



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 COMPANY LIMITED

114 年度年報

中華民國115年 4 月 21 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：董事長

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：台新綜合證券(股)公司股務代理部

地 址：台北市中山區建國北路一段 96 號地下 1 樓

網 址：<https://www.tssco.com.tw/>

電 話：(02) 2504-8125

四、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所

會計師姓名：劉美蘭會計師、王玉娟會計師

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、公司治理報告.....	5
一、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.....	5
二、董事、監察人、總經理及副總經理之酬金.....	11
三、公司治理運作情形.....	16
四、會計師公費資訊.....	38
五、更換會計師資訊.....	38
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：	38
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	39
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	40
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	41
參、募資情形.....	42
一、資本及股份.....	42
二、公司債辦理情形.....	45
三、特別股辦理情形.....	46
四、海外存託憑證辦理情形.....	46
五、員工認股權憑證辦理情形.....	46
六、限制員工權利新股辦理情形.....	48
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形.....	48
八、資金運用計畫執行情形.....	48
肆、營運概況.....	53
一、業務內容.....	53
二、市場及產銷概況.....	62
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資訊.....	68
四、最近年度及截至年報刊印日止環保支出資訊.....	68
五、最近年度及截至年報刊印日止勞資關係.....	68
六、資通安全管理.....	69
七、重要契約.....	70

目 錄

伍、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項.....	71
一、財務狀況.....	71
二、財務績效.....	72
三、現金流量.....	72
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	73
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	73
六、最近年度及截至年報刊印日之風險事項評估.....	74
七、其他重要事項.....	77
陸、特別記載事項.....	78
一、關係企業相關資料.....	78
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	82
三、其他必要補充說明事項.....	82
四、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	82

壹、致股東報告書

隨著 113 年 9 月央行選擇性信用管制政策的施行，雖然近年來因家庭結構改變，家戶數每年增加約 10 萬戶帶來剛性需求，惟整體房地產市場受限於政策及環境不利房市之因素，消費者購屋觀望態勢濃厚，也讓房地產交易動能持續偏弱，本公司及子公司 114 年度營收合計為新台幣 2,769,531 仟元。

以下茲就本公司 114 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	114 年度	113 年度	增(減)變動	
			金額	比例%
營收淨額	2,769,531	4,770,165	(2,000,634)	-42%
營業成本	2,355,551	3,541,556	(1,186,005)	-33%
營業毛利	413,980	1,228,609	(814,629)	-66%
營業費用	495,507	590,705	(95,198)	-16%
營業淨利(損)	(81,527)	637,904	(719,431)	-113%
營業外收入 及支出	23,711	40,682	(16,971)	-42%
稅前淨利(損)	(57,816)	678,586	(736,402)	-109%
本期淨利(損)	(95,195)	604,961	(700,156)	-116%

(二)預算執行情形：

本公司 114 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			114 年度	113 年度
財務 結構(%)	負債占資產比率		87.46	84.14
	長期資金占不動產、廠房及設備比率		865.01	1,007.84
償債 能力(%)	流動比率		119.03	124.21
	速動比率		28.34	34.48
	利息保障倍數		0.07	3.75
獲利 能力(%)	資產報酬率		(0.24)	5.51
	權益報酬率		(4.65)	33.68
	占實收資本比率	營業利益	(6.52)	53.60
		稅前純益	(4.63)	57.02
	純益率		(3.44)	12.68
	每股盈餘(元)		(0.76)	4.82

(四)研究發展狀況：

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

二、115 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原料均已購入，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，以期能在未來年度分別完工，貢獻各年度營業收入及獲利。並積極開發位於烏日高鐵特區的「大型百貨商場」，招攬國內外知名廠商進駐合作，以創造公司未來營運長期穩健發展。

(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、台中市及高雄市等都會區，輔以苗栗縣、彰化縣及雲林縣等地區。工業不動產開發則以新北、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、雲林、彰化及苗栗建地，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，並積極投入開發商業不動產，位於烏日高鐵特區的「大型百貨商場」正緊鑼密鼓籌辦中，以因應外部市場競爭。

(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 114 年國際經濟情勢，由於地緣政治衝突引發全球經濟動盪，俄烏戰爭至今未停火，使原物料價格飆升，同時，俄烏戰爭也推動歐美軍費大幅增加，導致歐洲財政支出壓力增加，拖累經濟復甦。接著，隨著美國新任總統川普開啟關稅貿易戰，全球震盪，透過這項「關稅政策」談判籌碼，成功地強化美國的製造業，但是，對全球供應鏈、美中貿易關係，乃至各國的經濟貿易，都帶來巨大的不確定性與挑戰。此外，中東局勢因 115 年 2 月底美國與以色列對伊朗展開軍事行動，勢將影響能源價格與全球物流供應。特別是台灣，有六成石油及逾兩成天然氣依賴經過荷姆茲海峽，台灣的能源供應及對歐洲出口將面臨風險，對經濟發展和社會穩定產生影響。在台灣方面，受惠於資通訊（ICT）產品出口大幅優於預期，主計總處大幅上修 114 年 GDP 成長率至 8.63%，創下近 15 年來新高，且 AI 及半導體需求持續增加，114 年全年出口達歷史新高。114 年每人 GDP 突破 3.8 萬美元，接近 4 萬美元大關，重新奪回「亞洲四小龍之首」。營建及不動產業方面，隨著營建剩餘土石方相關新制上路，去化管道與執行面問題逐步浮現，可能影響後續工程進度，使整體產業對今年度景氣看法轉趨持平。本公司積極提供價格合理且品質優良之產品給消費者選擇，期望帶動整體銷售金額能夠穩定成長。

期盼各位股東持續的給予本公司支持，董事長與全體董事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 宗 毅



總經理：林 祐 任



貳、公司治理報告

一、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

115 年 3 月 31																					
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		現 在		配 偶、未 成 年子女現在		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	關 係		
董事長	中華民國	林宗毅	男 31~40	114.5.29	3 年	99.4.30	1,167,000	0.98	1,225,350	0.98	0	0	0	0	實踐大學財務金融學系 富旺國際開發(股)公司建 設總經理	寶鑫營造股份有限公司董事長	董事 董事	林正雄 林祐任	父子 兄弟		
董事	中華民國	林正雄	男 61~70	114.5.29	3 年	97.11.28	1,864,522	1.56	1,957,748	1.56	498,750	0.39	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)公司董 事長	富旺房屋仲介股份有限公司董事長 富旺不動產股份有限公司董事長 富信全球置業股份有限公司董事長 蕃妮生物科技股份有限公司董事長 Sindar Technologies, Inc. 董事長 寶鉅投資股份有限公司董事長 寶鑫投資有限公司董事長 寶霖投資有限公司董事長 路思義校金股份有限公司董事	董事長 董事長 董事長 董事長 董事長 董事長 董事長 董事長	董事長 董事	林宗毅 林祐任	父子 父子	
董事	中華民國	張育端	男 51~60	114.5.29	3 年	102.5.23	156,884	0.13	164,728	0.13	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	無		
董事	中華民國	寶鉅投資 (股)公司 代表人： 林祐任	NA 31~40	114.5.29	3 年	97.8.26	17,533,316	14.73	18,409,981	14.73	0	0	0	0	實踐大學財務金融學系	富旺國際開發(股)公司總經理	董事長 董事長	林正雄 林宗毅	父子 兄弟		
董事	中華民國	寶鉅投資 (股)公司 代表人： 鍾國文 (註 6)	NA 61~70	114.5.29	3 年	97.8.26	17,533,316	14.73	18,409,981	14.73	0	0	0	0	中央警察大學警政研究所 碩士	無	無	無	無		

115年3月31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 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	關係	
董事	中華民國	寶鉅投資 (股)公司 代表人： 林玉真 (註7)	NA 女 51~60	114.5.29	3年	97.8.26	17,533,316	14.73	18,409,981	14.73	0	0	0	0	中興大學管理學院財務金融 碩士	富旺國際開發(股)公司財務協理	無	無	無	
獨立 董事	中華民國	王日春	男 71~80	114.5.29	3年	97.11.28	227,445	0.09	334,817	0.26	0	0	0	0	東海大學經濟系	國富浩華聯合會計師事務所總顧問 先益電子工業股份有限公司董事 浩華敬業管理顧問股份有限公司董事 長	無	無	無	
獨立 董事	中華民國	張國雄	男 61~70	114.5.29	3年	106.9.5	0	0	0	0	0	0	0	0	國立台灣大學商學研究所 博士	東海大學國際經營貿易學系教授 高明鐵企業股份有限公司獨立董事 安基科技股份有限公司獨立董事 善德生化科技股份有限公司獨立董事	無	無	無	
獨立 董事	中華民國	李元忠	男 61~70	114.5.29	3年	99.11.16	0	0	0	0	0	0	0	0	美國波特蘭州立大學行銷 學博士	逢甲大學經營管理學院副院長 逢甲大學行銷學系教授 亞洲光學(股)公司獨立董事	無	無	無	
獨立 董事	中華民國	楊富全 (註6)	男 61~70	114.5.29	3年	114.5.29	0	0	0	0	0	0	0	0	逢甲大學紡織工程學系	無	無	無	無	
獨立 董事	中華民國	詹家昌 (註7)	男 61~70	112.11.16	3年	104.6.12	0	0	0	0	0	0	0	0	國立中山大學企業管理學 博士	東海大學財務金融學系教授兼副校長 車王電子股份有限公司獨立董事 漢翔航空工業股份有限公司獨立董事	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：李元恕獨立董事於108.6.13~111.6.15期間，未擔任董事或監察人職務。

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。

註6：114年5月29日新任。

註7：114年5月29日卸任。

表一：法人股東之主要股東

115年3月31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%)

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

115年3月31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) 董事資料

1、董事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
林宗毅		曾擔任本公司總經理及建設事業處總經理，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
林正雄		深耕房地產業界，已逾三十多年，在其專業實戰經驗與前瞻眼光統領下，富旺由房屋代銷跨入營建業，在業界屢創佳蹟擁有傲人口碑，始終走在業界前端。 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
寶鉅投資(股)公司 法人代表：鍾國文		具五年以上公司業務所需之工作經驗，具備經營與管理實務能力。 未有公司法第30條各款情事。	—	無
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顧問。 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

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
張國雄		具五年以上公司業務所需之工作經驗，目前擔任東海大學國際經營與貿易學系教授，兼任高明鐵企業(股)公司、安基科技(股)公司及善德生技(股)公司獨立董事、審計委員會成員與薪酬委員會成員。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。	3
李元恕		具五年以上公司業務所需之工作經驗，目前擔任逢甲大學行銷學系教授，兼任亞洲光學(股)公司獨立董事、審計委員會成員與薪酬委員會成員。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
楊富全		具五年以上公司業務所需之工作經驗。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

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。若上市上櫃公司董事會任一性別董事席次未達三分之一者，敘明原因及規劃提升董事性別多元化採行之措施。

本公司於公司治理實務手則中訂定：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。依據「財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心上櫃公司董事會設置及行使職權應遵循事項要點」第 4 條第 2 項規定：上櫃公司董事會成員應自中華民國 113 年起，不同性別董事不得少於一人。本公司於 114 年 5 月 29 日股東常會全面改選董事，惟未符合上述規定，經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心民國 114 年 12 月 11 日證櫃監字第 1140203084 號函通知，應為適法性處理，擬於 115 年 6 月 1 日完成改善。本公司目前女性董事席次未達三分之一原因主要係公司所屬產業女性董事成員尚屬少數，後續將持續發掘符合公司產業發展需求的女性董事成員，以符合董事性別多元化之積極目標。

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							
林宗毅	男	中華民國	✓	✓						✓	✓	✓	✓	✓		✓
林正雄	男	中華民國	✓			✓				✓	✓	✓	✓			✓
張育端	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：鍾國文	男	中華民國				✓					✓	✓	✓		✓	
王日春	男	中華民國				✓			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓
張國雄	男	中華民國				✓		✓			✓	✓	✓	✓		✓
李元恕	男	中華民國				✓		✓			✓	✓	✓			✓
楊富全	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 16 屆董事會成員 9 名，其中獨立董事 4 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

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	林祐任	男	114.5.29	1,225,350	0.98	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	無	無	無	
財務主管	中華民國	林玉真	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	女	110.3.31	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)公司會計部協理	無	無	無	無	
稽核主管	中華民國	陳永和	男	104.8.11	0	0	0	0	0	0	逢甲大學會計系 富旺國際開發(股)公司會計部經理	無	無	無	無	
公司治理主管	中華民國	李玉豐	女	112.2.23	0	0	0	0	0	0	中興大學法律系司法組 富旺國際開發(股)公司管理部經理	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，並應有過半數董事兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

二、最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金
1、董事之酬金

職稱	姓名	董事酬金				A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例				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				領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)		業務執行費用(D)		薪資、獎金及特支費等(E)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)				
														本公司		財務報告內所有公司		
		本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	
董事長	林宗毅	120	120	0	0	0	60	60	180	180	2,678	0	0	0	0	2,858 -3.00%	2,858 -3.00%	無
董事	林正雄	120	120	0	0	0	50	50	170	170	2,411	0	0	0	0	2,581 -2.71%	2,581 -2.71%	無
董事	張育端	132	132	0	0	0	40	40	172	172	0	0	0	0	0	172 -0.18%	172 -0.18%	無
董事	實鉅投資股份有限公司法人代表：林祐任	120	120	0	0	0	60	60	180	180	2,538	0	0	0	0	2,718 -2.85%	2,718 -2.85%	無
董事	實鉅投資股份有限公司法人代表：鍾國文(註10)	70	70	0	0	0	30	30	100	100	0	0	0	0	0	100 -0.11%	100 -0.11%	無
董事	實鉅投資股份有限公司法人代表：林玉鳳(註11)	50	50	0	0	0	20	20	70	70	1,139	0	0	0	0	1,209 -1.20%	1,209 -1.20%	無
獨立董事	王日春	192	192	0	0	0	70	70	262	262	0	0	0	0	0	262 -0.28%	262 -0.28%	無
獨立董事	張國雄	192	192	0	0	0	70	70	262	262	0	0	0	0	0	262 -0.28%	262 -0.28%	無
獨立董事	李元恕	192	192	0	0	0	50	50	242	242	0	0	0	0	0	242 -0.25%	242 -0.25%	無
獨立董事	楊富全(註1)	117	117	0	0	0	40	40	157	157	0	0	0	0	0	157 -0.16%	157 -0.16%	無
獨立董事	詹家昌(註2)	75	75	0	0	0	10	10	85	85	0	0	0	0	0	85 -0.09%	85 -0.09%	無

