

3-1 供應鏈管理

價值鏈概況

富旺身處不動產開發產業鏈的核心位置，價值鏈涵蓋從土地取得、設計規劃、營建承攬、建材供應、機電消防、智慧設備、物業管理等多元合作夥伴，形成縱向整合與橫向協作兼具的建築價值鏈。公司以嚴謹的供應商管理制度，確保施工品質、交期與成本控制，同時兼顧環境保護、安全施工與社會責任，實踐永續建築的核心精神。

供應鏈參與者大多為本地廠商與技術團隊，公司優先與具有良好品質記錄、符合法規規範及具永續意識的供應商合作。透過定期供應商評鑑與工程查核，公司監督施工安全、材料來源、碳排放表現與勞動條件，以降低營運風險並提升整體供應鏈的環境與社會表現。

富旺之主要產品為住宅建築、商辦空間與複合式不動產開發案，產品產製流程涵蓋土地取得、規劃設計、工程施工、行銷交屋及維運管理五大階段，並全面導入永續發展思維於各環節之中，確保品質、安全與環境責任兼顧。

建築流程

流程說明

土地取得

透過專業團隊進行土地市場調查、都市計畫審視、區域機能分析與開發潛力評估，選定具環境可承載性與都市發展前景之地點進行整合與取得，並同步展開利害關係人初步溝通。

規劃設計

聘請具綠建築專業之設計顧問團隊，納入採光通風、節能設備與太陽能設施等設計，並確保設計圖符合法令規範與綠建築標準要求。

工程施工

分包專業廠商合作，依工程管理系统嚴格管控工期、品質與安全，並落實職業安全衛生、環境影響控制、廢棄物分類回收等管理要點。

行銷交屋

配合市場定位與產品特性，委由專業代銷團隊行銷與客戶服務，交屋前進行全戶查驗與客戶說明會，提供智慧社區導入說明、售後維保機制。

維運管理

建築完工後導入物業管理團隊，進行公共設施維護、能源管理與社區活動推動，並建立住戶回饋機制與能耗數據監測，確保建築於使用期間持續發揮永續效益。

品質管理

富旺確保公司開發之住宅、商辦與複合式建築產品能在設計、施工至交付使用的全生命週期中維持一致性的高品質標準。此流程依據品質管理系統原則設計，並融合ESG精神，以品質為核心驅動企業永續發展。



採購政策

本公司採購涵蓋原物料、建築材料、專業工程、服務委外及設備採購等多元範疇，並於招標、評選、合約管理與驗收等各階段控管風險，以保障品質、交期與成本效益。供應商之選擇除考量價格與交付能力外，亦朝向納入環境管理績效、職業安全衛生管理、勞工人權等作為評選要素，偕同供應商落實社會責任。

富旺近兩年在在地採購比例（單位：新臺幣仟元）

年度	2023年	2024年
在地採購金額	4,320,774	6,632,883
非在地採購金額	0	0
採購總額	4,320,774	6,632,883
在地採購金額比例	100%	100%

新供應商遴選

為確保供應鏈品質穩定與永續目標實現，本公司制定一套透明、公正且具永續意識的新供應商遴選機制，涵蓋資料審查、資格評估、現場查訪與試用合作等程序，確保新進廠商符合公司在品質、效率、合規及永續發展等多元面向的期待。在新供應商引進階段，公司除要求廠商提供完整基本資料與合法營業登記外，近三年重大紀錄及永續相關認證公司亦非常重視。並依照財務穩健性、品質與技術能力、環境管理、商業道德及勞動人權五大面向進行評選，遴選機制除保障富旺在營運流程中的品質與效率，也推動上游供應商落實永續發展目標，強化整體供應鏈的治理能量，實現共好共贏的合作關係。

供應商ESG管理

富旺深知企業永續發展不僅仰賴自身營運管理，更取決於整體供應鏈的責任共識與行動力。為此，公司積極推動供應商 ESG 管理制度，透過制度化機制與合作倡議，引導並提升供應商在環境、社會與治理三大面向之表現，建構穩健而具韌性的責任供應鏈。

環境面上，富旺要求供應商遵循環保法規，鼓勵優先採用綠色建材、低碳製程與可回收包材，於營建與物料供應環節，要求落實環境管理、廢棄物分類及污染防治作為，降低開發過程中對環境衝擊。社會面上，公司強調勞工權益與職場安全，要求供應商不得涉及童工、強迫勞動與歧視行為，並需確保其職安衛制度符合法規與業界標準，展現對社會責任的支持。治理面上，富旺制定《供應商行為準則》，防範不當利益輸送與利益衝突，並設置舉報與申訴機制，保障交易的公正及公平性。每年定期對合作廠商進行書面或實地查核，並依結果納入續約與採購決策。

供應商評比

富旺每年依據內部作業程序對既有供應商進行定期評比，依品質、交期、供應協調配合度與成本競爭力做評比作業，以確保供應商可符合本公司的供應商標準要求並篩檢出潛在供應商風險，要求有缺失供應商須於期限內提出缺失矯正改善及預防再發報告，未完成者將被列為不合格供應商，並將評比報告進行彙總後提供給採購單位作為供應商管理的重要依據，評分等級分為下列三種：

A級分數：90分以上-表現卓越，具備高度專業性與品質，優先議價及採用。

B級分數：80-89分-表現良好，符合主要標準，整體表現穩定可靠。

C級分數：70-79分-表現尚可，基本達成要求，仍有改善空間，列入觀察指導改善後，方可再進行採發。

D級分數：69分以下-表現未達基本要求，存在重大缺失，經評定確認後將停止邀標。

其中C級與D級屬於供貨品質較不穩定或需立即改善之供應商，兩者均應考慮酌情減少訂單量，安排品管人員與廠商進行檢討與輔導，並同步知會採購單位，若輔導期限內未見改善者，將從合格供應商清單中排除，未來若需繼續合作者需重新評估審查，方可再進行交易採購。

供應商定期評比家數		2023年	2024年
A級		74	11
B級		134	42
C級		91	83
D級		4	9

供應商稽核

本公司針對合作供應商之品質、安全、環保與誠信營運進行定期與不定期查核，確保其營運行為與公司之法遵要求與ESG目標一致，並有效降低供應鏈中斷與品牌風險。每年底依供應商的交貨品質、配合度及材料風險，規劃次年度供應商年度稽核計劃，突發性事件則依問題點作為稽核對象。我們按稽核計劃組成稽核小組，到供應商處進行實地品質稽核，要求供應商對發現的問題進行矯正與改善措施，若稽核問題持續無法結案時或供應商無改善意願，將視情形減少交易，甚至從合格供應商清單中移除。

每年底制定的供應商實地稽核計畫，除對供應商的品質管理系統進行評估外，另外要求供應商對環境保護、職業安全衛生、勞工人權(如禁用童工、無強迫勞動)等項目進行自我評估，了解供應商在環境社會等永續面向的風險控管與因應，鼓勵供應商一同為社會永續盡一份心力。

▼富旺近兩年供應商稽核執行情況

稽核類別		2023年	2024年
實地稽核	預計實地稽核家數	303	363
	實際完成稽核家數	303	145
	達成率	100%	39.94%
書面稽核	預計書面稽核家數	303	363
	實際完成稽核家數	303	145
	達成率	100%	39.94%