

# 富旺國際開發股份有限公司

## FULL WANG INTERNATIONAL DEVELOPMENT CO., LTD.

### 公開說明書

(發行國內第三次無擔保轉換公司債用)

一、公司名稱：富旺國際開發股份有限公司

二、本公開說明書編印目的：國內第三次無擔保轉換公司債

(一)發行種類：國內第三次無擔保可轉換公司債。

(二)發行金額：國內第三次無擔保可轉換公司債之發行總金額為新台幣肆億元整，每張面額為新台幣壹拾萬元，依票面金額十足發行。

(三)發行利率：票面利率 0%。

(四)發行條件：發行期間三年，自發行滿一個月翌日起至到期日前十日止，除依法暫停過戶期間及本轉換辦法規定期間外，得向本公司請求依本辦法轉換為本公司普通股。

(五)公開承銷比例：全數委由承銷商對外公開承銷，公開承銷比例100%。

(六)承銷及配售方式：以 100%詢價圈購方式對外公開承銷。

(七)發行辦法及轉換辦法：請參閱本公開說明書第 155~158 頁。

三、本次資金運用計劃之用途及預計可能產生效益之概要，請參閱本文第 82~105 頁。

四、本次發行之相關費用：

(一)承銷費用：新台幣伍佰萬元。

(二)其他費用：包括會計師、律師等其他費用約新台幣貳拾萬元。

五、有價證券之生效，不得藉以作為證實申報事項或保證證券價值之宣傳。

六、本公開說明書之內容如有虛偽或隱匿之情事者，應由發行人及其負責人與其他曾在公開說明書上簽名或蓋章者依法負責。

七、投資人應詳閱本公開說明書之內容，並應注意本公司之風險事項。本公司風險事項請參閱本文第 2 頁。

八、查詢本公開說明書之網址：

(一)公開資訊觀測站：<http://mops.twse.com.tw/>

(二)本公司網址：<http://www.fwgroup.com.tw/>



富旺國際開發股份有限公司 編製

一、本次發行前實收資本之來源

單位：新台幣元

資 金 來 源	金 額	佔實收資本額比率(%)
設立資本	1,000,000	0.06
現金增資	799,000,000	50.52
盈餘轉增資	80,500,000	5.09
現金增資(含私募)	2,200,397,000	139.14
減資	(1,515,389,170)	(95.82)
轉換公司債轉換普通股	15,967,540	1.01
合計	1,581,475,370	100.00

二、公開說明書之分送計畫

- (一)陳列處所：臺灣證券交易所股份有限公司、財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心、財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會、中華民國證券商業同業公會、本公司及本公司股務代理機構。
- (二)分送方式：依金融監督管理委員會證券期貨局規定方式辦理。
- (三)索取方法：請親赴前述陳列處所或附回郵掛號信封向本公司及本公司股務代理機構索取。

三、證券承銷商名稱、地址、網址及電話

名稱：國泰綜合證券股份有限公司 地址：台北市大安區敦化南路二段 333 號 20 樓  
網址：http://www.cathaysec.com.tw 電話：(02)2326-9888

四、公司債保證機構之名稱、地址、網址及電話：無。

五、公司債受託機構之名稱、地址、網址及電話

名稱：臺灣新光商業銀行(股)公司信託部 地址：台北市新生南路一段 99 號 3 樓  
網址：http://www.skbank.com.tw 電話：(02)8771-7888

六、股票或公司債簽證機構之名稱、地址、網址及電話：採無實體發行，故不適用。

七、辦理股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話

名稱：台新國際商業銀行股務代理部 地址：台北市建國北路一段 96 號 B1  
網址：http://www.taishinbank.com.tw 電話：(02) 2504-8125

八、信用評等機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

九、公司債簽證會計師及律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：不適用。

十、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話

會計師姓名：成德潤、顏曉芳  
事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所 地址：台中市台灣大道二段 218 號 27 樓  
網址：http://www.deloitte.com.tw 電話：(04) 2328-0055

十一、複核律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話

複核律師姓名：邱雅文 律師  
事務所名稱：翰辰法律事務所 地址：台北市敦化南路一段 216 號 4 樓  
網址：http://www.fsi-law.com/ 電話：(02)2751-9918

十二、本公司發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱

發言人姓名：陳永和 代理發言人姓名：張育端  
職稱：稽核主管 職稱：投資事業處副總經理  
電話：(04) 2327-3030#301 電話：(04) 2327-3030#168  
電子郵件信：rossyh@fwgroup.com.tw 電子郵件信箱：adam@fwgroup.com.tw

十三、公司網址：http://www.fwgroup.com.tw

富旺國際開發股份有限公司公開說明書摘要

實收資本額： 1,581,475,370 元	公司地址：台中市西區大隆路 20 號 4 樓之 5		電話：(04) 2327-3030		
設立日期：86 年 4 月 23 日	網址：http:// www.fwgroup.com.tw /				
上市日期：不適用	上櫃日期：92 年 2 月 26 日	公開發行日期：89 年 7 月 26 日	管理股票日期：不適用		
負責人：董事長：林正雄 總經理：林正雄	發言人：陳永和	職稱：稽核主管	代理發言人：張育端 職稱：投資事業處副總經理		
股票過戶機構：台新國際商業銀行股務代理部	電話：(02) 2504-8125	網址：http:// www.taishinbank.com.tw/	地址：台北市建國北路一段 96 號 B1		
股票承銷機構：國泰綜合證券股份有限公司	電話：(02) 2326-9888	網址：http:// www.cathaysec.com.tw	地址：台北市敦化南路二段 333 號 20 樓		
最近年度簽證會計師：成德潤、顏曉芳會計師 勤業眾信聯合會計師事務所	電話：(04) 2328-0055	網址：http:// www.deloitte.com.tw	地址：台中市台灣大道二段 218 號 27 樓		
複核律師：邱雅文律師 翰辰法律事務所	電話：(02)2751-9918	網址：http:// www.fsi-law.com/	地址：台北市敦化南路一段 216 號 4 樓		
信用評等機構：不適用					
最近一次經信用評等日期：不適用	評等標的：不適用	評等結果：不適用			
評等標的	發行公司：富旺國際開發(股)公司 無 <input checked="" type="checkbox"/> ；有 <input type="checkbox"/> ，評等日期：不適用。 評等等級：不適用。 本次發行公司債：國內第三次無擔保轉換債無 <input checked="" type="checkbox"/> ；有 <input type="checkbox"/> ，評等日期：不適用。評等等級：不適用。				
董事選任日期：102 年 5 月 23 日，任期：3 年	監察人選任日期：102 年 5 月 23 日，任期：3 年				
全體董事持股比例：16.30%(103 年 3 月 31 日)	監察人持股份率：12.92% (103 年 3 月 31 日)				
董事、監察人及持股超過 10% 股東及其持股比例：54.90%(103 年 3 月 31 日)					
職 稱	姓 名	持 股 比 例	職 稱	姓 名	持 股 比 例
董事長	林正雄	1.53%	獨立董事	王日春	—
董事	寶鉅投資(股)公司 代表人：李玟成	14.47 %	監察人	天衛資產管理(股)公司 代表人：朱從龍	12.92%
董事	寶鉅投資(股)公司 代表人：呂雪娥	14.47%	監察人	天衛資產管理(股)公司 代表人：林祐任	12.92%
董事	林宗毅	—	監察人	紀敏滄	—
董事	張育端	0.30%	持股超過 10%	寶鑫投資有限公司公司	13.24%
獨立董事	王錦祥	—	股東	昌運建設開發(股)公司	12.44%
工廠地址：無				電話：無	
主要產品：不動產開發、租賃及買賣、不動產仲介、代銷經紀業、特定專業區、新市鎮及新社區開發業。	市場結構：內銷 100 % 外銷 0 %		參閱本文之 頁次 58 頁		
風險事項	請參閱本文第 2 頁				
去(102)年度	營業收入：1,897,672 仟元 稅前純益：432,258 仟元 稅後每股盈餘：2.39 元			218~219 頁	
本次募集發行有價證券種類及金額	請參閱本公開說明書封面				
發行條件	請參閱本公開說明書封面及轉換公司債發行及轉換辦法				
募集資金用途及預計產生效益概述	詳本公開說明書 參、發行計畫及執行情形。				
本次公開說明書刊印日期：103 年 5 月 2 日	刊印目的：發行國內第三次無擔保轉換公司債				
其他重要事項之扼要說明及參閱本文之頁次：請參閱公開說明書目錄					

**富旺國際開發股份有限公司**  
**公開說明書目錄**

	<u>頁次</u>
壹、公司概況 .....	1
一、公司簡介 .....	1
(一)設立日期 .....	1
(二)總公司、分公司及工廠之地址及電話 .....	1
(三)公司沿革 .....	1
二、風險事項 .....	2
(一)風險因素 .....	2
(二)訴訟或非訟事件 .....	4
(三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度及截至 公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司 財務狀況之影響 .....	5
(四)其他重要事項 .....	5
三、公司組織 .....	6
(一)組織系統 .....	6
(二)關係企業圖 .....	9
(三)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料 .....	10
(四)董事及監察人資料 .....	11
(五)發起人 .....	15
(六)董事、監察人、總經理及副總經理之酬金 .....	16
四、資本及股份 .....	24
(一)股份種類 .....	24
(二)股本形成經過 .....	24
(三)最近股權分散情形 .....	25
(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料 .....	29
(五)公司股利政策及執行狀況 .....	29
(六)本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響： .....	30
(七)員工分紅及董事、監察人酬勞 .....	30
(八)公司買回本公司股份情形 .....	31
五、公司債(含海外公司債)辦理情形 .....	31
六、特別股辦理情形： .....	44
七、參與發行海外存託憑證之辦理情形： .....	44
八、員工認股權憑證辦理情形 .....	44
九、限制員工權利新股辦理情形 .....	44
十、併購辦理情形 .....	44
十一、受讓他公司股份發行新股辦理情形 .....	44
貳、營運概況 .....	45
一、公司之經營 .....	45
(一)業務內容 .....	45
(二)市場及產銷概況 .....	58
(三)最近二年度從業員工人數 .....	69
(四)環保支出資訊 .....	70

(五)勞資關係 .....	70
二、不動產、廠房及設備及其他不動產 .....	71
(一)自有資產 .....	71
(二)租賃資產 .....	71
(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率 .....	71
三、轉投資事業 .....	72
(一)轉投資事業概況 .....	72
(二)綜合持股比例 .....	72
(三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司取得或處分本公司股票之情形及其設定質權之情形並列明資金來源及其對公司財務績效及財務狀況之影響.....	72
(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第 185 條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數.....	72
四、重要契約 .....	73
參、發行計畫及執行情形.....	74
一、前次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫分析 .....	74
二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫應記載事項.....	82
三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項 .....	105
四、本次併購發行新股應記載事項 .....	105
肆、財務概況.....	106
一、最近五年度簡明財務資料 .....	106
(一)簡明資產負債表及綜合損益表 .....	106
(二)影響上述簡明財務報表作一致性比較之重要事項 .....	110
(三)最近五年度簽證會計師之姓名及其查核意見 .....	111
(四)財務分析 .....	112
(五)會計項目重大變動說明 .....	117
二、財務報告應記載事項 .....	120
(一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告，並應加列最近一季依法公告申報之財務報告.....	120
(二)最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告 .....	120
(三)發行人申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及個體財務報告，應併予揭露.....	120
三、財務概況其他重要事項 .....	121
(一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響.....	121
(二)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事者，應揭露之資訊.....	121
(三)期後事項 .....	121
(四)其他 .....	121
四、財務狀況及經營結果檢討分析 .....	121
(一)財務狀況 .....	121
(二)財務績效 .....	122
(三)現金流量 .....	123

(四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響 .....	123
(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 .....	123
(六)其他重要事項 .....	124
伍、特別記載事項 .....	125
一、內部控制制度執行狀況 .....	125
二、委託經金管會核准或認可之信用評等機構進行評等者，應揭露該信用評等機構所出具之評等報告 .....	129
三、證券承銷商評估總結意見 .....	129
四、律師法律意見書 .....	129
五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見 .....	129
六、前次募集與發行有價證券於申報生效時經金管會通知應自行改進事項之改進情形 .....	129
七、本次募集與發行有價證券申報生效時經金管會通知應補充揭露之事項 .....	129
八、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形 .....	129
九、最近年度及截至公開說明書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記錄或書面聲明者，其主要內容 .....	129
十、最近年度及截至公開說明書刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形 .....	129
十一、發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見 .....	129
十二、其他必要補充說明事項 .....	129
十三、上市上櫃公司就公司治理運作情形應記載事項 .....	130
陸、重要決議 .....	147
一、與本次發行有關之決議文 .....	147
二、公司章程新舊條文對照表 .....	147
三、盈餘分配表 .....	147

## 壹、公司概況

### 一、公司簡介

#### (一)設立日期

中華民國 86 年 4 月 23 日

#### (二)總公司、分公司及工廠之地址及電話

總公司：台中市西區大隆路 20 號 4 樓之 5  
電話：(04) 2327-3030  
台北分公司：台北市大同區信義路四段 418 號 2 樓  
電話：(04) 2327-3030  
桃園分公司：桃園縣中壢市延平路 118 號  
電話：(03) 435-8878  
新竹分公司：新竹縣竹北市自強南路 8 號 13 樓之 2  
電話：(03) 658-2922  
台中分公司：台中市北屯區文昌東十一街 47 號 9 樓之 1  
電話：(04) 2327-3168

#### (三)公司沿革

年度	沿革
民國 98 年	辦理 98 年度減資新台幣 447,285,430 元，消除普通股 44,728,543 股，減資後之資本額為新台幣 196,045,730 元。 辦理 98 年度第一次私募普通股 102,500,000 股，募得資金新台幣 549,400,000 元，私募後之資本額為新台幣 1,221,045,730 元。 辦理 98 年度第二次私募普通股 42,920,000 股，募得資金新台幣 222,754,800 元，私募後之資本額為新台幣 1,650,245,730 元。 配合業務需要，於桃園縣中壢市設立桃園分公司。 配合業務需要，於新竹縣竹北市設立新竹分公司。 配合業務需要，於台北市大同區設立台北分公司。 為應業務擴充型態之需，更名為富旺國際開發股份有限公司。
民國 99 年	中華徵信所調查營收成長率居同業之冠，台灣大型企業排名第 4。 股東常會時，全面改選董事及監察人。 配合業務需要，總公司遷址台中市西區大隆路 20 號 4 樓之 5。 為拓展市場及因應未來業務發展需求，100% 轉投資寶鑫營造股份有限公司，並投資設立視達電子股份有限公司、富旺房屋仲介股份有限公司、富旺不動產股份有限公司、富達康開發股份有限公司等子公司，致力為資源整合最齊備的經營團隊。
民國 100 年	天下雜誌票選製造業成長最快第 3 名 天下雜誌兩岸三地千大企業排行榜排名第 674 名。 中華徵信所台灣地區大型企業排名建築投資業排名第 73 名。 獲得第 13 屆國家建築金質獎-愛凡斯。 辦理 100 年度減資新台幣 284,737,900 元，消除普通股 28,473,790 股，減資後之資本額為新台幣 1,365,507,830 元，減資後普通股數 136,550,783 股。
民國 101 年	獲得台灣誠信建商認證。 獲得第 13 屆國家建築金質獎-Hold 住計劃。

年度	沿革
	獲得建築金獅獎。 獲得國家卓越建設獎優質獎。 配合公司轉型，出售子公司視達電子股份有限公司全部股權。 辦理現金增資新台幣200,000,000元，實收資本額增為新台幣1,565,507,830元。
民國 102 年	獲得台灣誠信建商認證。 獲得中華民國傑出企業金峰獎。 獲得第11屆金鉅獎(績優組)績優企業、經理人。 股東常會全面改選董事及監察人。 發行國內第一次有擔保轉換公司債新台幣200,000元，暨國內第二次無擔保轉換公司債新台幣100,000元。 國內第二次無擔保轉換公司債轉換普通股1,005,361股。
民國 103 年	處分桃園縣大園鄉內海墘段特工區小段 32 地號等 2 筆土地面積 15,240 平方公尺(4,610.1 坪)與非關係人國泰人壽保險股份有限公司，雙方交易總價款為新台幣 682,294,800 元。 國內第二次無擔保轉換公司債轉換普通股 591,393 股。

## 二、風險事項

### (一)風險因素

#### 1.利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施

##### (1)利率變動對公司損益之影響及未來因應措施

本合併公司 101 年度及 102 年度利息支出分別為 24,974 仟元、24,064 仟元，佔營業收入淨額比率分別為 1.35%、1.27%所佔比例均甚低，本公司與往來銀行保良好之授信往來關係，103 年截至公開說明書刊印日往來信用良好。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 101 年度及 102 年度兌換損益皆為 0 仟元，係因本公司截至公開說明書刊印日皆推國內營建案，進銷貨均以台幣計價，匯率變動對本公司損益不具重大影響力。

##### (3)通貨膨脹對公司損益之影響及未來因應措施

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

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

(1)為管理財務風險，本合併公司已依法訂定相關財務及營運為基礎的內部管理辦法及作業程序，包括「取得或處分資產處理程序」，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公開說明書刊印日止，為102年10月14日及15日發行之發行國內第一次有擔保轉換公司債新台幣200,000元，暨國內第二次無擔保轉換公司債新台幣100,000元，於102年12月31日評價該等可轉換公司債之選擇權公允價值變動利益計977仟元，佔營業收入淨額比率分別為0.05%所佔比例甚低，對本公司損益不具重大影響力。

### 3.未來研發計畫及預計投入之研發費用

本合併公司為建設相關事業，並無產品研發計畫，亦無預計投入的研發費用。建設業不若一般製造業或高科技產業需有新產品之研發與設計，故本公司並無相關之研發費用及具體成果，惟以本合併公司所推出之個案均能屢創銷售佳績之情形來看，建案之開發與設計之成效屬良好。

### 4.國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施

本合併公司營運政策均遵循法令規定辦理，並隨時注意國內外重要政策及法律變動，必要時諮詢專家意見，評估法令對本合併公司之影響並適時調整公司內部制度，102年度及本年度截至公開說明書刊印日止，本公司並未受到國內外重要政策及法律變動而有影響財務業務之重大情事。

### 5.科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施

本合併公司主係以土地開發、投資與興建住宅業務創造營收與獲利，為因應科技及產業改變，隨時掌握市場變化，積極經由各種方式獲取產業資訊訊息，用於擴展業務，為精準掌握產業資訊之脈動，且科技改變及產業變化有助公司業務的發展，本公司利用網路讓客戶可以持續追蹤建案之進度並與客戶溝通，亦利用網際網路來宣傳建案之資訊及特色，故目前尚無因科技改變或產業變化而對公司財務業務產生重大影響之情事。

### 6.企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施

本合併公司一向秉持正派經營的經營理念，企業形象良好並數度獲得台灣誠信建商認證，截至公開說明書刊印日止尚未發生足以影響企業形象之情事。

### 7.進行併購之預期效益及可能風險及因應措施：無。

### 8.擴充廠房之預期效益及可能風險因應措施：無。

### 9.進貨或銷貨集中所面臨之風險因應措施

本合併公司主要進貨為土地與營建材料。土地來源多元主要以公開市場標購、向私人購置、合建開發等，土地來源尚無向單一對象購置集中之風險。本公司為求施工品質之掌握，主要營造工程主係委由擁有甲級營造廠商資格之子公司寶鑫營造進行承攬，且於工地現場派駐施工管理人員監督管理，以對其施工品質及進度有效掌控，而子公司之進貨來源分散，故應無進貨集中之風險。

本合併公司係以興建住宅出售及土地開發為主要銷售來源，並未對特定對象銷售，故無銷貨集中之風險。

### 10.董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施

本合併公司董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，並無股權大量移轉之情形，目前董事及監察人持股成數均符合主管機關規定。

## 11.經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施

本合併公司 102 年度及 103 年度截至本公開說明書刊印日止並無經營權改變之情事。

## 12.其他重要風險及因應措施：無。

### (二)訴訟或非訟事件

1.公司最近二年度及截至公開說明書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。

最近二年度及截至公開說明書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，僅兩起訴訟案本公司涉及賠償，金額合計 1,836 仟元，占 102 年度歸屬於本公司業主之權益僅 0.1%，對股東權益及證券價格影響甚低，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
請求給付服務費	本公司於 101 年 12 月 24 日向台北地方法院對被告蕭君提出請求給付服務費 640,000 元，主係蕭君委託本公司承購不動產簽訂不動產買賣斡旋契約書，嗣後完成交屋後卻未給付服務費，本案已於 103 年 2 月 18 日經高等法院判決蕭君敗訴，已不得上訴。	本公司無涉及賠償問題。
拆屋還地	本公司於 101 年 11 月接獲國有財產局北區分屬之訴訟狀，要求本公司空地返還、鐵網，並自 101 年 11 月 24 日起至清償日止，支付 5,198 元整按年息 5% 計算之利息，暨自 102 年 1 月 10 日起至返還上開土地及鐵網之日止，按月支付 41,040 元整，主係因 100 年與國有財產局簽訂非公用財產委託經營契約，合約到期後本公司欲續約惟被告未能同意而產生爭議。	本案所涉及賠償金額為新台幣 574,785 元，占 102 年度歸屬於本公司之業主權益僅 0.03%，對本公司營運或股東權益影響甚低。
確認通行權存在	原告王君於 102 年 2 月 19 日向高雄地方法院對本公司提出確認同行權存在之訴，主係因本公司與王君等人持有某地段土地，為通行方便，提出由本公司持有土地上開路通行。	本案未涉及賠償金額。
確認僱傭關係	前員工周君於 102 年 1 月 22 日向台中地方法院主張，確認與本公司間僱傭關係存在，本公司應自僱傭關係存在期間(101 年 7 月 10 日起)按月支付新台幣 55,000 元及按年息百分之五之利息至復職前一日止。	本案所涉及賠償金額截至 103 年 3 月底為新台幣 1,261,149 元，占 102 年度歸屬於本公司之業主權益僅 0.07%，對本公司營運或股東權益影響甚低。

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，最近二年度及截至公開說明書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：

本公司之子公司寶鑫營造(股)公司與外包工程廠商，因雙方對工程進度認定不一致，致該外包工程廠商向台中地方法院請求給付保留工程款等共計新台幣1,919,503元，本案目前尚在進行中，其結果不至對本公司營運或股東權益有重大影響。

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，最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生證券交易法第一百五十七條規定情事及公司目前辦理情形：無。

(三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無。

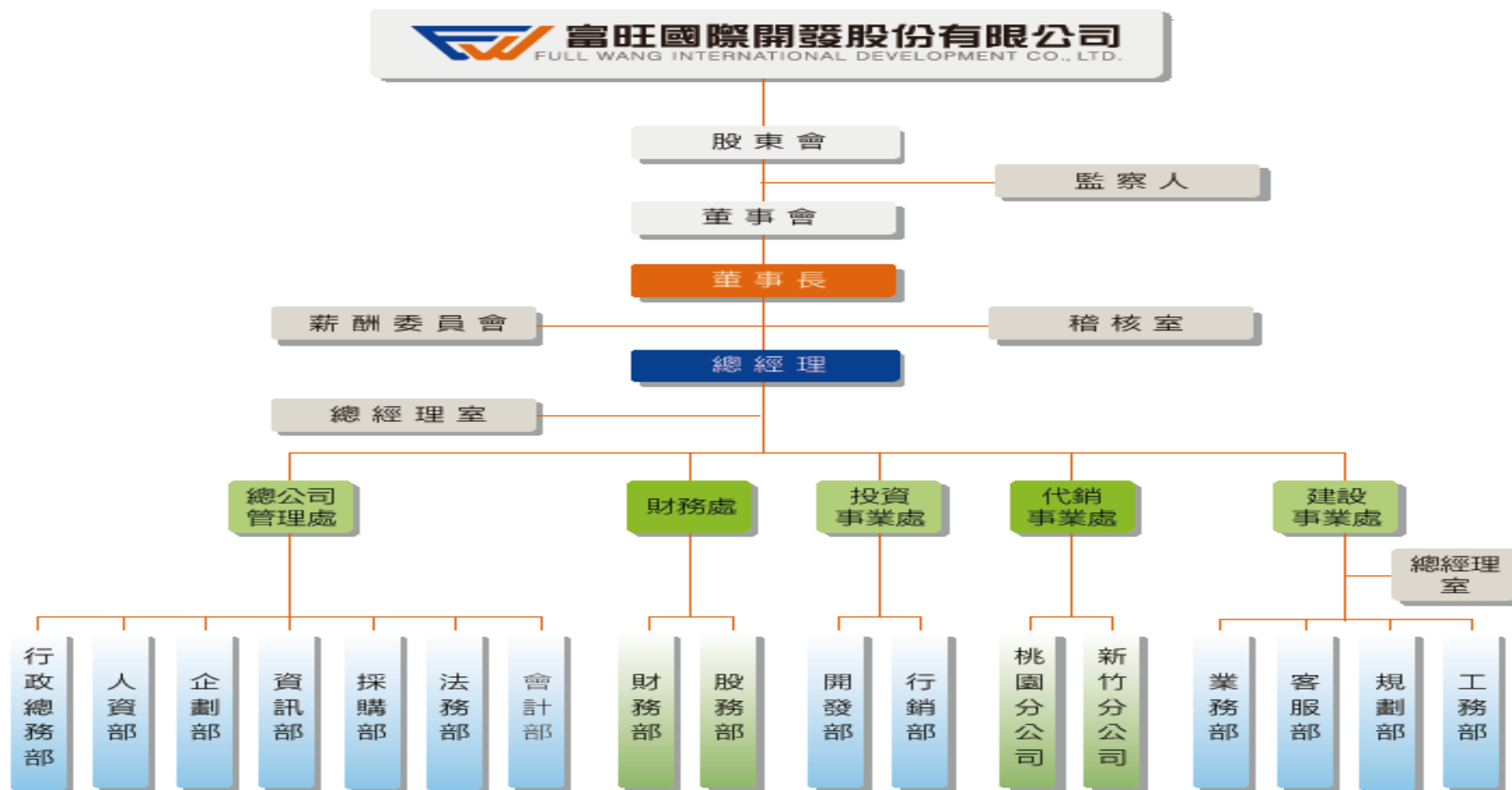
(四)其他重要事項：無。

### 三、公司組織

#### (一)組織系統

##### 1.組織結構

103.3.01 修訂



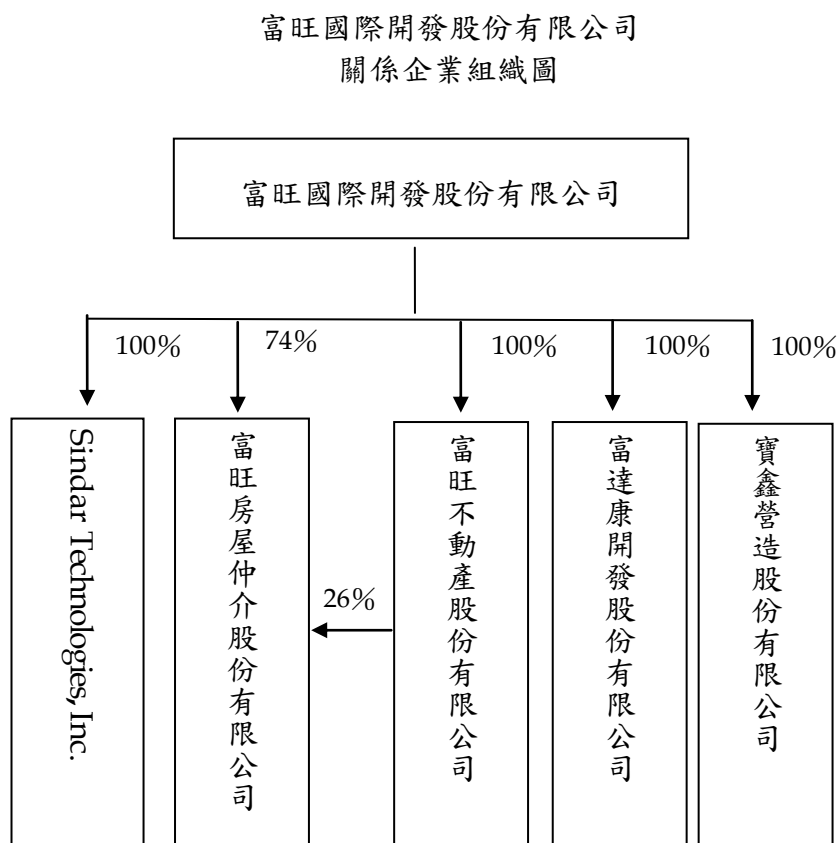
## 2.各主要部門所營業務

部門		主要業務
稽核室		內部稽核計劃之排定及內部稽核工作之推行。 申報內部稽核作業執行情形。 內部控制制度之有效性確認及執行建議。
總經理室		協助總經理日常事務處理、專案項目管理。
總管理處	會計部	普通會計、成本會計及稅務會計等制度之訂定、執行與管理報表之編製與提供。 收支款項傳票作業及審核、公司財產移轉盤點控管、年度決算事項編列辦理、各項賦稅申報。
	資訊部	電腦資訊系統管理制度之訂定、維護、執行。 電腦資訊應用系統之規劃、整合及開發、更新。 各項作業流程電腦化之規劃、執行。
	法務部	契約文件審核、法令之蒐集。 公司相關法律問題、糾紛之處理。
	人資部	人力資源發展之規劃、執行與人事行政事務之管理。 人力資源管理制度之訂定、流程合理化之建構、執行。 培育訓練計劃之規劃、執行。 員工福利之照顧與關懷。
	企劃部	企業形象規劃、執行、品牌包裝及媒體公關建立與推展。 各項行銷活動之策劃、執行。 網際網路行銷工具之應用與推展。
	採購部	各項採購作業流程之規劃、建立與執行。 供應廠商開發與管理。 採購議價及發包作業之執行。
	行政總務部	各項行政管理事務之協助。 總(庶)務之管理與執行。 固定資產清冊建立與管理。 櫃檯服務及客戶接待。
業處 投資事	開發部	營建之各項新事業、新產品評估建議。