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

註2：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註3：係指最近年度董事之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註4：係指最近年度董事之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註5：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)所領取包括薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。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6：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工酬勞(含股票及現金)者，應揭露最近年度經董事會通過派員員工酬勞金額，若無法預估者則按去年實際派員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7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。

註8：稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註9：a. 本欄應明確填列公司董事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. 公司董事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」。

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。

註10：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。

註11：稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

2、監察人之酬金：不適用。

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	股票 金額	現金 金額	財務報告內所有 公司(註5)	本公司	財務報告內 所有公司	
總經理	林祐任	2,538	2,538	0	0	0	0	0	0	0	0	2,538 -2.67%	2,538 -2.67%	無
寶鑫營造(股)公司 副總經理	楊梁世	3,620	3,620	0	0	0	0	0	0	0	0	3,620 -3.80%	3,620 -3.80%	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：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、獎金、獎勵金、職務加給、離職金。

註3：係填列最近年度總經理及副總經理之薪資及成本、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	財務報告內 所有公司			
						現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額					
寶鑫營造(股)公司 副總經理	楊梁世	3,620	3,620	0	0	0	0	0	0	0	0	3,620 -3.80%	3,620 -3.80%	無
總經理	林祐任	2,538	2,538	0	0	0	0	0	0	0	0	2,538 -2.67%	2,538 -2.67%	無
財務主管	林玉貞	1,139	1,139	0	0	0	0	0	0	0	0	1,139 -1.20%	1,139 -1.20%	無
開發主管	詹明曙	1,082	1,082	0	0	0	0	0	0	0	0	1,082 -1.14%	1,082 -1.14%	無
公司治理主管	李玉豐	934	934	0	0	0	0	0	0	0	0	934 -0.98%	934 -0.98%	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年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註6：稅後純益係指最近年度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總額。

註7：a. 本欄應填列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。
 b. 酬金係指本公司前五位酬金最高主管領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)。

貳、公司治理報告

5、分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

115年3月11日

	職稱 (註1)	姓名 (註1)	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後 純益之比例 (%)
經 理 人	總經理	林祐任	0	0	0	0 0%
	財務主管	林玉真				
	會計主管	黃秀華				
	稽核主管	陳永和				
	公司治理主管	李玉豐				

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。

- 6、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：%

	114 年度酬金總額占稅後 損益比例分析		113 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)	-11.19%	-11.19%	1.84%	1.84%
監察人	-	-	-	-
總經理及副總經理	-6.65%	-6.65%	0.76%	0.76%

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。

本公司總經理及副總經理之薪資架構為底薪、伙食津貼，其薪資依其職務職級、工作績效及年資的差異分別給付，並每年提報本公司「薪資報酬委員會」定期檢討。

A. 董事酬勞分派政策

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 115 年 3 月 12 日委員會審議通過後，提交董事會決議 114 年度不分派董事酬勞。

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」於 114 年 12 月 19 日委員會中檢討本公司經理人個別薪資報酬之內容及數額之合理性。

貳、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(114)年度董事會開會 6 次(A)，董事出席情形如下：

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	林宗毅	6	0	100%	
董事	林正雄	5	1	83%	
董事	張育端	4	2	67%	
董事	寶鉅投資股份有限公司 法人代表：林祐任	6	0	100%	
董事	寶鉅投資股份有限公司 法人代表：鍾國文	3	0	75%	114.5.29 新任
董事	寶鉅投資股份有限公司 法人代表：林玉真	2	0	100%	114.5.29 卸任
獨立董事	王日春	6	0	100%	
獨立董事	張國雄	6	0	100%	
獨立董事	李元恕	4	2	67%	
獨立董事	楊富全	3	0	75%	114.5.29 新任
獨立董事	詹家昌	1	1	50%	114.5.29 卸任
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：本公司已設置審計委員會，依證券交易法第14條之5規定，不適用證券交易法第14條之3規定 (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：無。 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：本公司於114年度董事會討論議案無此情事。 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： (一)本公司每年進行董事會績效評估。					

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、

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
				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 115 年 3 月 12 日完成本公司 114 年度董事會及功能性委員會(包括審計委員會及薪資報酬委員會)內部績效評估作業，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：114

序號	評估範圍	評估方式	評估期間	評估內容	評估結果	備註
1	☒ 整體董事會 ☐ 個別董事成員 ☐ 審計委員會 ☐ 薪資報酬委員會 ☐ 其他功能性委員會	☒ 董事會內部自評 ☐ 董事自評 ☐ 同儕評估 ☐ 外部評估	起：114 年 01 月 01 日 迄：114 年 12 月 31 日	A. 對公司營運之參與程度 B. 提昇董事會決策品質 C. 董事會組成與結構 D. 董事之選任及持續進修 E. 內部控制	平均 4.67 分：優； 平均 4.75 分：優； 平均 4.43 分：優； 平均 4.14 分：優； 平均 4.86 分：優	綜合評分為 4.6 分：優。
2	☐ 整體董事會 ☒ 個別董事成員 ☐ 審計委員會 ☐ 薪資報酬委員會 ☐ 其他功能性委員會	☐ 董事會內部自評 ☒ 董事自評 ☐ 同儕評估 ☐ 外部評估	起：114 年 01 月 01 日 迄：114 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	平均 4.37 分：優； 平均 4.44 分：優； 平均 4.17 分：優； 平均 4.30 分：優； 平均 4.33 分：優； 平均 4.376 分：優	綜合評分為 4.29 分：優。
3	☐ 整體董事會 ☐ 個別董事成員 ☒ 審計委員會 ☒ 薪資報酬委員會 ☐ 其他功能性委員會	☒ 董事會內部自評 ☐ 董事自評 ☐ 同儕評估 ☐ 外部評估	起：114 年 01 月 01 日 迄：114 年 12 月 31 日	A. 對公司營運之參與程度 B. 審計委員會職責認知 C. 提昇審計委員會決策品質 D. 審計委員會組成及成員選任 E. 內部控制	平均 4.75 分：優； 平均 4.71 分：優； 平均 4.86 分：優； 平均 5.00：極優； 平均 5.00：極優；	綜合評分為 4.83 分：優。
4	☐ 整體董事會 ☐ 個別董事成員 ☒ 審計委員會 ☒ 薪資報酬委員會 ☐ 其他功能性委員會	☐ 董事會內部自評 ☒ 董事自評 ☐ 同儕評估 ☐ 外部評估	起：114 年 01 月 01 日 迄：114 年 12 月 31 日	1. 公司目標與任務之掌握 2. 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. 委員之專業及持續進修 6. 內部控制	平均 4.83 分：優； 平均 4.92 分：優； 平均 4.75 分：優； 平均 4.83 分：優； 平均 4.75 分：優； 平均 4.92 分：優	綜合評分為 4.82 分：優。

(二) 監察人參與董事會運作情形：不適用。

審計委員會運作情形資訊

最近(114)年度審計委員會開會 4 次(A)，獨立董事出席情形如下：

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 1、註 2)	備註
獨立董事	王日春	4	0	100%	
獨立董事	張國雄	4	0	100%	
獨立董事	李元恕	4	0	100%	
獨立董事	楊富全	2	0	100%	114.5.29 新任
獨立董事	詹家昌	1	1	50%	114.5.29 卸任

本公司審計委員會之職權事項如下：

- 一、依證交法第十四條之一規定訂定或修正內部控制制度。
- 二、內部控制制度有效性之考核。
- 三、依證交法第三十六條之一規定訂定或修正取得或處分資產、從事衍生性商品交易、資金貸與他人、為他人背書或提供保證之重大財務業務行為之處理程序。
- 四、涉及董事自身利害關係之事項。
- 五、重大之資產或衍生性商品交易。
- 六、重大之資金貸與、背書或提供保證。
- 七、募集、發行或私募具有股權性質之有價證券。
- 八、簽證會計師之委任、解任或報酬。
- 九、財務、會計或內部稽核主管之任免。
- 十、由董事長、經理人及會計主管簽名或蓋章之年度財務報告及須經會計師查核簽證之第二季財務報告。

十一、其他公司或主管機關規定之重大事項。

本公司審計委員會 114 年度工作重點：

- 一、審議財務報告。
- 二、審議修正內部控制制度及內部控制制度有效性之考核。
- 三、審議修正「背書保證作業辦法」、「公司治理實務守則」、「董事會議事規則」、「審計委員會組織規程」及「永續發展執行推動小組組織規程」。
- 四、審議簽證會計師獨立性及適任性評估。
- 五、審議發行本公 114 年度員工認股權憑證相關事宜及修正發行及認股辦法案。
- 六、審議委託子公司寶鑫營造股份有限公司新建工程案。
- 七、審議為子公司寶鑫營造股份有限公司背書保證案。
- 八、審議配合不動產買賣借名登記案。
- 九、審議不動產合建分售、購入不動產案

其他應記載事項：

- 一、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明審計委員會召開日期、期別、議案內容、獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理。

(一)證券交易法第 14 條之 5 所列事項。

(二)除前開事項外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項。

審計委員會	議案內容	證券交易法第14條之5所列事項	未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項	內部稽核主管、會計師列席溝通情形
第一屆 第20次 114/3/11	1. 113年度營業報告書及財務報表案	✓	無	
	2. 113年度盈餘分配案	✓	無	
	3. 本公司113年度「內部控制制度聲明書」案	✓	無	內部稽核主管列席
	4. 修正本公司「內部控制制度」案	✓	無	內部稽核主管列席
	5. 簽證會計師獨立性、適任性評估及委任案	✓	無	
	6. 擬預先核准簽證會計師、其事務所及事務所關係企業向本公司及子公司提供非確信服務案	✓	無	
審計委員會決議結果：全體出席委員同意通過。				
公司對審計委員會意見之處理：全體出席董事同意通過。				
獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容：無此情事。				
第一屆 第21次 114/5/6	1. 本公司會計主管改聘任案		無	
	2. 本公司114年第1季合併財務報告案		無	
	3. 向關係人購入土地案	✓	無	內部稽核主管列席
審計委員會決議結果：全體出席委員同意通過。				
公司對審計委員會意見之處理：全體出席董事同意通過。				
獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容：無此情事。				
第二屆 第1次 114/8/8	1. 本公司114年第2季合併財務報告案	✓	無	
	2. 本公司擬發行國內第四次有擔保轉換公司債案	✓	無	
	3. 本公司設定基層員工範圍案	✓	無	
	4. 修正本公司「內部控制制度」	✓	無	內部稽核主管列席
	5. 因業務需要，擬為子公司寶鑫營造股份有限公司背書保證案	✓	無	內部稽核主管列席
審計委員會決議結果：全體出席委員同意通過。				
公司對審計委員會意見之處理：全體出席董事同意通過。				
獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容：無此情事。				
第二屆 第2次 114/11/7	1. 本公司會計主管改聘任案		無	
	2. 本公司114年第3季合併財務報告案		無	
	3. 委託子公司寶鑫營造股份有限公司新建工程案	✓	無	內部稽核主管列席
	4. 與關係人簽訂辦公室租約續約案	✓	無	內部稽核主管列席
審計委員會決議結果：全體出席委員同意通過。				
公司對審計委員會意見之處理：全體出席董事同意通過。				
獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容：無此情事。				
二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：無此情事。				
三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形（應包括就公司財務、業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等）：				
1. 本公司定期召開審計委員會，除內部稽核主管依議案內容列席審計委員會外，並視需要邀請會計師及相關主管列席。				
2. 本公司由全體獨立董事組成審計委員會，內部稽核主管於每月完成內部稽核報告時，於次月底前交付稽核報告供其查閱及簽名。				
3. 審計委員會每年定期與本公司之簽證會計師針對財務報表查核結果以及主管機關規定之其他溝通事項進行交流，114年於3月11日進行審計委員會與主查簽證會計師溝通交流。				

註1：年度終了日前有獨立董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

註2：年度終了日前，有獨立董事改選者，應將新、舊任獨立董事均予以填列，並於備註欄註明該獨立董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(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	摘要說明	
一、公司是否依據上市上櫃公司治理實務守則訂定並揭露公司治理實務守則？	V		本公司已於 103 年 3 月 11 日董事會通過制定，並於 112 年 1 月 12 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 (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？ (二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及最終控制者名單？ (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？ (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 V V 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。 本公司服務部門已掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單，並即時更新。 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。 本公司已訂定「防範內線交易作業程序」，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券。	無差異。
三、董事會之組成及職責 (一) 董事會是否擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？ (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？ (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 V	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。 依本公司實務所需情形，目前依法設置薪資報酬委員會及審計委員會。 本公司依董事會績效評估辦法每年定期進行績效評估，作為年度報酬評估之參考。	無差異。

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
(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114年3月11日及115年3月12日向董事會報告簽證會計師具有適當的獨立性，114年度會計師獨立性評估業已參考審計品質指標(AQIs)，詳如註2。
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。
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，並於公司網站設置利害關係人專區，以妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題。
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	V		本公司委任台新綜合證券(股)公司股務代理部負責辦理股東會事務。
七、資訊公開 (一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？ (二) 公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？ (三) 公司是否於會計年度終了後兩個月	V V	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： https://www.fwgroup.com.tw 。 本公司已指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露工作、並依規定設有發言人及代理發言人各一人，負責對外發言。

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否 摘要說明	
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？		申報。	
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)？	V	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. 供應廠商關係：本公司與供應廠商之間維持良好的供需關係。 5. 利害關係人之權利：利害關係人得依法令規定提供意見與本公司溝通，並針對其中適合項目列為本公司未來各項工作推展之參考依據。 6. 董事進修之情形：本公司董事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，114 年度董事進修情形，詳如註3。 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內部控制制度，並有效執行且定期檢及修訂，以降低公司之營運風險。 8. 客戶政策之執行情形：本公司設有客戶服務專線，並有專責人員負責處理客戶之相關問題，以提昇客戶之滿意度。 9. 公司為董事及監察人購買責任保險之情形：本公司已為董事及重要職員購買責任保險，並於公開資訊觀測站申報投保情形。 10. 本公司訂有「內部重大資訊處理作業程序」，於公司內部資訊系統中公告以使所有同仁週知，並依程序規定作為本公司重大資訊處理及揭露作業之依據，以避免違反法令及發生內線交易事件之情形。	無差異。
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。(未列入受評公司者無需填列)		本公司已自行評估公司治理遵循情況，並規畫針對未得分項目逐步進行改善。	就尚未改善者提出優先加強事項

