1.40%~2.50%	存貨、透過損益按公允價值衡量之金融資產
信用借款	135,600	1.88%~1.95%	無
	<u>\$ 4,199,682</u>		

1. 於民國 110 年及 109 年度認列於損益之利息費用分別為 29,260 仟元及 32,408 仟元。

2. 上述借款均供建築及營運資金週轉使用，借款期間為民國 103 年至 115 年。

(十一) 應付短期票券

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
應付商業本票	\$ 350,000	\$ 400,000
減：應付商業本票折價	( 482)	( 1,156)
	<u>\$ 349,518</u>	<u>\$ 398,844</u>
利率	<u>0.45%</u>	<u>0.94%</u>

上述應付商業本票係由上海商業儲蓄銀行保證發行。

(十二) 其他應付款

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
應付投資款	\$ 12,027	\$ 263,825
應付利息	12,339	15,623
應付薪資及獎金	10,741	17,061
應付佣金	3,682	18,989
應付廣告費	2,839	4,032
其他	12,127	18,408
	<u>\$ 53,755</u>	<u>\$ 337,938</u>

(十三) 應付公司債

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
應付公司債	\$ 1,700,000	\$ 1,700,000
減：應付公司債折價	( 1,084)	( 1,648)
	<u>\$ 1,698,916</u>	<u>\$ 1,698,352</u>

本公司發行之國內擔保普通公司債如下：

1. 本公司於民國 107 年第一次擔保普通公司債之發行條件如下：

本公司經主管機關核准募集及發行民國 107 年第一次擔保普通公司債，發行總額計 300,000 仟元，票面利率 1.02%，發行期間 5 年，流通期間自民國 107 年 12 月 21 日至 112 年 12 月 21 日，本擔保公司債到期時按債券面額以現金一次償還。本擔保普通公司債於民國 107 年 12 月 21 日於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌交易。

2. 本公司民國 108 年第一次擔保普通公司債之發行條件如下：

本公司經主管機關核准募集及發行民國 108 年第一次擔保普通公司債，發行總額計 400,000 仟元，票面利率 0.95%，發行期間 5 年，流通期間自民國 108 年 3 月 7 日至 113 年 3 月 7 日，本擔保公司債到期時按債券面額以現金一次償還。本擔保普通公司債於民國 108 年 3 月 7 日於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌交易。

3. 本公司於民國 108 年第二次擔保普通公司債之發行條件如下：

本公司經主管機關核准募集及發行民國 108 年第二次擔保普通公司債，發行總額計 300,000 仟元，票面利率 0.88%，發行期間 5 年，流通期間自民國 108 年 5 月 9 日至 113 年 5 月 9 日，本擔保公司債到期時按債券面額以現金一次償還。本擔保普通公司債於民國 108 年 5 月 9 日於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌交易。

4. 本公司於民國 108 年第三次擔保普通公司債之發行條件如下：

本公司經主管機關核准募集及發行民國 108 年第三次擔保普通公司債，發行總額計 300,000 仟元，票面利率 1.05%，發行期間 5 年，流通期間自民國 108 年 7 月 11 日至 113 年 7 月 11 日，本擔保公司債到期時按債券面額以現金一次償還。本擔保普通公司債於民國 108 年 7 月 11 日於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌交易。

5. 本公司於民國 109 年第一次擔保普通公司債之發行條件如下：

本公司經主管機關核准募集及發行民國 109 年第一次擔保普通公司債，發行總額計 400,000 仟元，票面利率 0.74%，發行期間 3 年，流通期間自民國 109 年 4 月 15 日至 112 年 4 月 15 日，本擔保公司債到期時按債券面額以現金一次償還。本擔保普通公司債於民國 109 年 4 月 15 日於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌交易。

(十四) 退休金

1. 自民國 94 年 7 月 1 日起，本公司及國內子公司依據「勞工退休金條例」，訂有確定提撥之退休辦法，適用於本國籍之員工。本公司及國內子公司就員工選擇適用「勞工退休金條例」所定之勞工退休金制度部分，每月按薪資之 6% 提繳勞工退休金至勞保局員工個人帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益之金額採月退休金或一次退休金方式領取。

2. 民國 110 年及 109 年度，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 1,633 仟元及 1,327 仟元。

(十五) 股本

截至民國 110 年 12 月 31 日止，本公司額定資本額為 3,500,000 仟元，實收資本額為 1,540,163 仟元，每股面額 10 元。本公司已發行股份之股款均以收訖。

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

(十六) 資本公積

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

## (十七) 保留盈餘

1. 依本公司章程之盈餘分派政策規定，本公司盈餘分派或虧損撥補得於每季終了後為之，授權董事會以特別決議發放現金股息及紅利、以現金發放符合公司法規定之資本公積或法定盈餘公積，並於最近一次股東會報告。
2. 本公司股利政策如下：本公司考量長期財務規劃暨爭取股東權益最大化，採平衡股利政策。本公司股利發放，得依公司未來年度之資本支出預算及資金需求情形等因素之考量，每年就可供分配盈餘提撥不低於10%分配股東股息紅利，惟累積可供分配盈餘低於實收股本10%時，得不予分配；分配股東股息紅利時，得以現金或股票方式為之，其中現金股利不低於股利總額之10%。
3. 法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額25%之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。
4. 本公司分配盈餘時，依法令規定須就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積使得分派，嗣後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金額得列入可供分派盈餘中。
5. 本公司民國110年5月10日及民國109年4月17日經股東會決議通過民國109年度及108年度盈餘分配案，分配如下：

	109年度		108年度	
	金額	每股股利(元)	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 36,259		\$ 11,135	
現金股利	308,033	\$ 2	100,431	\$ 0.65
	<u>\$ 344,292</u>		<u>\$ 111,566</u>	

6. 本公司民國111年3月28日經董事會提議通過民國110年度盈餘分配案，分配如下：

	110年度	
	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 6,782	
特別盈餘公積	746	
現金股利	38,504	\$ 0.25
	<u>\$ 46,032</u>	

上述除現金股利業經民國111年3月28日董事會決議，其餘盈餘分派項目尚待股東會決議通過。

7. 有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六(二十四)。

## (十八) 營業收入

	110年度	109年度
客戶合約收入	\$ 3,174,700	\$ 3,178,794
其他-租賃收入	2,013	4,647
	<u>\$ 3,176,713</u>	<u>\$ 3,183,441</u>

## 1. 客戶合約收入之細分

本公司之收入源於某一時點移轉之商品及勞務，收入皆來自台灣地區，可細分為下列主要項目：

110年度	房地銷售	勞務收入	合計
部門收入	\$ 3,155,614	\$ 19,086	\$ 3,174,700
收入認列時點 於某一時點 認列之收入	\$ 3,155,614	\$ 19,086	\$ 3,174,700
109年度	房地銷售	勞務收入	合計
部門收入	\$ 3,175,069	\$ 3,725	\$ 3,178,794
收入認列時點 於某一時點 認列之收入	\$ 3,175,069	\$ 3,725	\$ 3,178,794

2. 本公司截至民國 110 年及 109 年 12 月 31 日已簽訂之銷售房地合約，尚未滿足履約義務所分攤之交易價格之彙總金額及預計認列收入年度分別如下：

	110年12月31日	109年12月31日
已簽約合約金額	\$ 6,848,140	\$ 3,921,773
預計認列收入年度	111年~114年	110年~114年

## 3. 合約負債

本公司認列客戶合約收入相關之合約負債如下：

	110年12月31日	109年12月31日	109年1月1日
合約負債	\$ 1,083,295	\$ 434,728	\$ 233,311
期初合約負債本期認列收入			
合約負債期初餘額本期認列收入	<u>\$ 181,504</u>	<u>\$ 174,143</u>	