部門		主要業務
	行銷部	工業土地開發、規劃及銷售。 工業廠房興建及銷售。 工業土地及工業廠房代理銷售。
建設事業處	業務部	代銷公司評比、行銷市場研究，銷售目標之設定、推動及執行銷售合約之簽訂、期款收取、銀貸對保、撥款、交屋、產權移轉等相關事宜。 案前作業與銷售、廣告策略之擬定。 相關業務危機防範與應變處理、客訴等問題及協助客戶辦理貸款 針對客戶需求提供報價、簽訂合約、收款及退補等事宜。
	客服部	協助客戶簽約、客變、交屋、售後服務、社區整體營造、物業管理及社區關係之經營。
	規劃部	土地開發規劃。 地政、建築相關法規整理分析。
	工務部	綜理建築設計規劃、工程發包採購、工程預算編列控管、工程查核、執照申請、完工驗收、編製工作決算、排訂施工進程、指揮監督工程施工、協調各項工程進度、工程異常問題排除等事宜。
代銷事業處	企劃部	市場調查分析、行銷整合服務。 個案開發與產品建議。 建立各類個案資料庫，提供專業代銷服務。
	代銷部	擬定各項營運行銷計劃。 媒體公關企劃、企業形象與產品定位、整體包裝。 房地產個案廣告提案、執行。 企業網站設計、維護及更新。
財務處	財務部	資金之運用及籌措。 出納作業之執行。 現金收支及管理，銀行融資規劃及管理。 投資活動之規劃及執行，海外子公司之資金規劃等。
	股務部	股東會召開與運作。 股務相關事宜。

(二)關係企業圖

1.關係企業架構



2.公司與關係企業間相互持股比率、股份及實際投資金額

102年12月31日；單位：新臺幣仟元

投資公司	被投資公司	與公司之關係	持有本公司股份			投資公司持有股份		
			股數 (仟股)	股權比例 (%)	投資金額	股數 (仟股)	股權比例 (%)	投資金額
富旺公司	寶鑫營造公司	子公司	—	—	—	6,250	100.00	62,500
	富旺不動產公司	子公司	—	—	—	1,000	100.00	11,900
	富達康開發公司	子公司	—	—	—	300	100.00	3,000
	富旺房仲公司	子公司	—	—	—	1,000	74.00	10,000
	Sindar 公司	子公司	—	—	—	650	100.00	21,456
富旺不動產公司	富旺房仲公司	子公司	—	—	—	350	26.00	3,500

(三)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

103年3月31日；單位：股

職稱	姓名	就任日期	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	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			經理人取得員工認股權憑證之情形
			股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
總經理	林正雄	97.11.28	2,422,006	1.53%	0	0%	0	0%	光華高工電子科	威陽實業股份有限公司監察人 Sindar Technologies, Inc.董事長 寶鑫營造股份有限公司董事長 富旺房屋仲介股份有限公司董事長 富旺不動產股份有限公司董事長 富達康開發股份有限公司董事長 寶鉅投資股份有限公司董事長 寶鑫投資有限公司董事長 寶霖投資有限公司董事長	建設事業處 總經理	歐耀東	二等親	—
建設事業處 總經理	歐耀東	97.11.28	1,865,526	1.18%	0	0%	0	0%	華夏工專電子工程科	寶鉅投資股份有限公司董事 希望投資股份有限公司董事 寶鑫營造股份有限公司董事	總經理	林正雄	二等親	—
代銷事業處 總經理	廖文仁	100.01.01	0	0%	0	0%	0	0%	崇佑企專國際貿易科 聚合發建設(股)業務總監 京積實業(股)總經理 江蘇昆山上海泛城房產代理有限公司總經理 廣東東莞黃江百事城房產代理有限公司總經理	—	—	—	—	
董事長室 特別助理	黃森達	97.12.01	764,558	0.48%	0	0%	0	0%	逢甲大學銀行保險系 上海商業儲蓄銀行授信主管	—	—	—	—	—
投資事業處 副總經理	張育端	101.03.08	474,257	0.30%	0	0%	0	0%	逢甲大學都市計劃研究所 富旺國際開發(股)建設開發事業處副總經理	—	—	—	—	—
代銷事業處 副總經理	李玟成	98.08.17	0	0%	0	0%	0	0%	省立鳳山商工綜商科 大鯨城廣告事業(有)副總經理 大千悅廣告事業(有)副總經理	—	—	—	—	—
財務處處長	呂雪娥	100.05.01	397,731	0.25%	0	0%	0	0%	台中商專國際貿易科 富旺國際開發(股)財務部經理	—	—	—	—	—
總管理處處 長	林真如	103.3.20	0	0%	0	0%	0	0%	國立彰化師範大學企業高階管理碩士 橙果創意行銷事業有限公司執行長	豐義隆股份有限公司監察人	—	—	—	—
稽核主管	陳永和	101.08.09	0	0%	0	0%	0	0%	逢甲大學會計系 富旺國際開發(股)會計部經理	—	—	—	—	—
會計主管	黃秀華	101.08.09	0	0%	0	0%	0	0%	台中商專會計統計科 富旺國際開發(股)會計部副理	—	—	—	—	—



(四)董事及監察人資料

1.董事及監察人姓名、經(學)歷、持有股份及性質

103年3月31日；單位：股

職稱 註一	姓名	初次選任 日期	選任 日期	任期	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	目前兼任本公司及其他公司之職 務	具配偶或二親等以內 關係之其他主管、董 事或監察人			
					股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			股數	持 股 比 率	職稱	姓名
董事長	林正雄	97.11.28	102.5.23	3	2,422,006	1.55	2,422,006	1.53	0	0	0	0	光華高工電子科	威陽實業股份有限公司監察人 Sindar Technologies, Inc.董事長 寶鑫營造股份有限公司董事長 富旺房屋仲介股份有限公司董事 長 富旺不動產股份有限公司董事長 富達康開發股份有限公司董事長 寶鉅投資股份有限公司董事長 寶鑫投資有限公司董事長 寶霖投資有限公司董事長 富旺國際開發股份有限公司總經 理	董事 監察人代 表 建設 事業 處總 經理	林宗毅 林祐任 歐耀東	父子 父子 二等親	
董事	寶鉅投資股份 有限公司	99.4.30	102.5.23	3	22,882,618	14.62	22,882,618	14.47	0	0	0	0	—	—	—	—	—	—
	代表人：呂雪娥	102.5.23			794,731	0.51	397,731	0.25	0	0	0	0	0	台中商專國際貿易科 富旺國際開發(股)財務部經理	富旺國際開發(股)公司財務處處長	—	—	—
董事	寶鉅投資股份 有限公司	99.4.30	102.5.23	3	22,882,618	14.62	22,882,618	14.47	0	0	0	0	—	—	—	—	—	—
	代表人：李政成	102.5.23			0	0	0	0	0	0	0	0	0	省立鳳山商工綜商科 大鯨城廣告事業(有)副總經理 大千悅廣告事業(有)副總經理	富旺國際開發(股)公司代銷事業處 副總經理	—	—	—
董事	林宗毅	97.11.28	102.5.23	3	0	0	0	0	0	0	0	0	實踐大學財務金融學系	富旺國際開發(股)公司建設事業處 工務經理	董事長 監察人代 表	林正雄 林祐任	父子 兄弟	
董事	張育端	102.5.23	102.5.23	3	474,257	0.30	474,257	0.30					逢甲大學都市計劃研究所 富旺國際開發(股)建設開發 事業處副總經理	富旺國際開發(股)公司投資事業處 副總經理	—	—	—	

獨立董事	王錦祥	97.11.28	102.5.23	3	0	0	0	0	0	0	0	0	東吳大學會研所	揚智聯合會計師事務所合夥會計師 揚子江資訊股份有限公司負責人 聯合骨科器材股份有限公司獨立監察人	—	—	—
獨立董事	王日春	97.11.28	102.5.23	3	0	0	0	0	0	0	0	0	東海大學經濟系	國富浩華聯合會計師事務所執行長兼台中所所長 先益電子工業股份有限公司監察人 浩華敬業管理顧問股份有限公司董事長 商協資產管理股份有限公司董事長	—	—	—

註一：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。

103年3月31日；單位：股

職稱 註一	姓名	初次選任 日期	選任 日期 註二	任 期	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(註三)	目前兼任本公司及其他公司之職 務	具配偶或二親等以內 關係之其他主管、董事 或監察人		
					股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職稱	姓名	關係
監察人	天衛資產管理 股份有限公司	99.4.30	102.5.23	3	20,434,138	13.05	20,434,138	12.92	0	0	0	0	—	—			
	代表人：朱從龍	102.5.23			—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	國立臺灣大學法學士 東吳大學法學碩士 美國紐約大學(NYU)法學碩士 美國威斯康辛大學 (UW-Madison)麥迪森分校法 學博士 中興大學助理教授 震宇法律事務所律師	僑威科技股份有限公司獨立董事 哲明法律事務所律師	無
監察人	天衛資產管理 股份有限公司	99.4.30	102.5.23	3	20,434,138	13.05	20,434,138	12.92	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	代表人：林祐任	102.5.23			—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	實踐大學財務金融學系	—	董事長
監察人	紀敏滄	102.5.23	102.5.23	3	—	—	—	—	—	—	—	—	國立政治大學財政研究所碩 士 建智聯合會計師事務所創所 所長 台中市磐石會會長 邦泰複合材料股份有限公司董 事長 朝陽技術學院會計系主任	高僑自動化科技股份有限公司獨立 董事及薪酬委員會委員 邦泰複合材料股份有限公司監察人 韋僑科技股份有限公司獨立董事及 薪酬委員會召集人	—	—	—

註一：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。

註二：本公司於102年5月23日股東常會改選董事及監察人，於102年10月8日監察人之法人代表由歐耀東先生改派為朱從龍先生。

## 2.法人股東之主要股東

103年3月31日

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

## 3.法人股東之主要股東為法人者其主要股東

103年3月31日

法人名稱	法人之主要股東
寶霖投資有限公司	泰寶利投資有限公司(95.7%)、林正雄(4.3%)
慶宏投資有限公司	林春金(100%)
宏富投資股份有限公司	蘇胤熹(100%)

## 4.董事及監察人資料

姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格			符合獨立性情形(註1)										兼任其他公開發行公司獨立董事數
		商務、財務、會計或公司業務所須相關科系之私立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格證書之專門職業及技術人員	商務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
董事	林正雄			✓						✓	✓		✓	✓	無
董事	寶鉅投資股份有限公司 代表人：呂雪娥			✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓			無
董事	寶鉅投資股份有限公司 代表人：李政成			✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓			無
董事	林宗毅			✓			✓		✓	✓		✓	✓	無	
董事	張育端			✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	
獨立董事	王錦祥		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	
獨立董事	王日春		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	
監察人	天衛資產管理股份有限公司 代表人：朱從龍	✓	✓	✓	✓		✓	✓		✓	✓	✓		1	
監察人	天衛資產管理股份有限公司 代表人：林祐任					✓	✓	✓		✓	✓		✓	無	
監察人	紀敏滄	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2	

註1：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1)非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2)非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限)。
- (3)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4)非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5)非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。

- (6)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7)非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。
- (8)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9)未有公司法第 30 條各款情事之一。
- (10)未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

(五)發起人：不適用。

(六)董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

1.最近年度(102年)支付董事之酬金

102年12月31日；單位：新台幣仟元

職稱	姓名	董事酬金						A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(註11)		兼任員工領取相關酬金										A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例(註12)	有無領取來自子公司以外轉投資業酬金(註13)					
		報酬(A)(註2)		退職退休金(B)		盈餘分配之酬勞(C)(註3)		業務執行費用(D)(註4)		薪資、獎金及特支費等(E)(註5)		退職退休金(F)		盈餘分配員工紅利(G)(註6)				員工認股權憑證得認購股數(H)(註7)				取得限制員工權利新股數額(註8)				
		本公司	財務報告內所有公司(註9)	本公司	財務報告內所有公司(註9)	本公司	財務報告內所有公司(註9)	本公司	財務報告內所有公司(註9)	本公司	財務報告內所有公司(註9)	本公司	財務報告內所有公司(註9)	本公司		財務報告內所有公司(註9)		本公司	財務報告內所有公司(註9)			本公司	財務報告內所有公司(註9)	本公司	財務報告內所有公司(註9)	
董事長	林正雄	960	960	0	0	990	990	560	560	0.67	0.67	15,274	15,274	0	0	1,484	0	1,484	0	-	-	-	-	5.16	5.16	無
董事	寶鉅投資股份有限公司 法人代表：李玫成																									
董事	寶鉅投資股份有限公司 法人代表：呂雪娥																									
董事	歐耀東(註)																									
董事	黃森達(註)																									
董事	林宗毅																									
董事	張育端																									
獨立董事	王錦祥																									
獨立董事	王日春																									

註：於102年5月23日本公司股東常會全面改選董事及監察人後卸任。

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司(註 10)	財務報告內所有公司(註 11) I	本公司(註 10)	財務報告內所有公司(註 11) J
低於 2,000,000 元	林正雄、寶鉅投資(李玫成)、寶鉅投資(呂雪娥)、林宗毅、張育端、王錦祥、王日春、歐耀東(註 14)、黃森達(註 14)	林正雄、寶鉅投資(李玫成)、寶鉅投資(呂雪娥)、林宗毅、張育端、王錦祥、王日春、歐耀東(註 14)、黃森達(註 14)	寶鉅投資(呂雪娥)、林宗毅、王錦祥、王日春、歐耀東(註 14)、黃森達(註 14)	寶鉅投資(呂雪娥)、林宗毅、王錦祥、王日春、歐耀東(註 14)、黃森達(註 14)
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	-	-	張育端、寶鉅投資(李玫成)	張育端、寶鉅投資(李玫成)
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	-	-	林正雄	林正雄
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	-	-	-	-
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	-	-	-	-
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	-	-	-	-
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	-	-	-	-
100,000,000 元以上	-	-	-	-
總計	共計 9 席	共計 9 席	共計 9 席	共計 9 席

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：係填列最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發之董事酬勞金額。

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

註 5：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、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註 6：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工紅利(含股票紅利及現金紅利)者，應揭露最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發員工紅利金額，若無法預估者則按去年實際配發金額比例計算今年擬議配發金額，並另應填列附表六。

註 7：係指截至公開說明書刊印日止董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工認股權憑證得認購股數(不包括已執行部分)，除填列表外，尚應填列附表二十九。

註 8：係指截至公開說明書刊印日止董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得限制員工權利新股股數，除填列表外，尚應填列附表三十二。

註 9：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 10：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註 11：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註 12：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，稅後純益則係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 13：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相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表之 J 欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

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

註 14：歐耀東先生、黃森達先生於 102 年 5 月 23 日日本公司股東常會全面改選董事及監察人後卸任。

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

2.最近年度(102年)支付監察人之酬金

102年12月31日；單位：新台幣仟元

職稱	姓名	監察人酬金						A、B及C等三項總額占稅後純益之比例		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金(註9)
		報酬(A) (註2)		盈餘分配之酬勞(B) (註3)		業務執行費用(C) (註4)		(註8)		
		本公司	財務報告內所有公司 (註5)	本公司	財務報告內所有公司 (註5)	本公司	財務報告內所有公司 (註5)	本公司	財務報告內所有公司 (註5)	
監察人	張智學(註)	420	420	330	330	180	180	0.25	0.25	無
監察人	天衛資產管理(股)公司 法人代表：林祐任									
監察人	天衛資產管理(股)公司 法人代表：朱從龍									
監察人	紀敏滄									

註：本公司於102年5月23日股東常會改選董事及監察人後卸任。



## 酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
	本公司(註 6)	財務報告內所有公司(註 7) D
低於 2,000,000 元	天衛資產(林祐任)、天衛資產(朱從龍)、紀敏滄、張智學(註 10)	天衛資產(林祐任)、天衛資產(朱從龍)、紀敏滄、張智學(註 10)
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	-	-
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	-	-
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	-	-
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	-	-
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	-	-
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	-	-
100,000,000 元以上	-	-
總計	共計 4 席	共計 4 席

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

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

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

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

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

註 6：本公司給付每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

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

註 8：稅後純益係指最近年度之稅後純益；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 9：a.本欄應明確填列公司監察人「有」或「無」領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金。

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

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

註 10：張智學先生於102年5月23日本公司股東常會全面改選董事及監察人後卸任。

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

3.最近年度(102年)支付總經理及副總經理之酬金

102年12月31日；單位：新台幣仟元

職稱	姓名	薪資(A) (註2)		退職退休金 (B)		獎金及特支費等等 (C) (註3)		盈餘分配之員工紅利金額(D) (註4)				A、B、C及D 等四項總額占稅 後純益之比例 (%) (註10)		取得員工認 股權憑證數 額(註5)		取得限制員工權 利新股數額(註 6)		有無領取 來自子公司 以外轉 投資事業 酬金(註 11)
		本公司	財務報 告內所 有公司 (註7)	本公 司	財務 報告 內所 有公 司(註 7)	本公 司	財務報 告內所 有公 司(註 7)	本公司		財務報告內所 有公司(註5)		本公 司	財務報 告內所 有公 司(註 7)	本公 司	財務報 告內所 有公 司(註 7)	本公 司	財務報 告內所 有公 司(註 7)	
								現金紅 利金額	股票 紅利 金額	現金紅 利金額	股票 紅利 金額							
總經理	林正雄	6,718.6	6,718.6	0	0	16,495.4	16,495.4	3,783	0	3,783	0	7.23	7.23	-	-	-	-	無
建設事業處 總經理	歐耀東 (註1)																	
建設事業處 總經理	徐啟銘 (註2)																	
代銷事業處 總經理	廖文仁																	
投資事業處 副總經理	張育端																	
代銷事業處 副總經理	李玟成																	
代銷事業處 副總經理	陳正宜 (註3)																	

註1：於101年2月29日離職，另於102年9月25日復職。

註2：於102年10月11日轉調子公司寶鑫營造股份有限公司擔任總經理。

註3：於102年4月23日離職。

## 酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司(註 8)	財務報告內所有公司(註 9) E
低於 2,000,000 元	歐耀東	歐耀東
2,000,000 元(含)~5,000,000 元(不含)	徐啟銘、張育端、李玟成、陳正宜(註 12)	徐啟銘、張育端、李玟成、陳正宜(註 12)
5,000,000 元(含)~10,000,000 元(不含)	林正雄、廖文仁	林正雄、廖文仁
10,000,000 元(含)~15,000,000 元(不含)	-	-
15,000,000 元(含)~30,000,000 元(不含)	-	-
30,000,000 元(含)~50,000,000 元(不含)	-	-
50,000,000 元(含)~100,000,000 元(不含)	-	-
100,000,000 元以上	-	-
總計	共計 7 席	共計 7 席

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、職務加給、離職金。

註 3：係填列最近年度總經理及副總經理各種獎金、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、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註 4：係填列最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發總經理及副總經理之員工紅利金額(含股票紅利及現金紅利)，若無法預估者則按去年實際配發金額比例計算今年擬議配發金額，並另應填列附表六。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，則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 5：係指截至公開說明書刊印日止總經理及副總經理取得員工認股權憑證得認購股數(不包括已執行部分)，除填列本表外，尚應填列附表二十九。

註 6：係指截至公開說明書刊印日止總經理及副總經理取得限制員工權利新股股數，除填列本表外，尚應填列附表三十二。

註 7：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 8：本公司給付每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註 9：應揭露合併報表內所有公司(包括本公司)給付本公司每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註 10：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，稅後純益則係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 11：a.本欄應明確填列公司總經理及副總經理領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

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

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

註 12：陳正宜先生於 102 年 4 月 23 日離職。

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

4.配發員工紅利之經理人姓名及配發情形：

102年12月31日；單位：新台幣仟元；%

項目	職稱 (註1)	姓名 (註1)	股票紅利金額	現金紅利金額	總計	總額占稅後 純益之比例
經理人	總經理	林正雄	0	3,783	3,783	1.01%
	建設事業處 總經理	歐耀東				
	建設事業處 總經理	徐啟銘				
	代銷事業處 總經理	廖文仁				
	投資事業處 副總經理	張育端				
	代銷事業處 副總經理	李政成				
	代銷事業處 副總經理	陳正宜				

註1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露盈餘分配情形。

註2：

- (1) 最近年度盈餘分配議案尚未經董事會通過者，係填列最近年度經股東會決議配發經理人前一年度盈餘分配之員工紅利金額（含股票紅利及現金紅利）；最近年度盈餘分配議案業經董事會通過，尚未經股東會決議者，係填列董事會通過擬議配發經理人最近年度盈餘分配之員工紅利金額，若無法預估者則按去年實際配發金額比例計算今年擬議配發金額；最近年度盈餘分配議案業經股東會決議者，係填列股東會決議總經理及副總經理支領最近年度盈餘分配之員工紅利金額，
- (2) 最近年度盈餘分配議案業經董事會通過或股東會決議者，股票紅利金額上市上櫃公司應以股東會決議日前一日收盤價並考量除權除息之影響，非上市（櫃）之公開發行公司則應以最近一期經會計師查核之財務報告淨值為計算基礎；已採用國際財務報導準則者，則應以最近一期經會計師查核之個體或個別財務報告淨值為計算基礎。
- (3) 稅後純益，盈餘分配議案尚未經董事會通過者，係指最近年度之前一年度之稅後純益；盈餘分配議案業經董事會通過或股東會決議者，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，依據財政部證券暨期貨管理委員會2003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：若董事兼任經理人有領取員工紅利（含股票紅利及現金紅利）者，除填列附表五外，另應再填列本表

5.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個體或個別財務報告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個體或個別財務報告稅後損益比例分析

單位：新台幣仟元

項目	本公司		合併報告所有公司	
	101年度	102年度	101年度	102年度
董事	1,060	2,510	1,060	2,510
監察人	631	930	631	930
總經理及副總經理	15,303	26,997	15,303	26,997
合計	16,994	30,437	16,994	30,437
總額占稅後純益比例	14.44%	8.15%	14.44%	8.15%

本公司董監酬金部分主要係為支付董監因召開董事會之車馬費支出，而總經理及副總經理酬金部分則主要為薪資支出、獎金與員工紅利，以本公司102年度稅後淨利達372,756仟元來看，前述酬金比重應非屬重大。

(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

A.董監酬勞分派政策

本公司董事、監察人之報酬授權董事會依董事、監察人對本公司營運參與之程度及貢獻之價值暨同業通常水準支給議定之，並經本公司「薪資報酬委員會」審議通過後，提交董事會決議給付標準。依據本公司章程規定，每年純益應先提繳稅款，彌補以往年度虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，並依法令或主管機關規定提撥或迴轉特別盈餘公積應分配如下：

(A)董事、監察人酬勞不得超過百分之三。

(B)員工紅利不得低於百分之三。

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。

C.訂定董事及監察人酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性

本公司及合併財務報告所有公司董事及監察人酬金，包括報酬、執行業務之車馬費及盈餘分配年度之酬勞。本公司已設置薪資報酬委員會，並由兩位獨立董事及外部人謝企榮先生擔任委員，薪資報酬委員會負責訂定並定期檢討董事薪資報酬之政策、制度、標準與結構，同時定期評估並參考同業給付水準後訂定董事薪資報酬，另車馬費係依據一般市場行情，盈餘分配則依據本公司章程之規範辦理。

D.訂定總經理及副總經理酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性

本公司及合併財務報告總經理及副總經理之酬金包括薪資、獎金及員工紅利，係依所擔任之職位、所承擔之責任及對本公司之貢獻度，及考量個人績效達成情形議定之，並由薪資報酬委員會負責定期檢討經理人之薪資報酬。

#### 四、資本及股份

##### (一)股份種類

單位：股

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份	未發行股份	合計	
普通股	158,147,537	41,852,463	200,000,000	屬上櫃股票

##### (二)股本形成經過

###### 1.股本形成經過

單位：仟股/新台幣仟元

年月	發行價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	以現金外之財產抵充股款者	其他
86.04	10	100	1,000	100	1,000	現金設立登記	無	無
86.05	10	15,000	150,000	15,000	150,000	現金增資 149,000	無	無
87.12	10	19,500	195,000	19,500	195,000	現金增資 45,000	無	無
89.08	10	30,500	305,000	30,500	305,000	現金增資 110,000	無	註 1
89.12	11	60,000	600,000	40,500	405,000	現金增資 100,000	無	註 2
91.05	15	60,000	600,000	60,000	600,000	現金增資 195,000	無	註 3
92.06	10	132,000	1,320,000	68,050	680,500	盈餘、資本公積暨員工紅利增資 80,500	無	註 4
95.01	10	132,000	1,320,000	40,002	400,019	減資 280,481	無	註 5
95.02	4.29	132,000	1,320,000	71,471	714,706	私募 314,687	無	
95.07	10	200,000	2,000,000	46,016	460,163	減資 254,543	無	註 6
95.08	4.60	200,000	2,000,000	56,016	560,163	私募 100,000	無	
97.07	10	200,000	2,000,000	31,182	311,821	減資 248,342	無	註 7
97.08	6.6	200,000	2,000,000	46,333	463,331	私募 151,510	無	
97.12	1.26	200,000	2,000,000	64,333	643,331	私募 180,000	無	
98.06	10	200,000	2,000,000	19,605	196,046	減資 447,285	無	註 8
98.08	5.36	200,000	2,000,000	122,105	1,221,046	私募 1,025,000	無	
98.12	5.19	200,000	2,000,000	165,025	1,650,246	私募 429,200	無	
100.10	10	200,000	2,000,000	136,551	1,365,508	減資 284,738	無	註 9
101.08	15	200,000	2,000,000	156,551	1,565,508	現金增資 200,000	無	註 10
102.12.31	10	200,000	2,000,000	157,556	1,575,561	公司債轉換普通股 1,005,361 股	無	註 11
103.3.31	10	200,000	2,000,000	158,148	1,581,475	公司債轉換普通股 591,393 股	無	註 12

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

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

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

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

註5：該次減資經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11：一〇三年三月二十六日經授商字第10301053030號函核准。  
 註12：一〇三年第一季國內第二次無擔保轉換債轉換為普通股股數，依法尚未完成工商登記。