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

註 2：114 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，並於 115 年 3 月 12 日向董事會報告評估結果。

註 3：114 年度董事進修情形：

職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數
董事長	林宗毅	114/11/24	社團法人中華民國內部稽核協會	財務報表的閱讀分析與應用	6.0
董事	林正雄	114/10/29	財團法人中華民國會計研究發展基金會	如何解析企業財務關鍵資訊 強化危機預警能力	6.0
董事	張育端	114/9/25	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	企業如何進行 TNFD 與生物多樣性自然財務揭露	3.0
	張育端	114/11/14	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	健康永續力-科技驅動 ESG 的高齡照護新模式】	3.0
董事	林祐任	114/3/19	財團法人台灣金融研訓院	公司治理講堂第 229 期	3.0
		114/11/28	中華公司治理協會	從股東行動主義觀點，由外資法人投票行為之實務案例解析，來落實國際思維之董監責任	3.0
董事	鍾國文	114/6/11	中華民國內部稽核協會	「法令規章遵循」內控內稽重點研討	6.0
		114/7/29	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	上興櫃公司內部人股權宣導說明會	3.0
		114/9/19	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	永續資訊管理之內部控制建置實務	3.0
獨立董事	王日春	114/2/11	中華民國會計師公會全國聯合會	紫微視角下的財會智慧	2.0
		114/9/17	中華民國會計師公會全國聯合會	資料驅動的會計工作革新：結合 AI 工具提升效率與價值進階班	3.0
		114/9/19	中華民國會計師公會全國聯合會	會計師簽證申報所得稅注意事項解析	3.0
		114/11/25	中華民國會計師公會全國聯合會	114 年度中區稅務座談會	3.0
		114/12/3	中華民國會計師公會全國聯合會	洗錢防制法對會計師之影響以法令遵循為中心	3.0
獨立董事	張國雄	114/4/8	中華公司治理協會	永續金融與企業永續策略	3.0
	張國雄	114/4/16	中華公司治理協會	公司治理與證券法規	3.0
獨立董事	李元恕	114/9/26	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	114 年度防範內線交易宣導會	3.0
	李元恕	114/10/16	社團法人台灣專案管理學會	人力資源管理與企業倫理	3.0
獨立董事	楊富全	114/6/24	中華民國內部稽核協會	「法令規章遵循」內控內稽重點研討	6.0
		114/8/8	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	上興櫃公司內部人股權宣導說明會	3.0
		114/8/22	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	從公司治理談財富傳承及信託	3.0

貳、公司治理報告

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 114 年利害關係人溝通情形如下表：（並於 115 年 3 月 11 日向董事會報告溝通情形）

利害關係人	關注議題	溝通管道與週期	114 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 聯絡窗口：人資 (04-23273030)	136 次內部訊息公告、 8 次主管月會、 4 次全員季會、 14 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 法說會/每年 年報/每年 官網/不定期 公開資訊觀測站/不定期 聯絡窗口：股務 (04-23273030)	1 次股東常會、 1 次法說會、 41 次重大訊息、 22 次各類公告
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 聯絡窗口：客服 (0800-399288)	架設 24 小時網路報修系統，方 便住戶隨時報修。 https://service.fwbuild.com .tw/TWN/custom_require.php ， 114 年度修繕服務完成率平均為 78.33%；個建案客戶滿意度統計 皆在 4.5 分以上。（滿分為五分）
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 聯絡窗口：採購 (04-23273030)	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，114 年度沒有工程 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 聯絡窗口：企劃 (04-23273030)	本公司透過公開資訊觀測站、法 說會、新聞稿等方式提供公司經 濟績效之相關訊息，114 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 聯絡窗口：客服 (0800-399288) 聯絡窗口：企劃 (04-23273030)	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」定為公司每年家 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、捐血活動等。

(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

114 年 12 月 31 日

身份別 (註 1)	條件 姓名	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
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。 目前擔任國富浩華聯合會計師事務所總顧問。 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。	0
獨立 董事	張國雄	具五年以上公司業務所需之工作經驗，目前擔任東海大學國際經營與貿易學系教授，兼任高明鐵企業(股)公司、安基科技(股)公司及善德生技(股)公司獨立董事、審計委員會成員與薪酬委員會成員。 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。	2
獨立 董事	李元恕	具五年以上公司業務所需之工作經驗，目前擔任逢甲大學行銷學系教授。 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。	0
獨立 董事	楊富全	具五年以上公司業務所需之工作經驗。 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。	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。身分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、本公司薪資報酬委員會的組織權責如下：

本委員會應以善良管理人之注意，忠實履行下列職權，並將所提建議提交董事會討論：

- (1) 定期檢討本規程並提出修正建議。
- (2) 訂定並定期檢討本公司董事及經理人績效評估標準、年度及長期之績效目標，與薪資報酬之政策、制度、標準與結構，並於年報中揭露績效評估標準之內容。
- (3) 定期評估本公司董事及經理人之績效目標達成情形，並依據績效評估標準所得之評估結果，訂定其個別薪資報酬之內容及數額。年報中應揭露董事及經理人之個別績效評估結果，及個別薪資報酬之內容及數額與績效評估結果之關聯性及合理性，並於股東會報告。

3、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由 4 位獨立董事擔任薪資報酬委員。
- (2) 本屆委員任期：114 年 8 月 8 日至 117 年 5 月 28 日，最近年度(114 年度)薪資報酬委員會開會 2 次(A)，委員資格、出席及運作情形如下：

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	張國雄	2	0	100%	
委員	李元恕	2	0	100%	
委員	楊富全	1	0	100%	114.5.29 新任
委員	詹家昌	1	0	100%	114.5.29 卸任

薪資報酬委員會	議案內容及後續處理	決議結果	公司對委員會意見之處理
第五屆 第 7 次 114/3/11	審議本公司 113 年度員工 酬勞及董事酬勞分派案。	本案經主席徵詢 全體出席委員同 意，照案通過。	提請董事會決議通過。
第六屆 第 1 次 114/12/19	定期評估本公司經理人 之薪資報酬案。	本案經主席徵詢 全體出席委員同 意，照案通過。	依委員會決議辦理。

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。

4、提名委員會成員資料及運作情形資訊：本公司並無成立提名委員會。

(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	摘要說明	
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		本公司依規定建立永續發展執行推動小組，並將依推動情形依執行進度定期向董事會報告執行情形。	無重大差異。
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		一、公司治理與風險管理 協助及確保董事持續關注公司治理國際趨勢及掌握國內最新法規變化。並持續推動董事及公司治理主管等高階主管相關進修規劃。 二、營運績效 強化部門關鍵績效指標(KPI)與公司營收及獲利目標之連結，定期評估短期目標執行成效，以創造獲利回饋股東。 三、誠信經營及法規遵循 每年檢視誠信經營相關政策及執行情形提報董事會，並定期進行商業誠信教育訓練，提升員工誠信正直的價值觀。 四、品質管理 除了符合客戶品質需求與 ISO 9100 品質管理系統標準及法規外，並不斷創新、優化建築工法，以達成客戶滿意與期望的水準。 五、環保法令遵循 設置營建廢棄物污染防治措施，妥善處理工地產 生之有害物質。產生廢棄物皆依法定程序處理，並持續改善及優化作業。	無重大差異。

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	摘要說明	
			六、人才招募與培育 投注資源招募、培育、留任優秀的人才，提供具競爭力薪酬及各項福利與照顧措施，以達到吸引及保留人才目的。 七、員工薪資與福利 本公司制訂薪酬管理辦法，將員工績效考核制度結合獎金發放標準，每年依營運狀況及個人工作表現績效核給年終獎金，並將公司獲利分享予同仁。 八、勞資關係 運用每季定期召開一次勞資會議，強化雙向溝通管道，並定期舉辦員工旅遊及公益活動凝聚向心力。	
三、環境議題				
(一) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	V		本公司依建築相關法規，制定公司建築施工規範，以落實環境保護。	無重大差異。
(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。	無重大差異。
(三) 公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？	V		本公司積極面對氣候變遷議題，自民國 103 年 11 月 1 日起與國立台灣大學生物資源暨農學院實驗林管理處攜手合作推動「造林計畫」，認養 1,800 株紅檜木，啟動 10 年環境保護行動，以落實節能減碳、環境保護綠化大地理念。	無重大差異。
(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	無重大差異。

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	摘要說明	
			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。	
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。	無重大差異。
(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，其中應提撥不低於百分之一為基層員工分派酬勞，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工。	無重大差異。
(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。	無重大差異。
(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		本公司建立完善之福利制度並定期舉辦通識課程與專業教育訓練活動，以提昇員工職涯能力發展。	無重大差異。
(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		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。本公司依建築相關法規設計各建築案。	無重大差異。
(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		本公司制定供應商評選管理辦法，以評選合適之供應商。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。	無重大差異。
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		本公司於113年11月8日董事會決議通過永續發展執行推動小組組織規程，並依排定之永續報告書編制計畫，完成113年度永續報告書編制作業並於114年8月8日董事會決議通過，且依規定時限上傳至公開資訊觀測站。	無重大差異。

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	
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。			
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。

上市上櫃公司氣候相關資訊

1 氣候相關資訊執行情形

項目	執行情形
1. 敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。	董事會為公司氣候議題最高治理單位，負責對氣候相關風險與機會之監督，並下設永續推動小組，依據主管機關之規範推動相關政策，針對國內、外之氣候相關議題定期召開會議，協助董事會督導公司永續發展，並於年度進行目標執行追蹤並定期呈報董事會。
2. 敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中期、長期)。	業務、策略及財務面之風險： 短期：極端氣候使原物料價格波動，影響公司獲利 中期：極端氣候的發生頻率上升，易使公司營運中斷，導致人事及營運成本上升。 長期：低碳與能源政策異動，營運與投資成本增加。 業務、策略及財務面之機會： 短期：重新針對公司資源盤點，提高管理效率。 中期：利用循環經濟，提高產品附加價值。 長期：找尋氣候變遷的影響下，全新的發展機會，增加公司多元營收。
3. 敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。	氣候風險潛在財務影響： 1. 溫室氣體總量管制與碳費可能對營運成本增加。 2. 極端氣候可能對供應鏈造成影響，例如生產成本增加及生產效率下降。 3. 極端氣候導致用電量及電費增加，也造成溫室氣體排放量上升。 轉型行動： 1. 公司可規劃遠距辦公、會議機制，降低公司能源及員工通勤、出差往返所產生碳排。 2. 面對極端氣候如公司因應得宜，例如倡導綠色採購、訂定節能措施及投資綠能設備，有機會能搶占商機。
4. 敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。	每年由永續推動小組展開評估作業、研擬調適及減緩對策，並將評估結果呈送董事會。評估結果如為重大風險議題時，永續推動小組應進行列管並定期追蹤因應對策執行進度，並將整體風險改善行動呈報至董事會，以確保與公司永續策略一致。
5. 若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響。	參考 TCFD 官方風險清單等相關資訊，由永續推動小組評估氣候風險與機會議題，再依據 RCP 8.5 氣候情境，評估可能發生的氣候災害影響，並透過「台灣氣候變遷推估資訊與調適知識平台」與「3D 災害潛勢地圖」等公開氣候模型及圖表網站，分析可能的實體氣候災害，評估在面對最極端的氣候下，可能帶來的衝擊與影響。 經過 RCP 8.5 氣候情境假設，極端氣候雖造成颱風等天災，以致建地施工停工及建材運輸延期之風險，對整體營運狀況而言，影響甚微。
6. 若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標。	為了達成 2050 年碳中和之目標，本公司未來將擬定低碳轉型計畫，內容包含： 短期(1 年)：積極推動溫室氣體減量計畫及多項節能減碳方法以降低潛在財務衝擊。 中期(3 年)：進行溫室氣體盤查並已依 ISO 14064-標準進行盤查並委由第三方查證。 長期(2050 年)：2050 年達成淨零排放目標。
7. 若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。	本公司目前尚無使用內部碳定價作為規劃工具，未來將視政府法規及國際趨勢規劃籌備與引入。

貳、公司治理報告

項目	執行情形
8. 若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證(RECs)數量。	短期(1年): 積極推動溫室氣體減量計畫及多項節能減碳方法以降低潛在財務衝擊。 中期(3年): 進行溫室氣體盤查並已依 ISO 14064-標準進行盤查並委由第三方查證。 長期(2050年): 2050年達成淨零排放目標。
9. 溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫(另填於 1-1 及 1-2)。	本公司溫室氣體之相關資料說明如下。

1-1 最近二年度公司溫室氣體盤查及確信情形

1-1-1 溫室氣體盤查資訊

敘明溫室氣體最近兩年度之排放量(公噸 CO ₂ e)、密集度(公噸 CO ₂ e/百萬元)及資料涵蓋範圍。
溫室氣體排放量：
2025 年：範疇一：233.73 (公噸 CO ₂ e) 範疇二：409.82(公噸 CO ₂ e) 合計 643.55(公噸 CO ₂ e)
2024 年：範疇一：292.91 (公噸 CO ₂ e) 範疇二：489.26(公噸 CO ₂ e) 合計 782.17(公噸 CO ₂ e)
排放密集度：
2025 年：0.2474(公噸 CO ₂ e/百萬元)
2024 年：0.1639(公噸 CO ₂ e/百萬元)

1-1-2 溫室氣體確信資訊

敘明截至年報刊印日之最近兩年度確信情形說明，包括確信範圍、確信機構、確信準則及確信意見。
本公司未來擬規劃確信時程。

1-2 溫室氣體減量目標、策略及具體行動計畫

敘明溫室氣體減量基準年及其數據、減量目標、策略及具體行動計畫與減量目標達成情形。
本公司未來擬規劃具體行動計畫時程。

(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	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案				無重大差異。
(一) 公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？	V		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。	
(二) 公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及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？	V		本公司有訂定員工廉潔條款規定，並於內部資訊系統中公告以使本公司所有同仁週知，以提醒員工防範行賄及收賄等不誠信行為發生。並依據「員工手冊」中之獎懲規定，就員工發生之不誠信行為，提報適用之懲處。本公司內部稽核人員針對部份具較高風險作業項目提昇為每月執行查核，如有發現異常情況則立即向管理階層提報。	
(三) 公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？	V			
二、落實誠信經營				無重大差異。
(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？	V		本公司與往來之客戶及供應商訂立合約時，對雙方之權利義務均詳列於合約，並明定誠信行為條款。	
(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？	V		本公司責成稽核室擔任推動企業誠信經營之兼職單位，配合內控查核定期督促各部門依其職責範圍履行企業誠信經營之目標。	
(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	V		本公司有訂定員工廉潔條款規定，以提醒員工防範行賄及收賄等不誠信行為發生。	
(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	V		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。	