## (十九) 利息收入

	110年度	109年度
銀行存款利息	\$ 2,002	\$ 1,369

(二十) 其他收入

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
股利收入	\$ 15,235	\$ 7,961
其他收入－其他(註)	<u>28,118</u>	<u>5,510</u>
	<u>\$ 43,353</u>	<u>\$ 13,471</u>

註：主要係逾民法法定請求權之應付款項轉列收入。

(二十一) 其他利益及損失

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
外幣兌換損失	(\$ 784)	(\$ 4,395)
透過損益按公允價值衡量 之金融資產損失	( 361,169)	115,383
處分投資損失	-	( 539)
其他損失	( 1,027)	( 10,130)
	<u>(\$ 362,980)</u>	<u>\$ 100,319</u>

(二十二) 財務成本

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 89,222	\$ 98,566
應付公司債	12,124	16,440
應付短期票券	2,245	2,612
租賃負債	1,603	2,846
減：符合要件之資產資本化金額	( 59,962)	( 66,158)
	<u>\$ 45,232</u>	<u>\$ 54,306</u>

(二十三) 費用性質之額外資訊

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
員工福利費用	\$ 50,963	\$ 65,439
折舊費用－不動產	10,982	8,617
折舊費用－使用權資產	8,622	10,343
攤銷費用	<u>444</u>	<u>209</u>
合計	<u>\$ 71,011</u>	<u>\$ 84,608</u>

## (二十四) 員工福利費用

	110年度	109年度
薪資費用	\$ 41,042	\$ 56,150
勞健保費用	3,351	2,822
退休金費用	1,633	1,327
董事酬金	1,955	1,380
其他用人費用	2,982	3,760
	<u>\$ 50,963</u>	<u>\$ 65,439</u>

1. 依本公司章程規定，本公司依當年度獲利狀況扣除累積虧損後，如尚有餘額，應提撥員工酬勞不低於 3%，董事及監察人酬勞不高於 3%，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

2. 本公司員工酬勞及董監酬勞估列如下：

	110年度	109年度
員工酬勞	\$ 2,686	\$ 11,770
董監酬勞	345	690
	<u>\$ 3,031</u>	<u>\$ 12,460</u>

3. 上述金額帳列薪資費用科目，係依當年度之獲利狀況估列。民國 110 年度之員工酬勞及董監酬勞分別依 3.04% 及 0.39% 估列；民國 109 年度之員工酬勞及董監酬勞分別依 3.03% 及 0.18% 估列。

4. 經董事會業民國 109 年度之員工酬勞及董監酬勞與民國 109 年度財務報表認列之金額一致。

本公司董事會通過之員工及董監酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

## (二十五) 所得稅

## 1. 所得稅費用

所得稅費用組成部分：

	110年度	109年度
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 1,197	\$ 4,777
土地增值稅	17,289	4,922
未分配盈餘加徵稅	915	-
以前年度所得稅低(高)估數	8,527	(2,919)
當期所得稅總額	<u>27,928</u>	<u>6,780</u>
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(10,520)	6,548
遞延所得稅總額	<u>(10,520)</u>	<u>6,548</u>
所得稅費用	<u>\$ 17,408</u>	<u>\$ 13,328</u>

## 2. 所得稅費用與會計利潤關係

	110年度		109年度	
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	\$	17,046	\$	75,183
按稅法規定應剔除之費用		98,421		27
按稅法規定免課稅之所得	(	91,009)	(	52,376)
遞延所得稅資產可實現性評估變動	(	33,781)	(	16,286)
以前年度所得稅低(高)估數		8,527	(	2,919)
最低稅負制之所得稅影響數		-		4,777
未分配盈餘加徵		915		-
土地增值稅		17,289		4,922
所得稅費用	\$	<u>17,408</u>	\$	<u>13,328</u>

## 3. 因暫時性差異及課稅損失而產生之各遞延所得稅資產或負債金額如下：

	110年		
	1月1日	認列於損益	12月31日
遞延所得稅資產：			
-暫時性差異：			
採權益法投資之損失	\$ 14,096	(\$ 9,066)	\$ 5,030
估計訴訟損失	980	-	980
未實現費用	-	19,586	19,586
合計	<u>\$ 15,076</u>	<u>\$ 10,520</u>	<u>\$ 25,596</u>
	109年		
	1月1日	認列於損益	12月31日
遞延所得稅資產：			
-暫時性差異：			
採權益法投資損失	\$ 11,691	\$ 2,405	\$ 14,096
估計訴訟損失	1,706	( 726)	980
-課稅損失	8,227	( 8,227)	-
合計	<u>\$ 21,624</u>	<u>(\$ 6,548)</u>	<u>\$ 15,076</u>

## 4. 本公司尚未使用之課稅損失之有效期限及未認列遞延所得稅資產相關金額如下：

民國 110 年 12 月 31 日：無此情形。

發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	109年12月31日	
			未認列遞延 所得稅資產金額	最後扣抵年度
100	核定數	\$ 17,252	\$ 17,252	110
104	核定數	61,848	61,848	114

## 5. 未認列為遞延所得稅資產之可減除暫時性差異

	110年12月31日	109年12月31日
可減除暫時性差異	\$ 4,600	\$ 4,600

## 6. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 108 年度。

## (二十六) 每股盈餘

	110年度		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股虧損 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
普通股股東之本期淨利	\$ 67,822	154,016	\$ 0.44
<u>稀釋每股盈餘</u>			
普通股股東之本期淨利	\$ 67,822	154,016	
具稀釋作用潛在普通股之 影響			
員工酬勞	-	235	
普通股股東之本期淨利 加潛在普通股之影響	\$ 67,822	154,251	\$ 0.44
	109年度		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股虧損 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
普通股股東之本期淨利	\$ 362,590	154,016	\$ 2.35
<u>稀釋每股盈餘</u>			
普通股股東之本期淨利	\$ 362,590	154,016	
具稀釋作用潛在普通股之 影響			
員工酬勞	-	779	
普通股股東之本期淨利 加潛在普通股之影響	\$ 362,590	154,795	\$ 2.34

於計算稀釋每股盈餘時，係假設員工酬勞即於本期全數採發放股票方式，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。

## (二十七) 現金流量補充資訊

	110年度	109年度
購置不動產、廠房及設備	\$ 26,263	\$ 3,987

## (二十八) 來自籌資活動之負債之變動

	110年1月1日	籌資現金流	非現金流量變動	非現金流量變動	其他非現金	110年12月31日
		量之變動	-本期增加	-本期減少	之變動	
短期借款	\$ 4,199,682	\$ 391,454	\$ -	(\$ 51,070)	\$ -	\$ 4,540,066
應付短期票券	398,844	( 50,000)	-	-	674	349,518
租賃負債	4,602	( 6,536)	188,347	-	-	186,413
應付公司債	1,698,352	-	-	-	564	1,698,916
存入保證金	883	( 363)	-	-	-	520
應付股利	-	( 308,033)	308,033	-	-	-
	<u>\$ 6,302,363</u>	<u>\$ 334,555</u>	<u>\$ 496,380</u>	<u>(\$ 51,070)</u>	<u>\$ 1,238</u>	<u>\$ 6,775,433</u>
	109年1月1日	籌資現金流	非現金流量變動	非現金流量變動	其他非現金	109年12月31日
		量之變動	-本期增加	-本期減少	之變動	
短期借款	\$ 3,615,992	\$ 532,620	\$ 51,070	\$ -	\$ -	\$ 4,199,682
應付短期票券	-	396,232	-	-	2,612	398,844
租賃負債	12,154	( 10,400)	2,848	-	-	4,602
應付公司債	1,698,303	( 520)	-	-	569	1,698,352
存入保證金	1,517	( 634)	-	-	-	883
應付股利	-	( 100,431)	100,431	-	-	-
	<u>\$ 5,327,966</u>	<u>\$ 816,867</u>	<u>\$ 154,349</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,181</u>	<u>\$ 6,302,363</u>