2.最近三年度及截至公開說明書刊印日止，私募普通股之執行情形：無。

### (三)最近股權分散情形

#### 1.股東結構

103年3月31日

股東結構數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構及外國人	合計
人數	—	2	26	2,228	4	2,260
持有股數	—	392,817	116,427,007	41,255,415	72,298	158,147,537
持股比例	—	0.25%	73.62%	26.09%	0.04%	100.00%

#### 2.股權分散情形

每股面額十元

103年3月31日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例%
1至999	1,013	233,620	0.15%
1,000至5,000	716	1,705,826	1.08%
5,001至10,000	180	1,566,566	0.99%
10,001至15,000	54	715,579	0.45%
15,001至20,000	64	1,212,864	0.77%
20,001至30,000	49	1,281,345	0.81%
30,001至50,000	56	2,352,653	1.49%
50,001至100,000	54	4,042,533	2.55%
100,001至200,000	33	4,553,845	2.88%
200,001至400,000	12	3,699,380	2.34%
400,001至600,000	7	3,320,864	2.10%
600,001至800,000	5	3,415,669	2.16%
800,001至1,000,000	2	1,682,766	1.06%
1,000,001以上	15	128,364,027	81.17%
合計	2,260	158,147,537	100.00%

#### 3.主要股東名單

103年3月31日；單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例(%)
寶鉅投資股份有限公司		22,882,618	14.47%
寶鑫投資有限公司		20,942,617	13.24%
天衛資產管理股份有限公司		20,434,138	12.92%
昌運建設開發股份有限公司		19,669,491	12.44%
慶宏投資有限公司		11,344,460	7.17%

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例(%)
宏富投資股份有限公司		11,335,006	7.17%
鴻鉅建設股份有限公司		5,053,861	3.20%
諸葛祺		3,876,671	2.45%
新工環保科技股份有限公司		2,800,000	1.77%
林正雄		2,422,006	1.53%

4.最近二年度及當年度董事、監察人及持股比例超過百分之十之股東放棄現金增資認股之情形

(1)董事、監察人及持股比例超過百分之十之股東放棄現金增資認股情形

職稱	姓名	101 年度		102 年度		102 年度截至 3 月底止	
		可認股數	實認股數	可認股數	實認股數	可認股數	實認股數
董事	寶鉅投資股份有限公司	2,616,738	2,616,738	-	-	-	-
監察人	天衛資產管理股份有限公司	2,336,742	2,336,742	-	-	-	-
大股東	寶鑫投資有限公司	2,616,738	2,616,738	-	-	-	-
大股東	昌運建設開發股份有限公司	2,452,813	2,452,813	-	-	-	-

(2)放棄之現金增資認股洽關係人認購之情形

日期	認購人姓名	與公司、董事、監察人、持股比例超過百分之十股東之關係	認購股數	價格
101 年度	慶宏投資有限公司	寶鉅投資股份有限公司之法人董事	680,701	15
101 年度	諸葛祺	認購時擔任本公司稽核主管	154,029	15
101 年度	鴻鉅建設股份有限公司	與天衛資產管理(股)公司及昌運建設開發(股)公司同一董事長	5,639,270	15

5.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，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

(1)董事、監察人、經理人及大股東股權變動及股權質押情形



單位：股數

職稱(註)	姓名	101 年度		102 年度		103 年度 截至 3 月 31 日止	
		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	持有股數增 (減)數	質押股數增 (減)數
董事長兼總經理	林正雄	254,027	-	-	-	-	-
法人董事	寶鉅投資 (股)公司	2,400,000	-	-	-	-	-
法人董事代表人(註 1) 董事	林宗毅	-	-	-	-	-	-
法人董事代表人(註 1) 代銷事業處總經理	廖文仁	-	-	-	-	-	-
法人董事代表人 代銷事業處副總經理	李玟成	-	-	-	-	-	-
法人董事代表人 財會處處長	呂雪娥	-	-	(397,000)	-	-	-
董事 投資事業處副總經理	張育端	-	-	-	-	-	-
董事兼建設事業處總經理 法人監察人代表人(註 2)	歐耀東(註 1)	195,662	-	-	-	-	-
董事 董事長室特別助理	黃森達(註 1)	80,189	-	-	700,000	-	-
獨立董事	王錦祥	-	-	-	-	-	-
獨立董事	王日春	-	-	-	-	-	-
法人監察人	天衛資產管 理(股)公司	2,143,195	-	-	-	-	-
法人監察人代表人	諸葛祺(註 1)	500,000	500,000	424,000	-	-	-
法人監察人代表人	康蕙芬(註 1)	-	-	-	-	-	-
法人監察人代表人	林祐任	-	-	-	-	-	-
法人監察人代表人	朱從龍(註 2)	-	-	-	-	-	-
監察人	張智學(註 1)	-	-	-	-	-	-
監察人	紀敏滄	-	-	-	-	-	-
建設開發事業處 副總經理	徐啟銘(註 3)	-	-	-	-	-	-
代銷事業處副總經理	陳正宜(註 4)	-	-	-	-	-	-
稽核主管	陳永和	-	-	-	-	-	-
會計主管	黃秀華	-	-	-	-	-	-
大股東	寶鑫投資有 限公司公司	460,000	6,200,000	-	-	-	-
大股東	昌運建設開 發(股)公司	470,000	-	-	-	-	2,370,000

註 1：於 102 年 5 月 23 日本公司股東常會全面改選董事及監察人後卸任。

註 2：本公司於 102 年 5 月 23 日股東常會改選董事及監察人，於 102 年 10 月 8 日監察人之法人代表由歐耀東先生改派為朱從龍先生。

註 3：徐啟銘先生於 102 年 10 月 11 日轉調子公司寶鑫營造股份有限公司擔任總經理。

註 4：陳正宜先生於 102 年 4 月 15 日離職。

## (2) 股權移轉資訊

最近二年度及截至公開說明書刊印日止，本公司董事、經理人及大股東並無股權質移轉關係人之情事。

## (3) 股權質押資訊

最近二年度及截至公開說明書刊印日止，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。

6. 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

103年3月31日；單位：股

姓名	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財務會計準則公報第六號關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱	關係	
寶鉅投資股份有限公司	22,882,618	14.47%	—	—	—	—	寶鑫投資有限公司 林正雄	同一董事長 公司之董事長	
代表人：林正雄	2,422,006	1.53%	—	—	—	—	寶鉅投資股份有限公司 寶鑫投資有限公司	公司之董事長 公司之董事長	
寶鑫投資有限公司	20,942,617	13.24%	—	—	—	—	寶鉅投資股份有限公司 林正雄	同一董事長 公司之董事長	
代表人：林正雄	2,422,006	1.53%	—	—	—	—	寶鉅投資股份有限公司 寶鑫投資有限公司	公司之董事長 公司之董事長	
天衛資產管理股份有限公司	20,434,138	12.92%	—	—	—	—	昌運建設開發股份有限公司 鴻鉅建設股份有限公司	同一董事長 同一董事長	
代表人：林展瑞	—	—	—	—	—	—	與林正雄為二親等	無	
昌運建設開發股份有限公司	19,669,491	12.44%	—	—	—	—	天衛資產管理股份有限公司 鴻鉅建設股份有限公司	同一董事長 同一董事長	
代表人：林展瑞	—	—	—	—	—	—	與林正雄為二親等	無	
慶宏投資有限公司	11,344,460	7.17%	—	—	—	—	寶鉅投資股份有限公司	法人監察人	
代表人：林春金	—	—	—	—	—	—	與林正雄為二親等	無	
宏富投資股份有限公司	11,335,006	7.17%	—	—	—	—	寶鉅投資股份有限公司	法人董事	
代表人：蘇胤熹	63,533	0.04%	—	—	—	—	無	無	
鴻鉅建設股份有限公司	5,053,861	3.20%	—	—	—	—	天衛資產管理股份有限公司 昌運建設開發股份有限公司	同一董事長 同一董事長	
代表人：林展瑞	—	—	—	—	—	—	與林正雄為二親等	無	
諸葛祺	3,876,671	2.45%	—	—	—	—	無	無	
新工環保科技(股)限公司	2,800,000	1.77%	—	—	—	—	無	無	
代表人：楊志民	—	—	—	—	—	—	無	無	
林正雄	2,422,006	1.53%	—	—	—	—	寶鉅投資股份有限公司 寶鑫投資有限公司	公司之董事長 公司之董事長	

## (四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：新台幣元；股

項目		年度	101 年	102 年	當年度截至 103 年 3 月 31 日
		每股市價	最高	26.00	24.85
	最低	13.80	16.60	19.30	
	平均	21.32	19.59	19.95	
每股淨值	分配前	10.83	11.83	—	
	分配後	10.83	10.42	—	
每股盈餘	加權平均股數(仟股)	144,496	156,632	157,556	
	原列每股盈餘	1.81	2.39	—	
	追溯調整每股盈餘	1.81	2.39	—	
每股股利	現金股利(註1)		—	1.41	—
	無償配股	盈餘配股(仟元)	—	—	—
		資本公積配股	—	—	—
	累積未付股利		—	—	—
投資報酬分析	本益比(註2)		11.78	8.20	—
	本利比(註3)		—	13.89	—
	現金股利殖利率(註4)		—	7.20%	—

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

註1：係103年3月11日董事會決議通過，尚未經103年5月29日將召開之股東常會決議。

註2：本益比=當年度每股平均收盤價/每股盈餘。

註3：本利比=當年度每股平均收盤價/每股現金股利。

註4：現金股利殖利率=每股現金股利/當年度每股平均收盤價。

## (五)公司股利政策及執行狀況

## 1.本公司章程之股利政策

本公司年度決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往年度虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，並依法令規定提列特別盈餘公積後，如尚有盈餘得以其全部或一部分派，其餘併同以前年度盈餘分派股東股利，由董事會擬定盈餘分派案後，提請股東會同意分派之。且本公司股利發放，係依據公司未來年度之資本支出預算及資金需求情形發放。惟股票股利之分派比例以不高於股東股利總額之百分之五十為原則。

## 2.本年度已議股利分配之情形：

本公司102年度結算稅後盈餘為373,645,374元，提列10%法定盈餘公積24,696,406元、提列特別盈餘公積882,134元後，扣除轉換為IFRSs後之期初餘額126,681,311元，則可分配盈餘為新台幣221,385,523元，本公司董事會於103年3月11日通過102年度盈餘分配案(尚未經103年5月29日將召開之股東常會決議)每股發放

現金股利 1.41 元，合計新台幣 221,385,523 元。

(六)本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

本公司 102 年度盈餘分配案並未發放股票股利，故無此情事。

(七)員工分紅及董事、監察人酬勞

1.公司章程所載員工分紅及董事、監察人酬勞之成數或範圍

本公司年度決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補已往年度虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，並依法令規定提列特別盈餘公積後，如尚有盈餘得以其全部或一部依下列比例分派，其餘併同以前年度盈餘分派股東股利：

(1) 董事、監察人酬勞不得超過百分之三。

(2) 員工紅利不低於百分之三。

2.本期估列員工紅利及董事、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

(1)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。

(2)如股東會決議員工紅利採股票發放方式，股票紅利股數係按決議分紅之金額除以股票市場價值決定，股票市場價值係指股東會決議日前一日之收盤價(考量除權除息之影響後)為計算基礎。

(3)嗣後股東會決議時配發金額與估列數有差異時，列為實際配發年度之損益。

3.盈餘分配議案業經董事會通過，尚未經股東會決議者：

(1)董事會決議配發員工現金紅利、股票紅利及董事、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 103 年 3 月 11 日經董事會決議配發 102 年度員工現金紅利及董事酬勞分別為 6,642 仟元及 1,320 仟元，董事會決議配發之員工現金紅利及董事酬勞與 102 年度財務報表認列之員工現金紅利及董監酬勞金額未有差異。

(2)董事會決議配發員工股票紅利金額占本期稅後純益及員工紅利總額合計數之比例：無此情形。

(3)考慮擬議配發員工紅利及董事、監察人酬勞後之設算每股盈餘：

配發員工現金紅利及董事酬勞後，本公司稅後每股盈餘為新臺幣 2.39 元。

4.盈餘分配議案業經股東會決議者：尚未經股東會決議，故不適用。

5.前一年度員工分紅及董事、監察人酬勞之實際配發情形：

本公司 101 年度並無配發員工分紅及董事、監察人酬勞之情形。

(八)公司買回本公司股份情形：無。

五、公司債(含海外公司債)辦理情形

(一)尚未償還及辦理中之公司債

103年3月31日

公 司 債 種 類		第一次有擔保轉換公司債 (62191)	第二次無擔保轉換公司債 (62192)
發 行 ( 辦 理 ) 日 期		102年10月14日	102年10月15日
面 額		新台幣壹拾萬元整	新台幣壹拾萬元整
發 行 及 交 易 地 點		不適用	不適用
發 行 價 格		依票面金額十足發行	依票面金額十足發行
總 額		新台幣貳億元整	新台幣壹億元整
利 率		0%	0%
期 限		3年期 到期日：105.10.14	3年期 到期日：105.10.15
保 證 機 構		上海商業儲蓄銀行(股)公司 板信商業銀行(股)公司	無
受 託 人		臺灣新光商業銀行(股)公司	臺灣新光商業銀行(股)公司
承 銷 機 構		福邦證券股份有限公司	福邦證券股份有限公司
簽 證 律 師		詹亢戎律師事務所詹亢戎律師	詹亢戎律師事務所詹亢戎律師
簽 證 會 計 師		勤業眾信聯合會計師事務所 成德潤會計師、顏曉芳會計師	勤業眾信聯合會計師事務所 成德潤會計師、顏曉芳會計師
償 還 方 法		除依轉換辦法轉換或贖回外，餘 到期日以現金一次還本。	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	新台幣柒仟參拾萬元整
贖回或提前清償之條款		請參閱國內第一次有擔保轉換 公司債發行及轉換辦法	請參閱國內第二次無擔保轉換公 司債發行及轉換辦法
限 制 條 款		無	無
信用評等機構名稱、 評等日期、公司債評等結果		無	無
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	無	自發行日至民國103年3月31 日止，債權人已轉換本公司普通 股為1,596,754股
	發行及轉換(交換或認 股)辦法	請參閱國內第一次有擔保轉換 公司債發行及轉換辦法	請參閱國內第二次無擔保轉換 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		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。	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		無	無

## 富旺國際開發股份有限公司

### 國內第一次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法

#### 一、債券名稱

富旺國際開發股份有限公司(以下簡稱「本公司」)國內第一次有擔保轉換公司債(以下簡稱「本轉換公司債」)。

#### 二、發行日期

民國 102 年 10 月 14 日(以下簡稱「發行日」)。

#### 三、債券面額

每張面額為新台幣壹拾萬元，依票面金額發行。

#### 四、發行總額

新台幣貳億元整。

#### 五、發行期間

發行期間三年，自民國 102 年 10 月 14 日開始發行至 105 年 10 月 14 日到期(以下簡稱「到期日」)。

#### 六、債券票面利率

票面年利率 0%。

#### 七、還本日期及方式

依本辦法第六條規定本轉換公司債之票面利率為 0%，故無需訂定付息日期及方式。除債券持有人依本辦法第十一條轉換為本公司普通股或依本辦法第二十條行使賣回權，及本公司依本辦法第十九條提前收回或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，到期時依債券面額以現金一次償還。

#### 八、擔保情形

(一)本轉換公司債委託上海商業儲蓄銀行股份有限公司及板信商業銀行股份有限公司(以下簡稱保證銀行)等二家金融機構保證發行，保證銀行僅在各自保證責任範圍內負擔保證責任，保證責任範圍之分攤比例分別為上海商業儲蓄銀行股份有限公司百分之五十、板信商業銀行股份有限公司百分之五十，彼此間不負連帶責任。保證期間自本轉換公司債債款收足之日起至本轉換公司債依本辦法所應付本金及利息補償金債務完全清償為止，保證範圍為本轉換公司債未清償本金加計應付利息補償金等從屬於主債務之負債。

(二)本轉換公司債持有人(或受託人)如擬就本轉換公司債向保證銀行請求付款，保證銀行將於接獲本轉換公司債持有人(或受託人)依本轉換公司債規定請求付款之通知後十四個銀行營業日內依保證責任之分攤比例付款。

(三)在保證期間，本公司若發生未能按期還本付息，或違反與受託銀行簽訂之受託契約，或違反與保證銀行簽訂之「公司債委任保證契約」，或違反主管機關核定事項，足以影響公司債持有人權益時，本轉換公司債視為全部到期。

(四)本轉換公司債持有人請求保證銀行給付本轉換公司債之保證款項時，應由本公司債權人簽署切結書，切結其對經保證銀行保證之本轉換公司債債權已全數自保證銀行受償，並不得再對保證銀行請求履行本轉換公司債之保證責任。

## 九、轉換標的

本公司之普通股，並以發行新股之方式履行轉換義務，換發之新股以帳簿劃撥交付，不印製實體方式為之。

## 十、轉換期間

債券持有人得於本轉換公司債發行滿一個月翌日(民國 102 年 11 月 15 日)起，至到期日前十日(民國 105 年 10 月 4 日)止，除本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止、辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止及其他依法暫停過戶期間外，得隨時向本公司請求依本辦法規定將本轉換公司債轉換為本公司普通股，並依本辦法第十一條、第十六條及第十七條規定辦理。本公司並應依中華民國證券櫃檯買賣中心(以下簡稱「櫃檯買賣中心」)規定之期限，於前述無償配股停止過戶除權公告日、現金股息停止過戶除息公告日或現金增資認股停止過戶除權公告日前將停止轉換之期間予以公告並函櫃檯買賣中心。

## 十一、請求轉換程序

(一)債券持有人至原交易券商填具「轉換公司債帳簿劃撥轉換／贖回／賣回申請書」(註明轉換)，由交易券商向臺灣集中保管結算所股份有限公司(以下簡稱「集保公司」)提出申請，集保公司於接受申請後送交本公司股務代理機構，於送達時即生轉換之效力，且不得申請撤銷，並於送達後五個營業日內完成轉換手續，直接將本公司普通股股票撥入該債券持有人之集保帳戶。

(二)華僑及外國人申請將所持有之本轉換公司債轉換為本公司普通股時，一律統由集保公司採取帳簿劃撥方式辦理配發。

## 十二、轉換價格及其調整

### (一)轉換價格之訂定方式

本轉換公司債轉換價格之訂定，係以民國 102 年 10 月 3 日為轉換價格訂定之基準日，取基準日(不含)前一個營業日、三個營業日及五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一為基準價格，乘以 103.01%之轉換溢價率，為計算轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)之依據。基準日前如遇有除權或除息者，經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格；轉換價格於決定後至實際發行日前，如遇有除權或除息者，應依轉換價格調整公式調整之。本轉換公司債轉換價格為每股新台幣 18.8 元。

### (二)轉換價格之調整

1.本轉換公司債發行後，除本公司所發行或私募之具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券而換發普通股股份或因員工紅利發行新股者外，遇有本公司已發行普通股股份增加時(包含以募集發行或私募方式辦理之現金增資、盈餘轉增資、資本公積轉增資、公司合併或受讓他公司股份發行新股、股票分割及現金增資參與發行海外

存託憑證等)，本轉換公司債之轉換價格依下列公式調整（計算至新台幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整），並函請櫃檯買賣中心公告，於新股發行除權基準日調整之。

調整後轉換價格＝調整前轉換價格×〔已發行股數＋（每股繳款額×新股發行股數）／每股時價(註6)〕／（已發行股數＋新股發行股數）

註1：已發行股數應包含發行及私募股數，並應減除本公司買回但尚未註銷或轉讓之庫藏股股數；新股發行股數應包含私募股數。

註2：新股繳款金額如係屬無償配股或股票分割，則其繳款金額為零。

註3：若係屬合併增資發行新股者，則其每股繳款額為合併基準日前依消滅公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。如係受讓他公司股份發行新股，則每股繳款額為受讓基準日前受讓之他公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。

註4：如於現金增資發行新股之除權基準日變更新股發行價格，則依更新後之新股發行價格重新按上列公式調整，如經設算調整後之轉換價格低於原除權基準日前已公告調整之轉換價格，則函請櫃買中心重新公告調整。

註5：如為合併或受讓增資則於合併或受讓基準日調整；股票分割則於股票分割基準日調整；如係採詢價圈購辦理之現金增資或現金增資參與發行海外存託憑證，因無除權基準日，則於股款募足日；如係採私募方式辦理之現金增資，則於私募交付日調整。

註6：每股時價之訂定，應以除權基準日、訂價基準日或股票分割基準日之前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數為準。

2. 本轉換公司債發行後，如遇本公司配發普通股現金股利占每股時價(註)之比率超過1.5%時，應按所占每股時價之比率於除息基準日按下列公式調降轉換價格，並應函請櫃檯買賣中心公告調整後之轉換價格。本項轉換價格調降之規定，不適用於除息基準日（不含）前已提出請求轉換者。

調降後轉換價格＝調降前轉換價格×(1－發放普通股現金股利占每股時價(註)之比率)

註：每股時價係以現金股息停止過戶除息公告日之前一、三、五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一。

本轉換債發行後，如同時遇有發放普通股現金股利及股票股利，且其中現金股利佔每股時價之比率超過1.5%時，轉換價格應先就上述(二)轉換價格調整之2.現金股利調整公式調整，再就上述(二)轉換價格調整之1.股票增加之調整公式調整之。

3. 本轉換公司債發行後，遇有本公司以低於每股時價(註1)之轉換或認股價格再發行或私募具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券時，或非因辦理現金增資而賦予他人本公司普通股認購權時，轉換價格依下列公式調整（計算至新台幣分為止，毫以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整），並函請櫃買中心公告，於前述有價證券或認股權發行之日或私募有價證券發行日調整之。



調整後轉換價格＝調整前轉換價格×〔已發行股數＋（新發行有價證券或認股權之轉換或認股價格×新發行有價證券或認股權可轉換或認購之股數）／每股時價（註1）〕／（已發行股數＋新發行有價證券或認股權可轉換或認購之股數）

註1：每股時價為再發行或私募具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券之訂價基準日或私募有價證券交付日之前一、三、五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一。

註2：已發行股數應包含發行及私募股數，並減除本公司已買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

註3：再發行或私募具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券如係以庫藏股支應，則調整公式中之已發行股數應減除新發行有價證券可轉換或認股之股數。

4. 本轉換公司債發行後，如遇本公司非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，應依下列公式計算調整後轉換價格，並函請櫃檯買賣中心公告，於減資基準日調整之：

調整後轉換價格＝調整前轉換價格×〔減資前已發行普通股股數（註）÷減資後已發行普通股股數〕

註：已發行普通股股數包括發行及私募股數，並減除本公司買回但尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

### 十三、本轉換公司債之上櫃及終止上櫃

本轉換公司債於發行日之前向櫃檯買賣中心申請上櫃買賣，至全數轉換為普通股股份或全數由本公司買回或償還時終止上櫃。

### 十四、轉換年度現金股利及股票股利之歸屬

#### (一)現金股利

1. 本轉換債持有人於當年度一月一日起至當年度本公司向櫃檯買賣中心洽辦現金股息除息公告日前三個營業日(不含)以前請求轉換者，參與當年度股東會決議發放之前一年度現金股利。
2. 本轉換債持有人於當年度現金股息除息基準日翌日起至十二月三十一日(含)以前請求轉換者，不得享有當年度股東會決議發放之前一年度現金股利，但得參與次年度股東會決議發放之當年度現金股利。

#### (二)股票股利

1. 本轉換債持有人於當年度一月一日起至當年度本公司向櫃檯買賣中心洽辦無償配股除權公告日前三個營業日(不含)以前請求轉換者，參與當年度股東會決議發放之前一年度股票股利。
2. 本轉換債持有人於當年度無償配股除權基準日翌日起至十二月三十一日(含)以前請求轉換者，不得享有當年度股東會決議發放之前一年度股票股利，但得參與次年度股東會決議發放之當年度股票股利。

### 十五、股本變更登記作業

本公司應於每季結束後十五日內，將前一季因本轉換公司債轉換所交付之股票數額予以公告，每季並應向公司登記之主管機關申請資本額變更登記至少一次。

#### 十六、無法換發壹股之餘額處理

轉換為本公司普通股時，若有不足壹股之股份金額，本公司將以現金償付(計算至新台幣元止，角以下四捨五入)。

#### 十七、轉換後之新股上櫃

本轉換公司債經轉換後換發之普通股自交付日起於櫃買中心上櫃買賣，並由本公司洽櫃買中心同意後公告之。

#### 十八、轉換後之權利義務

轉換後之新股，其權利義務與本公司原已發行之普通股股份相同。

#### 十九、本公司對本轉換公司債之收回權

- (一)本轉換公司債自發行滿一個月翌日起(民國 102 年 11 月 15 日)至到期日前四十日(民國 105 年 9 月 4 日)止，若本公司普通股之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)以上時，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第十條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之投資人，則以公告方式為之)，且函知櫃檯買賣中心公告並於該期間屆滿時，按債券面額以現金收回全部債券。
- (二)本轉換公司債自發行滿一個月翌日起(民國 102 年 11 月 15 日)至到期日前四十日(民國 105 年 9 月 4 日)止，若本轉換公司債流通在外餘額低原發行總額之 10%時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第十條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之投資人，則以公告方式為之)，且函知櫃檯買賣中心公告並於該期間屆滿時，按債券面額以現金收回其全部債券。
- (三)若債券持有人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳日為憑)者，本公司得按當時之轉換價格，以通知期間屆滿日為轉換基準日，將其轉換公司債轉換為本公司普通股。

#### 二十、債券持有人之賣回權

本轉換公司債以發行滿二年之日(民國 104 年 10 月 14 日)為債券持有人賣回基準日，本公司應於賣回基準日之前三十日(民國 104 年 9 月 14 日)，以掛號寄發一份「賣回權行使通知書」予債券持有人(以「賣回權行使通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之投資人，則以公告方式為之)，並函知櫃檯買賣中心公告本轉換公司債持有人賣回權之行使，債券持有人得於發行滿二年之前三十日(民國 104 年 9 月 14 日)內以書面通知本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑)要求本公司依債券面額加計利息補償金

【滿二年為債券面額之 103.02%(實質收益率 1.5%)】，將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。本公司受理賣回請求，應於賣回基準日後五個營業日內將款項以匯款方式交付債券持有人。

- 二十一、所有本公司收回（包括由證券商營業處所買回）、償還或已轉換之本轉換公司債將被註銷，不再賣出或發行。
- 二十二、本轉換公司債及其所轉換之普通股均為記名式，其過戶、異動登記、設質、遺失等均依「公開發行股票公司股務處理準則」及公司法相關之規定，另稅賦事宜依當時之稅法規定辦理。
- 二十三、本轉換公司債由臺灣新光商業銀行股份有限公司信託部為債權人之受託人，以代表債券持有人之利益行使查核及監督本公司履行本轉換公司債發行事項之權責。凡本轉換公司債之債券持有人不論係於發行時認購或中途買受，對於本公司與受託人之間所定受託契約規定、受託人之權利義務及本發行及轉換辦法，均予同意並授與受託人有關受託事項之全權代理，此項授權並不得中途撤銷，至於受託契約內容，債券持有人得在營業時間內隨時至本公司或受託人營業處所查詢。
- 二十四、本轉換公司債委由本公司股務代理機構辦理還本付息及轉換事宜。
- 二十五、本轉換公司債之發行依證券交易法第八條規定採帳簿劃撥交付，不印製實體債券。
- 二十六、本轉換公司債發行及轉換辦法如有未盡事宜之處，悉依相關法令辦理之。