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V		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。	
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。	無重大差異。
(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		本公司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。	
四、加強資訊揭露				
(一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	V		本公司在公司網站上揭露誠信經營相關資訊情形。本公司就公司各項資訊進行蒐集，並即時提供公司發言人相關資料。	無重大差異。
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，並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) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：無。

(八) 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：115 年 3 月 12 日

本公司民國 114 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 114 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 115 年 3 月 12 日董事會通過，出席董事 9 人(親自出席 9 人，委託出席 0 人)中無人持反對意見，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：林宗毅 簽章



總經理：林祐任 簽章



2、委託會計師專案審查內部控制制度，應揭露會計師審查報告：無。

貳、公司治理報告

(九) 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 114 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	114.5.29	1. 通過承認 113 年度營業報告書暨財務報告案。	本案已於 114 年 5 月 29 日完成股東常會重要決議事項公告。
		2. 通過承認 113 年度盈餘分配案。	本案已於 114 年 5 月 29 日完成股東常會重要決議事項公告，並分別於 114 年 7 月 30 日發放現金股利及於 114 年 8 月 28 日發放股票股利。

民國 114 年度及截至年報刊印日止董事會之重要決議

會議別	日期	重要決議事項	執行情形
董事會	114.3.11	1. 通過 114 年度營運計劃案。 2. 通過 113 年度員工酬勞及董事酬勞分派案。 3. 通過 113 年度營業報告書及財務報表案。 4. 通過 113 年度盈餘分配案。 5. 通過 113 年度盈餘轉增資發行新股案。 6. 通過 113 年度「內部控制制度聲明書」案。 7. 通過訂定及修正本公司「內部控制制度」案。 8. 通過修正「公司章程」案。 9. 通過提名本公司董事案。 10. 通過改選本公司董事案。 11. 通過解除本公司新任董事競業禁止之限制案。 12. 通過本公司召開 114 年股東常會相關事宜案。 13. 通過本公司股東常會受理股東提案權之相關事宜。 14. 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。 15. 通過本公司 114 年度簽證會計師獨立性、適任性評估及其委任案。 16. 通過預先核准簽證會計師、其事務所及事務所關係企業向本公司及子公司提供非確信服務案。 17. 通過補追認購買台中市北屯區同榮段不動產案。 18. 通過補追認購買高爾夫球場會員證案。 19. 通過補追認配合購買高爾夫球場會員證借名登記案案。 20. 通過因業務需要，辦理金融機構融資申請續約案。 21. 通過因業務需要，擬向金融機構申請融資額度授信到期日展延案。 22. 通過因業務需要，擬向金融機構申請融資額度授信到期日展延案。	除第 2 項將提報 114 年股東常會報告、第 3~4 項將提報 114 年股東常會承認、第 5、8 項將提報 114 年股東常會討論、第 10~11 項將於 114 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。
董事會	114.5.6	1. 通過公司會計主管改聘任案。 2. 通過 114 年第一季合併財務報告案。 3. 通過 114 年第一季擬不分配股利案。 4. 通過向關係人購入土地案。 5. 通過因業務需要，新增金融機構融資額度申請案。 6. 通過因業務需要，新增金融機構融資額度申請案。 7. 通過因業務需要，新增金融機構融資額度申請案。 8. 通過因業務需要，新增金融機構融資申請額度案。 9. 通過因業務需要，申請金融機構融資額度續約案。	所有議案均已依照董事會決議執行及依規定公告完畢。
董事會	114.5.29	1. 通過董事長選任案。 2. 通過本公司總經理改聘任一案。	所有議案均已依照董事會決議執行及依規定公告

會議別	日期	重要決議事項	執行情形
			完畢。
董事會	114.7.3	1. 通過訂定盈餘轉增資發行新股(或除權)基準日及相關事宜案案。	所有議案均已依照董事會決議執行及依規定公告完畢。
董事會	114.8.8	1. 通過本公司 114 年第 2 季合併財務報告案。 2. 通過本公司 114 年第 2 季擬不分派盈餘案。 3. 通過本公司 113 年度永續報告書案。 4. 通過本公司擬聘任薪資報酬委員會委案。 5. 通過本公司擬發行國內第四次有擔保轉換公司債案。 6. 通過本公司設定基層員工範圍案。 7. 通過修正本公司「內部控制制度」案。 8. 通過因業務需要，擬為子公司寶鑫營造股份有限公司背書保證案。 9. 通過因業務需要，擬向金融機構新增融資額度申請案。 10. 通過因業務需要，擬向金融機構新增融資額度申請案。 11. 通過因業務需要，擬向金融機構新增融資額度申請案。 12. 通過因業務需要，擬向金融機構申請融資額度續約案。 13. 通過因業務需要，擬向金融機構申請融資額度續約案。	所有議案均已依照董事會決議執行及依規定公告完畢。
董事會	114.11.7	1. 通過本公司會計主管改聘任案。 2. 通過本公司 114 年第 3 季合併財務報告案。 3. 通過本公司 114 年第 3 季擬不分派盈餘案。 4. 通過委託子公司寶鑫營造股份有限公司新建工程案。 5. 通過與關係人簽訂辦公室租約續約案。 6. 通過本公司 115 年度稽核計畫案。 7. 通過因業務需要，擬向金融機構申請融資額度續約案。 8. 通過因業務需要，擬向金融機構新增融資額度申請案。 9. 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及依規定公告完畢。
董事會	115.3.12	1. 通過 115 年度營運計劃。 2. 通過 114 年度員工酬勞及董事酬勞案。 3. 通過 114 年度營業報告書及財務報告案。 4. 通過 114 年度虧損撥補案。 5. 通過 114 年度「內部控制制度聲明書」案。 6. 通過修正本公司「內部控制制度」案。 7. 通過召開 115 年股東常會相關事案。 8. 通過本公司股東常會受理股東提案權之相關事宜。 9. 通過委託子公司寶鑫營造股份有限公司新建工程案。 10. 通過本公司住宅新建及裝修工程承攬契約追減案。 11. 通過配合會計師事務所內部輪調，變更本公司 115 年度簽證會計師案。 12. 通過本公司 115 年度簽證會計師獨立性、適任性評估及其委任案。 13. 通過因業務需要，辦理金融機構融資申請續約案。 14. 通過因業務需要，擬向金融機構申請融資額度案。 15. 通過因業務需要，擬向金融機構申請融資額度案。 16. 通過因業務需要，擬向金融機構申請融資額度案。 17. 通過因業務需要，擬向金融機構申請融資額度案。	除第 2 項將提報 115 年股東常會報告、第 3~4 項將提報 115 年股東常會承認外，其餘議案均已依照董事會決議執行及依規定公告完畢。

貳、公司治理報告

- (十) 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。

四、簽證會計師公費資訊

- (一) 給付簽證會計師與其所屬事務所及關係企業之審計公費與非審計公費之金額及非審計服務內容：

金額單位：新臺幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	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 劉美蘭	114.1.1~ 114.12.31	2,520	645	3,165	114 年度移轉訂價報告 130 114 年可轉債公司債服務費 140 114 年度盈餘轉增資申報案件公費 66 114 年度盈餘轉增資變更登記及資本額查核公費 50 114 年度暫繳稅報簽證費 150 其他 109

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。

- (二) 前目所稱審計公費係指公司給付簽證會計師有關財務報告查核、核閱、複核及財務預測核閱之公費。

五、更換會計師資訊：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。

七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、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、經理人及大股東股權變動情形：

單位：股

職稱（註1）	姓名	114 年度		115 年度截至 3 月 31 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	林宗毅	58,350	0	0	0
董事	林正雄	93,226	0	0	0
董事	張育端	(18,000)	0	0	0
董事兼大股東	寶鉅投資(股)公司	876,665	0	0	0
董事之法人代表 兼總經理	林祐任	58,350	0	0	0
董事之法人代表	鍾國文	0	0	0	0
獨立董事	王日春	122,372	0	10,000	0
獨立董事	張國雄	0	0	0	0
獨立董事	李元恕	0	0	0	0
獨立董事	楊富全	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
公司治理主管	李玉豐	0	0	0	0
大股東	寶鑫投資有限公司	661,600	0	0	0
大股東	天衛資產管理(股)公司	645,536	0	0	0
大股東	昌運建設開發(股)公司	621,380	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、經理人及大股東並無股權移轉關係人之情事。

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

貳、公司治理報告

八、持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料：

115年3月31日

姓名（註1）	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東，相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。（註3）		備註
	股數（仟股）	持股比例	股數（仟股）	持股比例	股數（仟股）	持股比例	名稱	關係	
寶鉅投資股份有限公司	18,409	14.73%	0	0	0	0	寶鑫投資有限公司	同一董事長	
代表人：林正雄	1,957	1.56%	498	0.39%	0	0	慶宏投資股份有限公司代表人：林春金	董事法人代表	
							宏富投資股份有限公司代表人：蘇鳳喜	監察人法人代表	
							慶宏投資股份有限公司代表人：林春金	二等親	
							天衛資產管理股份有限公司代表人：林春金	二等親	
							昌運建設開發股份有限公司代表人：林春金	二等親	
							宏德投資有限公司代表人：林春金	二等親	
							鴻鉅建設股份有限公司代表人：林春金	二等親	
寶鑫投資有限公司	13,893	11.11%	0	0	0	0	寶鉅投資股份有限公司	同一董事長	
代表人：林正雄	1,957	1.56%	498	0.39%	0	0	慶宏投資股份有限公司代表人：林春金	二等親	
							天衛資產管理股份有限公司代表人：林春金	二等親	
							昌運建設開發股份有限公司代表人：林春金	二等親	
							宏德投資有限公司代表人：林春金	二等親	
							鴻鉅建設股份有限公司代表人：林春金	二等親	
天衛資產管理股份有限公司	13,556	10.84%	0	0	0	0	昌運建設開發股份有限公司、慶宏投資股份有限公司、宏德投資有限公司、鴻鉅建設股份有限公司	同一董事長	
代表人：林春金	92	0.07%	0	0	0	0	寶鉅投資股份有限公司代表人：林正雄	二等親	
							寶鑫投資有限公司代表人：林正雄	該公司董事法人代表	
							寶鉅投資股份有限公司	該公司董事長	
							昌運建設開發股份有限公司	該公司董事長	
							慶宏投資股份有限公司	該公司董事長	
							宏德投資有限公司	該公司董事長	
							鴻鉅建設股份有限公司	該公司董事長	
昌運建設開發股份有限公司	13,048	10.44%	0	0	0	0	天衛資產管理股份有限公司、慶宏投資股份有限公司、宏德投資有限公司、鴻鉅建設股份有限公司	同一董事長	
代表人：林春金	92	0.07%	0	0	0	0	寶鉅投資股份有限公司代表人：林正雄	二等親	
							寶鑫投資有限公司代表人：林正雄	該公司董事法人代表	
							寶鉅投資股份有限公司	該公司董事長	
							天衛資產管理股份有限公司	該公司董事長	
							慶宏投資股份有限公司	該公司董事長	
							宏德投資有限公司	該公司董事長	
							鴻鉅建設股份有限公司	該公司董事長	
鴻鉅建設股份有限公司	3,426	2.74%	0	0	0	0	天衛資產管理股份有限公司、昌運建設開發股份有限公司、慶宏投資股份有限公司、宏德投資有限公司	同一董事長	
代表人：林春金	92	0.07%	0	0	0	0	寶鉅投資股份有限公司代表人：林正雄	二等親	
							寶鑫投資有限公司代表人：林正雄	該公司董事法人代表	
							寶鉅投資股份有限公司	該公司董事長	
							天衛資產管理股份有限公司	該公司董事長	
							昌運建設開發股份有限公司	該公司董事長	
							宏德投資有限公司	該公司董事長	
							慶宏投資股份有限公司	該公司董事長	
慶宏投資股份有限公司	3,382	2.70%	0	0	0	0	寶鉅投資股份有限公司	該公司法人董事	
代表人：林春金	92	0.07%	0	0	0	0	天衛資產管理股份有限公司、昌運建設開發股份有限公司、鴻鉅建設股份有限公司、宏德投資有限公司	同一董事長	
							寶鉅投資股份有限公司代表人：林正雄	二等親	
							寶鑫投資有限公司代表人：林正雄	該公司董事法人代表	
							寶鉅投資股份有限公司	該公司董事長	
							天衛資產管理股份有限公司	該公司董事長	
							昌運建設開發股份有限公司	該公司董事長	
							宏德投資有限公司	該公司董事長	
林映辰	2,847	2.27%	0	0	0	0	無	無	
宏富投資股份有限公司	2,065	1.65%	0	0	0	0	寶鉅投資股份有限公司	該公司法人監察人	
代表人：蘇鳳喜	0	0%	0	0	0	0	無	無	
林正雄	1,957	1.56%	498	0.39%	0	0	慶宏投資股份有限公司代表人：林春金	二等親	
							天衛資產管理股份有限公司代表人：林春金	二等親	
							昌運建設開發股份有限公司代表人：林春金	二等親	
							宏德投資有限公司代表人：林春金	二等親	
吳建興	1,352	1.08%	0	0	0	0	鴻鉅建設股份有限公司代表人：林春金	二等親	

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、未成年子女或利用他人名義計算持股比例。

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

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

單位：股；％

轉投資事業 (註1)	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	42,000,000	100%	0	0%	42,000,000	100%
富旺房屋仲介股份有限公司	1,000,000	74%	350,000	26%	1,350,000	100%
蕾媞生物科技股份有限公司	6,000,000	100%	0	0%	6,000,000	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%

註1：係公司採用權益法之長期投資。

參、募資情形

參、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 115 年 3 月 31 日

股 種 類	核 定 股 本			備 註
	流通在外股份	未發行股份	合 計	
普 通 股	124,967,090	75,032,910	200,000,000	屬上櫃股票