## 七、關係人交易

## (一) 關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
昌運建設開發股份有限公司(昌運公司)	本公司之主要股東
天衛資產管理股份有限公司(天衛公司)	本公司之主要股東
鴻鉅建設股份有限公司(鴻鉅公司)	本公司之董事長為其董事長之二親等親屬
寶鑫營造股份有限公司(寶鑫公司)	本公司之子公司
蕾媞生物科技股份有限公司(蕾媞公司)	本公司之子公司
富旺房仲股份有限公司(富旺房仲公司)	本公司之子公司
Sindar Technologies, Inc.(Sindar公司)	本公司之子公司
FUWONG INTERNATIONAL DEVELOPMENT CO., LTD(FUWONG公司)	本公司之子公司
林宗毅	本公司之董事
林祐任	本公司法人董事之代表人
黃秀華	本公司之主要管理階層
林玉真	本公司之主要管理階層
主要管理階層之配偶	其他關係人

## (二) 與關係人間之重大交易事項

## 1. 營業收入

	110年度	109年度
不動產銷售		
鴻鉅公司	\$ 963,928	\$ -
其他關係人	14,319	46,423
勞務收入		
鴻鉅公司	6,229	1,206
昌運公司	12,857	2,519
合計	<u>\$ 997,333</u>	<u>\$ 50,148</u>

(1) 本公司於民國 110 年 5 月 18 日經董事會通過出售不動產予鴻鉅公司，其交易價格係依估價報告及一般市價議定，依合約進度收款，與非關係人並無重大差異。

(2) 勞務收入係向關係人依合約收取之代銷收入，交易價格與收款條件與非關係人並無重大差異。

## 2. 進貨及承諾

	110年度	109年度
發包工程		
寶鑫公司	<u>\$ 862,496</u>	<u>\$ 428,800</u>

(1) 上開發包工程係本公司委託寶鑫公司承攬建案營造工程，交易價格由雙方議定，收款條件依合約進度付款，與非關係人並無重大差異。

(2) 截至民國 110 年 12 月 31 日止，本公司與寶鑫公司已簽訂而尚未完工之建案營造工程合約總價款計 2,416,220 仟元，尚未估列之工程款計 1,901,450 仟元。

## 3. 應收關係人款項

	110年12月31日	109年12月31日
應收帳款：		
鴻鉅公司	<u>\$ -</u>	<u>\$ 243</u>
其他應收款：		
寶鑫公司	\$ 137	\$ 6,739
富旺房仲公司	397	446
sindar公司	418	375
	<u>\$ 952</u>	<u>\$ 7,560</u>

應收款係人款項主要係為營運活動產生及代墊款項。

4. 應付關係人款項

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
應付帳款：		
寶鑫公司	\$ 214,738	\$ 131,305
蕾媿公司	62	-
	<u>\$ 214,800</u>	<u>\$ 131,305</u>
其他應付款：		
其他關係人	\$ -	\$ 398

應付關係人款項主要係發包工程所產生及向關係人承租辦公室之應付租金。

5. 代付款（表列其他流動資產）

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
昌運公司	\$ 67	\$ -
寶鑫公司	128	-
FUWONG公司	526	-
其他關係人	380	603
	<u>\$ 1,101</u>	<u>\$ 603</u>

係代子公司及其他關係人支付之款項。

6. 存出保證金（表列其他非流動資產）

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
鴻鉅公司	\$ 30,148	\$ 97,493
天衛公司	-	140
	<u>\$ 30,148</u>	<u>\$ 97,633</u>

係本公司與鴻鉅公司合建分售所提有之保證金及本公司與天衛公司承租辦公室之租賃保證金。

7. 合約負債

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
其他關係人	\$ 13,522	\$ 10,734

係本公司銷售建案予關係人收取之房地款。

8. 代收款（表列其他流動負債）

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
寶鑫公司	\$ 160	\$ -
鴻鉅公司	-	10,905
	<u>\$ 160</u>	<u>\$ 10,905</u>

係本公司代寶鑫公司收取之款項及本公司與鴻鉅公司合建分售，代為收取之土地款。

9. 租賃交易－承租人

(1) 本公司向天衛公司承租建物，租賃合約之期間為 5 年，租金係於每年底支付。

(2) 取得使用權資產

	110年度
天衛公司	\$ 5,563

(3) 租賃負債

A. 期末餘額：

	110年12月31日
天衛公司	\$ 4,474

B. 利息費用

	110年度
天衛公司	\$ 55

10. 租金費用（表列管理費用）

	109年度
天衛公司	\$ 969

係本公司向天衛公司承租辦公室，租金係於每年底支付。

11. 資金貸與情形

向關係人提供資金貸與請詳附表一說明。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	110年度	109年度
短期員工福利	\$ 18,429	\$ 28,112
退職後福利	502	466
總計	\$ 18,931	\$ 28,578

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

八、質押之資產

本公司之資產提供擔保明細如下：

資 產 項 目	帳 面 價 值		擔 保 用 途
	110年12月31日	109年12月31日	
存貨	\$ 4,971,113	\$ 3,875,619	短期借款
透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,197,000	728,281	短期借款
按攤銷後成本衡量之金融資產－流動	430,245	231,833	建案預售信託款
按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動	979,580	1,003,501	應付公司債、應付短期票券
	\$ 7,577,938	\$ 5,839,234	

## 九、重大或有負債及未認列之合約承諾

## (一)或有事項

1. 利榮營造有限公司（以下簡稱「利榮公司」）於民國 103 年承攬本公司集合住宅大樓工程，工程總價為 130,541 仟元，工程期限於開工日起 360 日曆天內完工。利榮公司於民國 103 年 9 月至 106 年 3 月止，請領工程款計 130,541 仟元，本公司已支付工程款 107,892 仟元，尚未支付計 22,649 仟元。惟利榮公司未依工程期限完工，依一審判決，本公司得抵銷工程款計 25,153 仟元，已逾利榮公司請求支付工程款，故駁回利榮公司之訴。利榮公司不服上訴，依民國 110 年 5 月 5 日二審判決本公司得抵銷工程款計 12,347 仟元，本公司需支付利榮公司計 10,306 仟元及自民國 106 年 4 月 15 日起至清償日止按年息 5% 計算之法定利息。本公司已於工程進行時，估列前述工程款計 10,306 仟元（表列應付帳款），惟截至民國 110 年 12 月 31 日止，尚未估列法定利息計 2,900 仟元。  
由於本公司不服二審判決並上訴至最高法院，截至民國 111 年 3 月 28 日止，最高法院審理中。
2. 立源營造股份有限公司（以下簡稱「立源公司」）於民國 102 年承攬本公司透天新建工程，工程總價為 255,678 仟元，工程期限於開工日起 499 日曆天內完工。立源公司已於民國 102 年至 103 年止，請領工程款計 255,678 仟元，本公司尚未支付之工程款計 43,558 仟元，惟立源公司未依工程期限完工，本公司主張違約金應為 59,835 仟元。民國 106 年 7 月 21 日經一審判決，依工程合約約定逾期違約金上限應為工程總價之 15%，應為 38,352 仟元，與立源公司請求給付之工程款抵銷，本公司應給付立源公司 5,206 仟元及自民國 105 年 5 月 17 日起至清償日止按年息 5% 計算之法定利息。  
本公司已於工程進行時，估列前述工程款總計 43,558 仟元（表列應付帳款）及本公司已於民國 106 年 8 月 3 日依照判決給付金額提存計 5,206 仟元（表列其他非流動資產）。  
截至民國 111 年 3 月 28 日止，高等法院審理中。
3. 本公司於民國 109 年 8 月 13 日向祭祀公業紀長興（以下簡稱「祭祀公業」）購買台中市龍井區土地，總價款計 98,900 仟元，本公司已支付土地款計 29,670 仟元（表列存貨），惟祭祀公業遲未依約排除地上物等特約事項，為保證本公司權益，乃依法訴請履行契約。本公司已於民國 110 年 9 月 17 日與祭祀公業達成和解，並收回價款計 19,373 仟元，其餘價款係為已繳納之土地增值稅，尚須依和解協議辦理退回程序，截至民國 111 年 3 月 28 日止，尚未收訖。
4. 本公司於民國 110 年 6 月 19 日向林富永先生、林蘭桂女士、林鴻鈞先生及玖億投資股份有限公司（以下簡稱「賣方」）購買雲林縣斗六市雲林溪段土地，總價款計 361,192 仟元，本公司已支付 361,192 仟元（表列存貨），惟上開土地因存在履約爭議，遂主張解除契約，並請求返還上開價金及其利息。於訴訟進行中，本公司向賣方追加請求懲罰性違約金計 361,192 仟元、損害賠償金計 1,556 仟元及其利息。截至民國 111 年 3 月 28 日台中地方法院審理中。