## 富旺國際開發股份有限公司

### 國內第二次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法

#### 一、債券名稱

富旺國際開發股份有限公司(以下簡稱「本公司」)國內第二次無擔保轉換公司債(以下簡稱「本轉換公司債」)。

#### 二、發行日期

民國 102 年 10 月 15 日(以下簡稱「發行日」)。

#### 三、債券面額

每張面額為新台幣壹拾萬元，依票面金額發行。

#### 四、發行總額

新台幣壹億元整。

#### 五、發行期間

發行期間三年，自民國 102 年 10 月 15 日開始發行至 105 年 10 月 15 日到期(以下簡稱「到期日」)。

#### 六、債券票面利率

票面年利率 0%。

#### 七、還本日期及方式

依本辦法第六條規定本轉換公司債之票面利率為 0%，故無需訂定付息日期及方式。除債券持有人依本辦法第十一條轉換為本公司普通股或依本辦法第二十條行使賣回權，及本公司依本辦法第十九條提前收回或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，到期時依債券面額以現金一次償還。

#### 八、擔保情形

本轉換公司債為無擔保債券，惟若本轉換公司債發行後，本公司另發行其他有擔保附認股權或轉換公司債時，本轉換公司債亦將比照該有擔保附認股權或轉換公司債，設定同等級之債權或同順位之擔保物權。

#### 九、轉換標的

本公司之普通股，並以發行新股之方式履行轉換義務，換發之新股以帳簿劃撥交付，不印製實體方式為之。

#### 十、轉換期間

債券持有人得於本轉換公司債發行滿一個月翌日(民國 102 年 11 月 16 日)起，至到期日前十日(民國 105 年 10 月 5 日)止，除本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止、辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止及其他依法暫停過戶期間外，得隨時向本

公司請求依本辦法規定將本轉換公司債轉換為本公司普通股，並依本辦法第十一條、第十六條及第十七條規定辦理。本公司並應依中華民國證券櫃檯買賣中心(以下簡稱「櫃檯買賣中心」)規定之期限，於前述無償配股停止過戶除權公告日、現金股息停止過戶除息公告日或現金增資認股停止過戶除權公告日前將停止轉換之期間予以公告並函櫃檯買賣中心。

#### 十一、請求轉換程序

- (一)債券持有人至原交易券商填具「轉換公司債帳簿劃撥轉換／贖回／賣回申請書」(註明轉換)，由交易券商向臺灣集中保管結算所股份有限公司(以下簡稱「集保公司」)提出申請，集保公司於接受申請後送交本公司股務代理機構，於送達時即生轉換之效力，且不得申請撤銷，並於送達後五個營業日內完成轉換手續，直接將本公司普通股股票撥入該債券持有人之集保帳戶。
- (二)華僑及外國人申請將所持有之本轉換公司債轉換為本公司普通股時，一律統由集保公司採取帳簿劃撥方式辦理配發。

#### 十二、轉換價格及其調整：

##### (一)轉換價格之訂定方式

本轉換公司債轉換價格之訂定，係以民國 102 年 10 月 4 日為轉換價格訂定之基準日，取基準日(不含)前一個營業日、三個營業日及五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一為基準價格，乘以 101.09%之轉換溢價率，為計算轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)之依據。基準日前如遇有除權或除息者，經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格；轉換價格於決定後至實際發行日前，如遇有除權或除息者，應依轉換價格調整公式調整之。本轉換公司債轉換價格為每股新台幣 18.6 元。

##### (二)轉換價格之調整

- 1.本轉換公司債發行後，除本公司所發行或私募之具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券而換發普通股股份或因員工紅利發行新股者外，遇有本公司已發行普通股股份增加時(包含以募集發行或私募方式辦理之現金增資、盈餘轉增資、資本公積轉增資、公司合併或受讓其他公司股份發行新股、股票分割及現金增資參與發行海外存託憑證等)，本轉換公司債之轉換價格依下列公式調整(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，並函請櫃檯買賣中心公告，於新股發行除權基準日調整之。

$$\text{調整後轉換價格} = \text{調整前轉換價格} \times \left[ \frac{\text{已發行股數} + (\text{每股繳款額} \times \text{新股發行股數})}{\text{每股時價(註 6)}} \right] \div (\text{已發行股數} + \text{新股發行股數})$$

註 1：已發行股數應包含發行及私募股數，並應減除本公司買回但尚未註銷或轉讓之庫藏股股數；新股發行股數應包含私募股數。

註 2：新股繳款金額如係屬無償配股或股票分割，則其繳款金額為零。

註 3：若係屬合併增資發行新股者，則其每股繳款額為合併基準日前依消滅公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。如係受讓其他公司股份發行新股，則每股繳款額為受讓基準日前受讓之他公司最近期

經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。

註4：如於現金增資發行新股之除權基準日變更新股發行價格，則依更新後之新股發行價格重新按上列公式調整，如經設算調整後之轉換價格低於原除權基準日前已公告調整之轉換價格，則函請櫃買中心重新公告調整。

註5：如為合併或受讓增資則於合併或受讓基準日調整；股票分割則於股票分割基準日調整；如係採詢價圈購辦理之現金增資或現金增資參與發行海外存託憑證，因無除權基準日，則於股款募足日；如係採私募方式辦理之現金增資，則於私募交付日調整。

註6：每股時價之訂定，應以除權基準日、訂價基準日或股票分割基準日之前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數為準。

2.本轉換公司債發行後，如遇本公司配發普通股現金股利占每股時價(註)之比率超過1.5%時，應按所占每股時價之比率於除息基準日按下列公式調降轉換價格，並應函請櫃檯買賣中心公告調整後之轉換價格。本項轉換價格調降之規定，不適用於除息基準日(不含)前已提出請求轉換者。

調降後轉換價格＝調降前轉換價格×(1－發放普通股現金股利占每股時價(註)之比率)

註：每股時價係以現金股息停止過戶除息公告日之前一、三、五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一。

本轉換債發行後，如同時遇有發放普通股現金股利及股票股利，且其中現金股利佔每股時價之比率超過1.5%時，轉換價格應先就上述(二)轉換價格調整之2.現金股利調整公式調整，再就上述(二)轉換價格調整之1.股票增加之調整公式調整之。

3.本轉換公司債發行後，遇有本公司以低於每股時價(註1)之轉換或認股價格再發行或私募具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券時，或非因辦理現金增資而賦予他人本公司普通股認購權時，轉換價格依下列公式調整(計算至新台幣分為止，毫以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，並函請櫃買中心公告，於前述有價證券或認股權發行之日或私募有價證券發行日調整之。

調整後轉換價格＝調整前轉換價格×〔已發行股數＋(新發行有價證券或認股權之轉換或認股價格×新發行有價證券或認股權可轉換或認購之股數)／每股時價(註1)〕／(已發行股數＋新發行有價證券或認股權可轉換或認購之股數)

註1：每股時價為再發行或私募具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券之訂價基準日或私募有價證券交付日之前一、三、五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一。

註2：已發行股數應包含發行及私募股數，並減除本公司已買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

註3：再發行或私募具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券如係以庫藏股支應，則調整公式中之已發行股數應減除新發行有價證券可轉換或認股之股數。

4.本轉換公司債發行後，如遇本公司非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，應依下列公式計算調整後轉換價格，並函請櫃檯買賣中心公告，於減資基準日調整之：

$$\text{調整後轉換價格} = \text{調整前轉換價格} \times \left[ \frac{\text{減資前已發行普通股股數(註)}}{\text{減資後已發行普通股股數}} \right]$$

註：已發行普通股股數包括發行及私募股數，並減除本公司買回但尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

### 十三、本轉換公司債之上櫃及終止上櫃

本轉換公司債於發行日之前向櫃檯買賣中心申請上櫃買賣，至全數轉換為普通股股份或全數由本公司買回或償還時終止上櫃。

### 十四、轉換年度現金股利及股票股利之歸屬

#### (一)現金股利

- 1.本轉換債持有人於當年度一月一日起至當年度本公司向櫃檯買賣中心洽辦現金股息除息公告日前三個營業日(不含)以前請求轉換者，參與當年度股東會決議發放之前一年度現金股利。
- 2.本轉換債持有人於當年度現金股息除息基準日翌日起至十二月三十一日(含)以前請求轉換者，不得享有當年度股東會決議發放之前一年度現金股利，但得參與次年度股東會決議發放之當年度現金股利。

#### (二)股票股利

- 1.本轉換債持有人於當年度一月一日起至當年度本公司向櫃檯買賣中心洽辦無償配股除權公告日前三個營業日(不含)以前請求轉換者，參與當年度股東會決議發放之前一年度股票股利。
- 2.本轉換債持有人於當年度無償配股除權基準日翌日起至十二月三十一日(含)以前請求轉換者，不得享有當年度股東會決議發放之前一年度股票股利，但得參與次年度股東會決議發放之當年度股票股利。

### 十五、股本變更登記作業

本公司應於每季結束後十五日內，將前一季因本轉換公司債轉換所交付之股票數額予以公告，每季並應向公司登記之主管機關申請資本額變更登記至少一次。

### 十六、無法換發壹股之餘額處理

轉換為本公司普通股時，若有不足壹股之股份金額，本公司將以現金償付(計算至新台幣元止，角以下四捨五入)。

### 十七、轉換後之新股上櫃

本轉換公司債經轉換後換發之普通股自交付日起於櫃買中心上櫃買賣，並由本公司洽櫃買中心同意後公告之。

### 十八、轉換後之權利義務

轉換後之新股，其權利義務與本公司原已發行之普通股股份相同。

#### 十九、本公司對本轉換公司債之收回權

- (一)本轉換公司債自發行滿一個月翌日起(民國 102 年 11 月 16 日)至到期日前四十日(民國 105 年 9 月 5 日)止，若本公司普通股之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)以上時，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第十條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之投資人，則以公告方式為之)，且函知櫃檯買賣中心公告並於該期間屆滿時，按債券面額以現金收回全部債券。
- (二)本轉換公司債自發行滿一個月翌日起(民國 102 年 11 月 16 日)至到期日前四十日(民國 105 年 9 月 5 日)止，若本轉換公司債流通在外餘額低原發行總額之 10%時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第十條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之投資人，則以公告方式為之)，且函知櫃檯買賣中心公告並於該期間屆滿時，按債券面額以現金收回其全部債券。
- (三)若債券持有人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳日為憑)者，本公司得按當時之轉換價格，以通知期間屆滿日為轉換基準日，將其轉換公司債轉換為本公司普通股。

#### 二十、債券持有人之賣回權

本轉換公司債以發行滿二年之日(民國 104 年 10 月 15 日)為債券持有人賣回基準日，本公司應於賣回基準日之前三十日(民國 104 年 9 月 15 日)，以掛號寄發一份「賣回權行使通知書」予債券持有人(以「賣回權行使通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之投資人，則以公告方式為之)，並函知櫃檯買賣中心公告本轉換公司債持有人賣回權之行使，債券持有人得於發行滿二年之前三十日(民國 104 年 9 月 15 日)內以書面通知本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑)要求本公司依債券面額加計利息補償金【滿二年為債券面額之 103.53%(實質收益率 1.75%)】，將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。本公司受理賣回請求，應於賣回基準日後五個營業日內將款項以匯款方式交付債券持有人。

二十一、所有本公司收回(包括由證券商營業處所買回)、償還或已轉換之本轉換公司債將被註銷，不再賣出或發行。

二十二、本轉換公司債及其所轉換之普通股均為記名式，其過戶、異動登記、設質、遺失等均依「公開發行股票公司股務處理準則」及公司法相關之規定，另稅賦事宜依當時之稅法規定辦理。

二十三、本轉換公司債由臺灣新光商業銀行股份有限公司信託部為債權人之受託人，以代表債券持有人之利益行使查核及監督本公司履行本轉換公司債發行事項之權責。凡本轉換公司債之債券持有人不論係於發行時認購或中途買受，對於本公司與受託人之



間所定受託契約規定、受託人之權利義務及本發行及轉換辦法，均予同意並授與受託人有關受託事項之全權代理，此項授權並不得中途撤銷，至於受託契約內容，債券持有人得在營業時間內隨時至本公司或受託人營業處所查詢。

二十四、本轉換公司債委由本公司股務代理機構辦理還本付息及轉換事宜。

二十五、本轉換公司債之發行依證券交易法第八條規定採帳簿劃撥交付，不印製實體債券。

二十六、本轉換公司債發行及轉換辦法如有未盡事宜之處，悉依相關法令辦理之。

(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		第一次有擔保轉換公司債		
年 項 目		101 年度	102 年度	當年度截至 103 年 3 月 31 日
轉債市 換公 司價	最 高	-	121.00	120.00
	最 低	-	109.00	110.50
	平 均	-	111.61	111.92
轉 換 價 格		-	18.80	18.80
發 行 日 期 及 發 行 時 轉 換 價 格		-	發行日期：102年10月14 日 發行時轉換價格：18.80 元	
履 行 轉 換 義 務 方 式		-	以發行新股方式交付。	
公司債種類		第二次無擔保轉換公司債		
年 項 目		101 年度	102 年度	當年度截至 103 年 3 月 31 日
轉債市 換公 司價	最 高	-	120.00	112.50
	最 低	-	103.25	106.10
	平 均	-	106.67	108.23
轉 換 價 格		-	18.60	18.60
發 行 日 期 及 發 行 時 轉 換 價 格		-	發行日期：102年10月15 日 發行時轉換價格：18.60 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)最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募公司債：無。

六、特別股辦理情形：無。

七、參與發行海外存託憑證之辦理情形：無。

八、員工認股權憑證辦理情形：無。

九、限制員工權利新股辦理情形：無。

十、併購辦理情形：無。

十一、受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

## 貳、營運概況

### 一、公司之經營

#### (一)業務內容

##### 1.業務範圍

##### (1)公司所營業務之主要內容

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

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

- AC.都市更新整建維護業
- AD.不動產買賣業
- AE.不動產租賃業
- AF.老人住宅業
- AG.景觀、室內設計業
- AH.不動產仲介經紀業
- AI.不動產代銷經紀業
- 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	101年度		102年度	
	營業收入	營業比重	營業收入	營業比重
營建收入	1,589,791	86.15	1,689,673	89.04
不動產代銷收入	174,095	9.43	205,808	10.84
不動產仲介收入	62,228	3.37	0	0
液晶顯示器收入	15,507	0.84	0	0.00
其他	3,785	0.21	2,191	0.12
合計	1,845,406	100.00%	1,897,672	100.00

(3)公司目前之商品（服務）項目

A.不動產買賣

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

本公司完工、興建中及推銷中之建案包括雲林蘆竹巷(幸福莫內)、新竹國道段(愛凡斯)、台中旱溪段(黃金大街)、桃園東寮段 Hold 住計劃(新世紀、新世界)、新竹竹九段 RICH 計劃 (富喬、富匯)、湖口鄉長威段富春、台中市美術館特定區(國美天藏)，目前涵蓋商品有：

(A)社區大樓：住家、店面、停車位。

(B)透天別墅：住家、店面、停車位。

土地開發之營業主要為工業廠房及工業用地開發租售等業務。

B.不動產代銷及仲介經紀服務。

C. 土木及建築工程之營造。

(4)計劃開發之新商品(服務)

A.台中市北屯區『米蘭雙星』建屋銷售。

- B.台中市北屯區『佛羅倫斯』建屋銷售。
- C.台中烏日新榮和段高鐵特定區『世界之翼』建屋銷售。
- D.台中烏日溪南西段高鐵特定區『天藍』建屋銷售。
- E.苗栗縣頭份鎮藤坪段『富麗旺』建屋銷售。
- F.新竹縣湖口鄉綠園段學校及商圈特定區建屋銷售。
- G.苗栗縣頭份鎮藤坪段富旺科學園區工業用地開發。
- H.國內不動產代銷經紀服務業務、加強重點區域點與點之間的連接。

## 2.產業概況

### (1)產業之現況與發展

富旺國際開發股份有限公司(原名為視達國際開發股份有限公司)初期為專業 LCD 螢幕製造商，為因應市場導向之營運策略，富旺公司轉型提供客製化工控(少量多樣)產品，以滿足客戶需求，但由於富旺公司產品發展方向未能跟上顯示器市場的變化腳步，且客製化工控產品之開發及認證速度較為緩慢，使得營收及獲利逐漸下滑。97 年底富旺公司在新經營團隊入主後，經營型態由原電子業朝向不動產建設、開發相關產業發展，且自 99 年第四季起富旺公司為專心經營建設相關事業，將電子事業相關業務移轉至子公司視達電子股份有限公司(以下簡稱視達電子)承作，100 年度起富旺公司已無經營電子相關事業，並於 101 年 4 月將視達電子之股權出售，全力專心於不動產建設及開發相關事業。另富旺公司之房屋仲介事業主係掌管保障底薪之直營門市，100 年及 101 年政府相繼實施「奢侈稅」、「不動產實價登錄」等打房政策，使房仲市場交易量急速萎縮，考量不利經營因素越來越加深之狀況下，富旺公司為開源節流，於 101 年 11 月 20 日董事會決議暫時停止房仲業務，故富旺公司目前業務主要係以不動產建設、開發及代銷相關事業為主。

富旺公司納入合併報表之子公司包括寶鑫營造股份有限公司(以下簡稱寶鑫營造)、富旺不動產股份有限公司(以下簡稱富旺不動產)、富旺房屋仲介股份有限公司(以下簡稱富旺房仲)、富達康開發股份有限公司(以下簡稱富達康開發)、Sindar Technologies, Inc.(以下簡稱 Sindar 公司)及視達電子。寶鑫營造主要業務為土木及建築工程為主，係以承接富旺公司建案為主要業務；富旺不動產及富旺房仲均為從事房屋仲介業務，為做管理上之區分，加盟店之房仲業務由富旺不動產管理，獎金制之業務人員由富旺房仲管理，惟房仲業務受到 100 年度實施「奢侈稅」及 101 年度實施「不動產實價登錄」等政策影響下，房仲市場交易量急速萎縮，富旺公司考量成本效益及開源節流，於 101 年 11 月 20 日董事會決議暫時停止所有房仲業務，目前富旺不動產僅剩一家合約未到期之加盟店，而富旺房仲則已停業；富達康開發主要係規劃房仲業務之網路建置、維護及開發業務，惟富旺公司因已停止所有房仲業務，故富達康開發目前亦已

停業，因市場變化迅速及相關專業人才培養不易，董事會乃於 102 年 3 月 11 日決議解散；Sindar 公司為貿易公司，主要係從事液晶顯示器業務之交易，目前已暫停營運；視達電子主要業務為液晶顯示器及部分電子零件製造銷售，富旺公司為專心經營不動產建設及開發事業，已於 101 年 4 月處分視達電子全部股權。

綜上所述，富旺公司及其子公司目前業務主要以不動產建設與開發及代銷相關事業為主，故以下茲僅就不動產建設開發及不動產代銷二個產業之現況與發展分述如下：

#### A. 不動產建設開發業之產業現況及發展

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

#### (A) 經濟景氣現況

根據台經院 1 月 24 日所公布之最新國內總體經濟預測，2014 年國內實質 GDP 成長率為 3.17%，較 2013 年 11 月預測提高 0.06 個百分點，表現將優 2013 年。展望 2014 年，由於台灣屬於小型開放經濟體，國際與台灣經濟成長率連動性高，且波動較大，目前主要先進國家如美、歐、日等皆處於穩定復甦的狀態，使日前 GI、IMF、WB 及 EIU 等機構最新公布數據時，均上調 2014 年美、歐經濟成長率與全球經濟成長率，加上 2013 年我國第 4 季無論內需與外需均較先前預測時更為樂觀，因此，國內可望在此有利因素帶動之下，2014 年經濟表現較 2013 年為佳。針對台灣 GDP 的組成項目中，在內需的部分，民間消費受到國際景氣回溫對我國經濟帶來正面影響，及國內經濟成長率上揚所帶動，推升民眾消費信心，將可使消費有較佳表現，因此預測 2014 年民間消費成長率為 2.23%，較 2013 年 11 月預測提高 0.34 個百分點。在固定資本形成方面，2014 年受到國際景氣相對樂觀帶動，政府部門投資數據也較 11 月預測時調升，民間投資可望同步維持成長表現，預期 2014 年民間投資成長率為 3.74%，較 2013 年 11 月預測提高 0.49 個百分點，使 2014 年固定資本形成成長率為 3.24%，較 2013 年 11 月預測提高 0.4 個百分點。

整體而言，大環境景氣回溫持續，然而國內外經濟於 2014 年仍將受部分不確定因素影響景氣未來發展。在國際因素部分，扮演這波全球景氣復甦領頭

羊角色的美國，其貨幣政策轉向時點與規模、日本政府在財政整頓與經濟成長之間能否取得平衡、以及中國經濟持續推動結構轉型等，都將牽動國際局勢，並直接或間接影響台灣經濟表現。在國內部分，面對國際間區域經濟整合趨勢，台灣必須加快自由化改革的腳步，在參與區域經濟整合的進度上追趕鄰近國家，同時加速產業結構轉型，以維持我國出口競爭力。另外，政府積極推動之自由經濟示範區，其進程也將對我國貿易表現產生影響。另外政府財政瀕臨債務上限的問題，若無法找出有效的解決方案，長期將對經濟成長造成限制。

台經院總體經濟指標預測(2014/1/24)

2006年基期(NT\$100 million, 2006=100)

單位:新台幣億元

	2014				2014 全年
	第一季	第二季	第三季	第四季	
國內生產毛額	37,086	38,604	40,553	41,896	158,139
Real GDP (%)	2.01	2.88	3.84	3.87	3.17
民間消費	20,704	20,438	21,194	21,126	83,463
Private Consumption (%)	2.13	2.16	2.28	2.35	2.23
政府消費	3,727	3,907	4,122	4,529	16,284
Gov't Consumption (%)	0.21	0.17	0.08	0.14	0.15
固定資本形成	5,980	6,603	6,783	6,617	25,983
Fixed Capital Formation (%)	1.49	3.82	4.23	3.26	3.24
政府部門	596	794	820	1,053	3,263
Gov't Investment (%)	3.76	2.14	-0.01	-0.14	1.14
公營事業	253	448	387	699	1,787
Public Enter. Invest. (%)	-13.57	11.01	9.51	-2.18	1.29
民間部門	5,131	5,361	5,576	4,865	20,933
Private Investment (%)	2.11	3.51	4.53	4.87	3.74
輸出(商品及勞務)	27,602	29,434	30,274	31,625	118,936
Exports, gds+serv (%)	2.73	3.03	5.23	5.96	4.28
輸入(商品及勞務)	20,958	21,749	21,910	22,071	86,688
Imports, gds+serv (%)	1.79	2.93	4.24	4.78	3.44
出口(商品-億美元)	747	808	821	854	3,229
Exports, % Growth, yoy	2.81	3.82	7.72	8.34	5.72
進口(商品-億美元)	692	697	693	722	2,804
Imports, % Growth, yoy	1.78	2.64	5.01	5.86	3.82
貿易餘額(商品-億美元)	55	111	127	133	425
消費者物價指數 (CPI)	102.90	103.55	104.44	104.63	103.88
消費者物價指數 (%)	0.65	1.17	1.28	1.34	1.11
零售物價指數 (WPI)	96.94	96.28	97.44	97.82	97.42
零售物價指數 (%)	-0.32	0.05	1.15	1.96	0.71
匯率(平均値)(NT\$/US\$)	30.07	30.13	30.22	30.38	30.20
隔夜拆款利率(平均値)	0.39	0.40	0.41	0.42	0.41

資料來源：2014年1月24日台灣經濟研究院國內總體經濟季預測暨景氣動向調查月報。

而根據台經院針對營建業營業氣候測驗點 2014 年 1 月對景氣看法調查結果，2014 年 1 月營造業與不動產業景氣雙雙出現下滑態勢，其中前者是受到在建工程趕工潮已結束的影響，後者則是因時序已過土增稅調整前的交屋高峰期，加上買氣觀望，導致房市成交量萎縮，故 2014 年 1 月營建業景氣表現較 2013 年 12 月轉差；展望未來，儘管在政府對於公共建設投入規模有小幅遞增，加上機電工程業務量成長可期之下，使得未來半年營造業景氣可以樂觀視之，然而國內房市仍將面臨多空交戰的局面，未來半年不動產業景氣仍需審慎以對。

隨著低利率與量化寬鬆兩大主軸的貨幣政策將於 2014~2015 年出現變化，加上政府政策出現打壓的局面，銀行為降低風險也紛紛嚴控房貸與土建融，外在環境與政策面的變化將對房市帶來不確定的因素。以資金面變化而論，美國 QE 政策已於 2014 年 1 月開始正式減碼，預測 2014 年底前將完全退場，永慶房屋調查結果顯示，不動產佔國人投資工具的比重已由 2013 年第三季的高峰 32.4% 下滑至 2014 年首季的 24.1%，股票、人民幣計價商品比重則相對提升，未來資金面將轉趨緊縮，長期利率看升，所幸國內央行未來採取緩慢升息的機率較高。另以政策面而論，央行總裁及財政部長多次公

開表示對國內房市的憂心，甚至財政部長以泡沫化來形容國內房市，央行總裁則提醒民眾留意價格風險，同時 2014 年年底即將面臨七合一選舉，因此 2014 年國內房市政策恐持續趨向緊縮，而銀行也將配合主管機關的政策而強化不動產貸款風險控管措施，2014 年 1 月以來土銀、合庫、台銀等相繼推出新房貸管制措施，可預見 2014 年全年銀行業的房貸業務將全面走緩；此外 2015 年 7 月國內將開始實施容積獎勵上限管制，因而近期搶請建照潮再現，代表未來恐出現短期供給暴增的情況，將不利部分地區的房市供需結構。整體而言，在外在環境不如以往、政策趨嚴、國稅局查稅動作頻頻之下，2014 年國內房市將歷經一番多空交戰，面臨此波景氣循環以來潛在變數最多的一年。

#### (B)建造執照之核發數量

根據近五年來內政部統計資料顯示，全台建造執照核發件數自 2009 年金融海嘯後便逐年攀升，2010 年度因全球景氣回溫，經濟前景看法轉趨樂觀，核發的建築執照件數及面積分別為 29,696 件及 31,174,017 平方公尺，相對 2009 年度分別成長 44.74%及 56.53%；100 年度核發的建造執照件數及面積分別為 33,161 件及 34,148,423 平方公尺，雖有奢侈稅政策及年底選舉不確定因素之影響，但仍較 2008 年度分別成長 11.67% 及 9.54%。2012 年度因受歐債及國際環境不佳，加上國內政府推出證所稅、豪宅限縮貸款及實價登錄政策影響，使核發的建築執照件數及面積分別為 31,237 件及 32,882,939 平方公尺，相對 2011 年度分別小幅衰退 5.80%及 3.71%。2013 年度因奢侈稅定調微調，建商也開始積極推案，加上台股量能不佳，資金轉向不動產，建商推案意願大增，以及內政部的容積獎勵上限管制措施預計在 2015 年 7 月上路，建商為避免可售坪數減少，因此積極推案，使核發建照的件數和面積大幅增加分別達到 33,531 件及 39,760,495 平方公尺，較 2012 年度分別成長 7.34%及 20.92%。

#### 建築物建造執照使用統計

年度	件數	較上年度增(減) (%)	總樓地板面積 (平方公尺)	較上年度增(減) (%)
98 年	20,517	5.30%	19,915,953	(23.89)%
99 年	29,696	44.74%	31,174,017	56.53%
100 年	33,161	11.67%	34,148,423	9.54%
101 年	31,237	(5.80)%	32,882,939	(3.71)%
102 年	33,531	7.34%	39,760,495	20.92%

資料來源：內政部營建署內政統計月報。

再就住宅類建造執照核發情形觀之，全台住宅建照核發戶數自 2009 年金融海嘯後便逐年攀升，至 2013 年核發戶數最多的區域是即將升格直轄市的桃園縣，其次是人口密集的新北市，第三名是台中市，由於這些地區土地供給量足，近年來在重劃區開發與大型公共建設陸續到位後，建商推案積極。



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	桃園縣	台中市	新竹縣市	高雄市
2013年	129,307	5,519	25,869	28,702	18,717	7,305	12,450
2012年	94,354	5,588	19,214	17,232	9,674	8,266	12,040
2011年	93,223	5,134	17,232	12,974	11,960	10,847	13,392
2010年	84,518	6,843	13,314	9,578	12,704	9,450	11,136
2009年	51,180	6,288	9,903	4,700	5,849	5,895	5,877