2. 股本形成經過

115 年 3 月 31 日

年 月	發 行 價 格	核 定 股 本		實 收 股 本		備 註		
		股數	金額 (元)	股數	金額 (元)	股本來源	產以 抵現 充金 股以 款外 者之 財	其 他
86.04	10	100,000	1,000,000	100,000	1,000,000	現金設立登記	無	無
86.05	10	15,000,000	150,000,000	15,000,000	150,000,000	現金增資 149,000,000 元	無	無
87.12	10	19,500,000	195,000,000	19,500,000	195,000,000	現金增資 45,000,000 元	無	無
89.08	10	30,500,000	305,000,000	30,500,000	305,000,000	現金增資 114,000,000 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

年 月	發 行 價 格	核 定 股 本		實 收 股 本		備 註		
		股數	金額 (元)	股數	金額 (元)	股本來源	產以 抵現 充金 股以 款外 者之 財	其 他
103.12	10	200,000,000	2,000,000,000	150,065,488	1,500,654,880	公司債轉換普通股 5,107,344 股 註銷庫藏股 12,598,000 股	無	註 12
104.07	10	200,000,000	2,000,000,000	175,548,652	1,755,486,520	盈餘轉增資發行新股 25,483,164 股	無	註 13
104.12	10	200,000,000	2,000,000,000	175,871,276	1,758,712,760	公司債轉換普通股 322,624 股	無	註 14
106.02	10	200,000,000	2,000,000,000	174,016,276	1,740,162,760	註銷庫藏股 1,855,000 股	無	註 15
106.07	10	200,000,000	2,000,000,000	154,016,276	1,540,162,760	現金減資 200,000,000 元	無	註 16
112.06	10	200,000,000	2,000,000,000	94,016,276	940,162,760	減資 600,000,000 元	無	註 17
112.12	10	200,000,000	2,000,000,000	119,016,276	1,190,162,760	現金增資 250,000,000 元	無	註 18
114.7	10	200,000,000	2,000,000,000	124,967,090	1,249,670,900	盈餘轉增資發行新股 5,950,814 股	無	註 19

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 114646 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：該次減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 10601141670 號函核准。

註 17：該次減資經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心於 112.05.12 證櫃監字第 1120003321 號函核准申報生效。

註 18：該次增資經金融監督管理委員會 112.10.27 金管證發字第 1120385032 號函核准申報生效。

註 19：該次增資經金融監督管理委員會 114.06.26 金融監督管理委員會申報生效案件彙總表核准申報生效。

3. 總括申報制度相關資訊：不適用。

(二) 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：

115 年 3 月 31 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		18,409,981	14.73%
寶鑫投資有限公司		13,893,601	11.11%
天衛資產管理股份有限公司		13,556,268	10.84%
昌運建設開發股份有限公司		13,048,991	10.44%
鴻鉅建設股份有限公司		3,426,320	2.74%
慶宏投資股份有限公司		3,382,726	2.70%

主要股東名稱	股份 持 有 股 數	持 股 比 例
林映辰	2,847,000	2.27%
宏富投資股份有限公司	2,065,580	1.65%
林正雄	1,957,748	1.56%
吳建興	1,352,200	1.08%

(三) 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，其中應提撥不低於百分之一為基層員工分派酬勞，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工；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酬勞。員工酬勞及董事酬勞分派案應提股東會報告。

但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前項比例提撥員工酬勞及董事酬勞。

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 115 年 3 月 12 日董事會決議通過本公司 114 年度無獲利，故 114 年第四季不分派盈餘。

(四) 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。

(五) 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，其中應提撥不低於百分之一為基層員工分派酬勞，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工；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酬勞。員工酬勞及董事酬勞分派案應提股東會報告。

但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前項比例提撥員工酬勞及董事監酬勞。

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 115 年 3 月 12 日經董事會決議通過 114 年度不分派員工酬勞（含基層員工）及董事酬勞。
- (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：
本公司每股盈餘為新臺幣 -0.76 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：本公司 113 年度分派員工酬勞新台幣 21,007,363 元及董事酬勞新台幣 517,500 元，均以現金方式分派。

(六) 公司買回本公司股份情形：無。

二、公司債辦理情形：

(一) 尚未償還及辦理中之公司債

115 年 3 月 31 日

公 司 債 種 類	112 年度第一次有擔保普通公司債 (B86211)	113 年度第一次有擔保普通公司債 (B86212)	113 年度第二次有擔保普通公司債 (B86213)	113 年度第三次有擔保普通公司債 (B86214)	114 年度國內第四次有擔保轉換公司債 (62194)
發 行 (辦 理) 日 期	112 年 12 月	113 年 1 月	113 年 5 月	113 年 7 月	114 年 10 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	新台幣壹拾萬元整
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	新台幣貳億元整	新台幣參億元整	新台幣貳億元整	新台幣陸億元整	新台幣陸億元整
利 率	1.77%	1.77%	1.68%	2.15%	0%
期 限	3 年期 到期日：115.12	3 年期 到期日：116.1	3 年期 到期日：116.5	5 年期 到期日：118.7	3 年期 到期日：117.10
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	臺中商業銀行 (股)公司
受 託 人	華南商業銀行 (股)公司	華南商業銀行 (股)公司	華南商業銀行 (股)公司	華南商業銀行 (股)公司	合作金庫商業銀行 (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	統一綜合證券 (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	遠東聯合法律事務所 邱雅文律師
簽 證 會 計 師	資誠聯合會計師事務所 王玉娟會計師、劉美蘭會計師	資誠聯合會計師事務所 王玉娟會計師、劉美蘭會計師	資誠聯合會計師事務所 王玉娟會計師、劉美蘭會計師	資誠聯合會計師事務所 王玉娟會計師、劉美蘭會計師	資誠聯合會計師事務所 王玉娟會計師、劉美蘭會計師
償 還 方 法	自發行日起屆滿三年到期以現金一次還本	自發行日起屆滿三年到期以現金一次還本	自發行日起屆滿三年到期以現金一次還本	自發行日起屆滿五年到期以現金一次還本	除依轉換辦法轉換或贖回外，餘到期日以現金一次還本。
未 償 還 本 金	新台幣貳億元整	新台幣參億元整	新台幣貳億元整	新台幣陸億元整	新台幣陸億元整
贖 回 或 提 前 清 償 之 條 款	無	無	無	無	請參閱國內第四次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法
限 制 條 款	無	無	無	無	無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

參、募資情形

公 司 債 種 類		112 年度第一次有擔保 普通公司債 (B86211)	113 年度第一次有擔保 普通公司債 (B86212)	113 年度第二次有擔保 普通公司債 (B86213)	113 年度第三次有擔保 普通公司債 (B86214)	114 年度國內第四次有擔保 轉換公司債 (62194)
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	自發行日至民國 115 年 3 月 31 日止，債權人 提出申請轉換本公司普通股為 0 股。
	發行及轉換(交換或認股)辦法	不適用	不適用	不適用	不適用	請參閱國內第四次有擔保轉換公司債發行及轉 換辦法
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	本次發行轉換公司債，具有避免侵蝕獲利，亦 可降低對原股東股權稀釋及股本大量增加稀釋 每股盈餘之情形，應最能符合股東之權益。
交換標的委託保管機構名稱		不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

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

註 2：欄位多寡視實際辦理次數調整。

註 3：屬海外公司債者填列。

註 4：如限制發放現金股利、對外投資或要求維持一定資產比例等。

註 5：屬私募者，應以顯著方式標示。

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

(二) 一年內到期之公司債：無。

(三) 已發行附有得轉換為普通股、海外存託憑證或其他有價證券之轉換公司債：

公 司 債 種 類		第四次有擔保轉換公司債	
項 目	年 度	114 年 度	當 年 度 截 至 115 年 3 月 31 日
	最 高	118.45	117.50
轉換公司債 市 價	最 低	103.15	104.00
	平 均	106.70	111.73
轉 換 價 格		21.17	21.17
發 行 日 期 及 發 行 時 轉 換 價 格		114 年 10 月 16 日 21.17 元	
履行轉換義務方式		以發行新股方式交付。	

(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：

員工認股權憑證辦理情形

114 年 12 月 31 日

員工認股權憑證種類	113 年度員工認股權憑證
申報生效日期及總單位數	113 年 7 月 12 日；5,000 單位
發行（辦理）日期	113 年 7 月 23 日
已發行單位數	5,000 單位(每單位得認購 1,000 股)
尚可發行單位數	0 單位
發行得認購股數占已發行股份總數比率	4.2%

員工認股權憑證種類	113 年度員工認股權憑證
認股存續期間	三年
履約方式	以本公司發行新股交付。
限制認股期間及比率 (%)	認股權人自被授予員工認股權憑證屆滿二年九個月後可 100%行使認股權。
已執行取得股數	0 股
已執行認股金額	0
未執行認股數量	5,000,000 股
未執行認股者其每股認購價格	新台幣 47.15 元
未執行認股數量占已發行股份總數比率 (%)	4.0%
對股東權益影響	尚無重大影響

註：員工認股權憑證辦理情形含辦理中之公募及私募員工認股權憑證。辦理中之公募員工認股權憑證係指已經本會生效者；辦理中之私募員工認股權憑證係指已經股東會決議通過者。

取得員工認股權憑證之經理人及取得認股權憑證可認股數前十大員工之姓名、取得及認購情形

114 年 12 月 31 日

	職稱 (註 1)	姓 名	取 得 認 股 數 量	取 得 認 股 數 占 已 發 行 股 份 總 數 比 率 (註 4)	已執行 (註 2)				未執行 (註 2)			
					認 股 數 量	認 股 價 格 (註 5)	認 股 金 額	認 股 數 占 已 發 行 股 份 總 數 比 率 (註 4)	認 股 數 量	認 股 價 格 (註 6)	認 股 金 額	認 股 數 占 已 發 行 股 份 總 數 比 率 (註 4)
經 理 人	總經理	林宗毅	911,000 股	0.7654%	0	47.15	0	0	911,000 股	47.15	0	0.7654%
	建設事業處業務副總經理	林祐任										
	財務主管	林玉真										
	會計主管	黃秀華										
	稽核主管	陳永和										
	公司治理主管	李玉豐										
員 工 (註 3)	協理	詹○崙	1,234,000 股	1.0368%	0	47.15	0	0	1,234,000 股	47.15	0	1.0368%
	經理	林○玉										
	經理	楊○世										
	經理	顏○榆										
	經理	林○金										
	經理	魏○嵐										
	經理	邱○閔										
	協理	許○杰										
	經理	張○雲										
	經理	陳○伊										

註 1：包括經理人及員工（已離職或死亡者，應予註明），應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露其取得及認購情形。

註 2：欄位多寡視實際發行次數調整。

註 3：取得認股權憑證可認股數前十大員工係指經理人以外之員工。

註 4：已發行股份總數係指經濟部變更登記資料所列股數。

註 5：已執行之員工認股權認股價格，應揭露執行時認股價格。

註 6：未執行之員工認股權認股價格，應揭露依發行辦法計算調整後之認股價格。

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) 112 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 112 年 12 月 12 證櫃債字第 11200123251 號函。

(2) 計畫所需資金總額：新台幣貳億元整。

(3) 資金來源：辦理有擔保普通公司債 200 張，每張普通公司債發行價格為壹佰萬元，票面利率 1.77%，發行期間三年，募集金額為新台幣貳億元整。

(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			
			112 年度			
			第一季	第二季	第三季	第四季
償還 107 年度第一次有擔保普通公司債到期之本金	112 年第四季	200,000	-	-	-	200,000
合計		200,000	-	-	-	200,000

2. 執行情形

單位：新台幣仟元；%

計畫項目	截至 112 年 12 月 31 日執行狀況			進度超前或落後情形、原因及改進計畫
償還 107 年度第一次有擔保普通公司債到期之本金	支用金額	預定	200,000	已依原預定進度於 112 年第四季執行完畢。
		實際	200,000	
	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 112 年第四季完成，用於償還 107 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 2.734%扣除本次發行公司債票面利率 1.77%設算，預計 112 年度可節省利息支出約新臺幣 161 仟元，往後每年度預計可節省利息支出約新臺幣 1,928 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) 113 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 113 年 1 月 4 日證櫃債字第 11200127841 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 1.77%，發行期間三年，募集金額為新台幣參億元整。
- (4) 計畫項目及預計執行進度：

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度			
			113 年度			
			第一季	第二季	第三季	第四季
償還 108 年度第一次有擔保普通公司債到期之本金	113 年第一季	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 113 年 12 月 31 日執行狀況			進度超前或落後情形、原因及改進計畫
償還 108 年度第一次有擔保普通公司債到期之本金	支用金額	預定	300,000	已依原預定進度於 113 年第一季執行完畢。
		實際	300,000	
	執行進度(%)	預定	100.00%	
		實際	100.00%	

3. 計畫效益之評估

本次募集資金計畫，預計於 113 年第一季完成，用於償還 108 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 2.734% 扣除本次發行公司債票面利率 1.77% 設算，預計 113 年度可節省利息支出約新臺幣 2,799 仟元，往後每年度預計可節省利息支出約新臺幣 2,892 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) 113 年度第二次有擔保普通公司債案

1. 計劃內容

- (1) 主管機關核准日期及文號：財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心

113 年 4 月 30 日證櫃債字第 11300028411 號函。

(2) 計劃所需資金總額：新台幣貳億元整。

(3) 資金來源：辦理有擔保普通公司債 200 張，每張普通公司債發行價格為壹佰萬元，票面利率 1.69%，發行期間三年，募集金額為新台幣貳億元整。

(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			
			113 年度			
			第一季	第二季	第三季	第四季
償還 108 年度第二次有擔保普通公司債到期之本金	113 年第二季	200,000	-	200,000	-	-
合計		200,000	-	200,000	-	-

2. 執行情形

單位：新台幣仟元；%

計畫項目	截至 113 年 12 月 31 日執行狀況			進度超前或落後情形、原因及改進計畫
償還 108 年度第二次有擔保普通公司債到期之本金	支用金額	預定	200,000	已依原預定進度於 113 年第二季執行完畢。
		實際	200,000	
	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 113 年第二季完成，用於償還 108 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 2.84% 扣除本次發行公司債票面利率 1.69% 設算，預計 113 年度可節省利息支出約新臺幣 1,478 仟元，往後每年度預計可節省利息支出約新臺幣 2,300 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。

(四) 113 年度第三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 113 年 7 月 3 日證櫃債字第 11300058441 號函。

(2) 計劃所需資金總額：新台幣陸億元整。

(3) 資金來源：辦理有擔保普通公司債 600 張，每張普通公司債發行價格

為壹佰萬元，票面利率 2.15%，發行期間五年，募集金額為新台幣陸億元整。

(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			
			113 年度			
			第一季	第二季	第三季	第四季
償還 108 年度第三次有擔保普通公司債到期之本金	113 年第三季	300,000	-	-	300,000	-
支付營建工程款	113 年第三季	300,000	-	-	300,000	-
合計		600,000	-	-	600,000	-