(二) 承諾事項

1. 本公司已簽約但尚未發生之資本支出  
民國 110 年 12 月 31 日：無此情形。

	<u>109年12月31日</u>
營建土地	<u>\$ 1,044,442</u>

2. 截至民國 110 年 12 月 31 日止，本公司已簽訂之工程合約總價為 3,061,209 仟元，尚未估列之金額為 2,541,796 仟元。
3. 截至民國 110 年 12 月 31 日止，本公司之在建房地個案與受託金融機構簽訂信託契約書，皆由台中商業銀行辦理價金或不動產開發信託移轉登記。

十、重大之災害損失

無此情形。

十一、重大之期後事項

無此情形。

十二、其他

(一) 資本管理

本公司之資本管理目標，係為保障本公司能繼續經營，維持最佳資本結構以降低資金成本，並為股東提供報酬。為了維持或調整資本結構，本公司可能會調整支付予股東之股利金額、發行新股或出售資產以降低債務。本公司係依工程進度及營運所須資金調節公司之借款金額。

(以下空白)

## (二) 金融工具

## 1. 金融工具之種類

	110年12月31日	109年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 1,486,990	\$ 1,351,624
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金	\$ 608,612	\$ 800,098
按攤銷後成本衡量之金融資產	1,409,825	1,235,334
應收票據	7,310	10,626
應收帳款(含關係人)	831,891	54,798
其他應收款(含關係人)	87,419	528,604
存出保證金(表列其他非流動資產)	74,468	101,416
	<u>\$ 4,506,515</u>	<u>\$ 4,082,500</u>
	110年12月31日	109年12月31日
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ 4,540,066	\$ 4,199,682
應付短期票券	349,518	398,844
應付票據	41,113	407
應付帳款(含關係人)	435,674	297,718
其他應付款(含關係人)	53,755	337,938
存入保證金(表列其他非流動負債)	520	883
	5,420,646	5,235,472
租賃負債	186,413	4,602
	<u>\$ 5,607,059</u>	<u>\$ 5,240,074</u>

## 2. 風險管理政策

- (1) 本公司日常營運受多項財務風險之影響，包含市場風險(包括利率風險及價格風險)、信用風險及流動性風險。
- (2) 風險管理工作由本公司財務部透過與本公司內各營運單位密切合作，以負責辨認、評估與規避財務風險，例如匯率風險、利率風險、價格風險、信用風險、衍生與非衍生金融工具之使用，以及剩餘流動資金之投資。

## 3. 重大財務風險之性質及程度

## (1) 市場風險

匯率風險

本公司從事之業務大多為功能性貨幣(本公司及部分子公司之功能性貨幣為新台幣)，故受匯率波動之影響微小，預期不致產生匯率風險。

價格風險

- A. 本公司暴露於價格風險的權益工具，係所持有帳列於透過損益按公允價值衡量之金融資產。為管理權益工具投資之價格風險，本公司將其投資組合分散，其分散之方式係根據本公司設定之限額進行。
- B. 本公司主要投資於權益工具，此等工具之價格會因該投資標的未來價值之不確定性而受影響。若該等工具價格上升或下跌 1%，而其他所有因素維持不變之情況下，對於民國 110 年及 109 年度之稅後淨利因來自透過損益按公允價值衡量之權益工具之利益將分別增加或減少 14,870 仟元及 13,516 仟元。

現金流量及公允價值利率風險

- A. 本公司之利率風險主要來自按浮動利率發行之借款，使本公司暴露於現金流量利率風險。於民國 110 年及 109 年 12 月 31 日，本公司按浮動利率發行之借款主要為新台幣計價。
- B. 當新台幣借款利率上升或下跌 0.1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國 110 年及 109 年度之稅後淨利將分別減少或增加 3,632 仟元及 3,360 仟元，主要係因浮動利率借款導致利息費用隨之變動所致。

(2) 信用風險

- A. 本公司之信用風險係因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而導致本公司財務損失之風險，主要來自交易對手無法清償按收款條件支付之應收帳款及按攤銷後成本衡量之金融資產的合約現金流量。
- B. 本公司係以公司角度建立信用風險之管理。對於往來之銀行及金融機構，檢視存款信用，經評估其信用品質良好，始可被接納為交易對象。依內部明定之授信政策，本公司內各營運個體與每一新客戶於訂定付款及提出交貨之條款與條件前，須對其進行管理及信用風險分析。內部風險控管係透過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，以評估客戶之信用品質。個別風險之限額係董事會依內部或外部之評等而制訂，並定期監控信用額度之使用。
- C. 本公司採用 IFRS 9 提供以下之前提假設，作為判斷自原始認列後金融工具之信用風險是否有顯著增加之依據：  
當合約款項按約定之支付條款逾期超過 30 天，視為金融資產自原始認列後信用風險已顯著增加。
- D. 本公司採用 IFRS 9 提供前提假設，當合約款項按約定之支付條款逾期超過 90 天，視為已發生違約。
- E. 本公司主要經營住宅及工業廠房之出售房地業務，係於完成所有權過戶及實際交屋時認列收入，且無法收回之可能性小。針對特殊交易所產生之應收款本公司係採個別管理並定期追蹤。另本公司按客戶類型及客戶評等之特性將對客戶之應收帳款分組。採用簡化作法以準備矩陣為基礎估計預期信用損失。

F. 本公司用以判定債務工具投資為信用減損之指標如下：

- (A) 發行人發生重大財務困難，或將進入破產或其他財務重整之可能性大增；  
 (B) 發行人由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失；  
 (C) 發行人延滯或不償付利息或本金；  
 (D) 導致發行人違約有關之全國性或區域性經濟情況不利之變化。

G. 本公司經追索程序後，對無法合理預期可回收金融資產之金額予以沖銷，惟本公司仍會持續進行追索之法律程序以保全債權之權利。本公司已沖銷且仍有追索活動之債權於民國 110 年及 109 年分別為 1,940 仟元及 0 仟元。

H. 本公司應收款項係以特定期間歷史及現時資訊建立之損失率，並做未來前瞻性的考量，以估計應收帳款的備抵損失，民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之準備矩陣如下：

	未逾期	逾期90天內	逾期90天以上	合計
<u>110年12月31日</u>				
預期損失率	0%	0%	20%-100%	
帳面價值總額	\$ 832,590	\$ -	\$ -	\$ 832,590
備抵損失	(\$ 699)	\$ -	\$ -	(\$ 699)

	未逾期	逾期90天內	逾期90天以上	合計
<u>109年12月31日</u>				
預期損失率	0%	0%	20%-100%	
帳面價值總額	\$ 21,505	\$ 31,861	\$ 4,518	\$ 57,884
備抵損失	\$ -	\$ -	(\$ 3,086)	(\$ 3,086)