資料來源：內政部營建署內政統計月報、國泰證券彙整。

整體而言，自建造執照核發情形觀之，預計未來在容積獎勵上限政策因素影響下，預期到 2015 年上半年前，建商為搶在新法上路前，冀望先拿到建照，搶下較高的容積，因此建造執照申請熱潮可能將持續湧現。

### (C)建物所有權買賣移轉棟數情形

根據內政部統計處內政統計查詢網資料顯示，建物買賣自 98 年下半年起回溫，100 年 6 月起受奢侈稅實施影響致交易量縮，2013 年建物買賣移轉棟數 371,892 棟，寫下奢侈稅後的近 3 年新高，主要係因實施不動產交易透明化政策致民眾對房價疑慮降低及奢侈稅 2 年持有期限已屆，建物交易逐漸熱絡，以及受惠於 2013 年房市交易穩定，與年底的土地公告現值大漲，年前出現一波過戶潮，但過了土增稅調整前的交屋高峰期後，2014 年 1 月買賣棟數則呈現回落。2013 年建物買賣移轉棟數較 2012 年為佳，主要係受惠於國際經濟因素威脅減弱、央行維持低利促進房市政策的明朗及穩定，加上各地區的重大交通建設陸續完工，且央行理監事會議並未針對房市有進一步調控措施，以及由於銀行利率持續偏低，造成市場閒置資金充裕，美日歐集體延續無限量寬鬆貨幣政策，另歷經一年之實價登錄政策後，觀望氣氛已消逝，故 2013 年國內房市交易情況優於預期。

各縣市買賣棟數較上年同期比較，除澎湖市及新竹市減少外，其餘各縣市均呈增加，以基隆市增加 42.83% 最多，苗栗縣增加 29.65% 次之，花蓮縣增加 28.30% 居第三。再就各縣市買賣棟數觀之，以新北市 80,601 棟占 21.67% 最多，臺中市 53,695 棟占 14.44% 次之，桃園縣 50,870 棟占 13.68% 居第三，此 3(準)直轄市合計占總棟數近 5 成，6 個(準)直轄市則近 8 成。若就個別區域來看，買賣移轉棟數明顯呈現「北溫南熱」的市況，五都除了台北市以外，2013 年其他四都的移轉棟數都較 2012 年有 10% 以上的成長率，若與 2011 年相比，則可以發現台中市、台南市與高雄市都還寫下近 3 年的新高，可以看出中南部的房市熱度。而準直轄市桃園縣主計處分析桃園縣交易量維持高檔的主因是桃園升格、航空城計畫及五楊高架、國道二號拓寬、規劃興建中的桃園捷運網絡等，吸引大批外來人口遷居桃園縣，去年淨移入人口就達八千多人，居全國第一。

建物買賣移轉棟數

時間	全國	台北市	新北市	台中市	高雄市	桃園縣	新竹縣、市
2012 年	329,741	38,571	69,187	45,906	39,625	45,886	22,070
2013Q1	79,392	9,201	16,391	10,811	9,453	10,712	5,745
2013Q2	100,238	10,846	21,725	13,997	12,251	14,594	5,503

時間	全國	台北市	新北市	台中市	高雄市	桃園縣	新竹縣、市
2013Q3	96,173	9,918	21,320	14,084	11,290	13,215	5,954
2013Q4	96,089	9,531	21,165	14,803	10,761	12,349	6,033
2013 年	371,892	39,496	80,601	53,695	43,755	50,870	23,235
2013Q4 vs Q3	-0.09%	-3.90%	-0.73%	5.11%	-4.69%	-6.55%	1.33%
2013 vs 2012	12.78%	2.40%	16.50%	16.97%	10.42%	10.86%	5.28%

資料來源：內政部內政統計查詢網、國泰證券彙總。

## B. 不動產代銷之產業現況及發展

根據台灣地區房地產產業年鑑資料，國內不動產代銷業之興起與房屋預售制度發展有密切關係，1971 年台北房屋服務中心有限公司正式成立，並在 1972 年推出第一個企劃個案「宜家大廈」，個案中結合企劃與銷售的房屋銷售模式，確立了不動產代銷公司的經營企劃型態，代銷產業遂開始成形，爾後國內不動產代銷業的發展亦隨著房地產景氣變動而波動。1980 年代則因政府執行空地限建、追查資料來源等管制措施，以及代銷從業人員參差不齊，使得不動產代銷業發展受到相當的限制；而 1999 年 2 月不動產經紀業管理條例三讀立法後，不動產代銷業才具備較為明確的法令規範。國內房市在 2003 年第三季起開始出現復甦跡象後，開始帶動不動產代銷業市場之規模成長，2006 年北台灣預售屋及新成屋的推案規模達到 8,200 億元以上之歷史新天量下，使 2006 年國內不動產代銷業者承攬量亦隨之攀高，而 2007 年北台灣預售屋及新成屋的推案規模持續成長，再度刷新歷史新紀錄，惟 2007 年部分不動產房屋仲介業者開始擴大編制兼營代銷業務，且藉由仲介業者在行銷企劃能力及連鎖通路，以及實體通路結合虛擬網站行銷模式的優勢侵蝕代銷市場，導致 2007 年整體不動產代銷市場的競爭程度加劇。

以近三年度不動產代銷市場觀之，2010 年台灣六大都會區推案金額高達 9,127 億元，而 2011 年以來受到奢侈稅議題的影響，使得上半年不動產開發業者推案規模皆有縮減的情況，而下半年則在先前遞延的建案陸續推出下，928 檔期北台灣推案量來到 1,407 億元，較 2010 年同期成長將近三成，但就 2011 年全年而論，北台灣推案量僅達 8,911 億元，較 2010 年 9,300 億元衰退 4.18%，因此 2011 年國內不動產代銷業的銷售額跌幅達 18.34%。2012 年上半年受惠於總統及立委選舉過後的「政治不確定性」消除，使得先前 2011 年第四季遞延的推案陸續釋出，加上 1 月中旬過後國內股市開始止跌回升，主要都會區 329 檔期案量則攀高至 3,100 億元，其中北台灣則是由 2011 年同期的 1,050 億元攀升至 2,020 億元，而大台中都會區、大台南、大高雄等則各來到 700 億元、100 億元、300 億元的水準，使得 2012 年 329 檔期國內不動產代銷業的銷售表現相對較佳。但若以 2012 年全年而論，住展雜誌即在 7 月下修 2012 年全年北台灣推案量的預測數據，由原先預測的 9,800 億元下修至 8,600 億元，下修幅度達一成二，且整體推案量低於 2011 年 8,911 億元的水準，跌幅為 3.49%，主要是基於政策面不斷祭出調控措施，同時國內外整體經濟景氣欠佳，以及下半年不動產開發業者推案態度趨向減量經營的策略，此均較不利於 2012 年國內不動產代銷業者銷售額的表現。

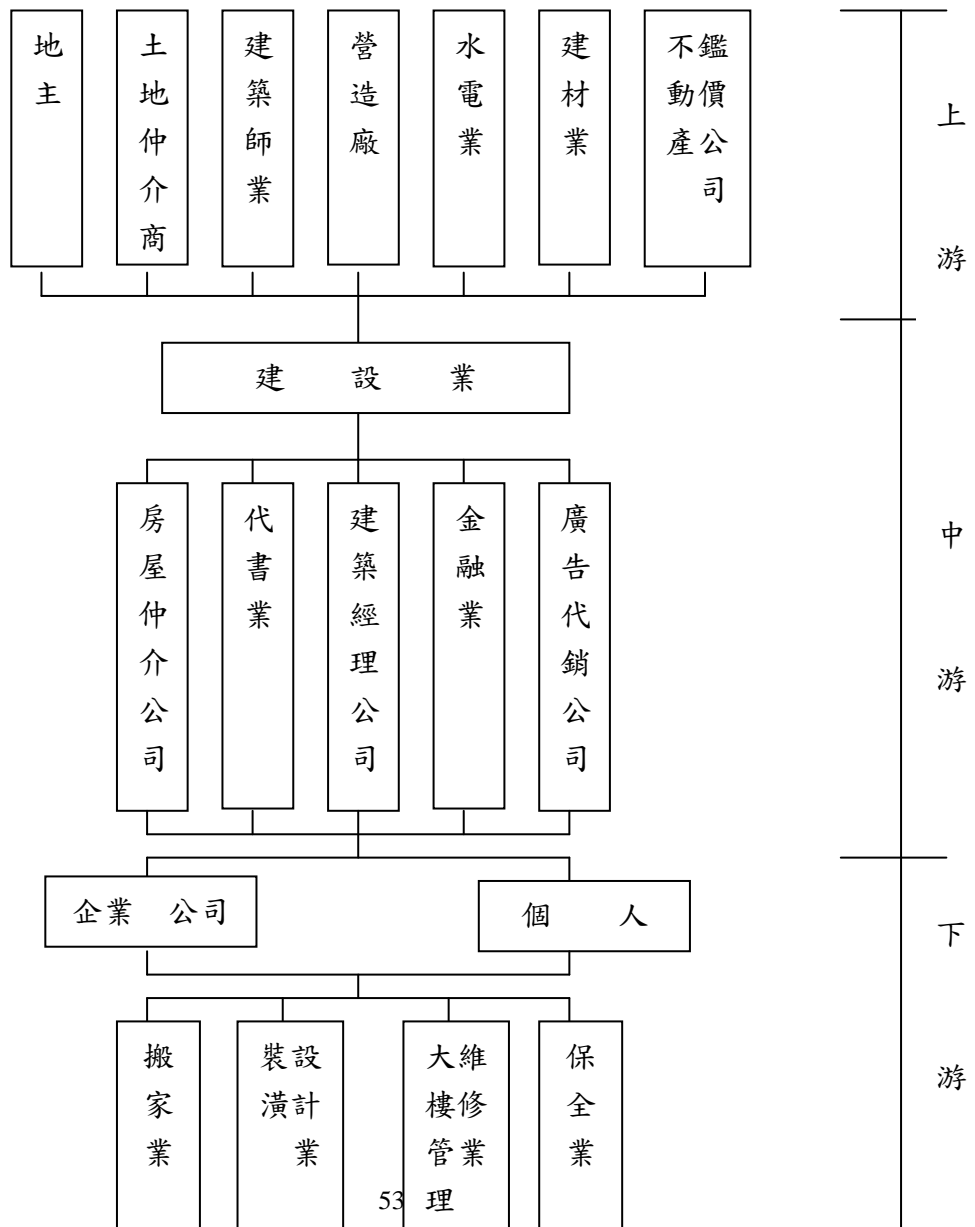
至於 2013 年方面，由於游資充斥使得不動產具有資金炒作的行情，加上油價漲、亞幣貶帶動潛在通膨效應，及實價登錄遞延性買盤迅速回流房市，因此不動產開發業者紛紛加碼推案以搶佔商機，根據住展雜誌資料顯示，329 黃

金檔期台灣三大都會區房市的新成屋與預售屋總推案量高達4,300億元，且520檔期房市再爆 1,800 億元的大量，住展雜誌估計 2013 年全台三大都會區預售屋與新成屋的推案量將高達新台幣 1.57 兆元，爆出歷史天量，均有利於推升 2013 年國內不動產代銷業者的銷售額表現；此外，中南部因重大建設開發拉抬發展潛力，加上土地投資熱絡，不少不動產開發業者跨區經營，在北冷中南熱的房市局面仍延續至 2013 年的情況下，也同步促使不動產代銷市場版圖出現移動。根據住展房屋網統計 2013 年前十大代銷新接案總金額高達 4,723 億元、較前一年增加達 35.49%。

根據住展雜誌預估 2014 年三大都會區預售屋與新成屋推案量將較 2013 年下修，但仍高達 1.48 兆元，其中北台灣將達 1.15 兆元，年增率為-11.54%，台中都會區推案量則為擴張態勢，達 2,500 億元，高雄都會區則較 2013 年下滑，為 800 億元。

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

(2) 產業上、中、下游之關聯性



### (3)產品之發展趨勢

#### A.不動產建設開發業之發展趨勢

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

#### (A)土地開發方式多元化

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

#### (B)產品趨向多元化

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

#### (C)社區規劃朝生活機能完整性發展

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

#### (D)環保意識日漸提升

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

#### (E)建築品牌制度的落實

在國人生活水準提高下，購屋者對建物外觀設計、內部格局、建材設備及

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

#### (F)重視交易糾紛之防止

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

#### (G)建物標章制度，加強住宅品質

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

為提升住宅品質，內政部營建署預計 2014 年 1 月 1 日投入 1 億元經費推動「住宅性能評估制度」，針對新建住宅、既有住宅進行 8 項安全與環境性能評估，若評估達到一定等級，則會頒發獎狀、認證，且最高可補助評估費用的 45%。住宅性能評估制度主要由專業之第三者客觀評估，依性能水準清楚標示其住宅等級，俾利消費者可就不同住宅間作比較，並依個人需求選擇購買合適之住宅。另外，由於公正客觀之住宅品質標示，將使性能優良者得到較高之評價，有利於帶動住宅去蕪存菁之風潮，促進房地產建設產業轉型，達到保障消費者權益、健全房地產市場及提昇住宅品質之目標。

#### B.不動產代銷產業之發展趨勢

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

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

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

#### (4)產品之競爭情形

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

### 3.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建設業之研發部門。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潮不斷研發創新與提昇營建品質努力；另隨著本公司經營策略朝向淡出電子事業，並於 101 年 4 月出售視達電子公司全部股權，專注於營建業相關業務，故截至 101 年底已無研發部門存在。

#### (2)研發部門人員學歷分佈

單位：人；%

學歷	年度	100 年度		101 年度		102 年度		103 年 3 月 31 日	
		人數	%	人數	%	人數	%	人數	%
博士		0	-	0	-	0	-	0	-
碩士		0	-	0	-	0	-	0	-
大專		1	100%	0	-	0	-	0	-
高中以下		0	-	0	-	0	-	0	-
合計		1	100%	0	-	0	-	0	-

(3)最近三年度及申請年度研發人員平均年資及流動情形

單位：人；%

項目	年度	100 年度	101 年度	102 年度	103 年度 (1~3 月)
期初人數		1	1	0	0
本期新進		0	0	0	0
本期離職		0	1	0	0
期末人數		1	0	0	0
離職率(%)		0%	100%	0%	0%
平均服務年資(年)		4	0	0	0

(4)最近五年度每年投入研發費用

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	98 年度	99 年度	100 年度	101 年度	102 年度
研發費用(A)	10,445	1,584	1,802	518	0
營業收入(B)	230,614	3,527,272	816,352	1,845,406	1,897,672
A/B(%)	4.53%	0.04%	0.22%	0.03%	0.00%

資料來源：各年度經會計師查核簽證之財務報告

(5)最近五年度開發成功之技術或產品：不適用。

4.長、短期業務發展計畫

(1)短期業務發展計畫

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

(2)長期業務發展計畫

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

## (二)市場及產銷概況

### 1.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	101 年度		102 年度	
	金額	百分比	金額	百分比
內銷	1,832,045	99.28%	1,897,672	100.00
外銷	13,361	0.72%	0	0.00
總計	1,845,406	100.00%	1,897,672	100.00

#### (2)市場占有率

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

#### (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)，2013 年度全國推案金額為 14,427 億元，較 2012 年度之 11,573 億元成長達 24.66%，就推案戶數來看，2013 年度可銷戶數為 82,393 戶，較 2012 年度之 62,777 戶亦成長 31.25%。就 2013 年度全國新推個案市場觀之，全年四季均呈現以步步為營的方式，緩步推升行情，進而全年呈現價漲量增的高檔小幅盤升格局。2013 新推個案市場第一季因 2012 下半年實價登錄而被壓抑的買氣，在利空出盡下爆發；第二季雖然爆發國內經濟成長率下修危機，日本寬鬆貨幣政策刺激，通貨膨脹預期與央行維持低利政策促使市場產生一波預期買氣；第三季美國量化寬鬆退場消息與國內奢侈稅修法的消息發酵，國內開發商與購屋者的觀望氛圍增長，維持價量俱穩的格局，市場買氣相對保守；第四季市場雖然美國量化寬鬆退場，但是退場步調低於市場預期，奢侈稅也在國內經濟萎靡不振下，由大幅調整轉變為微幅修正，整體市場利空出盡心態明顯，在中南部的帶頭下，房市繼續往上攻堅。整體而言，透過政府穩定房價之相關措施，雖使得短期房市有較大之波動，惟此過程反可讓市場長期累積之壓力逐漸釋放，對於長期市場健全發展來看應有相當助益。

##### 2012 年度、2013 年度各季推案狀況



年度 項目	2012 年度					2013 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)	240	303	290	275	1,108	252	310	313	304	1,179
總可銷戶數(戶)	12,488	17,575	16,974	15,740	62,777	17,520	20,998	24,344	19,531	82,393
總可銷金額(新臺幣 億元)	2,038	3,682	2,816	3,037	11,573	3,153	3,536	3,723	4,015	14,427

資料來源：2012 年度與 2013 年度各季國泰房地產指數新聞稿(國泰建設公司/政治大學臺灣房地產研究中心)、國泰證券彙整。

若以 2013 年度全國推案量依地區別台北市、新北市、桃竹地區、台南市與高雄市各區推案狀況來看(詳下表)，以新北市推案量 4,790 億元與年成長率 53.58% 為最高，市場明顯推案量放大過快，導致從第一季後價格難以推升，與台北市的比價效應逐漸減弱，近三年累積超過一兆元的推案量，對後續市場發展的壓力不容忽視，推案地區以新莊、淡水與中和新店為主。推案量第二高的桃竹地區推案金額為 3,931 億元，成長率亦達 49.11%，推案地區以中壢市與桃園市比重最大，主要隨著航空城計畫的實現，在比價效應與台北都會區客層轉移下，整體呈現相對繁榮結構，量體持續暴增，而價格第一季噴出後，後續緩步推升，呈現高檔震盪格局。台北市因持續處於高檔整理的格局，特別是高單價豪宅雖然價格仍微幅往上拉升，個案銷售情況有限，外圍行政區在北投重劃區與內湖區的帶動補漲效應成為主要的價格支撐，推動動能較其他行政區稍弱，推案金額為 2,270 億元，推案量衰退 2.19%，在政策對豪宅的打壓力度逐漸加大的情況下，後續發展前景需更需謹慎觀察，推案地區以以內湖、士林、中山、北投等行政區為主。台中市持續前兩年之復甦結構，價格大幅攀升，且量體逐漸放大，過去銷售率不足的部分在今年也得到紓解，推案區域由原本西屯獨挑大樑，開始往都市邊緣區域不斷延伸，推案金額為 1,720 億元，成長幅度為 13.21%，主要推案地區為西屯區、南屯區與北屯區。高雄市推案金額為 1,178 億元，減少幅度為全國之冠達 23.57%，主要係新推住宅市場以減少推案的方式調控價格，房價緩步推升，後市若能持續節制推案量，發展會相較中北部穩定，主要推案地區為鳳山、鼓山、楠梓與仁武等區。台南市推案金額則為 540 億元，較去年同期成長達 31.99%，延續去年推案量與價格同步擴張步調，價格逐季穩定推升，而原本透天厝為主流的市場，也逐漸向大樓類型移動，整體市場結構穩定紮實。

### 2013 年度各區推案量與每坪可能成交價

單位：%

項目		全國	台北市	新北市	桃竹地區	台中市	台南市	高雄市
推案量 (新臺幣億元)	金額	14,427	2,270	4,790	3,931	1,720	540	1,178
	年變動率	24.95%	-2.19%	53.58%	49.11%	13.21%	31.99%	-23.57%
每坪可能成交價 (新臺幣萬元)	金額	27.61	80.14	40.79	20.22	18.13	13.21	17.05
	年變動率	9.61%	8.49%	6.70%	12.37%	10.41%	5.44%	10.07%

資料來源：2013 年度新推個案市場回顧(國泰建設公司/政治大學臺灣房地產研究中心)、國泰證券彙整。

#### 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 102 年底全國總戶數為 8,286(仟戶)，以 23,373(仟人)來看，每戶平均人口數為 2.82 人，因此近年來都會區小坪數的兩房與套房產品，已逐漸躍居市場購屋主流。隨著經濟持續成長，都會化聚集效果日益發酵，近年人口成長速度趨緩，惟每戶人口數持續減少狀況之下，家庭戶數仍維持成長走勢，顯示未來房地產市場因家庭戶數持續成長仍有其基本需求。

臺灣 80 年底至 102 年底戶數與人口數

年度	戶數	年戶數增加率 (%)	人口 數	年人口增加率 (%)	戶量 (人/戶)
80 年	5,227,185	-	20,605,831	-	3.94
81 年	5,355,277	2.45	20,802,622	0.96	3.88
82 年	5,495,888	2.63	20,995,416	0.93	3.82
83 年	5,648,562	2.78	21,177,874	0.87	3.75
84 年	5,819,155	3.02	21,357,431	0.85	3.67
85 年	6,021,783	3.48	21,525,433	0.79	3.57
86 年	6,204,343	3.03	21,742,815	1.01	3.50
87 年	6,369,768	2.67	21,928,591	0.85	3.44
88 年	6,532,466	2.55	22,092,387	0.75	3.38
89 年	6,681,685	2.28	22,276,672	0.83	3.33
90 年	6,802,281	1.80	22,405,568	0.58	3.29
91 年	6,925,019	1.80	22,520,776	0.51	3.25
92 年	7,047,168	1.76	22,604,550	0.37	3.21
93 年	7,179,943	1.88	22,689,122	0.37	3.16
94 年	7,292,879	1.57	22,770,383	0.36	3.12
95 年	7,394,758	1.40	22,876,527	0.47	3.09
96 年	7,512,449	1.59	22,958,360	0.36	3.06
97 年	7,655,772	1.91	23,037,031	0.34	3.01
98 年	7,805,834	1.96	23,119,772	0.36	2.96
99 年	7,937,024	1.68	23,162,123	0.18	2.92
100 年	8,057,761	1.52	23,224,912	0.27	2.88
101 年	8,186,432	1.60	23,315,822	0.39	2.85
102 年	8,286,260	1.22	23,373,517	0.25	2.82

資料來源：內政部統計處，國泰證券整理。

國泰建設公司與政治大學臺灣房地產研究中心公布之 2013 年度新推個案市場回顧表示，展望 2014 年市場趨勢，金融面部分，美國量化寬鬆確定逐步退場，資金量能緩退與利率緩升；歐美國際經濟情況好轉，可能帶動國內出口上揚，但是中國大陸經濟發生成長趨緩，亦對國內經濟產生壓力。此外，國內高房價帶來相當程度的民怨使中央政府有偏空操作政策壓力，地方政府卻因縣市長選舉壓力下，而有不同作為。若無其他重大衝擊，市場價量短期趨勢比較可能維持價量俱穩格局出發，下半年則是要留意各項多空的發酵情況，以觀察後市發展。

另根據 2013 年第四季信義不動產評論，展望 2014 年，後 QE 時代的低利環境可能逐步產生變化，退場的速度、市場資金流向、利率動向，將是重要的觀察指標。此外，2014 年底有七合一選舉，「居住正義」的議題難免成為市場焦點，預期查稅腳步不會放鬆，對於房市仍有一定干擾。但整體而言，在市場資金仍充沛，利率維持低檔的狀態下，房市仍會維持一定買氣，2014 年房市應有「價穩、量微縮」表現。

#### (4) 競爭利基

##### A. 不動產建設、開發業

##### (A) 敏銳的土地開發策略

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

##### (B) 掌握市場需求，精緻的設計與規劃

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

##### (C) 精確掌握工程品質、進度及成本

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

##### (D) 持續推出建案，穩健擴展市場占有率

本公司引進新經營團隊後，於 99 年開始陸續推出建案，截至 103 年 3 月 31 日興建個案或未興建之已取得土地或規劃完成營建個案情形如下：

營建個案分析表

單位：新台幣仟元；%

案件別	預估總銷售金額	截至 103/03/31 進度	預計(已)完工時點	銷售地區
愛凡斯	832,511	102 年度已完工 已銷售 94%	102/11	新竹市

案件別	預估總銷售金額	截至 103/03/31 進度	預計(已)完工時點	銷售地區
黃金大街	178,768	102 年度已完工 已銷售 75%	102/06	台中市
Hold 住計劃 (新世紀)	1,266,534	101/02 動工 已銷售 84%	103/11	桃園縣 中壢市
Hold 住計劃 (新世界)	571,860	101/02 動工 已銷售 97%	103/09	桃園縣 中壢市
幸福莫內	129,304	102/03 動工 已銷售 8%	103/09	雲林縣
國美天藏	975,730	預計 103/06 動工 已銷售 6%	105/09	台中市
富春	646,930	102/11 動工	104/07	新竹縣 湖口鄉
富裔	507,650	102/12 動工	104/08	新竹縣 湖口鄉
富匯	491,920	預計 103/06 動工	104/12	新竹縣 湖口鄉
米蘭雙星	1,430,000	建照申請中	規劃中	台中市
天籃	712,000	建照申請中	規劃中	台中市
世界之翼	2,700,000	建照申請中	規劃中	台中市
藤坪段	規劃中	規劃中	規劃中	苗栗縣
太和段	規劃中	規劃中	規劃中	台中市

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

## B. 不動產代銷事業

### (A) 堅固的品牌形象

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

(B) 目前本公司不動產代銷業務於桃園及新竹設有分公司，截至 103 年 3 月承接之代銷案如下：

不動產代銷個案分析表

單位：新台幣仟元

代銷案名稱	預估代銷金額	地區	代銷案之所屬地	興建公司
大清馥御	800,000	桃園	平鎮，住家 134 戶	大維建設

代銷案名稱	預估代銷金額	地區	代銷案之所屬地	興建公司
高誠首耀	458,000	桃園	八德，店住家共 46 戶	璞誠建設
高誠仰森	700,000	桃園	中壢，店住家共 96 戶	璞誠建設
豐和邦奧古斯都	300,000	桃園	中壢，住家共 14 戶	豐和邦建設
寶宸青埔馥境	300,000	桃園	中壢，店住家共 55 戶	寶宸國際
大郁開發墅自慢	1,000,000	新竹	新埔，店住家共 62 戶	大郁開發
大清馥御 2	90,000	桃園	平鎮，住家 18 戶	大維建設
群祥開發圓舞曲	250,000	新北市	林口，住家 12 戶	群祥開發
<b>桃園地區合計</b>	<b>3,898,000</b>			
竹風吉美	844,640	新竹	竹北，公寓 50 戶	竹風建設
首馥_NO.2	1,075,040	苗栗	頭份，店 4 戶住家 208 戶	天閣建設
香禔	793,680	新竹	竹北，店 1 戶住家 35 戶	聚合發建設
RICH 1	765,510	新竹	竹南，店 4 戶住家 140 戶	春田建設
<b>新竹地區合計</b>	<b>3,478,870</b>			
夏麗宮	1,120,000	台中	潭子頭張段，住家 80 戶	聚合發建設
公園 i-Park II	252,760	台中	太平，店 6 戶住家 17 戶	佳成建設
大熊康橋	710,580	台中	東區，店 2 戶住家 100 戶	大熊建設
君臨	1,404,020	台中	南屯，店 8 戶住家 96 戶	坤悅開發
<b>台中地區合計</b>	<b>3,487,360</b>			

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

#### (5)發展遠景之有利、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。2014 年國內仍有部分重大交通建設陸續完工並通車，甚至亦有重大交通建設動工的題材，此皆將成為鄰近商圈、住宅市場的有利因素之一，因此預期對於區域房市行情可產生支撐效果。

##### (B)政府獎勵推動都市更新

根據主計處統計資料顯示，台灣住宅自有率已達 79%，但其中有超過 70%

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

## B.不利因素及其因應對策

### (A)精華土地取得不易且建築成本提高，不利房地產發展

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

#### 因應對策：慎選推案地點，注重營造品質

隨著原物料、土地成本持續上揚，透過加強土地開發、慎選推案地點及產品規劃以增進產品的附加價值，提高施工品質，透過多方詢價、議價、比價加強採購能力，慎選建材質料，嚴格規範營造公司的施工過程，以保持良好的公司品牌形象，並同時嚴謹控管內部各項業流程，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，財政部於2013年10月底表示將以不限金額，而以轉手次數的方向追查預售屋交易的所得稅，另外也擬運用現有的房屋稅機制，對擁有兩棟以上房屋持有者提高房屋稅率，而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