2. 執行情形

單位：新台幣仟元；%

計畫項目	截至 113 年 12 月 31 日執行狀況			進度超前或落後情形、原因及改進計畫
償還 108 年度第三次有擔保普通公司債到期之本金及支付營建工程款	支用金額	預定	600,000	已依原預定進度於 113 年第三季執行完畢。
		實際	600,000	
	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 113 年第三季完成，用於償還 108 年度第三次有擔保普通公司債到期之本金 600,000 千元，以本公司目前平均借款利率 3.588% 扣除本次發行公司債票面利率 2.15% 設算，預計 113 年度可節省利息支出約新臺幣 2,045 仟元，往後每年度預計可節省利息支出約新臺幣 4,314 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) 114 年度國內第四次有擔保轉換公司債案

1. 計畫內容

(1) 主管機關核准日期及文號：金融監督管理委員會 114 年 9 月 19 日金管證發字第 1140357925 號函。

(2) 計畫所需資金總額：新台幣陸億元整。

(3) 資金來源：發行國內第四次有擔保轉換公司債，發行總數為陸仟張，每張面額新台幣壹拾萬元，發行總面額為新台幣陸億元整，發行期間為三年，票面利率為 0%，以競價拍賣方式辦理公開承銷，底標為面

額之 100.5%，發行總金額依競價拍賣結果而定。

(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			
			114 年度			
			第一季	第二季	第三季	第四季
支付營建工程款	114 年第四季	603,000	-	-	-	603,000
合計		603,000	-	-	-	603,000

2. 執行情形

單位：新台幣仟元；%

計畫項目	截至 114 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
支付營建工程款	支用金額	預定	603,000	已依原預定進度於 114 年第四季執行完畢。
		實際	603,000	
	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 114 年第四季完成，用於支付營建工程款 603,000 千元，募集資金中之 140,000 仟元，依資金運用進度用來支付新竹縣湖口鄉綠園段/鈺時代建案之營建工程款，該建案預計於 114 年第四季取得使用執照後可完工交屋，於房屋控制權移轉至買方後認列營建收入。該建案係自 112 年 9 月開始預售，於 112 年第三季動工興建後，預計銷售完竣可為該公司分別挹注營業收入 892,068 仟元及營業毛利 256,916 仟元，案件毛利率為 28.80%；募集資金中之 463,000 仟元，依資金運用進度用來支付彰化縣鹿港鎮振興段/艾美莊園建案之營建工程款，該建案於 114 年第四季取得使用執照後可完工交屋，於房屋控制權移轉至買方後認列營建收入。該建案係自 112 年 5 月開始預售，於 112 年第三季動工興建後，預計銷售完竣可為該公司分別挹注營業收入 3,456,600 仟元及營業毛利 940,887 仟元，案件毛利率為 27.22%，整體而言，對該公司未來營運發展將有正面之助益。

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。

肆、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，故營運概況以不動產建設開發業務進行說明。

- 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	114 年度		113 年度	
	營業收入	營業比重	營業收入	營業比重
房地出售收入	2,766,507	99.89	4,761,508	99.82
勞務收入	30	0.00	4,929	0.10
其他	2,994	0.11	3,728	0.08
合計	2,769,531	100.00	4,770,165	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、規劃中、興建中及銷售中之建案包括新北新莊區（光榮段-廠辦）、桃園（新世紀、新世界）、新竹市（金凡斯、愛凡斯）、新竹縣（大禧望、明新大富翁、天湖、站前大時代 I、II、富旺新時代、站前富時代、讚時代、悅時代、富旺華時代、耀時代、富旺鈺時代、耀時代 VILLA、耀時代 VILLA II）、苗栗（富麗旺、協奏曲）、台中東區（黃金大街）、台中西區（國美天藏、富旺千蘊）、台中北屯（米蘭雙星、雍華）、台中西屯（天際 W ONE）、台中烏日高鐵特區（世界之翼）、台中烏日（天藍）、台中沙鹿（心海苑、心海城、心海綻）、台中后里『富旺敦厚』、彰化鹿港（艾美莊園）、彰化和美（富旺 W 行館）、雲林（幸福莫內、匯幸福、幸福好好、雲科莊園、悅榕花園）、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。

(C) 商用不動產：大型百貨商場。

(D) 工業不動產：廠辦大樓。

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』、『富旺鈺時代』、『耀時代』、『耀時代 VILLA』及『耀時代 VILLA II』。

B. 台中市西屯區『天際 W ONE』、西區『富旺千蘊』、沙鹿區『心海綻』、后里區『富旺敦厚』。

C. 彰化縣鹿港鎮『艾美莊園』、和美鎮『富旺 W 行館』。

D. 雲林縣斗南鎮『悅榕花園』。

(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 114 年國際經濟情勢，由於地緣政治衝突引發全球經濟動盪，俄烏戰爭至今未停火，使原物料價格飆升，同時，俄烏戰爭也推動歐美軍費大幅增加，導致歐洲財政支出壓力增加，拖累經濟復甦。接著，隨著美國新任總統川普開啟關稅貿易戰，全球震盪，透過這項「關稅政策」談判籌碼，成功地強化美國的製造業，但是，對全球供應鏈、美中貿易關係，乃至各國的經濟貿易，都帶來巨大的不確定性與挑戰。此外，中東局勢因 115 年 2 月底美國與以色列對伊朗展開軍事行動，勢將影響能源價格與全球物流供應。特別是台灣，有六成石油及逾兩成天然氣依賴經過荷姆茲海峽，台灣的能源供應及對歐洲出口將面臨風險，對經濟發展和社會穩定產生影響。在台灣方面，受惠於資通訊（ICT）產品出口大幅優於預期，主計總處大幅上修 114 年 GDP 成長率至 8.63%，創下近 15 年來新高，且 AI 及半導體需求持續增加，114 年全年出口達歷史新高。114 年每人 GDP 突破 3.8 萬美元，接近 4 萬美元大關，重新奪回「亞洲四小龍之首」。營建及不動產業方面，隨著營建剩餘土石方相關新制上路，去化管道與執行面問題逐步浮現，可能影響後續工程進度，使整體產業對今年度景氣看法轉趨持平。本公司積極提供價格合理且品質優良之產品給消費者選擇，期望帶動整體銷售金額能夠穩定成長。

因此，根據台經院最新預測結果，115 年國內經濟成長率為 4.05%。

台經院總體經濟指標預測(115/1/26)

單位:新台幣億元,
2016 年為參考年(NT\$100 million)

	2026				2026
	第一季	第二季	第三季	第四季	全年
國內生產毛額	63,754	65,476	67,625	68,936	265,791
Real GDP (%)	6.74	4.63	3.52	1.66	4.05
民間消費	29,173	29,086	29,460	30,295	118,014
Private Consumption (%)	2.97	3.38	2.42	1.30	2.50
政府消費	7,551	8,103	8,669	9,819	34,141
Gov't Consumption (%)	4.99	3.32	5.73	3.79	4.43
固定資本形成	16,972	17,184	16,579	18,100	68,835
Fixed Capital Formation (%)	2.22	1.80	3.09	5.02	3.05
政府部門	1,448	1,848	1,918	2,905	8,120
Gov't Investment (%)	11.81	7.29	9.52	7.32	8.61
公營事業	728	995	966	1,513	4,201
Public Enter. Invest. (%)	-1.52	1.24	-1.22	-8.97	-3.67
民間部門	14,796	14,341	13,695	13,682	56,514
Private Investment (%)	1.53	1.28	2.62	6.45	2.88
輸出(商品及勞務)	47,213	50,551	52,745	52,750	203,259
Exports, gds+serv (%)	16.75	5.73	4.65	3.59	7.22
輸入(商品及勞務)	36,893	40,774	39,803	40,968	158,438
Imports, gds+serv (%)	12.45	6.35	5.08	4.25	6.82
出口(商品-億美元)	1,653	1,780	1,880	1,981	7,294
Exports, % Growth, yoy	27.60	15.83	10.98	5.30	13.84
進口(商品-億美元)	1,253	1,351	1,390	1,357	5,350
Imports, % Growth, yoy	18.25	11.06	10.46	4.22	10.64
貿易餘額(商品—億美元)	401	430	489	624	1,943
消費者物價指數 (CPI)	110.60	110.98	111.83	112.29	111.43
消費者物價指數 (%)	1.32	1.65	1.83	1.85	1.66
生產者物價指數 (PPI)	110.67	107.03	109.35	110.91	109.49
生產者物價指數 (%)	-2.35	-1.26	2.43	1.90	0.14

資料來源：115 年 1 月 26 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，114 年度核發的建築執照件數及面積換算，相對於 113 年度件數及面積皆有減少。

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) (%)
114 年	17,919	(8.22)%	32,974,741	(18.30)%
113 年	19,523	5.29%	39,943,097	6.68%

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) (%)
112 年	18,542	(20.27)%	37,442,588	(17.45)%
111 年	23,257	(10.86)%	45,827,240	5.53%
110 年	26,089	0.42%	43,425,428	8.66%
109 年	25,980	(4.28)%	41,521,034	12.44%
108 年	27,143	(0.74)%	36,927,792	8.66%
107 年	27,344	46.55%	33,984,220	46.33%
106 年	18,659	(17.11)%	23,223,703	(11.48)%
105 年	22,511	(18.57)%	26,235,287	(19.51)%
104 年	27,643	(13.60)%	32,595,657	(15.63)%
103 年	31,994	(4.58)%	38,634,904	(2.83)%
102 年	33,531	7.34%	39,760,495	20.92%
101 年	31,237	(5.80)%	32,882,939	(3.71)%
100 年	33,161	11.67%	34,148,423	9.54%
99 年	29,696	44.74%	31,174,017	56.53%

資料來源：內政部國土管理署/國土管理統計資訊/建築管理指標月報。

再就住宅類建造執照核發情形觀之，114 年度核發的住宅建築執照宅數，相對於 113 年度亦呈現減少的現象。

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
114 年	138,711	10,892	20,435	19,250	25,324	9,138	17,217
113 年	156,237	12,365	22,962	28,978	30,483	8,010	20,295
112 年	145,553	12,240	26,179	18,820	24,622	8,118	17,853
111 年	179,958	10,666	29,606	26,702	33,647	8,946	18,989
110 年	169,651	11,304	23,916	23,316	32,484	8,633	18,018
109 年	159,286	26,916	9,720	22,233	33,861	11,143	14,082
108 年	147,798	11,832	24,440	15,343	29,042	7,098	21,487
107 年	120,880	10,548	20,200	13,266	22,088	7,914	15,107
106 年	91,253	5,781	15,448	15,350	15,385	6,200	7,046
105 年	78,392	5,086	9,771	15,921	13,312	5,473	5,452
104 年	103,755	6,403	18,057	19,699	12,737	6,052	9,803
103 年	121,378	7,168	22,859	13,453	19,678	8,534	14,613
102 年	129,307	5,519	25,869	28,702	18,717	7,305	12,450
101 年	94,354	5,588	19,214	17,232	9,674	8,266	12,040
100 年	93,223	5,134	17,232	12,974	11,960	10,847	13,392
99 年	84,518	6,843	13,314	9,578	12,704	9,450	11,136
98 年	51,180	6,288	9,903	4,700	5,849	5,895	5,877

資料來源：內政部國土管理署/國土管理統計資訊/內政部統計月報資料。

(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，102 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 102 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

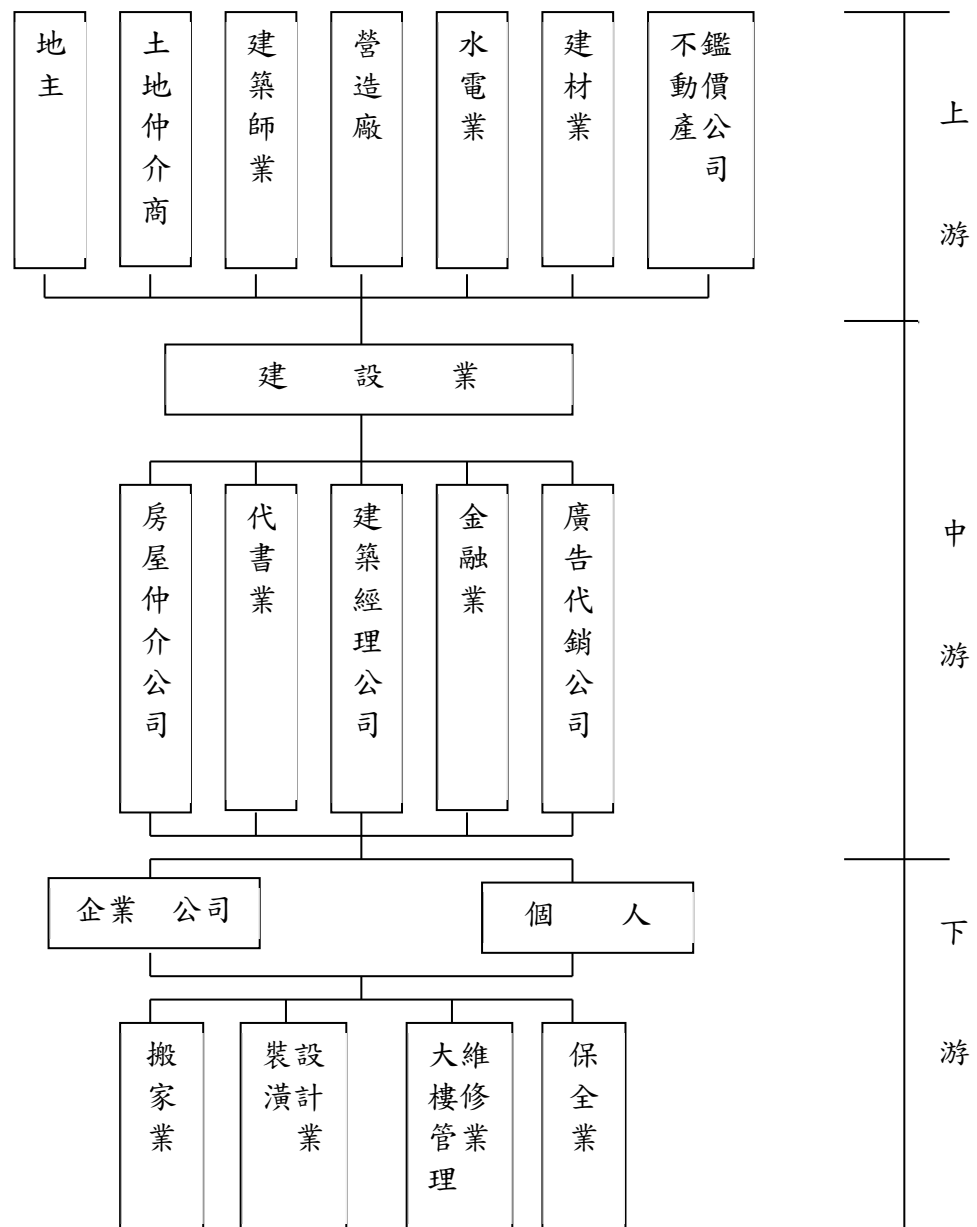
後，103 年 1 月買賣棟數則呈現回落。103 年建物買賣移轉棟數較 102 年為縮減，主要係政府研擬實施「房地合一實價課稅」以及央行持續進行房貸管制、不動產市場受到年底九合一選舉影響甚深。104 年建物買賣移轉棟數受到政府將於 105 年開始實施房地合一新稅制以及央行持續進行房貸管制，加上囤房稅、奢侈稅及不動產交易實價登錄等政策實施之影響，導致 105 年度房屋移轉件數大幅萎縮，近年來新低，106 至 110 年則呈現持續增加的趨勢，111 年起則又有逐年減少的情況。整體來看，不動產交易數量變化主要影響因素來自於政府政策的頒布、市場及消費者的接受程度與後續因應上的調整等等。