I. 本公司採簡化作法之應收帳款備抵損失變動表如下：

	110年		109年	
	應收帳款		應收帳款	
1月1日	\$	3,086	\$	1,425
因無法收回而沖銷之款項	(	1,940)		-
信用減損(迴轉利益)損失	(	447)		1,661
12月31日	\$	699	\$	3,086

J. 本公司所持有之按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據、應收帳款-關係人、其他應收帳款及存出保證金，評估其逾期損失率微小，故民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之備抵損失皆不重大。

### (3) 流動性風險

- A. 現金流量預測是由本公司財務部予以彙總，監控本公司流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度。
- B. 本公司民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之未動用之銀行融資額度分別為 3,499,816 仟元及 3,828,939 仟元。
- C. 下表係本公司之非衍生性金融負債，按相關到期日予以分組，係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。

## 非衍生金融負債：

110年12月31日	3個月內	3個月至 1年內	1年至 3年內	3年以上	合計
應付短期票券	\$ -	\$ 350,000	\$ -	\$ -	\$ 350,000
應付票據	11,395	3,560	-	26,158	41,113
應付帳款	204,709	230,965	-	-	435,674
其他應付款	20,815	32,940	-	-	53,755
租賃負債	3,063	9,569	24,637	174,959	212,228
短期借款	751,791	202,121	1,970,160	1,821,931	4,746,003
應付公司債	-	-	1,700,000	-	1,700,000

## 非衍生金融負債：

109年12月31日	3個月內	3個月至 1年內	1年至 3年內	3年以上	合計
應付短期票券	\$ 400,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 400,000
應付票據	407	-	-	-	407
應付帳款	297,718	-	-	-	297,718
其他應付款	337,938	-	-	-	337,938
租賃負債	1,126	1,280	1,689	800	4,895
短期借款	943,661	497,687	1,537,950	1,220,384	4,199,682
應付公司債	-	-	700,000	1,000,000	1,700,000

## (三)公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

第一等級：企業於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價（未經調整）。活絡市場係指有充分頻率及數量之資產或負債交易發生，以在持續基礎上提供定價資訊之市場。本公司投資之上市櫃股票投資的公允價值皆屬之。

第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

2. 非以公允價值衡量之金融工具

本公司非以公允價值衡量之金融工具(包括現金、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據、應收帳款、其他應收款、存出保證金、短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、其他應付款項-關係人、應付公司債、存入保證金及租賃負債)的帳面金額係公允價值之合理近似值。

3. 以公允價值衡量之金融工具，本公司依資產及負債之性質、特性及風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

(1) 本公司依資產之性質分類，相關資訊如下：

110年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值				
衡量之金融資產				
權益證券	\$ 1,486,980	\$ -	\$ 10	\$ 1,486,990
109年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值				
衡量之金融資產				
權益證券	\$ 1,351,614	\$ -	\$ 10	\$ 1,351,624

(2) 本公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

本公司採用市場報價作為公允價輸入值(即第一等級)者，依工具之特性分列如下：

上市(櫃)公司股票

市場報價

收盤價

4. 民國 110 年及 109 年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。

5. 民國 110 年及 109 年度無自第三等級轉入及轉出之情形。

(四) 新冠肺炎疫情之影響評估

因新型冠狀病毒肺炎疫情流行以及政府推動多項防疫措施之影響，截至民國 110 年 12 月 31 日止，經評估本公司之營運未受疫情及相關防疫措施產生重大影響，同時針對防止疫情傳播影響公司營運，業已採行因應措施並持續管理相關事宜。

十三、附註揭露事項

(一) 重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：請詳附表一。
2. 為他人背書保證：無此情形。
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）：請詳附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表三。
5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表四。
6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表五。

7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表六。
8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表七。
9. 從事衍生工具交易：無此情形。
10. 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：請詳附表八。

(二) 轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）：請詳附表九。

(三) 大陸投資資訊

1. 基本資料：無此情形。
2. 直接或間接經由第三地區事業與轉投資大陸之被投資公司所發生之重大交易事項：無此情形。

(四) 主要股東資訊

主要股東資訊：請詳附表十。

十四、部門資訊

不適用。

(以下空白)

雷旺國際開發股份有限公司  
資金貸與他人

民國110年1月1日至12月31日

單位：新台幣千元  
(除特別註明者外)

附表一

編號	貸出資金 之公司	貸與對象	往來項目	是否 為關 係人	本期 最高金額	期末餘額	實際動支 金額	利率區間	資金 與性質 (註1)	往來金額	有短期融通 資金必要之 原因	提列備抵 損失金額	擔保品 名稱	價值	對個別對象 資金貸與限 額(註2)	資金貸與 總限額	備註
0	雷旺國際開發股份 有限公司	雷旺生物科技股份有限公司	其他應收款	是	\$ 30,000	\$ 20,000	\$ 20,000	2.05	2	\$ -	營運週轉	\$ -	\$ -	\$ 375,824	\$ 751,647		

註1：(1)與本公司有業務往來。

(2)有短期融通資金之必要者。

註2：對個別對象資金貸與限額：有短期融通資金必要之公司或行號，個別貸與金額以不超過本公司淨值百分之二十為限。

註3：資金貸與總限額：與本公司間有短期融通資金之必要者，融資金額不得超過貸與企業淨值之百分之四十為限。

陸、財務概況

富旺國際開發股份有限公司  
 期末持有有價證券情形 (不含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)  
 民國110年12月31日

附表二

單位：新台幣仟元  
 (除特別註明者外)

持有之公司	有價證券種類及名稱 (註1)	與有價證券發行人之關係		帳列科目		股數	帳面金額	持股比例	公允價值	備註
		無	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動					
本公司	元晶太陽能科技股份有限公司	無	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	2,315,000	\$ 85,893	0.52%	\$ 98,388	
本公司	元大滙深300正2(00637L)	無	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	6,478,000	146,652	0.43%	141,739	
本公司	友達光電股份有限公司	無	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	2,081,000	43,812	0.02%	47,655	
本公司	台灣積體電路製造股份有限公司	無	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	91,000	54,404	0.00%	55,965	
本公司	正文科技股份有限公司	無	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,451,000	43,584	0.40%	46,867	
本公司	玉晶光電股份有限公司	無	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	68,000	34,232	0.06%	35,972	
本公司	宏致電子股份有限公司	無	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	190,000	10,025	0.14%	9,880	
本公司	宏捷科技股份有限公司	無	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	200,000	32,114	0.10%	28,400	
本公司	宏達國際電子股份有限公司	無	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	460,000	37,515	0.06%	39,008	
本公司	明泰科技股份有限公司	無	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,545,000	51,161	0.29%	51,798	
本公司	金寶電子工業股份有限公司	無	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,050,000	16,708	0.07%	16,958	
本公司	長榮海運股份有限公司	無	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	594,000	69,556	0.01%	84,645	
本公司	威鋒電子股份有限公司	無	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	3,494,000	83,216	0.07%	97,657	
本公司	威盛電子股份有限公司	無	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,657,000	131,475	0.34%	142,336	
本公司	威鋒電子股份有限公司	無	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	64,000	30,220	0.09%	32,064	
本公司	茂迪股份有限公司	無	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	3,440,000	118,135	0.97%	124,528	
本公司	國巨股份有限公司	無	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	50,000	22,839	0.01%	23,975	
本公司	中華航空股份有限公司	無	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	3,110,000	84,952	0.05%	85,680	
本公司	華新科技股份有限公司	無	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	130,000	23,077	0.03%	21,710	
本公司	陽明海運股份有限公司	無	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	672,000	75,395	0.02%	81,312	
本公司	群創光電股份有限公司	無	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	2,248,000	40,749	0.02%	44,061	
本公司	碩禾電子材料股份有限公司	無	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	297,000	56,360	0.39%	62,073	
本公司	環球晶圓股份有限公司	無	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	54,000	41,699	0.01%	47,952	
本公司	聯華電子股份有限公司	無	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	927,000	58,991	0.01%	60,255	
本公司	遠能科技股份有限公司	無	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	385,000	6,331	0.34%	6,102	
							1,399,065		\$ 1,486,980	
							87,915		\$ 1,486,980	
										評價調整