政府施行奢侈稅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。

## 2.主要產品之重要用途及產製過程

本合併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、不動產代銷等，主要係採委託營建廠方式興建。

### 3.主要原料之供應狀況

#### (1)土地

本公司之建案及土地開發銷售區域係以桃園縣、新竹市及台中市等地區為主，地段之篩選係經由公司開發單位嚴密評估選定，以優良地段、環境優雅地區為主，土地之取得包括私人購買、國有財產局或銀行等土地釋出招標、法院拍賣之精華地段、與他人合建等方式，並以取得土地能即時開發興建為主，故土地供給方面應不致匱乏現象。

#### (2)營建工程

在營建工程方面，本公司目前興建中之建案，主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，均能有效掌握並了解工程的進度與品質，故本公司完工交屋的個案品質均能維持在水準之上。營建工程所需之其他附屬原料，如水泥、鋼筋、砂石等相關建材市場價格動向，亦由寶鑫營造中之專責部門隨時注意因應中。

### 4.最近二年度主要產品別或部門別毛利率重大變化之說明

#### (1)毛利率變化情形

單位：%

年度	101 年度		102 年度	
	毛利率	成長率	毛利率	成長率
產(商)品毛利率				
營建收入	22.83	143.65	34.33	50.37
不動產代銷收入	29.57	210.50	33.66	13.83
不動產仲介收入	(113.23)	(50.69)	—	—
液晶顯示器收入	8.89	(31.83)	—	—
其他收入	91.41	(2.06)	99.55	8.90
合計	18.92	291.69	34.33	81.45

本公司營建收入主要為出售建案或工業用地，因地區別及用途不同，銷售價格亦不相同，個案無法作數量差異分析。不動產代銷收入來自各建設公司委託，其主要係依個別合約之銷售率認列收入，且代銷期間長短不一，部分建案為跨年度代銷，亦不適用於價量分析。另不動產仲介收入因房仲業務受到 100 年度實施「奢侈稅」及 101 年度實施「不動產實價登錄」等政策影響下，使房仲市場交易量急速萎縮，造成收入劇減而固定成本不變，因此本合併公司考量成本效益已辦理停業；其他收入係代銷展示中心租賃收入，因代銷期間長短不一，且該租賃收入佔全年度營業收入甚微未達 0.2%，故不擬分析。

## (2)申報年度及前一年度營建個案預計認列營業收入及毛利分析

## A.興建營建個案分析

103年02月28日；單位：新台幣仟元

推案名稱及日期	座落地點及地號	基地面積 m <sup>2</sup>	承包性質	興建方式	工程進度			興建單位			估計工程總成本	預計可售總額(未稅)	估計個案毛利率	帳上收入認列方法	年度	截至目前 前已售 戶數(銷 售率)	收入認列		毛利認列		收款認列	
					開工日	完工日	累計 工程 進度	樓層 數	戶 數	總樓地 板面積 m <sup>2</sup>							當年度%	年底累 (預計)	當年度%	年底累 (預計)	當年度 %	年底累(預 計)
愛凡斯 99.11	新竹市國 道段 1123 地號	2,085	包工 包料	自地 自建	100.4	102.11	100%	地下 2層 地上 14層	127	15,153	587,374	832,511	245,137 29.45%	全部完 工法	102	120 94.49%	94.39%	785,845	94.39%	231,396	63.10%	525,323
																	5.61%	46,666	5.61%	13,741	23.27%	193,715
新世紀 100.12	桃園縣中 壢市東寮 段 2025, 2025-1,204 5,2046 地 號	3,344	包工 包料	自地 自建	101.2	103.11	71%	地下 2層 地上 15層	179	25,346	805,100	1,266,534	461,434 36.43%	全部完 工法	102	151 84.36%	-	-	-	-	7.14%	90,451
																	100%	1,266,534	100%	461,434	87.66%	1,110,229
新世界 100.12	桃園縣中 壢市東寮 段 2025-5 地號	2,460	包工 包料	自地 自建	101.4	103.9	91%	地下 1層 地上 12層	93	11,258	408,638	571,860	163,222 28.54%	全部完 工法	102	90 96.77%	-	-	-	-	11.30%	64,598
																	100%	571,860	100%	163,222	85.55%	489,248
黃金 大街 100.12	台中市東 區早溪段 253-355 253-348 等 8筆地號	1,106	包工 包料	自地 自建	101.4	102.6	100%	地上 5層	8	2,301	118,813	178,768	59,555 33.54%	全部完 工法	102	6 75.00%	61.45%	109,858	61.45%	36,844	49.71%	88,864
																	38.55%	68,910	38.55%	23,111	38.55%	68,910
幸福 莫內 102.4	雲林縣大 埤鄉蘆竹 巷 16-176 等 29 筆地 號	5,418	包工 包料	合建 分售 (建方 分配 70%)	102.3	103.9	75%	地上 3層	25	5,297	99,120	129,304	30,184 23.34%	全部完 工法	102	2 8%	-	-	-	-	0.46%	600
																	100%	129,304	100%	30,184	99.54%	128,704
富春 102.3	新竹湖口 長威段 1720~1726 地號	6,052	包工 包料	自地 自建	102.11	104.7	17%	地上 5層	63	11,881	481,317	646,930	165,613 25.60%	全部完 工法	103(估)	-	-	-	-	-	11.90%	76,985
																	100%	646,930	100%	165,613	88.10%	569,945
富裔 102.3	新竹湖口 鄉竹九段 1851~1853 地號	3,637	包工 包料	自地 自建	102.12	104.8	14%	地上 4層	40	8,293	377,266	507,650	130,384 25.68%	全部完 工法	103(估)	-	-	-	-	-	11.90%	60,410
																	100%	507,650	100%	130,384	88.10%	447,240
富匯 102.3	新竹湖口 鄉竹九段 1858 地號	3,304	包工 包料	自地 自建	103.6	104.12	0%	地下 1層 地上 5層	38	8,574	366,706	491,920	125,214 25.45%	全部完 工法	103(估)	-	-	-	-	-	1.40%	6,887
																	100%	491,920	100%	125,214	98.60%	485,033



推案名稱及日期	座落地點及地號	基地面積 m <sup>2</sup>	承包性質	興建方式	工程進度			興建單位			估計工程總成本	預計可售總額(未稅)	估計個案毛利率及毛利率	帳上收入認列方法	年度	截至目前前已售戶數(銷售率)	收入認列		毛利認列		收款認列	
					開工日	完工日	累計工程進度	樓層數	戶數	總樓地板面積 m <sup>2</sup>							當年度%	年底累(預計)	當年度%	年底累(預計)	當年度%	年底累(預計)
國美天藏 102.3	台中市土庫段19地號	1,550	包工包料	自地自建	103.6	105.9	0%	地上11層 地下3層	36	9,732	793,759	975,730	181,971 18.65%	全部完工法	103(估) 2 5.56%	—	—	—	—	5.91%	57,696	
																—	—	—	—	19.41%	189,361	

B.未興建之取得土地或規劃完成營建個案表

103年02月28日；單位：新台幣仟元

推案名稱及日期	座落地點及地號	基地面積 m <sup>2</sup>	承包性質	興建方式	預計進度		預計興建單位			估計工程總成本	預計可售總額(未稅)	估計個案毛利率及毛利率	帳上收入認列方法	土地公告現值(元)/m <sup>2</sup>	目前用途
					開工日	完工日	樓層數	戶數	總樓地板面積 m <sup>2</sup>						
米蘭雙星 103.8	台中市北屯區松觀段 352,352-127等28筆地號	3,445	包工包料	自地自建	建照申請中	規劃中	地上13層 地下2層	96	19,411	911,475	1,430,000	518,525 36.26%	全部完工法	31,428	規劃中
天藍 103.08	臺中市烏日區溪南西段 1589地號	3,280	包工包料	自地自建	建照申請中	規劃中	地上13層 地下2層	94	13,339	455,861	712,000	256,139 35.97%	全部完工法	15,500	規劃中
世界之翼 103.08	臺中市烏日區新榮和段 146地號	4,898	包工包料	自地自建	建照申請中	規劃中	地上25層 地下3層	店6/ 住176	34,580	1,773,848	2,700,000	926,152 34.30%	全部完工法	40,000	規劃中
富麗旺 103.10	苗栗縣頭份鎮藤坪段 1575~1577地號	4,604	包工包料	自地自建	建照申請中	規劃中	地上4層	34	5,281	160,152	257,000	96,848 37.68%	全部完工法	11,000	規劃中
太和段	台中市北屯區太和段 71、72、74-1及74-2地號	2,415	包工包料	自地自建	—	—	—	—	—	未定	未定	未定	全部完工法	35,500	規劃中

## 5.主要進銷貨客戶名單

### (1)最近二年度任一年度中曾占進貨金額百分之十以上之供應商名單

單位：新台幣仟元

項目	101 年度				102 年度			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係
1	桃園地院	546,889	19.22	—	楊君(土庫段)	392,276	16.81	—
2	交通部高速鐵路工程局	518,595	18.23	—	—	—	—	—
3	高雄地院	349,030	12.27	—	—	—	—	—
	其他	1,430,367	50.28	—	其他	1,941,357	83.19	—
	進貨淨額	2,844,881	100.00	—	進貨淨額	2,333,633	100.00	—

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

### (2)最近二年度任一年度中曾占銷貨金額百分之十以上之客戶名單

單位：新台幣仟元

項目	101 年度				102 年度			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係
1	謝 X 鴻等四人	706,690	38.30	—	林 X 玲等三人	338,400	17.83	—
2	全家便利商店	560,850	30.39	—	黃 X 圖等二人	203,970	10.75	—
3	—	—	—	—	邱 X 甄等四人	191,600	10.10	—
	其他	577,866	31.31	—	其他	1,163,702	61.32	—
	銷貨淨額	1,845,406	100.00	—	銷貨淨額	1,897,672	100.00	—

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

## 6.最近二年度生產量值

單位：新台幣仟元/台/戶

名稱	101 年度			102 年度		
	產能	產量	產值	產能	產量	產值
液晶顯示器	1,622	1,622	3,415	—	—	—
房屋	48	48	130,715	135	135	1,020,473
合計	—	—	134,130	135	135	1,020,473

增減變動原因：

101 年度將子公司視達電子股權全部出售，故已結束液晶顯示器生產；101 年度係「金凡斯」建案、102 年度係「愛凡斯」與「黃金大街」兩建案。

## 7.最近二年度銷售量值表

單位：新台幣仟元/台/坪

名稱	101 年度				102 年度				
	內銷		外銷		內銷		外銷		
	量	值	量	值	量	值	量	值	
營建	土地	19,431.77	1,459,076	—	—	12,344.86	793,970	—	—
	房屋	48.00	130,715	—	—	125	895,703	—	—
仲介	仲介代銷	—	236,323	—	—	—	205,808	—	—
	其他	—	3,785	—	—	—	2,191	—	—
液晶顯示器	390	2,146	31,481	13,361	—	—	—	—	
合計	—	1,832,045	31,481	13,361	—	1,897,672	—	—	

增減變動原因：

101 年度將子公司視達電子股權全部出售，故已結束液晶顯示器銷售；101 年度係「金凡斯」建案銷售、102 年度係「愛凡斯」與「黃金大街」兩建案銷售；另受到 100 年度實施「奢侈稅」及 101 年度實施「不動產實價登錄」等政策影響下，房仲市場交易量急速萎縮，使得本公司仲介代銷營業額下降，而房屋仲介加盟店僅餘新竹一家致加盟權利金其他收入亦下降。

## (三)最近二年度從業員工人數

單位：人；%

人數/年度		100 年度	101 年度	102 年度	103 年 3 月 31 日止
員 工 人 數	管理人員	143	91	50	52
	研發人員	1	0	0	0
	行政人員	57	68	59	65
	業務人員	158	10	8	8
	合計	359	169	117	125
平均年歲		35.00	35.48	35.5	35.00
平均服務年資		1.01	2.00	2.10	1.90
學 歷 分 布 比 率	博士	0%	0%	0%	0%
	碩士	2%	6%	5%	6%
	大學	48%	56%	60%	63%
	專科	28%	23%	21%	19%
	高中以下	22%	15%	14%	12%

#### (四)環保支出資訊

- 1.依法令規定，應申領污染設施設置許可證或污染排放許可證或應繳納污染防治費用或應設立環保專責單位人員者，其申領、繳納或設立情形之說明：不適用。
- 2.公司有關對防治環境污染主要設備之投資及其用途與可能產生效益：不適用。
- 3.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司改善環境污染之經過；其有污染糾紛事件者，並應說明其處理經過

本公司於 101 年 3 月 27 日標得桃園縣大園鄉內海墘段特工區小段 32 地號土地，因前土地持有人任意丟置廢棄物及排放污水，致本公司產權過戶後需承接其既定事實，本公司於 101 年 4 月 18 日完成產權移轉登記後，即向桃園縣政府提送廢棄物之清理計畫書，並規劃土壤污染整治及改良工程計劃，業於 102 年 8 月 26 日取得桃園縣政府解除控制場址列管之函文。故本公司及子公司應無重大污染環境之情事。

- 4.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因污染環境所受損失(包括賠償)，處分之總額，並揭露其未來因應對策(包括改善措施)及可能之支出(包括未採取因應對策可能發生損失、處分及賠償之估計金額，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實)

(1)101 年 9 月 13 日收到桃園縣政府裁處本公司因違反水污染防治法之規定，罰鍰新台幣 1 萬元，已依規定繳納完畢。

(2)102 年 2 月 19 日收到桃園縣大園鄉公所裁處本公司因違反廢棄物清理法之規定，罰鍰新台幣 1.2 萬元，已依規定繳納完畢。

(3)102 年 6 月本公司住宅新建工程，施工中違反營建工程空氣汙染防制設施管理辦法等相關規定，遭罰鍰十萬元整，本公司已限期改善完畢，對本公司之財務業務並無重大影響。

未來因應對策及改善措施：

上述裁罰主要係因本公司於 101 年 3 月 27 日標得桃園縣大園鄉內海墘段特工區小段 32 地號土地，因該土地原所有權人遺留廢棄物並排放廢水，因此本公司於 101 年 4 月 18 日完成產權移轉登記後，即向桃園縣政府提送上開廢棄物之清理計畫書，業經桃園縣政府環保局 101 年 6 月 13 日桃環事字第 1011603819 號函核准在案，本公司已依清理計畫整理用地清除廢棄物。

- 5.目前污染狀況及其改善對公司盈餘、競爭地位及資本支出之影響及其未來二年度預計之重大環保資本支出

桃園縣大園鄉內海墘段特工區小段 32 地號土地目前已於 102 年 8 月整治完畢，此案整治費用約 65,051 仟元，占 102 年度歸屬於本公司之業主權益僅 3.49%，對本公司資本支出應無重大影響；另該筆土地已於 102 年 12 月出售與國泰人壽保險股份有限公司，該筆處份利益為 374,700 仟元，故汙染之改善可提升本公司盈餘及競爭地位應無重大影響。

#### (五)勞資關係

- 1.公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與實施狀況，以及勞資間之協議情形與各項權益維護措施情形

(1)員工福利措施、進修、訓練

A.員工結婚、生育、喪葬金補助。

- B.傷病住院慰問。
- C.舉辦慶生會。
- D.舉辦員工旅遊、康樂活動及社團活動補助。
- E.提供員工參加各項訓練及講習會。
- F.年終尾牙聚餐及摸彩活動。

(2)進修、訓練實施情形

A.新進人員輔導

凡新進員工在報到當天將由總管理處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。

B.在職訓練

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)退休制度與實施情形

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

(4)勞資間之協議情形與各項權益維護

101年度因為營業據點縮編及組織人員調整作業，衍生部分勞資爭議，已經勞工主管單位處理並協調完成在案。

2.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施

本公司兩起勞資訴訟，目前僅一起尚在訴訟中，主要說明如下：

前員工 A 君於 100 年 4 月 1 日起訴主張確認與本公司間僱傭關係存在，本公司應自僱傭關係存在期間按月支付新台幣 60 仟元及按年息百分之五之利息，嗣於 101 年 2 月 23 日追加請求本公司賠償其精神上及名譽上之損害 11,280 仟元；此案於 101 年 8 月 1 日雙方經台中地方法院民事庭調解後達成和解，本公司支付前員工 530 仟元，此案終結。

前員工 B 君於 102 年 1 月 22 日向台中地方法院主張確認與本公司間僱傭關係存在，本公司應自僱傭關係存在期間(101 年 7 月 10 日起)按月支付新台幣 55 仟元及按年息百分之五之利息至復職前一日止，本案目前尚在進行中，若以所涉及賠償金額截至 103 年 3 月底為 1,261 仟元，對股東權益及證券價格影響甚低。

二、不動產、廠房及設備及其他不動產

(一)自有資產

- 1.取得成本達實收資本額百分之十或新台幣一億元以上之不動產、廠房及設備：無。
- 2.閒置不動產及以投資為目的持有期間達五年以上之不動產：無。

(二)租賃資產

- 1.融資租賃：無。
- 2.營業租賃：本公司之營業租賃每年租金未達五百萬元以上。

(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率

本公司及子公司最近二年度並無生產工廠之情事，故不適用。

### 三、轉投資事業

#### (一)轉投資事業概況

102年12月31日  
單位：新台幣仟元；股

轉投資事業	主要營業	投資成本	帳面價值	投資股份		股權淨值	市價	會計處理方法	最近年度(102)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	62,500	(3,183)	6,250,000	100.00	(3,183)	—	權益法	(28,619)	—	—
富旺不動產股份有限公司	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	11,900	9,119	1,000,000	100.00	9,119	—	權益法	(855)	—	—
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	(3,118)	1,000,000	74.00	(3,118)	—	權益法	(119)	—	—
Sindar Technologies Inc.	貿易商	21,456	(296)	650,000	100.00	(296)	—	權益法	(49)	—	—
富達康開發股份有限公司	電腦設備安裝、批發及零售	3,000	2,830	300,000	100.00	2,830	—	權益法	7	—	—

#### (二)綜合持股比例

102年12月31日；單位：仟股

轉投資事業	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例(%)	股數	持股比例(%)	股數	持股比例(%)
寶鑫營造股份有限公司	6,250,000	100.00	—	—	6,250,000	100.00
富旺不動產股份有限公司	1,000,000	100.00	—	—	1,000,000	100.00
富旺房屋仲介股份有限公司	1,000,000	74.00	350,000	26.00	1,350,000	100.00
Sindar Technologies, Inc.	650,000	100.00	—	—	650,000	100.00
富達康開發股份有限公司	300,000	100.00	—	—	300,000	100.00

(三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司取得或處分本公司股票之情形及其設定質權之情形並列明資金來源及其對公司財務績效及財務狀況之影響：不適用。

(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第185條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數：無。

#### 四、重要契約

目前仍有效存續及最近一年度到期之供銷、技術合作、工程、長期借款契約及其他足以影響投資人權益之重要契約

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	富旺公司	寶鑫營造	100.10.01 起至完工日止	新世紀住宅新建工程	無
工程合約	富旺公司	寶鑫營造	100.12.31 起至完工日止	幸福莫內 2 戶透天新建工程	無
工程合約	富旺公司	寶鑫營造	101.04.01 起至完工日止	新世界住宅新建工程	無
工程合約	富旺公司	久木營造	102.02.17 起至完工日止	幸福莫內 23 戶透天新建工程	無
工程合約 (合作意向書)	富旺公司	三石營造	103.3.6~103.4.6 (正式工程合約於立意向書日起 30 日內簽訂)	富匯 38 戶透天住宅新建工程	無
工程合約	富旺公司	昌慶營造	103.1.8 起至完工日止	富裔 40 戶透天住宅新建工程	無
工程合約	富旺公司	立源營造	102.12.2 起至完工日止	富春 63 戶透天住宅新建工程	無
工程合約 (合作意向書)	富旺公司	興亞營造	103.3.13~103.4.13 (正式工程合約於立意向書日起 30 日內簽訂)	國美天藏 36 戶集合住宅新建工程	無

### 參、發行計畫及執行情形

#### 一、前次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫分析

截至本公開說明書刊印日止，本公司前各次募集與發行及私募有價證券計畫尚未完成者為 101 年度現金增資發行普通股及 102 年度第一次有擔保轉換公司債暨第二次無擔保轉換公司債，茲就其計畫內容及執行情形說明如下：

##### (一)101 年度現金增資發行普通股案

###### 1.計畫內容

(1)目的事業主管機關核准日期及文號：101 年 6 月 27 日金管證發字第 1010025791 號。

(2)本次計畫所需資金總額：新台幣 1,090,949 仟元。

(3)資金來源：

A.現金增資發行新股 20,000 仟股，每股面額新台幣 10 元，每股發行價格新台幣 15 元，募集總金額為新台幣 300,000 仟元。

B.其餘本計畫所需資金 790,949 仟元以銀行借款及自有資金(含房屋銷售款)支應。

(4)計畫項目及預計執行進度：

A.營建個案之總資金運用計畫

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定總資金運用進度							
			101 年度				102 年度			
			第一季(含)以前	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季
桃園 Hold 住計畫 (新世紀建案)	102 年 第四季	730,724	122,912	105,269	107,432	123,470	95,756	57,319	82,934	35,632
桃園 Hold 住計畫 (新世界建案)	102 年 第三季	360,225	91,520	73,657	69,181	70,176	32,388	8,488	14,815	—
合計		1,090,949	214,432	178,926	176,613	193,646	128,144	65,807	97,749	35,632

資料來源：本公司提供

B.本次現金增資資金運用計畫

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所募資金總額	預定所募資金運用進度				
			101 年度		102 年度		
			第三季	第四季	第一季	第二季	第三季
新世紀建案營建 工程款及費用	102 年第三季	200,000	60,630	67,571	42,320	28,007	1,472
新世界建案營建 工程款及費用	102 年第一季	100,000	50,031	47,757	2,212	—	—
合計		300,000	110,661	115,328	44,532	28,007	1,472

資料來源：本公司提供

(5)預計產生之效益

本公司本次現金增資發行普通股募集新台幣 300,000 仟元，於 101 年 8 月募足款



項，並於第三季將所募得資金用於桃園 Hold 住計畫「新世紀建案」及「新世界建案」之營建工程款及費用，金額分別為 200,000 仟元及 100,000 仟元，預計將於 102 年第四季完工交屋。「新世紀建案」及「新世界建案」於 100 年 12 月開始推案銷售，本計畫執行完畢後，預估「新世紀建案」及「新世界建案」分別可為本公司貢獻營業收入 1,149,530 仟元及 504,110 仟元，營業毛利 418,806 仟元及 143,885 仟元，營業利益 301,094 仟元及 92,415 仟元，對本公司整體營運發展應有正面之助益。

2.執行情形

單位：新台幣仟元；%

計畫項目	資金來源	執行狀況		101 年度				102 年度				累計執行狀況	
				第一季(含)以前	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季		
桃園 Hold 住 計畫	新世紀建案 營建工程款 及費用	現金 增資	支用金額	預定	—	—	60,630	67,571	42,320	28,007	1,472	—	200,000
				實際	—	—	56,971	23,193	39,280	68,813	11,743	—	200,000
			執行進度 (%)	預定	—	—	30.32	33.79	21.16	14.00	0.73	—	100.00
				實際	—	—	28.49	11.60	19.64	34.41	5.86	—	100.00
		銀行借款 及自有資 金	支用金額	預定	122,912	105,269	46,802	55,899	53,436	29,312	81,462	35,632	530,724
				實際	122,912	105,269	—	—	—	—	29,545	69,480	327,206
		執行進度 (%)	預定	23.16	19.83	8.82	10.53	10.07	5.52	15.35	6.72	100.00	
			實際	23.16	19.83	—	—	—	—	5.57	13.09	61.65	
	合計	支用金額	預定	122,912	105,269	107,432	123,470	95,756	57,319	82,934	35,632	730,724	
			實際	122,912	105,269	56,971	23,193	39,280	68,813	41,288	69,480	527,206	
		執行進度 (%)	預定	16.82	14.41	14.70	16.90	13.10	7.84	11.35	4.88	100.00	
			實際	16.82	14.41	7.80	3.17	5.37	9.42	5.65	9.51	72.15	
	新世界建案 營建工程款 及費用	現金 增資	支用金額	預定	—	—	50,031	47,757	2,212	—	—	—	100,000
				實際	—	—	28,640	9,924	23,800	14,610	23,026	—	100,000
			執行進度 (%)	預定	—	—	50.03	47.76	2.21	—	—	—	100.00
				實際	—	—	28.64	9.92	23.80	14.61	23.03	—	100.00
		銀行借款 及自有資 金	支用金額	預定	91,520	73,657	19,150	22,419	30,176	8,488	14,815	—	260,225
				實際	91,520	73,657	—	—	—	—	13,499	19,480	198,156
			執行進度 (%)	預定	35.17	28.30	7.36	8.62	11.60	3.26	5.69	—	100.00
				實際	35.17	28.30	—	—	—	—	5.19	7.49	76.15
合計		支用金額	預定	91,520	73,657	69,181	70,176	32,388	8,488	14,815	—	360,225	
			實際	91,520	73,657	28,640	9,924	23,800	14,610	36,525	19,480	298,156	
		執行進度 (%)	預定	25.41	20.45	19.20	19.48	8.99	2.36	4.11	—	100.00	
			實際	25.41	20.45	7.95	2.75	6.61	4.05	10.14	5.41	82.77	
合計	支用金額	預定	214,432	178,926	176,613	193,646	128,144	65,807	97,749	35,632	1,090,949		
		實際	214,432	178,926	85,611	33,117	63,080	83,423	77,813	88,960	825,362		
	執行進度 (%)	預定	19.66	16.40	16.19	17.75	11.75	6.03	8.96	3.26	100.00		
		實際	19.66	16.40	7.85	3.04	5.78	7.65	7.13	8.15	75.66		

資料來源：富旺公司提供

截至 102 年 12 月底止富旺公司「新世紀建案」及「新世界建案」計畫實際投入資金金額分別為 527,206 仟元及 298,156 仟元，執行進度分別為 72.15%及 82.77%，其資金運用進度較原先資金支用計畫落後。主要係因天候因素及營造廠缺工，加上依法進行變更設計，導致工程進度落後。現金增資募集之資金已於 102 年第三季支用完畢，而規劃以自有資金及銀行借款支應部分則延後支用。截至 103 年 2 月底止，「新世紀建案」及「新世界建案」已分別完成工程進度之 71%及 91%。而變更設計後之工程亦將加快進行中，考量變更後施工工期及未來使用執照送審流程，該公司預計於今年第三季及第四季可完工交屋，屆時執行進度未達預計目標之狀況，應可合理改善。

### 3.計畫執行進度落後原因及合理性

富旺公司於 101 年 8 月募足現金增資款項，並於 101 年第三季開始將所募得資金用於桃園 Hold 住計畫「新世紀建案」及「新世界建案」之營建工程款及費用。現金增資款項預計投入「新世紀建案」及「新世界建案」之金額分別為 200,000 仟元及 100,000 仟元；另來自銀行借款及自有資金部分預計投入「新世紀建案」及「新世界建案」之金額分別為 530,724 仟元及 260,225 仟元。

「新世紀建案」及「新世界建案」分別於 101 年 2 月及 4 月開工，因 101 年~102 年建案施工期間桃園地區受天雨影響致工程進度延緩，加上建案所在桃園地區各家建商大量推案造成營造建築人力排擠而缺工，致整體營造工程進度落後，截至 102 年第三季止本公司已將現金增資募集資金 300,000 仟元投入執行完畢。102 年第四季起以自有資金及銀行借款陸續投入未完工程，惟桃園縣政府工務局要求應將室內裝修一併納入建照審查，以利於爾後核發使用執照時將室內裝修併入檢查，故本公司需執行變更設計。因此「新世紀建案」及「新世界建案」分別於 102 年 11 月及 103 年 2 月提出申請室內裝修案之變更設計。「新世紀建案」已於 102 年 12 月核准變更後開始施工，「新世界建案」截至 103 年 3 月底止仍審查中，考量變更設計之施工工期及主管機關審查流程，本公司預計「新世界建案」及「新世紀建案」將分別於 103 年 9 月及 11 月完工交屋。