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
114 年	261,308	47,675	23,134	40,328	42,490	13,011	31,196
113 年	350,525	29,930	64,169	49,189	54,996	20,135	45,242
112 年	306,971	26,735	60,009	40,706	47,693	18,166	36,266
111 年	321,856	29,105	61,458	43,937	50,788	20,099	37,713
110 年	348,194	30,901	68,295	46,831	49,990	25,097	44,897
109 年	326,589	31,180	63,346	45,712	48,623	24,354	38,270
108 年	300,275	27,743	60,035	40,384	43,438	18,984	37,250
107 年	277,967	26,832	56,653	34,580	39,804	19,387	33,275
106 年	266,086	23,447	51,994	35,610	39,332	16,831	33,975
105 年	245,504	21,500	42,769	37,430	32,861	19,479	31,279
104 年	292,550	29,904	50,447	38,123	44,247	22,201	34,845
103 年	320,598	32,023	60,416	43,662	47,887	23,582	38,815
102 年	371,892	39,496	80,601	50,870	53,695	23,235	43,755
101 年	328,874	38,571	69,187	45,019	45,906	22,070	39,625
100 年	361,704	49,918	83,921	45,578	49,790	23,927	37,469
99 年	406,689	63,344	108,242	47,971	37,366	21,051	27,986
98 年	388,298	63,611	106,656	42,534	32,565	23,312	25,209

資料來源：內政部不動產資訊平台。

2、產業上、中、下游之關聯性



3、不動產建設開發業之發展趨勢

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

(A) 土地開發方式多元化

因不動產交易相關法令漸趨周全，以及土地取得日益困難，有異於昔日房屋建築業常以買斷土地或與地主合建等方式開發個案，未來土地開發可朝多元化方向進行，如地上權設定、土地信託、委建、聯合開發、參與都市更新計劃、不動產證券化、國宅獎助興建計劃、危老建築重建、都更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、健康宅等應運而生，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，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 101 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，內政部營建署近年陸續投入經費推動「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，目前開發區域包括新竹縣、台中市、彰化縣、南投縣及雲林縣等地區。
- C. 商業不動產開發，本公司投標取得使用權資產，正式跨入商業不動產，目前正於烏日高鐵特區打造首座「大型百貨商場」。
- D. 工業不動產開發，本公司購得新北市新莊區工業不動產，建築版圖正式跨入新北市，將於新莊區打造首座符合國際級客戶需求的廠辦大樓，此外亦購得台南市鹽水區工業不動產，規劃開發符合產業所需之生產基地，解決產業用地不足之問題。

(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

年度 銷售區域	114 年度		113 年度	
	金額	百分比	金額	百分比
內銷	2,769,531	100.00%	4,770,165	100.00%
外銷	0	0.00%	0	0.00%
總計	2,769,531	100.00%	4,770,165	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新北、新竹、台中、彰化、雲林及南投等地區為主，故主要競爭對手應為建案所在各區域建商為主。

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)，114 年第 4 季國泰全國房地產指數，顯示全台房市相較上一季與去年同季皆為價穩量增格局。總體看來，自住需求仍是 115 年房市撐盤主力，延續 114 年走勢，115 年房市預期走向價量盤整態勢。

113 年度、114 年度各季推案狀況

年度 項目	113 年度					114 年度				
	第一季	第二季	第三季	第四季	合計	第一季	第二季	第三季	第四季	合計
個案數(件)	169	264	245	246	924	177	207	176	187	747
總可銷戶數(戶)	14,917	27,645	25,068	21,996	89,626	15,654	18,758	13,871	17,212	65,495
總可銷金額 (新臺幣億元)	2,739	5,575	5,682	4,698	18,694	3,233	3,584	2,920	3,839	13,576

資料來源：113 年度與 114 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 114 年底全國總戶數為 9,851.5(仟戶)，以 23,299(仟人)來看，每戶平均人口數為 2.37 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 114 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)
114	9,851,532	3.84	23,299,132	(0.43)	2.37
113	9,487,480	2.67	23,400,220	(0.09)	2.47
112	9,240,823	1.67	23,420,442	0.67	2.53
111	9,089,450	0.92	23,264,640	(0.47)	2.56
110	9,006,580	0.81	23,375,314	(0.79)	2.60
109	8,933,814	1.14	23,561,236	(0.18)	2.64
108	8,832,745	1.13	23,603,121	0.06	2.67
107	8,734,477	0.99	23,588,932	0.08	2.70
106	8,649,000	1.02	23,571,227	0.13	2.73
105	8,561,383	1.09	23,539,816	0.20	2.75
104	8,468,978	1.03	23,492,074	0.25	2.77
103	8,382,699	1.16	23,433,753	0.26	2.80
102	8,286,260	1.22	23,373,517	0.25	2.82
101	8,186,432	1.60	23,315,822	0.39	2.85
100	8,057,761	1.52	23,224,912	0.27	2.88
99	7,937,024	1.68	23,162,123	0.18	2.92
98	7,805,834	1.96	23,119,772	0.36	2.96
97	7,655,772	1.91	23,037,031	0.34	3.01
96	7,512,449	1.59	22,958,360	0.36	3.06
95	7,394,758	1.40	22,876,527	0.47	3.09

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

資料來源：中華民國統計資訊網/內政統計月報/列管統計項目。

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

依主計總處家庭收支調查結果顯示，113 年底自有住宅之比率達 84.4%，但其中有約 76.9%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新北市、新竹縣、台中市、彰化縣及雲林縣等，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，並且透過多建案聯合採購，增強議價能力，降低採購成本。

(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	113 年度			114 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
1	寶鑫營造股份有限公司	2,417,139	49.76	母子公司	寶鑫營造股份有限公司	3,127,523
2	隆全鐵工廠有限公司	538,531	11.09	無		
	其他	1,901,696	39.15		其他	1,826,576
	進貨淨額	4,857,366	100.00		進貨淨額	4,954,099

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及營造發包，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，營造發包則主要發包給子公司寶鑫營造，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	113 年度			114 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
	其他	4,770,165	100.00	無	其他	2,769,531
	銷貨淨額	4,770,165	100.00		銷貨淨額	2,769,531

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為主，由於房地產具有特殊性，其銷售對象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。

肆、營運概況

三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資訊

年度		113 年度	114 年度	當年度截至 115年4月21日止
員 工 人 數	管理人員	26	25	21
	行政人員	98	92	87
	合計	126	117	108
平均年歲		39.8	40.9	39.9
平均服務年資		3.2	3.3	3.3
學歷 分布 比率	博士	0%	0%	0%
	碩士	3.2%	3.2%	2.2%
	大學	74.0%	75.0%	75.0%
	專科	13.5%	12.8%	12.8%
	高中(含)以下	9.3%	9.0%	9.0%

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) 每月舉辦慶生會，114 年度共舉辦 12 次。
- (4) 成立富旺高爾夫球社、瑜珈社及羽球社，補助社員上課學習及活動費用，114 年度共支出 1,575 仟元。
- (5) 舉辦員工旅遊及富旺家庭日等康樂活動，114 年度舉辦 1 次富旺家庭日及採取定額方式補助員工休閒旅遊。
- (6) 提供員工參加各項訓練及講習會，114 年度課程包括：汙水專責人員訓練、消防演習訓練、營造業甲種職業安全衛生業務主管課程、公司治理主管課程及優質建築學習觀摩活動等。
- (7) 每季部門聚餐補助，114 年度補助額度每人每季 NT\$900，為鼓勵跨部門聯絡情誼，當次聚餐人數超過 15 人以上，補助額度提昇為每人每季 NT\$1,200。
- (8) 年終尾牙聚餐及摸彩活動，於 114 年 1 月 23 日舉辦尾牙活動。

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，並分階段紀錄心得。

(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 114 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 155 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，114 年度皆依規定提繳完成。

4、勞資間協議情形與各項員工權益維護措施情形：無。

5、工作環境與員工人身安全保護措施：

項目	內容
門禁安全	1. 全天候嚴密門禁及監視系統，員工於報到時由人資單位發給個人門禁卡。 2. 夜間及假日皆有保全公司安全系統設定，維護安全。
災害防制措施及應變	1. 配合大樓管理委員會於每年進行一次消防設施檢測，檢查警報器是否正常運作，維護員工之安全。 2. 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，114 年 8 月 15 日於心海綻工地進行工地危機應變及消防演練各工地共計 29 人次參與。 3. 本公司內控程序中規定：發包予營建廠商的建築營造合約中，均應強制要求承包廠商於施工期間指派合格勞工安全衛生管理人員，需依主管機關頒布之勞工安全衛生法及本公司訂定之勞工安全衛生守則，負責工地一切安全及維護措施。
生理及心理衛生	1. 健康檢查：本公司依勞工安全衛生法規定，每三年一次，對在職員工施行定期健康檢查，最近一次於 112 年度進行健康檢查，下一次預計於 115 年度進行。 2. 工作環境衛生：配合法令規定於營業場所全面禁菸，並責成各部門主管每天上班前實施工作環境整潔督導，做為年終考核團隊合作項目參考。 3. 教育訓練：舉辦商業禮儀、公關互動技巧、如何擁有好氣色、工作態度與方法等課程，提供員工心理調適及提昇知能等訓練課程。 4. 性騷擾防治：訂定性騷擾防治措施申訴及懲處辦法並公告周知，114 年度再次進行宣導並公告於布告欄。
保險及醫療補助	1. 除依主管機關法令規定為員工投保勞、健保外，尚有為員工加保團體保險，114 年度團體保險費用支出 155 仟元。

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

六、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：本公司已於 112 年 11 月 9 日董事會決議通過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，並暫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。

資安宣導執行情形：114 年度以 UOF 內部網頁及電子郵件方式對公司內部發布 17 則資安宣導、注意事項及資安攻擊事件案例等，內部網頁共 165 人次點閱相關宣導內容。

肆、營運概況

(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	113. 5. 10 起至完工日止	耀時代住宅新建工程	無
工程合約	寶鑫營造股份有限公司	113. 5. 10 起至完工日止	富旺鉦時代透天住宅新建工程	無
工程合約	寶鑫營造股份有限公司	113. 11. 8 起至完工日止	耀時代 Villa J 區透天住宅新建工程	無
工程合約	寶鑫營造股份有限公司	113. 11. 8 起至完工日止	耀時代 Villa L 區透天住宅新建工程	無
工程合約	寶鑫營造股份有限公司	113. 11. 8 起至完工日止	富旺千蘊集合住宅新建工程	無
工程合約	寶鑫營造股份有限公司	113. 11. 8 起至完工日止	敦厚透天住宅新建工程	無
工程合約	寶鑫營造股份有限公司	113. 11. 8 起至完工日止	敦厚集合住宅新建工程	無
工程合約	寶鑫營造股份有限公司	114. 11. 7 起至完工日止	心海綻集合住宅新建工程	無
工程合約	寶鑫營造股份有限公司	114. 11. 7 起至完工日止	耀時代 Villa II 透天住宅新建工程	無
地上權	交通部鐵道局	110. 6. 9~130. 6. 8	台中市烏日區土地租賃	註 1

註 1：非經甲方書面同意，不得將本契約標的之一部或全部轉租。

伍、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	114 年度	113 年度	增(減) 金額	變動比例%	說明 (註)
流動資產	14,309,777	12,035,249	2,274,528	18.90%	
透過損益按公允價值衡量之 金融資產-非流動	620	20	600	3000.00%	
不動產、廠房及設備	443,922	355,038	88,884	25.04%	(1)
使用權資產	168,265	170,228	-1,963	-1.15%	
無形資產	1,912	2,767	-855	-30.90%	
遞延所得稅資產	60,440	38,142	22,298	58.46%	(2)
其他非流動資產	44,905	38,272	6,633	17.33%	
其他資產	831,915	625,455	206,460	33.01%	(3)
資產總額	15,861,756	13,265,171	2,596,585	19.57%	
流動負債	12,021,800	9,686,948	2,334,852	24.10%	(4)
應付公司債	1,664,806	1,298,333	366,473	28.23%	(5)
租賃負債－非流動	152,786	151,096	1,690	1.12%	
其他非流動負債	33,140	25,474	7,666	30.09%	
負債總額	13,872,532	11,161,851	2,710,681	24.29%	
股本	1,249,671	1,190,163	59,508	5.00%	
資本公積	347,152	283,092	64,060	22.63%	(6)
保留盈餘	391,031	629,045	-238,014	-37.84%	(7)
其他權益	1,370	1,020	350	34.31%	
股東權益總額	1,989,224	2,103,320	-114,096	-5.42%	