富旺國際開發股份有限公司  
期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）

民國110年12月31日

附表二

單位：新台幣千元  
(除特別註明者外)

持有之公司	有價證券種類及名稱 (註1)	與有價證券發行人之關係	帳列科目	股數	期末			備註
					帳面金額	持股比例	公允價值	
本公司	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	
寶鑫營造	威盛電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	245,000	21,285	0.05%	21,046	
寶鑫營造	群創光電股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	449,000	7,996	0.00%	8,800	
寶鑫營造	明泰科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,020,000	33,277	0.19%	34,221	
寶鑫營造	元晶太陽能科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	826,000	32,027	0.19%	35,105	
寶鑫營造	茂迪股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	288,000	10,533	0.08%	10,426	
			評價調整		105,118		\$ 109,598	
					4,480			
					\$ 109,598		\$	
寶鑫營造	中市第二信用合作社向上分社	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	100	\$ 10	-	\$ 10	

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

陸、財務概況

富旺國際開發股份有限公司  
累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上  
民國110年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元  
(除特別註明者外)

買、賣之公司	有價證券種類及名稱(註1)	類別科目	關係(註2)		期初(註5)		買入(註3)		賣出(註3)		期末(註5)	
			股數	金額	股數	金額	股數	金額	股數	金額	股數	金額
本公司	元大遠深300正2 ETF基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	150,000	\$ -	111,431,000	\$ 3,276,820	104,953,000	\$ 3,053,581	6,478,000	\$ 141,739
本公司	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	-	6,105	-	6,105	48,573,000	2,595,539	2,585,539	2,736,032	594,000	84,645
本公司	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	-	-	150,000	-	84,244,000	1,672,985	1,608,127	1,632,246	2,248,000	44,061
本公司	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	-	7,073	-	7,073	26,701,000	1,483,908	1,395,115	1,432,084	927,000	60,255
本公司	中華航空股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	8,899,000	107,233	8,899,000	107,233	84,184,000	1,409,096	1,329,280	1,430,879	3,110,000	85,681
本公司	陽明海運股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	16,078,000	1,207,775	1,153,894	1,222,380	672,000	81,312
本公司	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	9,496,000	129,234	9,496,000	129,234	73,801,000	1,265,400	1,213,881	1,311,419	3,494,000	91,657
本公司	富時中國150指數	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	54,644,000	921,763	921,763	916,654	2,373	47,655
本公司	期街口布蘭特E2	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	13,619,000	689,194	689,194	716,215	28,003	-
本公司	元晶太陽能科技股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	30,938,000	141,387	30,938,000	141,387	69,681,000	732,112	732,112	811,880	22,964	-
本公司	欣興電子股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	4,152,000	498,383	498,383	497,944	1,193	98,388
本公司	中國鋼鐵股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	13,529,000	455,756	455,756	479,874	25,617	-
本公司	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	-	-	-	-	836,000	448,350	387,720	414,117	68,000	35,972
本公司	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	-	-	-	-	421,000	401,658	401,658	415,972	15,648	-
本公司	威盛電子股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	6,367,000	409,820	270,938	278,345	8,058	-
本公司	國碩科技工業股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	16,670,000	403,451	423,280	403,451	1,657,000	142,336
本公司	聚泰電子股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	2,051,000	393,903	393,923	393,903	5,169	-
本公司	茂迪股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	11,569,000	384,331	255,884	286,196	3,440,000	124,528
本公司	弘塑科技股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	894,000	354,619	322,658	354,619	32,988	-
本公司	世紀鋼鐵結構股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	2,628,000	303,684	290,480	303,684	14,086	-
本公司	國泰台灣50 PLUS ETF基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	17,192,000	304,364	304,364	302,916	1,014	-
本公司	永冠能源科技股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	19,030	343,570	343,570	408,932	66,524	-
本公司	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	4,105,721	338,311	4,105,721	338,311	4,681,000	395,553	395,553	372,574	21,791	-
寶鑫公司	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	-	-	-	-	16,991,000	347,044	16,542,000	351,699	449,000	8,800
寶鑫公司	元大遠深300正2 ETF基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	18,517,000	441,825	441,825	442,251	1,053	-
寶鑫公司	元大台灣50 E1 ETF基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	55,447,000	326,524	326,524	329,225	3,163	-
寶鑫公司	陽明海運股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	4,388,000	386,424	386,424	328,626	56,577	-

註1：本表所稱有價證券，係指股票、債券、受託憑證及上述項目所衍生之有價證券。

註2：有價證券帳列採用權益法之投資者，須填實註二欄，餘得免填。

註3：累計買進、賣出金額應按市價分開計算是否達三億元或實收資本額百分之二十。

註4：實收資本額係指母公司之實收資本額。發行人股票無面額或每股面額非屬新台幣十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益百分比之十計算之。

註5：期末金額及期初金額係包含評價調整。

富旺國際開發股份有限公司  
 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上  
 民國110年1月1日至12月31日

單位：新台幣千元  
(除特別註明者外)

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日 (註1)	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	所有人	與發行人之關係	其前次移轉資料 移轉日期	金額	價格決定之 參考依據	取得目的及 使用情形	其他約定 事項
本公司	存貨－待售土地 桃園平鎮區 (山仔頂段)	民國109年11月11日	\$ 558,310	\$ 558,310	自然人	-	-	-	-	\$	雙方議價	營建用地	-
本公司	存貨－營建土地 台中市西區 麻園頭段	民國109年7月7日	405,440	405,440	自然人	-	-	-	-	-	雙方議價	營建用地	-
本公司	存貨－營建土地 斗六雲林溪段	民國110年6月19日	361,192	361,192	自然人	-	-	-	-	-	雙方議價	營建用地	註2

註1：事實發生日係為簽約日。

註2：上開存貨存在履約爭議之訴訟，請詳附註九(一)之說明。

富旺國際開發股份有限公司  
 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上  
 民國110年1月1日至12月31日

單位：新台幣千元  
 (除特別註明者外)

附表五

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	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
本公司	存貨—待售土地 桃園平鎮區 (山仔頂段)	民國110年5月18日	民國109年8月26日及 民國109年11月11日	\$ 797,624	\$ 963,928	\$ 963,928	\$ 166,304	瑞鉅建設股份有限公司	負責人為主要管理 階層之二等親	獲取獲利	依股價報告及一級市 場價格議定	-

## 富旺國際開發股份有限公司

與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上

民國110年1月1日至12月31日

附表六

單位：新台幣千元  
(除特別註明者外)

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形		交易條件與一般交易不同之情形及原因(註1)				應收(付)票據、帳款		備註 (註2)
			進(銷)貨金額	估總進(銷)貨之比率	單價	授信期間	授信期間	授信期間	餘額	估總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	寶鑫營造	本公司之子公司	發包工程	\$ 862,496	86%	依工程合約書計價及付款	\$ -	-	(\$ 214,738)	41%	註4
本公司	鴻鉅建設股份有限公司	本公司之董事長為其董事長之二親等親屬	銷貨	963,328	30%	依房地銷售合約進度收款	-	-	-	-	-