「新世紀建案」開發之基地面積為 3,344 平方公尺，結構體設計為地下 2 層及地上 15 層，店鋪 17 戶、住宅 162 戶。「新世界建案」開發之基地面積為 2,460 平方公尺，結構體設計為地下 1 層及地上 12 層，店鋪 10 戶、住宅 83 戶。「新世紀建案」及「新世界建案」分別於 100 年 7 月及 9 月取得建照、100 年 12 月開始預售、101 年 2 月及 4 月開工，原預計 102 年 12 月及 11 月完工，並依工程進度支付營建工程款。截至 102 年底止，「新世紀建案」累計實際動支金額為 527,206 仟元，低於原預計累計支出金額 730,724 仟元，累積執行進度為 72.15%。「新世界建案」累計實際動支金額為 298,156 仟元，低於原預計累計支出金額 360,225 仟元，累積執行進度為 82.77%，主要係受 101~102 年間結構工程施作期間受天候異常影響，下雨天數明顯增加，導致地基開挖及樓板灌漿等結構工程施工進度較預定進度落後，又因近年來桃園地區房市熱絡致營造廠商產生缺工問題，加上配合法規要求將室內裝修納入建照圖面而進行變更設計，致整體工程進度落後。原因分別說明如下：

#### (1)101~102 年度受天候異常影響，致工程進度延後

該二建案自 101 年初開工後受台灣氣候異常影響致工程落後，當年度台灣梅雨季降雨量創下新高，101 年 6 月全台均發生嚴重雨災。以「新世紀建案」及「新世界建案」所在地桃園地區 100~102 年度各季降雨量觀之（如下表），101 年全年度總雨量明顯較 100 年度攀升，其中 101 年第二季累積降雨量為 1,229 毫米，為 100 年度同期之 1.98 倍，其中而「新世紀建案」及「新世界建案」自 101 年第二季開工以來，由 101 年 4~6 月各月份降雨天數分別高達 20 天、14 天及 15 天，因基礎工程

之進度（如地基開挖及灌漿工程作業）受天候影響甚劇，若遇連續大雨將嚴重影響施工品質，天雨亦延緩混凝土乾燥凝固時間，富旺公司為嚴格控管建案工程品質及施工安全，原預計 101 年 6 月底各應完成之地上一樓結構工程，即受 101 年第二季嚴重雨災影響而無法按原預計進度施工或施工時數減少及灌漿結構穩固等待時間拉長等因素，致工期延後約近 3 個月，後續施工進度隨之遞延。102 年度桃園地區降雨量稍減惟下雨天數仍高達 143 天，對於建築施工進度之推展仍造成相當程度之影響，加上建築缺工因素導致工程進度落後於預期。

100~102 年度台灣桃園地區降雨量統計

單位：毫米

季別 \ 年度	100 年度	101 年度	102 年度
第一季	333.5	627	219.5
第二季	622	1,229	887
第三季	339.5	519	753.5
第四季	487.5	566	329
全年度合計	1,782.5	2,941	2,189

資料來源：中央氣象局桃園氣象站逐日雨量統計資料

(2) 桃園地區住宅推案量及公共工程大幅成長，營造廠商缺工問題影響建案工程進度

由於 102 年 1 月行政院通過桃園升格直轄市案，將於 103 年正式升格為第六都，同時桃園航空城開發啟動、桃園高鐵站特區及周邊加速開發、五楊高架道通車、機場捷運將完工等諸多交通網絡串聯及公共工程推動，促使桃園地區房地產未來發展潛力大幅提升，且因大台北房價攀高，土地取得不易，新竹地區房價亦居高不下，而桃園地區因鄰近台北及新竹擁交通及地利之便而房價相對較低，成為北部民眾購屋置產另一選擇，以致建商爭相搶進桃園卡位。依營建署統計資料顯示 101 年及 102 年桃園地區住宅建照核發數量高居全台第二及第一。由於當地推案量大幅成長，加上公共工程陸續推動，造成營造廠商缺工問題持續浮現，故使本公司在桃園當地興建中之「新世紀建案」及「新世界建案」在缺工因素干擾之下致工程進度落後。

(3) 配合地方政府規範進行建築變更設計

因桃園縣建築工務單位要求建築物之室內裝修設計應一併納入建築圖面審查，以利於完工時檢查勘驗，並作為申請使用執照依據之一。為符合日後向建築管理機關申請使用執照之核發標準，本公司委託建築師事務所將「新世紀建案」及「新世界建案」之室內裝修納入建照之建築圖面，並向工務機關申請建照變更設計，其中「新世紀建案」於 102 年 11 月送呈主管機關審核，102 年 12 月 30 日取得變更設計核准後陸續進行施工。惟「新世紀建案」經 102 年度 12 月桃園建築師公會協審建築執照抽查結果；因部分樓層實際丈量距離與建築圖面標示有落差，需修正建築圖面標示，故本公司將審查中之「新世界建案」變更設計案一併修正後於 103 年 2 月重新送審，截至目前為止變更後圖面仍在審查中。本公司考量審查作業時間，及變更設計之修改工程工期，預計「新世界建案」及「新世紀建案」將分別在 103 年 9 月及 103 年 11 月完工辦理交屋。

整體而言，富旺公司桃園 Hold 住計畫之資金執行進度產生落後，主要係受桃園地區不可抗力之天候因素影響，導致工程無法進行及施工天數減少，加上桃園地區房市景氣熱絡及公共工程大量推動，以致營造廠商產生缺工問題，於不可避免之氣候影響之外，進一步拖緩施工進度，加上為符合建築相關法規要求而進行建物設計變更，而延後施工進度，進而造成資金運用進度落後，經評估其落後之原因尚屬合理。

#### 4.執行進度落後對股東權益之影響及是否有具體改進計畫

##### (1)執行進度落後對股東權益之影響

###### A.現金增資款項已投入執行完畢，後續建案工程完成無虞

富旺公司現金增資案募集完成後，基於資金成本考量優先以現金增資款陸續支應工程支出，截至102年第三季止，現金增資募集款項已全數支用完畢，現增款項並無重大延遲或不當挪用之情事，後續工程支出將以自有資金及銀行借款支應，依本公司目前財務及資金狀況對後續工程資金支應應屬無虞。「新世紀建案」及「新世界建案」係採預售方式銷售，目前銷售率已分別達84.36%及96.77%，又未售餘屋目前價格已隨著周邊房價走高及完工期趨近而逐步走高，建案潛在利潤增加，預售部分待完工後即可認列營收及獲利。

###### B.「新世紀建案」及「新世界建案」計畫銷售情形良好

富旺公司雖受不可抗力之天候因素及桃園地區營造廠商缺工問題影響，導致「新世紀建案」及「新世界建案」工程進度落後及資金運用延遲。惟截至103年2月底止，「新世紀建案」總戶數179戶中已售出151戶，銷售率84.36%；「新世界建案」總戶數93戶中已售90戶，銷售率96.77%，銷售情形良好，新世紀因「新世紀建案」及「新世界建案」已銷售總價分別為1,042,220仟元及551,630仟元待103年第三季完工過戶後，將可直接挹注本公司當年之營收及獲利。

###### C.本公司之營收與獲利仍持續成長

單位：新台幣仟元

項目	年度	採用我國財務會計準則		採用國際財務報導準則	
		100年度	101年度	101年度	102年度
營業收入		675,997	2,286,168	1,821,733	1,897,084
營業毛利(損)		(88,463)	488,700	369,328	678,706
營業淨利		(209,604)	324,842	181,725	493,657
營業外收入及利益		10,168	4,600	2,044	4,928
營業外費用及損失		42,206	70,809	75,330	66,720
稅前淨利		(241,642)	258,633	108,439	431,865

資料來源：100~102年度經會計師查核簽證之個別財務報告

就富旺公司簡明損益表觀之，富旺公司101年度之營業收入、營業毛利、營業淨利及稅前淨利均較100年度大幅成長並轉虧為盈。102年度營收及獲利表現較101年度更上層樓。103年度待「新世紀建案」於103年11月完工及「新世界建案」於103年9月完工過戶後，將可至少挹注富旺公司營業收入1,042,220仟元及551,630仟元，加計已售地收入約682,295仟元及預估103年度將完工入帳之「幸福莫內建案」，103年度營收將可望較102年度成長。長期而言，因受大台北地區高房價影響，更多自住客開始往外圍區域尋找居住地，加上桃園交通網日趨便捷，以及新竹與台中園區之招商而影響就業人口之遷移，因此吸引民眾往桃園、新竹及台中等地區居住，將有利於富旺公司於該等地區之建案銷售，故富旺公司之營收及獲利持續成長應屬可期。

###### D.延後交屋可能產生之賠償金額影響尚屬微小

因工程延誤導致交屋日期延後，依本公司與客戶簽訂之「房屋土地預定買賣契約書」所載「自開工日起算900個日曆天以前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以建築主管機關核發使用執照日為完工日及賠償條款規

定，因「新世紀建案」及「新世界建案」合約所載之開工日均為 100 年 12 月 30 日，預估「新世紀建案」及「新世界建案」使用執照取得日期分別為 103 年 8 月底及 7 月底，故預估因逾期完工導致可能之賠償金額為 9,560 仟元，約佔 102 年底股東權益金額 1,863,840 仟元之 0.51%，對股東權益之影響尚屬微小。且預計賠償損失占該二建案預計毛利 624,656 仟元之 1.53%，以本公司預估 103 年度建案之營收及獲利情形觀之，賠償金額對於獲利之影響有限。

綜上所述，本公司「新世紀建案」及「新世界建案」建案銷售情形良好，未完工程後續投入興建完工無虞，建案銷售金額應可於今年完工入帳。且近二年整體營收獲利情形亦持續成長，顯示其資金運用執行進度落後對富旺公司營運並未造成重大影響，是以本次資金運用計劃執行進度落後，尚不致對股東權益有重大不利影響。

## (2)具體改進計畫

富旺公司本次計畫之執行進度落後，主要係受不可抗力之天候因素影響，導致工程施工天數減少甚至無法施工及因雨使工程等待期加長，再加上桃園地區房市熱絡導致營造廠商產生缺工問題，以致工程進度較預計進度落後。富旺公司已督促營造廠商積極招募建築人工並加緊趕工。截至 103 年 2 月底止，「新世紀建案」及「新世界建案」已分別完成工程進度之 71%及 91%。而變更設計後之工程亦加快進行中，考量變更後施工工期及未來使用執照送審流程，本公司預計於今年第三季及第四季可完工交屋，屆時執行進度未達預計目標之狀況，應可合理改善。

## 5.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：

101 年度現金增資發行普通股案，並無變更計畫之情事。

## (二)102 年度國內第一次有擔保轉換公司債暨國內第二次無擔保轉換公司債案

### 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 102 年 9 月 16 日金管證發字第 1020037094 號函。

(2)計畫所需資金總額：新台幣 300,000 仟元。

(3)資金來源：辦理有擔保轉換公司債 2,000 張，每張轉換公司債發行價格為 100 仟元，募集金額為新台幣 200,000 仟元，及辦理無擔保轉換公司債 1,000 張，每張轉換公司債發行價格為 100 仟元，募集金額為新台幣 100,000 仟元，合計總募集金額為 300,000 仟元。

(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	預計資金運用進度
			102 年第四季
償還銀行借款	102 年第四季	300,000	300,000
預計可能產生效益	改善財務結構及降低對銀行借款依存度，預計 102 年度及未來每年分別可減少利息支出 1,335 仟元及 8,010 仟元。		

資料來源：本公司提供

## 2.執行情形

單位：新台幣仟元；%

計畫項目	執行狀況			進度超前或落後情形、 原因及改進計畫
	支用金額	預定	實際	
償還銀行借款			300,000	已依原預定進度於102年 第四季執行完畢。
			300,000	
	執行進度(%)	預定	100.00	
		實際	100.00	

資料來源：本公司提供

## 3.計畫效益之評估

本公司該次募資案於102年度第四季償還銀行借款300,000 仟元，償還借款後本公司之財務結構及償債能力與102年度籌資前比較分析說明如下：

單位：新台幣仟元；%

項目		102年第三季	102年第四季
財務結構	負債佔總資產比率	62.68	59.88
	長期資金佔不動產、廠房及設備比率	5,001.06	5,540.46
償債能力	流動比率	156.88	181.32
	速動比率	29.28	43.65

資料來源：本公司經會計師查核簽證或核閱之財務報表

財務結構方面，本公司該次募資用以償還銀行借款後隨著營運獲利增加，使負債佔總資產比率自102年第三季之62.68%降為102年第四季之59.88%，而長期資金佔不動產、廠房及設備比率亦自102年第三季之5,001.06%提高至第四季之5,540.46%，整體而言，本公司籌資償還借款後財務結構已有所改善。

償債能力方面，該次籌資償還銀行借款後，使其流動負債金額減少，故其流動比率、速動比率分別自102年第三季之156.88%、29.28%提升至102年第四季之181.32%及43.65%，其償債能力已有所提升。整體而言，102年9月辦理國內第一次有擔保轉換公司債暨國內第二次無擔保轉換公司債用以償還銀行借款後，無論在改善財務結構或提升償債能力上皆有所提昇，因此，本公司該次籌資效益已顯現。

## 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：

102年度國內第一次有擔保轉換公司債暨國內第二次無擔保轉換公司債案，並無變更計畫之情事。

二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫應記載事項

(一)資金來源：

- 1.目的事業主管機關核准日期及文號：不適用。
- 2.本次計畫所需資金總額：新台幣 2,019,048 仟元。
- 3.本次計畫資金來源
  - (1)發行國內第三次無擔保轉換公司債 4,000 張，每張轉換公司債面額新台幣 100 仟元，發行價格為 100 仟元，票面利率 0%，發行期間三年，預計共可募集金額計新台幣 400,000 仟元。
  - (2)其餘本計畫所需資金 1,619,048 仟元將以銀行借款及自有資金(含房屋銷售款)支應。

4.計畫項目及預定資金運用進度

(1)本次計畫之總資金運用計畫

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											
			103 年度				104 年度				105 年度			
			第一季(含)以前	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	
支付營建工程款-「富匯」案	104 年第四季	366,706	136,743	14,871	38,108	63,282	39,836	28,635	22,825	22,406	-	-	-	
支付營建工程款-「富裔」案	104 年第三季	377,266	176,345	39,157	56,879	50,585	18,731	18,730	16,839	-	-	-	-	
支付營建工程款-「富春」案	104 年第三季	481,317	198,261	41,525	66,026	87,012	39,354	32,145	16,994	-	-	-	-	
支付營建工程款-「國美天藏」案	105 年第三季	793,759	403,386	19,895	52,246	58,949	52,346	42,392	39,903	39,903	32,437	32,437	19,865	
合計		2,019,048	914,735	115,448	213,259	259,828	150,267	121,902	96,561	62,309	32,437	32,437	19,865	

資料來源：本公司提供

(2)本次籌資之資金運用計畫

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			
			103 年度			104 年度
			第二季	第三季	第四季	第一季
支付營建工程款-「富匯」案	104 年第一季	100,000	-	31,734	56,001	12,265
支付營建工程款-「富裔」案	104 年第一季	100,000	10,873	47,592	40,271	1,264
支付營建工程款-「富春」案	103 年第四季	100,000	11,104	52,877	36,019	-
支付營建工程款-「國美天藏」案	104 年第一季	100,000	-	44,794	44,794	10,412
合計		400,000	21,977	176,997	177,085	23,941

資料來源：本公司提供



5.預計可能產生效益

本次募集資金 400,000 仟元擬支應新竹縣湖口鄉「富匯」、「富喬」、「富春」案及台中市「國美天藏」等建案之營建工程款，其預計分別將於 104 年第四季、104 年第三季、104 年第三季及 105 年第三季完工交屋，採全部完工法認列收入，預計於個案完工後可分別挹注營業收入 491,920 仟元、507,650 仟元、646,930 仟元、975,730 仟元及個案營業毛利 125,214 仟元、130,384 仟元、165,613 仟元、181,971 仟元。此外，本次募資金額用以支應營建個案之款項若採公開募集而不以銀行融資因應，以本公司目前建築融資借款利率 3.00% 估算，每年將可節省利息費用 12,000 仟元。

(二)本次發行公司債者，應參照公司法第二百四十八條之規定，揭露有關事項及其償債款項之籌集計畫與保管方法：

1.依公司法第二百四十八條之規定應揭露事項

項 目	國內第三次無擔保可轉換公司債
公司名稱	富旺國際開發股份有限公司
公司債總額及債券每張之金額	公司債總額：新台幣 400,000 仟元。 每張面額：新臺幣 100 仟元
公司債之利率	票面利率為 0%
公司債償還方法及期限	1.期限：三年 2.償還方法：除本債券之持有人依本公司發行及轉換辦法(簡稱本辦法)第九條轉換為本公司普通股，或依本辦法第二十條行使賣回權，或本公司依本辦法第十九條提前收回者及本辦法第二十一條本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本債券到期時依債券面額將債券持有人所持有之本債券以現金一次償還。
償還公司債款之籌集計畫及保管方法	1.籌資計畫：本次公司債存續期間之償債款項來源，預計由本公司營業活動及融資活動項下支應，並於債券還本付息日或到期日前一個營業日交付還本付息代理機構備付到期本息。 2.保管方法：本公司債因未設立償債基金，故無保管方法。
公司債募得價款之用途及運用計畫	請詳本公開說明書參、二、(一)之說明。
前已募集公司債者，其未償還數額	新台幣貳億柒仟參拾萬元整。
公司債發行價格或最低價格	每張面額新臺幣 100 仟元整，依面額十足發行。
公司股份總數與已發行股份總數及其金額	截至 103 年 3 月底止，本公司已發行流通在外之第一次及第二次可轉換公司債餘額分別為 200,000 仟元及 70,300 仟元，分別依轉換價格 18.8 元及 18.6 元計算，最多可轉換股份分別為 10,638 仟股及 3,780 仟股；另本次預計發行國內第三次無擔保轉換公司債金額為新台幣 400,000 仟元，以轉換價格 21.3 元計算，預計全數轉換後將增加股本 18,779 仟股，加計 103 年 3 月 31 日實收資本額後，共計 191,345 仟股，尚在額定股本 350,000 仟股扣除保留供本公司發行員工認股權憑證之可認購股份數額用之 20,000 仟股後之 330,000 仟股範圍內。

公司現有全部資產，減去全部負債及無形資產後之餘額	資產總額：4,645,226 仟元 負債總額：2,781,386 仟元 無形資產：4,797 仟元 全部資產減去全部負債及無形資產餘額：1,859,043 仟元 (102 年 12 月 31 日經會計師查核財務報告)
證券管理機關規定之財務報表	請詳本公開說明書肆、二之財務報表
公司債權人之受託人名稱及其約定事項	1.債權人之受託人名稱：臺灣新光商業銀行(股)公司 2.約定事項：主係約定本公司本次發行轉換公司債之償債還款義務及違約之清償責任與程序。
代收款項之銀行或郵局名稱地址	國泰世華商業銀行營業部 台北市松仁路七號一樓
有承銷或代銷機構者，其名稱及約定事項	國泰綜合證券股份有限公司，主係約定申報生效後之相關對外公開銷售之權利及義務。
有發行擔保者，其種類、名稱及證明文件	本次係發行無擔保轉換公司債，故不適用。
有發行保證人者，其名稱及證明文件	本次係發行無擔保轉換公司債，故不適用。
對於前已發行之公司債或其他債務，曾有違約或遲延支付本息之事實或現況	無
可轉換股份者，其轉換辦法	請參閱本次轉換公司債發行及轉換辦法。
附認股權者，其認購辦法	不適用。
董事會之議事錄	請參閱本公開說明書「陸、重要決議」
公司債其他發行事項，或證券管理機關規定之其他事項	無

2.委託經證期局核准或核可之信用評等機關評等者，應揭露事項：無。

3.附有轉換、交換或認股權利者，並應揭露發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形與對股東權益影響：

單位：新台幣仟元；仟股

項目	長期銀行借款	現金增資	轉換公司債	
			未轉換	全數轉換
籌資金額	400,000	400,000	400,000	400,000
資金成本(註 1)	8,000	—	4,667	—
稅前純益減少數	8,000	—	4,667	—
籌資前流通在外股數(截至 103 年 3 月底)	158,148	158,148	158,148	158,148
增加股數(註 2)	—	26,667	—	18,779
籌資後之股數	158,148	184,815	158,148	176,927
資金成本對每股稅前盈餘影響(註 3)	(0.05)元	—	(0.03)元	—
每股盈餘稀釋影響(註 4)	—	10.11%	—	6.48%

註 1：不考慮發行成本下，各項籌資工具銀行借款、現金增資及轉換公司債之資金成本依序分別為 3.00%(以本公司建築融資之借款利率做計算)、0%及 1.75%(以本公司轉換公司債之賣回收益率計算)；假設此次募集資金可於 103 年 4 月底完成，資金成本以 8 個月為計算基礎，若採銀行借款 400,000 仟元，則 8 個月之資金成本為 8,000 仟元 (400,000×3.00%×8/12)，另轉換公司全數未轉換之資金成本為 4,667 仟元 (400,000×1.75%×8/12)。

註 2：假設全數現金增資，發行價格為 15 元，需發行 26,667 仟股，另假設轉換公司債之轉換溢價率為 101.91%，

以轉換價格 21.3 元轉換為普通股 18,779 仟股。

註 3：銀行借款及轉換公司全數未轉換之資金成本對每股稅前盈餘影響為  $0.05(=8,000/158,148)$  及  $0.03(=4,667/158,148)$

註 4：不考慮員工分紅費用化及轉換公司債利息費用化之影響：

(1)發行現金增資預計 4 月底募集完成，每股盈餘稀釋程度為  $10.11\% [26,667 * 8/12 \div (158,148 + 26,667 * 8/12)]$

(2)發行轉換公司債預計 4 月底募集完成，且有一個月閉鎖期，全數轉換之每股盈餘稀釋程度為  $6.48\% [18,779 * 7/12 \div (158,148 + 18,779 * 7/12)]$

辦理轉換公司債對股權之稀釋效果為 6.48%，辦理現金增資之稀釋效果為 10.11%，現金增資之稀釋效果大於辦理轉換公司債，且轉換公司債在債權人未要求執行轉換權利前，對公司並無股權稀釋作用，債權人在可轉換期間內可選擇對其較有利之時間點進行轉換，因此對股權稀釋可減緩股權之稀釋程度，有助於維持平穩之獲利能力，以保障股東長期穩定之報酬率，故採發行國內轉換公司債實為現階段較佳之籌資工具。稀釋程度低於現金增資，故以發行轉換公司債為本公司較佳之資金籌措方式。

(三)本次發行特別股者，應揭露每股面額、發行價格、發行條件對特別股股東權益影響、股權可能稀釋情形、對股東權益影響及公司法第一百五十七條所規定之事項。如附有轉換權利或認股權利者，並應揭露發行及轉換辦法或認股辦法(含轉換前原特別股未分配之股息等權利義務於強制轉換後之歸屬)：不適用。

(四)上市或上櫃公司發行未上市或未上櫃特別股者，應揭露發行目的、不擬上市或上櫃原因、對現有股東及潛在投資人權益之影響及未來有無申請上市或上櫃之計畫：不適用。

(五)股票依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣興櫃股票審查準則第五條規定核准在證券商營業處所買賣之公司發行新股者，應說明未來上市(櫃)計畫：不適用。

(六)本次發行員工認股權憑證者，應揭露員工認股權憑證發行及認股辦法：不適用。

(七)本次發行限制員工權利新股者，應揭露限制員工權利新股之發行辦法：不適用。

(八)本次計畫之可行性、必要性及合理性，並應分析各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響：

1.本次募集與發行有價證券資金計畫之可行性評估

(1)本次募集與發行有價證券於法定程序上之可行性評估

本公司本次募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債計畫，業已於 103 年 3 月 11 日經董事會決議通過辦理，經核閱本公司本次計畫內容及決議程序均符合「公司法」、「證券交易法」、「發行人募集與發行有價證券處理準則」及「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」等相關法規規定，並經律師對本次計畫之內容出具適法性意見書，顯示本次計畫內容符合法令之規定，故本公司本次計畫於法定程序上應屬適法可行。

(2)資本市場募集資金之可行性評估

本公司本次募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債之發行及轉換辦法，係參酌資本市場之接受度及公司未來營運狀況而訂定，且發行國內轉換公司債不僅具備債券價值之保障，亦提供債券持有人未來轉換為普通股以實現資本利得之機會，故本次資金募集過程應可順利完成。另承銷方式係採依詢價圈購方式對外銷售並由承銷團餘額包銷，應可確保完成本次資金之募集，故本次募集資金計畫應屬可行。

### (3) 本次資金運用計畫之可行性評估

本公司本次募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債計畫，預估可募集資金總額為新台幣 400,000 仟元，係用於支應新竹縣湖口鄉「富匯」、「富裔」、「富春」等建案及台中市土庫段「國美天藏」案之營建工程款所需資金，以降低建築融資所產生之利息支出，進而提升公司之獲利。以下茲就資金運用計畫可行性評估說明如下：

#### A. 總體經濟指標及房地產市況具可行性

##### (A) 國內總體經濟持續復甦

2012 年受歐債危機及美國經濟受財政懸崖威脅而復甦乏力，使全球經濟成長表現持續向下探底。2013 年全球經濟表現，由於歐盟對歐債危機已提出解決機制並獲得通過，因此歐債危機可望逐漸緩和，並促使全球經濟逐漸邁向復甦。中華經濟研究院預期 2014 年國際經濟有和緩復甦態勢，國內經濟表現隨之漸入佳境，並逐季走揚攀升，預期全年成長率約為 3.03%。另根據國發會經濟發展處 2014 年 2 月發佈之景氣概況新聞稿指出，景氣綜合領先指標綜合指數為 103.75，較上月上升 0.07%，且領先指標已連續 6 個月上升，主計處亦預估 2014 年經濟受惠先進國家穩健復甦，加上國內消費氛圍改善，預測 2014 年經濟成長率仍可維持正向成長 2.82%。

##### 國內外主要機構對我國經濟成長率預估

單位：%

年別 預測機構	2012	2013	2014(f)
Global Insight(2014.2)	1.32	2.11	3.40
行政院主計總處(2014.2)	1.48	2.11	2.82
中華經濟研究院(2013.12)	1.48	1.72(f)	3.03

資料來源：各研究機構

##### (B) 各項房地產指標觀之，房市仍持續上揚

代表市場未來新增供給的住宅建造數量，102 年度全國核發建照戶數平均較上年度成長 34.36%，其中新竹縣 102 年度核發戶數較 101 年度成長 17.31%，而台中市核發戶數 102 年度較 101 年度大幅成長 92.31%。102 年度台中市建造執照核發戶數 18,952 戶僅次於新北市 25,921 戶，居全國第二，而台北市 102 年度核發數量僅 5,519 戶，另根據 103 年 1 月份統計數據，新竹縣及台中市一月份核發戶數均較前一月分別增加 71.50% 及 12.42%，而新北市及台北市核發數戶均較前一月份分別減少 25.69% 及 65.86%，顯示開發商推案態度仍處於積極的現象，且逐漸往中南部地區佈局。

##### 住宅建造執照核發情形統計

單位：戶數

區域	全國			新竹縣			台中市		
	101 年	102 年	成長率%	101 年	102 年	成長率%	101 年	102 年	成長率%
Q1	22,490	29,705	32.08	769	1,109	44.21	2,361	3,871	63.96
Q2	27,727	31,951	15.23	1,268	749	(40.93)	1,689	6,004	255.48
Q3	20,588	34,183	66.03	1,354	2,019	49.11	2,030	4,925	142.61
Q4	28,236	37,233	31.86	1,063	1,348	26.81	3,775	4,152	9.99
合計	99,041	133,072	34.36	4,454	5,225	17.31	9,855	18,952	92.31