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 114 年度購入辦公室、公務車及興建新建築接待中心之投入所致。
- (2) 遞延所得稅資產：主要係因 114 年度虧損所產生。
- (3) 其他資產：主要係因 114 年度發行公司債提存受限制之活期存款所致。
- (4) 流動負債：主要係因 114 年度撥貸土地及建築融資貸款及一年到期公司債重分類所致。
- (5) 應付公司債：主要係因 114 年度發行可轉換公司債所致。
- (6) 資本公積：主要係因 114 年度評估員工認股權及可轉換公司債認列所致。
- (7) 保留盈餘：主要係因 114 年度虧損所致。

2. 重大變動項目之未來因應計畫：

本公司 114 年度整體表現較不佳，為創造股東最大利益，本公司將積極銷售庫存成屋，並持續開發新建築案，配合不動產之市場銷售策略，帶動整體營收動能向上提升；克服產業不利因素影響工程進度之進行，如期完成建築工程進度，以順利交屋達成入帳。

伍、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

年度 項目	114 年度	112 年度	增(減)金額	變動比例%	說明 (註)
營業收入淨額	2,769,531	4,770,165	-2,000,634	-41.94%	(1)
營業成本	2,355,551	3,541,556	-1,186,005	-33.49%	(2)
營業毛利	413,980	1,228,609	-814,629	-66.30%	(1)
營業費用	495,507	590,705	-95,198	-16.12%	
營業淨利(淨損)	-81,527	637,904	-719,431	-112.78%	(1)
營業外收入及支出	23,711	40,682	-16,971	-41.72%	(3)
稅前淨利(淨損)	-57,816	678,586	-736,402	-108.52%	
所得稅費用	37,379	73,625	-36,246	-49.23%	(4)
本年度淨利(淨損)	-95,195	604,961	-700,156	-115.74%	(5)
本年度其他綜合(損)益	350	950	-600	-63.16%	
本年度綜合損益總額	-94,845	605,911	-700,756	-115.65%	(5)

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

1. 增減變動比率分析說明：

- (1)營業收入淨額、營業毛利及營業淨利：主要係因 114 年度有部分建案未能如預期進度順利完成、交屋入帳所致。
- (2)營業成本：主要係因 114 年度部分建案投入較多成本，成本率增高。
- (3)營業外收入及支出：主要係因 114 年度銀行借款與公司債負擔之利息支出增加所致。
- (4)所得稅費用：主要係因 114 年度支付之土地增值稅減少所致。
- (5)本年度淨利、本年度綜合損益總額：主要係因 114 年度有部分建案未能如預期進度順利完成、交屋入帳且部分建案投入較多成本，成本率增高，使得營收、營業毛利及營業淨利減少所致。

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 114 年之財務預測，故不擬揭露預期銷售數量。

三、現金流量

1. 最近年度現金流量變動之分析說明：

單位：新台幣仟元；%

期初現金 餘額	全年來自營 業活動淨現 金流(出)	全年來自投資 活動淨現金流 (出)	全年來自籌 資活動淨現 金流入	現金剩餘 (不足)數額	現金不足額之 補救措施	
					投資 計畫	理財 計畫
659,876	(1,827,195)	(443,421)	2,494,678	883,938	-	-

伍、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

期初現金 餘額	全年來自營 業活動淨現 金流(出)	全年來自投資 活動淨現金流 (出)	全年來自籌 資活動淨現 金流入	現金剩餘 (不足)數額	現金不足額之 補救措施	
					投資 計畫	理財 計劃
本年度現金流量變動情形分析：						
1. 營業活動淨現金流出 1,827,195 仟元：主要係因 114 年度之資金投入興建建案之成本導致存貨金額增加所致。						
2. 投資活動淨現金流出 443,421 仟元：主要係因 114 年度增加透過損益按公允價值衡量之金融資產及購置不動產、廠房及設備所致。						
3. 籌資活動淨現金流入 2,494,678 仟元：主要係因撥貸土地及建築融資貸款所致。						

2. 流動性不足之改善計畫：本公司未有流動性不足之情形。

3. 未來一年現金流動分析

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額(1)	預計全年來自 營業活動淨 現金流量	預計全年因 投資及理財活動 淨現金流量	預計現金剩餘 (不足)數額 (1)+(2)+(3)	預計現金不足額 之補救措施	
				投資計畫	理財計畫
883,938	5,283,070	(5,150,479)	1,016,529	—	—
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 1,016,529 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	114 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	(100,393)	主要係認列建案相關服務損益所致。	無。	無。
蕾媞生物科技股份有限公司	長期投資	(723)	主要係營收較低所致。	樽節支出。	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	6	停業中。	無。	無。
富信全球置業股份有限公司	長期投資	(1,235)	主要係營收較低所致。	樽節支出。	無。
SinderTechnologies, Inc.	長期投資	-	係境外公司，無營業收入。	無。	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 113 年度及 114 年度利息支出分別為 23,070 仟元、28,073 仟元，佔營業收入淨額比率分別為 0.48%、1.01%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，113 年度、114 年度及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 113 年度及 114 年度兌換(損)益分別為 254 仟元、(157) 仟元，佔營業收入淨額比率分別為 0.005%、(0.006%)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 114 年 10 月 16 日發行之國內第四次有擔保轉換公司債新台幣 600,000 元，於 114 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 124 仟元，佔當年度營業收入淨額比率為 0.004%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，未來無產品研發計畫，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，113 年度及 114 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 113 年度及 114 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。
請求損害賠償	消費者向本公司提起民事訴訟，請求損害賠償，雙方已達成和解而全案確定。	無。
訴請履行契約	本公司向地主購買土地履行契約案，已達成和解訴訟停止，收受判決書判決如訴之聲明，已向國稅局申請退回繳納之土增稅。	無。
請求給付服務費	仲介商向本公司提起民事訴訟請求給付服務費，案由法院審理中。	無。
請求損害賠償	鄰損戶向本公司提起民事訴訟，請求損害賠償，雙方已達成調解合致。	無。

綜上所述，本公司訴訟案涉及可能賠償金額對股東權益或證券價格尚無重大影響。

2. 公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司，最近二年度及截至年報刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對公司股東權益或證券價格有重大影響者：無。
3. 公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東，最近二年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第一百五十七條規定情事及公司目前辦理情形：無。

(十三)其他重要風險及因應措施：

資訊安全風險評估分析：資訊系統遭受駭客攻擊、資料外洩或系統異常，可能影響公司正常營運及客戶權益。

資訊安全管理措施：強化防火牆、權限控管、防毒及資料備份機制，定期辦理資安教育訓練。

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。

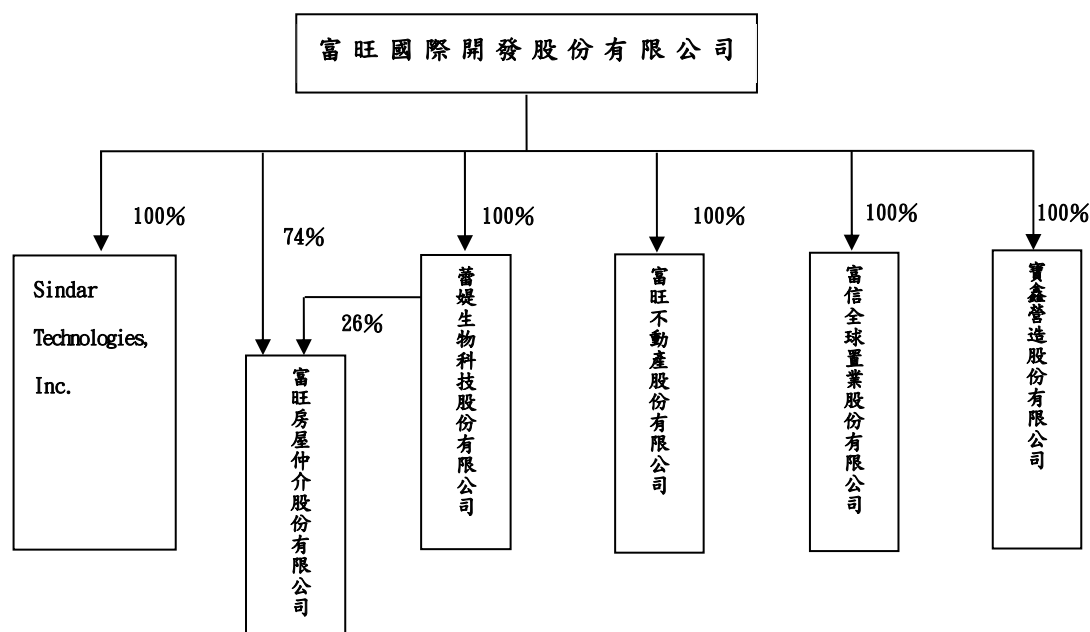
陸、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一) 關係企業概況

1、關係企業圖

114 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；114 年 12 月 31 日

企業名稱	設立時間	地址	實收資本額	主要營業項目或生產項目
Sindar Technologies, Inc.	91.04.04	3rd Fl., Omar Hodge Building, Wickhams Cay I, P. O. Box 362, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	USD650,000	貿易商
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	420,000	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 4 樓之 5	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. 廣告傳單送業

企業名稱	設立時間	地址	實收資本額	主要營業項目或生產項目
蕾妮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	60,000	1. 住宅及大樓開發租售業 2. 不動產買賣業 3. 不動產租賃業 4. 投資顧問業 5. 管理顧問業 6. 一般廣告服務業 7. 廣告傳單分送業 8. 飲料製造業 9. 未分類其他食品製造業 10. 飼料製造業 11. 成衣業 12. 動物用藥製造業 13. 塑膠日用品製造業 14. 蔬果批發業 15. 飲料批發業 16. 食品什貨批發業 17. 化粧品批發業 18. 農產品零售業 19. 食品什貨、飲料零售業 20. 菸酒零售業 21. 日常用品零售業 22. 清潔用品零售業 23. 其他化學製品零售業 24. 化粧品零售業 25. 國際貿易業 26. 清潔用品製造業 27. 化粧品製造業 28. 陶瓷玻璃器皿批發業 29. 無店面零售業 30. 生物技術服務業 31. 其他休閒服務業 32. 美容美髮服務業 33. 未分類其他服務業 34. 農產品整理業 35. 菸酒批發業
富旺不動產股份有限公司	106.12.06	臺中市西區大隆路 20 號 4 樓之 5	5,000	1. 投資顧問業 2. 管理顧問業 3. 資訊軟體服務業 4. 資料處理服務業 5. 電子資訊供應服務業 6. 一般廣告服務業 7. 廣告傳單分送業 8. 產品設計業 9. 景觀、室內設計業 10. 網路認證服務業 11. 國際貿易業 12. 住宅及大樓開發租售業 13. 工業廠房開發租售業 14. 特定專業區開發業 15. 投資興建公共建設業 16. 新市鎮、新社區開發業 17. 區段徵收及市地重劃代辦業 18. 都市更新重建業 19. 都市更新整建維護業 20. 不動產買賣業 21. 不動產租賃業 22. 老人住宅業 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
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

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
				7. 廣告傳單分送業 8. 產品設計業 9. 景觀、室內設計業 10. 網路認證服務業 11. 國際貿易業 12. 住宅及大樓開發租售業 13. 工業廠房開發租售業 14. 特定專業區開發業 15. 投資興建公共建設業 16. 新市鎮、新社區開發業 17. 區段徵收及市地重劃代辦業 18. 都市更新重建業 19. 不動產買賣業 20. 不動產租賃業 21. 老人住宅業 22. 不動產仲介經紀業 23. 都市更新整建維護業 24. 金融機構金錢債權收買業務 25. 辦理金融機構金錢債權之評價或拍賣業務 26. 電腦設備安裝業 27. 室內裝潢業 28. 雜誌（期刊）出版業 29. 圖書出版業 30. 有聲出版業 31. 工商徵信服務業

（三）推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無。

（四）整體關係企業之行業與分工情形：

1、整體關係企業經營業務所涵蓋之行業主要包括：

- （1）金屬結構及建築組件製造業。
- （2）建材批發及零售業。
- （3）室內裝潢業。
- （4）住宅、大樓及工業廠房開發租售業。
- （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 (114.12.31)

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持股情形	
			股數	持股比例
Sindar Technologies, Inc.	董事	富旺國際開發股份有限公司 代表人：林正雄	650,000	100.00
富旺房屋仲介股份有限公司	董事長	富旺國際開發股份有限公司 代表人：林正雄	1,000,000	74.00
	董事	富旺國際開發股份有限公司 代表人：林素玉	1,000,000	74.00
	董事	富旺國際開發股份有限公司 代表人：林春金	1,000,000	74.00
	監察人	蕾媂生物科技股份有限公司 代表人：蘇胤熹	350,000	26.00
蕾媂生物科技股份有限公司	董事長	富旺國際開發股份有限公司 代表人：林正雄	6,000,000	100.00
	董事	富旺國際開發股份有限公司 代表人：林宗毅	6,000,000	100.00
	董事	富旺國際開發股份有限公司 代表人：林祐任	6,000,000	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	42,000,000	100.00
	董事	富旺國際開發股份有限公司 代表人：林宗毅	42,000,000	100.00
	董事	富旺國際開發股份有限公司 代表人：林祐任	42,000,000	100.00
富旺不動產股份有限公司	董事長	富旺國際開發股份有限公司 代表人：林正雄	500,000	100.00
	董事	富旺國際開發股份有限公司 代表人：林素玉	500,000	100.00
	董事	富旺國際開發股份有限公司 代表人：林春金	500,000	100.00
	監察人	富旺國際開發股份有限公司 代表人：蘇奕熹	500,000	100.00
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

(六) 關係企業營運概況

114年12月31日

單位：新台幣仟元；仟股

轉投資事業	主要營業	投資成本	帳面價值	投資股份		股權淨值或市價	會計處理方法	最近年度(114)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	420,000	176,579	42,000	100.00	176,579	權益法	(100,393)	—	—
蕾妮生物科技股份有限公司	化粧品買賣	61,900	10,845	6,000	100.00	10,845	權益法	(723)	—	—
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	(3,391)	1,000	74.00	(3,391)	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	4,981	500	100.00	4,975	權益法	6	—	—
富信全球置業股份有限公司	不動產買賣、租賃及仲介	10,000	5,343	1,000	100.00	6,578	權益法	(1,235)	—	—
Sindar Technologies Inc.	貿易商	21,456	(323)	650	100.00	(323)	權益法	—	—	—

(七) 關係企業合併財務報表：詳公開資訊觀測站。

(八) 關係報告書：無。

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無。

三、其他必要補充說明事項：無。

四、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：林宗毅





富旺國際開發股份有限公司

FULL WANG INTERNATIONAL DEVELOPMENT CO., LTD.