註1：關係人交易條件如與一般交易條件不同，應於單價及授信期間欄位敘明差異情形及原因。

註2：若有預收(付)款項情形者，應於備註欄敘明原因、契約約定條款、金額及與一般交易型態之差異情形。

註3：實收資本額係指母公司之實收資本額。發行人股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。

註4：於合併報表已沖銷。

富旺國際開發股份有限公司  
 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上  
 民國110年12月31日

附表七

單位：新台幣千元  
 (除特別註明者外)

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額 (註1)	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期 後收回金額(註2)	提列備抵損失金額
					金額	處理方式		
寶鑫營造	本公司	母子公司	\$ 214,738	4.99	\$	-	\$	-

註1：請依應收關係人帳款、票據、其他應收款...等分別填列。  
 註2：截至民國111年3月28日

富旺國際開發股份有限公司  
 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額  
 民國110年1月1日至12月31日

附表八

單位：新台幣千元  
 (除特別註明者外)

編號 (註1)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人 之關係(註2)	科目	金額(註4)	交易條件	佔合併總營收或總資產 之比率(註3)
0	本公司	寶鑫營造	1	在建工程	\$ 862,496	依工程合約書計價及付款	8.09%
0	本公司	寶鑫營造	1	應付帳款	214,738	依工程合約書計價及付款	2.01%
0	本公司	蕾妮生技	1	其他應收款	20,000	係資金貸與，到期一次還本	0.19%

註1：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：

(1). 母公司填0。

(2). 子公司依由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可(若係母子公司間或各子公司間之同一筆交易，則無須重複揭露。如：母公司對子公司之交易，若母公司已揭露，則子公司部分無須重複揭露；子公司對子公司之交易，若其一子公司已揭露，則另一子公司無須重複揭露)：

(1). 母公司對子公司。

(2). 子公司對母公司。

(3). 子公司對子公司。

註3：交易往來金額佔合併總營收或總資產比率之計算，若屬資產負債項目者，以期未餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

註4：於合併報表已沖銷。

註5：本表之重要交易往來情形得由公司依重大性原則決定是否須列示。

# 陸、財務概況

富旺國際開發股份有限公司

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊 (不包含大陸被投資公司)

民國110年1月1日至12月31日

附表九

單位：新台幣千元  
(除特別註明者外)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有 股數(仟股)	比率	帳面金額	被投資公司本 期損益		本期認列之投 資損益	備註
				本期末	去年年底				\$	\$		
本公司	寶鑫營造	台灣	綜合營造	120,000	120,000	12,000	100.00	\$ 173,157	\$ 82,216	\$ 87,809	註1、註2	
本公司	富信全球置業	台灣	不動產買賣	10,000	10,000	1,000	100.00	7,322	( 122)	( 122)	註2	
本公司	富旺不動產	台灣	不動產買賣	5,000	5,000	500	100.00	4,951	-	-	註2	
本公司	Fuwong	柬埔寨	不動產買賣	3,272	3,272	1	100.00	451	9	486	註2	
本公司	富旺房仲	台灣	不動產買賣、租 賃、仲介及代辦	10,000	10,000	1,000	74.00	( 3,392)	-	-	註2	
本公司	蕾媞生技	台灣	化妝品買賣	41,900	41,900	4,000	100.00	( 5,174)	( 11,143)	( 11,143)	註2	
本公司	Sindar	英屬維京群島	貿易商	21,456	21,456	650	100.00	( 323)	7	7	註2	
蕾媞生技	富旺房仲	台灣	不動產買賣、租 賃、仲介及代辦	3,500	3,500	350	26.00	3,372	-	-	註2、註3	
蕾媞生技	蕾媞越南	越南	化妝品買賣	2,972	2,972	-	100.00	2,111	( 222)	-	註2、註3	

註1：本期認列之投資收益係含逆流交易未實現損益及已實現損益。

註2：於合併報表已沖銷。

註3：係孫公司，未予列示投資損益。

## 富旺國際開發股份有限公司及子公司

## 主要股東資訊

民國110年12月31日

附表十

主要股東名稱	股份	
	持有股數	持股比例
寶鈺投資股份有限公司	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%

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

年度 項目	109 年度	110 年度	增(減) 金額	變動比例%	說明 (註)
流動資產	8,567,963	9,350,909	782,946	9.14%	
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	21,232	35,367	14,135	66.57%	(1)
無形資產	1,119	1,101	(18)	-1.61%	
遞延所得稅資產	15,076	28,105	13,029	86.42%	(2)
存出保證金	103,025	85,931	(17,094)	-16.59%	
其他資產	1,032,798	1,163,849	131,051	12.69%	
資產總額	9,741,233	10,665,282	924,049	9.49%	
流動負債	5,908,607	6,899,412	990,805	16.77%	
應付公司債	1,698,352	1,698,916	564	0.03%	
存入保證金	883	520	(363)	-41.11%	
負債總額	7,621,158	8,786,164	1,165,006	15.29%	
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	487,346	247,135	(240,211)	-49.29%	(3)
股東權益總額	2,120,075	1,879,118	(240,957)	-11.37%	

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

#### 1. 增減變動比率分析說明：

- (1)不動產、廠房及設備：主要係因 110 年度其他設備增加所致。
- (2)遞延所得稅資產：主要係因 110 年度未實現費用之暫時性差異所致。
- (3)保留盈餘：主要係因 110 年度稅後淨利減少及發放現金股利所致。

#### 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		增(減)金額	變動比例%	說明(註)
	109 年度	110 年度			
營業收入淨額	3,191,189	3,185,720	(5,469)	-0.17%	
營業成本	2,512,579	2,484,992	(27,587)	-1.10%	
營業毛利	678,610	700,728	22,118	3.26%	
營業費用	344,130	322,963	(21,167)	-6.15%	
營業淨利	334,480	377,765	43,285	12.94%	
營業外收入及支出	47,935	(279,956)	(327,891)	-684.03%	(1)
稅前淨利	382,415	97,809	(284,606)	-74.42%	(2)
所得稅費用	19,825	29,987	10,162	51.26%	(3)
本年度淨利	362,590	67,822	(294,768)	-81.30%	(2)
本年度其他綜合(損)益	0	-746	(746)	0.00%	
本年度綜合損益總額	362,590	67,076	(295,514)	-81.50%	(2)

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)營業外收入及支出：主要係因 110 年度產生透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損失所致。

(2)稅前淨利、本年度淨利、本年度綜合損益總額：主要係因 110 年度產生透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損失所致。

(3)所得稅(費用)利益：主要係因 110 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 111 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入	現金剩餘(不足)數額	現金不足額之補救措施	
					投資計畫	理財計畫
864,776	233,455	(497,773)	73,355	673,067	-	-

本年度現金流量變動情形分析：

- 營業活動淨現金流入 233,455 仟元：主要係因 110 年度之應收帳款增加所致。
- 投資活動淨現金流出 497,773 仟元：主要係因 110 年度取得透過損益按公允價值衡量之金融資產增加所致。
- 籌資活動淨現金流入 73,355 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

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

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
673,067	2,301,223	(2,281,999)	692,291	—	—

1. 未來一年現金流量變動情形分析：  
 (1)營業活動淨現金流入：主係本公司預計營業所產生之淨現金流入。  
 (2)投資及融資活動淨現金流出：主係預計隨著建案完工入帳同時清償土地及建築融資所產生之淨現金流出所致。  
 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 692,291 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	110 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	87,809	主要係認列建案相關服務收入所致。	無。	無。
蕾媃生物科技股份有限公司	長期投資	(11,143)	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	(1)	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	(122)	停業中。	無。	無。
SinderTechnologies, Inc.	長期投資	7	係境外公司，因無營業收入，僅支付維護費用所致。	無。	無。
FuwongInternationalDevelopmentCo., Ltd.	長期投資	486	係境外公司，尚無營業收入，係匯兌損益調整所致。	為降低公司營運風險，申請註銷中。	無。
BIFINITY BIOTECHNOLOGY COMPANY LIMITED (VN)	長期投資	-	107 年度新設立。	為降低公司營運風險，申請註銷中。	無。

六、最近年度及截至年報刊印日之風險事項評估

(一)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 109 年度及 110 年度利息支出分別為 55,611 仟元、47,383 仟元，佔營業收入淨額比率分別為 1.74%、1.49%所佔比例均甚低，本公司與往來銀行保有良好之授信往來關係，109 年度及 110 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 109 年度及 110 年度兌換損益分別為 4,395 仟元、784 仟元，佔營業收入淨額比率分別為 0.14%、0.02%所佔比例均甚低，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。

(二)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。

(三)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。

(四)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，109 年度及 110 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。

(五)科技改變（包括資通安全風險）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（包括資通安全風險）或產業變化而對公司財務業務產生重大影響之情事。

(六)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。

(七)進行併購之預期效益及可能風險及因應措施：無。

(八)擴充廠房之預期效益及可能風險因應措施：無。

(九)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。

(十)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。

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施

本合併公司 109 年度及 110 年截至本年報刊印日止並無經營權改變之情事。

(十二)訴訟或非訟事件

1. 公司最近二年度及截至年報刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及目前處理情形。

最近二年度及截至年報刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其訴訟之系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及目前處理情形說明如下：

事由	訴訟說明	可能之影響
請求給付工程款	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	本公司向地主購買之土地存在履約爭議，遂主張解除契約，並請求返還上開價金、懲罰性違約金、損害賠償金及其利息，案由法院審理中。	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

## 柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

---

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。

(十三)其他重要風險及因應措施：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。

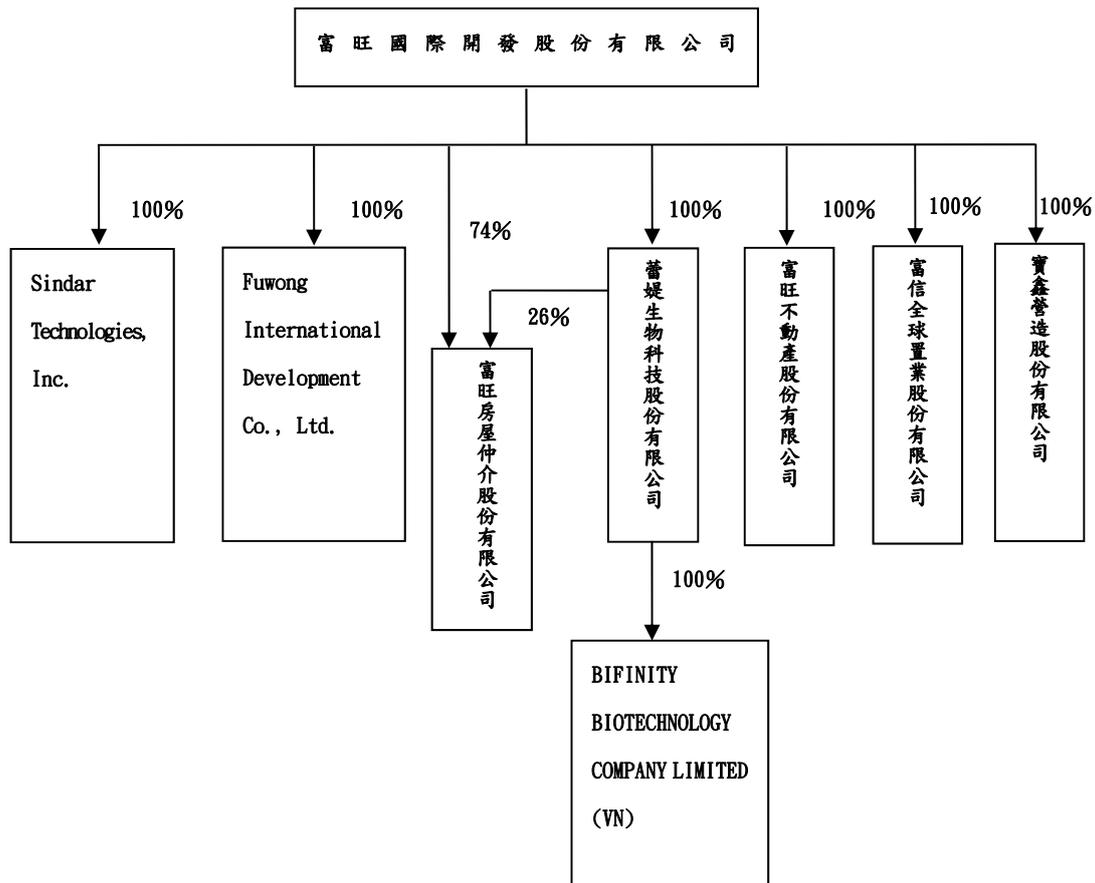
## 捌、特別記載事項

## 一、關係企業相關資料

## (一) 關係企業概況

## 1、關係企業圖

110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；110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,Cambodia.	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
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
蕾媞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

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
				14. 特定專業區開發業 15. 投資興建公共建設業 16. 新市鎮、新社區開發業 17. 區段徵收及市地重劃代辦業 18. 都市更新重建業 19. 都市更新整建維護業 20. 不動產買賣業 21. 不動產租賃業 22. 老人住宅業 23. 金融機構金錢債權收買業務 24. 辦理金融機構金錢債權之評 價或拍賣業務 25. 電腦設備安裝業 26. 室內裝潢業 27. 雜誌（期刊）出版業 28. 圖書出版業 29. 有聲出版業 30. 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	臺中市西區大隆路20號4樓之5	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：

## 捌、特別記載事項

- (2) 建材批發及零售業。
- (3) 室內裝潢業。
- (4) 住宅、大樓及工業廠房開發租售業。
- (5) 特定專業區、新市鎮及新社區開發業。
- (6) 投資興建公共建設業。
- (7) 區段徵收及市地重劃代辦業。
- (8) 都市更新重建及整建維護業。
- (9) 不動產買賣業及租賃業。
- (10) 老人住宅業。
- (11) 景觀、室內設計業。
- (12) 不動產仲介經紀及代銷經紀業。
- (13) 化粧品製造、批發及零售業。

各關係企業主要營業或生產項目，其明細請詳如前揭(二)各關係企業基本資料一覽表所示。

### (五) 各關係企業董事、監察人及總經理資料 (110.12.31)

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

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持股情形	
			股數	持股比例
富旺不動產股份有限公司	董事長	富旺國際開發股份有限公司 代表人：林正雄	500,000	100.00
	董事	富旺國際開發股份有限公司 代表人：林素玉	500,000	100.00
	董事	富旺國際開發股份有限公司 代表人：林春金	500,000	100.00
	監察人	富旺國際開發股份有限公司 代表人：蘇奕熹	500,000	100.00
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

110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(110)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	173,157	12,000,000	100.00	173,157	—	權益法	87,809	—	—
蕾媞生物科技股份有限公司	化粧品買賣	41,900	(5,174)	4,000,000	100.00	(5,174)	—	權益法	(11,143)	—	—
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	(3,392)	1,000,000	74.00	(3,392)	—	權益法	(1)	—	—
富旺不動產股份有限公司	不動產買賣及租賃	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	7,322	1,000,000	100.00	7,322	—	權益法	(122)	—	—
Sindar Technologies Inc.	貿易商	21,456	(323)	650,000	100.00	(323)	—	權益法	7	—	—
Fuwong International Development Co., Ltd.	不動產買賣	3,272	451	1,000	100.00	451	—	權益法	486	—	—
BIFINITY BIOTECHNOLOGY COMPANY LIMITED (VN)	化粧品批發零售	2,972	2,111	100,000	100.00	2,111	—	權益法	—	—	—

(二) 關係企業合併財務報表：詳第81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.