資料來源：內政部營建署

根據內政部統計處最新買賣移轉棟數，103 年 1 月份受到天氣多寒流又適逢準備農曆春節活動，全台買賣移轉棟數 3.28 萬棟，較上月略減 6.77%，其中台中市一月移轉棟數較上月減少 26.32%，新北市與台北市一月移轉棟數分別較上月減少 20.10%及 7.35%，惟新竹縣 103 年 1 月買賣移轉棟數 3,057 棟表現最佳，較上月大幅成長 128.30%。若與去年同期相較，103 年 1 月全台移轉棟數則大幅成長 80.33%，其中台中市與新竹縣 103 年 1 月移轉棟數分別較去年同期成長 58.93%及 383.70%。由最近兩年度全國、新竹縣及台中市住宅買賣移轉棟數觀之，近期房市交易量仍穩定成長。

住宅買賣移轉情形統計

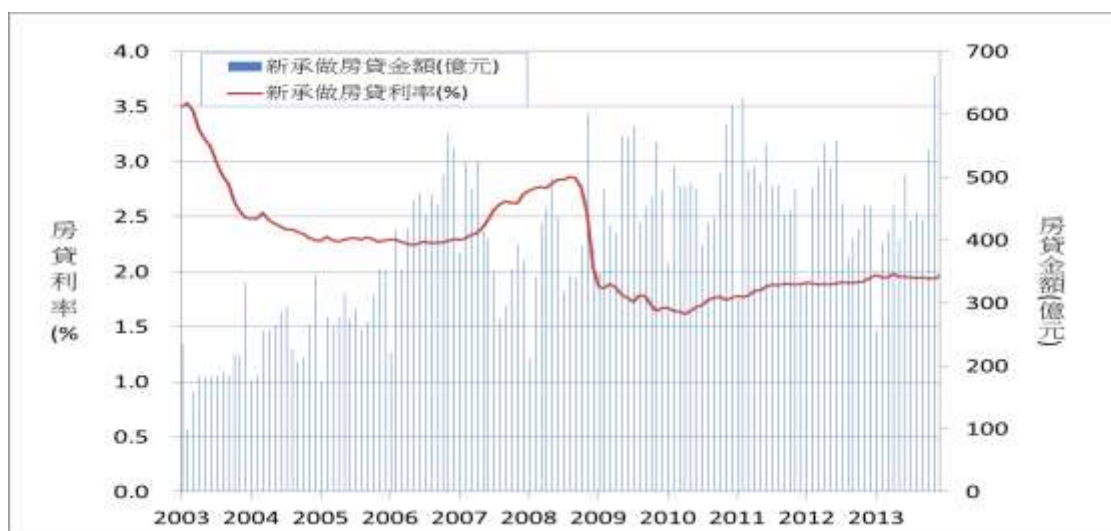
單位:棟數

區域	全國			新竹縣			台中市		
	101 年	102 年	成長率%	101 年	102 年	成長率%	101 年	102 年	成長率%
Q1	63,907	79,392	24.23	2,304	2,987	29.64	9,140	10,811	18.28
Q2	94,766	100,238	5.77	2,897	3,168	9.35	13,057	13,997	7.20
Q3	83,453	96,173	15.24	2,886	2,998	3.88	11,956	14,084	17.80
Q4	87,615	96,089	9.67	2,793	3,087	10.53	11,753	14,803	25.95
合計	329,741	371,892	12.78	10,880	12,240	12.50	45,906	53,695	16.97

資料來源:內政部營建署

依據五大行庫承作房貸金額與利率顯示，雖然新承做房貸利率從最低的 1.616%(2010 年 5 月)逐步調升至 1.963%(2014 年 1 月)，但新承做購屋貸款的利率水準仍在 2%的水平以內。目前的低利率水準，對於大台北以外的市場相對有利，因而在奢侈稅實施之後，大台北以外的區域受到的影響相對有限，主因就是就業環境穩定，房價相對平穩及低利率等條件。

五大行庫承做房貸變動走勢



資料來源:中央銀行

#### B.工程發包施工具可行性

本公司於 101~102 年間向個人取得新竹縣湖口鄉竹九段 1858、1851~1853 等地號、湖口鄉長威段 1720~1726 地號及台中市西區土庫段 19 等地號土地，以作為新竹縣湖口鄉「富匯」、「富喬」、「富春」建案及台中市土庫段「國美天藏」建案之建造基地，以上建案均已取得建造執照，並已就結構體工程及裝修工程簽訂發包給營造廠，茲將各建案之相關資料彙總如下表：

建案名稱	富匯	富喬	富春	國美天藏
建照取得日期	102年10月23日	102年10月23日	102年10月3日	102年7月3日
規劃用途	透天住宅	透天住宅	透天住宅	集合住宅
預計興建樓層數	地上5層地下1層	地上4層	地上5層	地上11層地下3層
興建戶數	38戶	40戶	63戶	34戶/2店/100車位
預計開工日	103年6月	102年12月	102年11月	103年6月
預計完工日	104年12月	104年8月	104年7月	105年9月

資料來源:本公司提供

綜上所述，本公司本次籌資計畫支應於「富匯」、「富喬」、「富春」及「國美天藏」等建案已取得建造執照，並陸續發包營造及動工，故在工程發包施工方面具可行性。

### C.建案銷售具可行性

建案名稱	富匯	富喬	富春	國美天藏
推案日期	103年3月	103年3月	103年3月	103年2月
推案方式	預售	預售	預售	預售
基地地號 / 面積(平方公尺)	新竹縣湖口鄉竹九段 1858 地號 /3,304.25	新竹縣湖口鄉竹九段 1851~1853 地號/3,636.63	新竹縣湖口鄉長威段 1720~1726 地號/6,051.59	台中市西區土庫段 19 地號 /1,550
興建方式	自地自建	自地自建	自地自建	自地自建
承包性質	包工包料	包工包料	包工包料	包工包料
設計樓層	地上5層地下1層	地上4層	地上5層	地上11層地下3層
戶數	38戶	40戶	63戶	36戶
總樓地板面積(平方公尺)/約當坪數	8,573.95/2,594坪	8,292.93 / 2,509坪	11,880.71 / 3,594坪	9,732.34 / 2,944坪
汽車車位數	0	0	0	100

資料來源:本公司提供

「富匯」及「富喬」兩建案位於新竹縣湖口鄉三民南路與榮光路口，「富匯」規畫地上5層及地下1層之透天住宅，總戶數38戶，「富喬」規畫地上4層之透天住宅，總戶數40戶，由於鄰近明新科技大學生活商圈與湖口工業區，在既有商業機能支撐下，投資或自住均具增值潛力，且該案緊鄰竹北新豐火車站商圈，生活機能佳，有台一線通過，交通良好，建案開價亦與區域價格貼近，預估有一定需求。「富春」案位於新竹縣湖口鄉中正路，規劃為地上5層之透天住宅，總戶數63戶，因鄰火車站及商圈，生活機能佳，且湖口台31線將於2014年底完工，可連接建案至中山高、高鐵新竹站，交通轉為便利，有利建案銷售。

「國美天藏」案位於台中市西區中美街與昇平街口，規劃地上11層及地下3層之大樓住店，總戶數36戶，緊鄰美術館區與草悟道，綠地密集環境優美，鄰近的向上路市場與商店林立，生活機能便利。此區兼具文化、藝術、教育、與綠地，為居家首選的優質地段，因而房價穩固，較不受景氣影響，保值性強，未來仍有穩定成長的淺力，故銷售無虞。

本公司「富匯」、「富喬」、「富春」案於103年3月推案，採預售方式銷售，其中「富喬」、「富春」案之樣品屋正興建中，因剛推案不久，尚未有成交戶數，而「國美天藏」案於103年2月推案，採預售方式銷售，目前已銷售2戶，銷售率達6%，近幾年隨著雙北市地區房地價格大幅上漲，居住型消費者看屋逐

漸轉向中南部地區置產，故本公司「富匯」、「富喬」、「富春」及「國美天藏」等建案交通及生活機能便利，業務銷售方面應具可行性。

綜上所述，本公司本次募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債計畫，就其法定程序、資金取得及資金運用計畫等各方面評估均具可行性，故整體而言，其募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債之募集資金用於支應營建工程款，應屬可行。

## 2. 本次募集與發行有價證券資金計畫之必要性評估

### (1) 因應建設業之產業特性

本公司主要業務係為不動產投資及開發事業，而營建個案開發從土地取得、規劃設計、興建工程、銷售至過戶交屋，期間通常需要3~4年，建案完工前，各階段均需先行投入大筆資金，而消費者購置房產之自備款僅佔總價款之10~30%不等，明顯不足以支應整體工程所需資金。因此本公司所屬產業有建案資金投入回收時間長及資本密集之特性，故常需仰賴金融機構之土地及建築融資借款始能因應營運資金所需，惟過度依賴金融機構借款，將使公司長期發展受到限制，因而提高營運及財務風險，故為使公司業務發展具穩定性及資金來源具多元性，故本次募集資金用以支付營建工程款確有其必要性。

### (2) 因應金融環境變化

99年度政府修改「中央銀行對金融機構辦理土地抵押貸款及特定地區購屋貸款業務規範」(101年6月更名為「中央銀行對金融機構辦理購置住宅貸款及土地抵押貸款業務規定」)，新增金融機構承作土地抵押貸款之額度不得超過抵押土地取得成本與金融機構鑑價金額孰低者之六點五成，其中一成應於借款人動工興建後始得撥貸，且不得以週轉金或其他名目，額外增加貸款金額。此項措施明文限制金融機構對建設業土地融資放款成數範圍，使建設業土地融資所需自有資金提高，影響該行業資金調度，此外，金融機構因配合中央銀行利率政策，調高土地融資及建築融資放款利率，使建設業融資成本增加，故從資金調度或借款成本方面觀之，本公司辦理國內第三次無擔保轉換公司債籌措長期資金實有其必要性。

### (3) 避免過度依賴銀行融資並減少利息支出

建設業之經營模式包括購地及建構工程，營運資金需求龐大，係屬資本密集產業，資金缺口多向銀行申請土地融資或建築融資，對銀行融資之依存度高，惟受金融機構融資額度限制及金融政策變化影響下，使公司經營之財務風險提高，故為維持公司長期資金來源穩定性及降低對銀行融資之依存度，自資本市場募集資金以支應公司營運所需資金實有其必要性。

本公司自99年度開始興建個案，99~102年度合併在建房地占各年度總資產比率分別為9.80%、33.70%、31.41%及55.01%，呈成長趨勢，顯見本公司在積極拓展業務下，資金需求殷切，預估本次所募集資金約新台幣400,000仟元，用以支應營建個案工程款及費用，將可減少本公司向銀行融資之依存度，以本公司目前平均建築融資利率3.00%估算，預計103年度可節省利息支出約8,000仟元，未來每年可減少利息支出12,000仟元，故本公司本次募集資金用以支應營建個案工程款，實有其必要性。

### (4) 因應營建個案持續開發及長期經營

本公司97年底由擅長建築土開業務之新團隊接手經營，99年度以「金凡斯」及「愛凡斯」開始於新竹地區推案，本公司基於永續經營概念，積極取得營建用地及開發新建案，以增加往後年度之營收來源。目前本公司興建個案中，101年度「金凡斯」已完工並100%完銷，102年度「黃金大街」及「愛凡斯」已完工且銷售率分別達75%及94.49%。103年度桃園Hold住計劃「新世紀」及「新世界」亦銷售順利，



預計 103 年底前完工，目前銷售率已分別達 84.36%及 96.77%，其他建案及土地開發規劃案仍陸續銷售中，在積極拓展業務資金需求殷切情形下，本次辦理之籌資計畫除有利於新竹湖口「富匯」、「富裔」、「富春」及台中「國美天藏」等建案之順利推展外，對於公司營運亦有正面助益，且有效提升股東權益，故本次資金募集計畫實屬必要。

富旺國際推案狀況

推案年度	推案地區	推案名稱	產品類型	案件戶數	預計完工年度
99 年度	新竹市	金凡斯	集合住宅	48	101
99 年度	新竹市	愛凡斯	集合住宅	127	102
100 年度	中壢市	新世界	集合住宅	93	103
100 年度	中壢市	新世紀	集合住宅	179	103
101 年度	台中市	黃金大街	透天住宅	8	102
102 年度	雲林縣	幸福莫內	透天住宅	25	103
103 年度	新竹縣	富匯	透天住宅	38	104
103 年度	新竹縣	富裔	透天住宅	40	104
103 年度	新竹縣	富春	透天住宅	63	104
103 年度	台中市	國美天藏	集合住宅	36	105
103 年度	台中市	米蘭雙星	集合住宅	96	規劃中
103 年度	台中市	世界之翼	集合住宅	182	規劃中
103 年度	台中市	天藍	集合住宅	94	規劃中
103 年度	苗栗縣	富麗旺	透天住宅	34	規劃中

資料來源:本公司提供

#### (5)因應建案進度支付營建工程款及營建費用所需資金

本公司新竹「富匯」、「富裔」、「富春」及台中「國美天藏」案均已取得建造，並陸續於 102 年底及 103 年第二季開工，預計於 104 及 105 年度完工，本公司將依建案之工程進度適時投入營建工程款，新竹「富匯」、「富裔」、「富春」及台中「國美天藏」案預估總資金需求 2,019,048 仟元，其資金來源規劃以金融機構融資 724,874 仟元、自有資金與銷售收入 984,174 仟元及本次籌資計畫募集 400,000 仟元等方式籌措。

以資金需求觀之，截至 103 年第一季止，「富匯」、「富裔」、「富春」案所支應土地款及初期營建工程款與營建費用合計分別為 136,743 仟元、176,345 仟元及 198,261 仟元，預計 103 年第二季至完工止，「富匯」、「富裔」、「富春」案尚有 229,963 仟元、200,921 仟元及 283,056 仟元之營建工程款及營建費用等資金需求；另「國美天藏」案截至 103 年第一季止已支應土地款及初期營建工程款與費用為 403,386 仟元，預計 105 年第三季完工止，尚需支付營建工程款及營建費用 390,373 仟元。

而分析各建案自 103 年第二季至完工止之資金來源，「富匯」案預計資金來源包括銀行融資款 71,121 仟元及自有資金及銷售收入 58,842 仟元，資金尚不足 100,000 仟元；「富裔」案預計資金來源包括銀行融資款 36,400 仟元及自有資金及銷售收入 64,521 仟元，資金尚不足 100,000 仟元；「富春」案預計資金來源包括銀行融資款 100,948 仟元及自有資金及銷售收入 82,108 仟元，資金尚不足 100,000 仟元；「國美天藏」案預計資金來源包括銀行融資款 109,985 仟元及自有資金及銷售收入 180,388 仟元，資金尚不足 100,000 仟元。整體而言「富匯」、「富裔」、「富春」及「國美天藏」案自 103 年第二季至各建案完工止，資金尚不足 400,000 仟元，因此本公司擬以募集與發行國內可轉換公司債 400,000 仟元，用於支應各建案之營建工程款



及營建費用之相關資金缺口實屬必要。

綜上所述，本公司為因應產業特性、金融環境變化、避免過度依賴銀行融資、減少利息支出、持續開發建案，並支應新竹湖口「富匯」、「富喬」、「富春」及台中「國美天藏」等建案所需之營建工程款及營建費用，本公司本次募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債，用以支應新竹湖口「富匯」、「富喬」、「富春」及台中「國美天藏」案之營建工程款，應有其必要性。

### 3. 本次募集與發行有價證券資金運用計畫、預計進度及預計可能效益之合理性

#### (1) 資金運用計畫與預計進度之合理性

本公司本次募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債計畫，所募資金共計 400,000 仟元，將全數用於支應新竹湖口「富匯」、「富喬」、「富春」及台中「國美天藏」之營建工程款，經考量主管機關審查時間及資金募集相關作業，預計於 103 年第二季收足股款後，即可依新竹「富匯」、「富喬」、「富春」案及台中「國美天藏」案之工程進度支用所需款項，故本次資金運用計畫及預計進度應屬合理。

#### (2) 預計可能產生效益之合理性

本公司本次募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債計畫募集資金 400,000 仟元，係支應新竹「富匯」、「富喬」、「富春」及台中「國美天藏」等建案之營建工程款所需資金，募集資金分別各投入 100,000 仟元，共計 400,000 仟元。上述建案均採預售方式銷售，預計「富匯」、「富喬」、「富春」案將於 104 年度完工，預計各案將可各別挹注本公司之營業收入分別為 491,920 仟元、507,650 仟元及 646,930 仟元，營業毛利 125,214 仟元、130,384 仟元及 165,613 仟元；而「國美天藏」案預計將於 105 年度完工，預計將可挹注本公司營業收入 975,730 仟元及營業毛利 181,971 仟元。經評估，本公司「富匯」、「富喬」、「富春」及「國美天藏」案分別已於 102 年 10 月及 102 年 7 月取得建照，並陸續發包營造及動工。「富喬」、「富春」已於 102 年底開工，預計 104 年第三季完工，「富匯」預計 103 年 6 月開工，104 年第四季可完工，而「國美天藏」預計 103 年 6 月開工，因該建案屬集合住宅，工期較透天住宅長，故預計於 105 年第三季完工。以下茲就新竹「富匯」、「富喬」、「富春」及台中「國美天藏」案之預估損益及效益合理性說明如下：

單位:新台幣仟元

建案	富匯	富喬	富春	國美天藏
年度(預計完工可開始認列收入年度)	104 年	104 年	104 年	105 年
個案收入	491,920	507,650	646,930	975,730
個案成本	366,706	377,266	481,317	793,759
個案毛利	125,214	130,384	165,613	181,971
個案管銷費用	47,580	48,120	65,820	86,670
個案利益	77,634	82,264	99,793	95,301
預計總銷售面積(坪)	2,803 坪	2,926 坪	3,921 坪	3,134 坪(註 1)
個案管銷費用佔營收比例	9.67%	9.48%	10.17%	8.88%
每坪銷售單價	175	173	165	(註 2)

資料來源:本公司提供

註 1:總銷售坪數 3,134 坪，其中住宅 2,278 坪、店面 96 坪、車位 760 坪/100 個

註 2:每坪銷售單價:住宅 341 仟元、店面 504 仟元、車位每個 1,503 仟元

### A. 預估個案收入合理性

本公司規劃新竹湖口案「富匯」、「富喬」、「富春」係屬透天住宅，採自地自建方式興建，於 103 年 3 月開始推案並採預售方式銷售，各建案可銷售面積預計分別為 2,803 坪、2,926 坪及 3,921 坪，銷售總額分別為 491,920 仟元、507,650 仟元及 646,930 仟元，換算平均銷售單價約每坪 17.5 萬元、17.3 萬元及 16.5 萬元，各建案預計分別於 104 年 12 月、8 月及 7 月完工，三案均採全部完工法認列營建收入，故預計 104 年方能開始認列營建收入。

台中市西區「國美天藏」案係預計興建地上 11 層地下 3 層之集合住宅，於 103 年 2 月推案採預售方式銷售，目前已銷售 2 戶，該建案預估總銷售坪數為 3,134 坪，預計興建住宅 34 戶、店面 2 戶及停車位 100 個，銷售總額約為 975,730 仟元，換算平均銷售單價約每坪 31.1 萬元，預計於 105 年 9 月完工，採全部完工法認列營建收入，故預計 105 年方能開始認列營建收入。

單位:新台幣仟元

項目	富匯		富喬		富春		國美天藏	
	戶數 / 車位	銷售總價	戶數 / 車位	銷售總價	戶數 / 車位	銷售總價	戶數 / 車位	銷售總價
住宅	38	491,920	40	507,650	63	646,930	34	777,060
店面	0	0	0	0	0	0	2	48,370
車位	0	0	0	0	0	0	100	150,300
合計	—	491,920	—	507,650	—	646,930	—	975,730

資料來源: 本公司提供

預估個案收入總額方面，本公司銷售總價係根據公司產品定位、市場行情及銷售經驗，按住宅、店面及車位之預計銷售單價而訂定，根據新竹房地王網站資料顯示，經比較北新竹新推建案之價格，透天住宅每坪單價為 166 仟元起至 242 仟元起不等，故本公司透天住宅「富匯」、「富喬」、「富春」案擬以每坪平均單價 165~175 仟元銷售推估，其單價處於同區域之銷售單價間，且平均每坪銷售單價相對較低，經評估其「富匯」、「富喬」、「富春」案之銷售總價預估，尚屬保守合理。

另根據台中房地王網站資料顯示，經比較台中市西區新推建案之價格，住宅單價每坪為 280 仟元起至 650 仟元起不等，車位單價為 1,100 仟元起至 1,700 仟元起不等，該公司住宅擬以每坪平均單價 341 仟元(總銷售金額 777,060 仟元/2,278 坪)、店面單價擬以每坪約 504 仟元(總銷售金額 48,370 仟元/96 坪)及車位平均單價以每個約 1,503 仟元銷售推估，其建案開價與該區域價格貼近，故經評估「國美天藏」案之銷售總價預估，尚屬合理。

### 北新竹推案情形

單位:新台幣仟元

建案名稱	建商名稱	規劃用途	推案地點	建坪	住宅單價	車位單價
晴園雅緻	晴園建設	透天住宅	竹北市文愛街	73~75	242 起	-
駿騰首善	駿騰開發建設	透天住宅	湖口鄉三民南路	63~65	204 起	-
綠園墅	大和開發建設	透天住宅	新豐鄉福陽重劃區	50~70	178 起	-
傳藝の家	傳毅建設	透天住宅	湖口鄉中山三街 20 號	48~75	166 起	-

資料來源:桃園房地王

台中市西區推案情形

單位:新台幣仟元

建案名稱	建商名稱	規劃用途	推案地點	建坪	住宅單價	車位單價
總太國美	總太建設 機構	大樓住店	台中市西區英才路 587 號	119~127	336 起	1400 起
哲隱	昇祐建設	大樓住家	台中市西區五廊街	38~50	337 起	1200 起
景雲見	太子建設	大樓店住	台中市西區忠明南路與五 權三街口	70~80	310 起	1100 起
青峰錦	太子建設	大樓店住	台中市西區向上路與美村 路口	56~66	460 起	1300 起
天空樹	富邦建設	大樓住家	台中市五權西路一段	175-250	650 起	1300-1700
首馥花園	盛亞建設	大樓住家	台中大墩 11 街近精誠路口	69-108	280 起	1200-1500

資料來源:台中房地王、住展房屋網

在預估年度營業收入方面，新竹湖口「富匯」、「富喬」及「富春」案於 103 年 3 月開始推案，故尚未有成交戶數，惟「富匯」、「富喬」案基地鄰近明新科技大學生活商圈與湖口工業區，交通上緊鄰竹北新豐火車站商圈，在既有商業機能支撐下，投資或自住均具增值潛力，另「富春」案基地鄰近火車站及商圈，生活機能佳，且湖口台 31 線將於 2014 年底完工，可連接建案至中山高、高鐵新竹站，交通轉為便利，且「富匯」、「富喬」及「富春」等建案銷售單價亦較同區域價格低，預估 104 年完工後順利銷售應可期待。

「國美天藏」案基地緊鄰台中美術館區與草悟道，綠地密集環境優美，生活機能便利，此區兼具文化、藝術、教育、與綠地，為居家首選的優質地段，保值性強，故本公司於 103 年 2 月開始推案後已銷售 2 戶(總戶數 36 戶)，銷售率達 6%，預期該建案應可於 105 年度完工後順利銷售應可期待。

綜上所述，本公司預估「富匯」、「富喬」、「富春」案於 104 年度完工，「國美天藏」預估於 105 年度完工，四建案均應可順利銷售認列營建收入，預計「富匯」、「富喬」、「富春」之個案收入分別為 491,920 仟元、507,650 仟元及 646,930 仟元，「國美天藏」預估可認列之個案收入為 975,730 仟元應屬合理。

B. 預估個案成本及毛利合理性

(A) 新竹「富匯」、「富喬」、「富春」案

本公司「富匯」、「富喬」、「富春」案預估可認列個案銷售總金額分別為 491,920 仟元、507,650 仟元及 646,930 仟元，個案營業成本分別為 366,706 仟元、377,266 仟元及 481,317 仟元，個案營業毛利分別為 125,214 仟元、130,384 仟元及 165,613 仟元，個案營業毛利率分別為 25.45%、25.68%及 25.60%，其中營業成本包含購地款、營建工程款、後段材料費、設計費及其他費用等，茲就成本預估說明如下：

單位:新台幣仟元

營業成本項目	富匯		富喬		富春	
	估列金額	說明	估列金額	說明	估列金額	說明
營造工程款	186,670 (註 1)	總樓地板面 積:2,594 坪	183,048	總樓地板面 積:2,509 坪	240,352	總樓地板面 積:3,594 坪
購地成本	136,019	湖口鄉竹九段 1858 地號	145,837	湖口鄉竹九段 1851~1853 地號	174,529	湖口鄉長威段 1720~1726 地號

營業成本項目	富匯		富喬		富春	
	估列金額	說明	估列金額	說明	估列金額	說明
後段材料費	6,977	含衛浴及綠化植栽	10,264	含衛浴及綠化植栽	17,576	含衛浴及綠化植栽
設計費	2,210 (註 2)	由黃乃弘建築師事務所設計，包括環評、工程顧問費、規費審查費、監造費等	2,137 (註 2)	由黃乃弘建築師事務所設計，包括環評、工程顧問費、規費審查費、監造費等	4,270	由黃乃弘建築師事務所設計，包括環評、工程顧問費、規費審查費、監造費等
其他費用	34,830	含土地及建築融資之財務費及建經費用等。	35,980	含土地及建築融資之財務費及建經費用等。	44,590	含土地及建築融資之財務費及建經費用等。
合計	366,706		377,266		481,317	

資料來源: 本公司提供

註 1: 該建案之營建工程款乃依本公司過去工程發包經驗暫估。

註 2: 「富匯」及「富喬」案乃同一份建築師委任契約，委任總金額為 4,347 仟元，故設計費依各建案之總樓地板面積依比例分攤。

上述所列之各項營建成本及費用，除購地成本、營造工程款及設計費係依據已簽訂之土地買賣合約、工程承攬合約及顧問設計合約外，其餘營建費用係依據本公司過去經驗予以估列建案可能發生之各項費用，其中「富匯」案雖尚未簽訂正式之工程承攬合約，但已於 103 年 3 月與營造廠簽訂合作意向書，正式合約於立意向書日起 30 日內簽訂，故「富匯」案之營造工程款係依據本公司過去工程發包經驗預估，若以「富喬」及「富春」案簽訂之工程承攬合約估算各建案平均每坪工程成本約 7.30 萬元及 6.69 萬元，故「富匯」案預估承攬工程總價 186,670 仟元，約當每坪工程成本約 7.20 萬元尚屬合理。因此本公司「富匯」、「富喬」、「富春」案之個案營業成本分別為 366,706 仟元、377,266 仟元及 481,317 仟元，可認列之個案營業毛利分別為 125,214 仟元、130,384 仟元及 165,613 仟元，其個案營業成本及個案營業毛利預估應屬合理。

#### (B) 台中「國美天藏」案

本公司「國美天藏」案預估完工後可認列銷售總金額為 975,730 仟元，個案營業成本為 793,759 仟元，個案營業毛利為 181,971 仟元，個案營業毛利率為 18.65%，其中營業成本包含購地款、營建工程款、後段材料費、設計費及其他費用等，茲就成本預估說明如下：

單位: 新台幣仟元

營業成本項目	國美天藏	
	估列金額	說明
營造工程款	248,858	總樓地板面積: 2,944 坪
購地成本	393,624	台中市西區土庫段 19 地號
後段材料費	67,027	含衛浴及綠化植栽
設計費	6,000	由劉偉彥建築師事務所設計，包括環評、工程顧問費、規費審查費、監造費等
其他費用	78,250	含土地及建築融資之財務費及建經費用等。
合計	793,759	

資料來源: 本公司提供

上述所列之各項營建成本及費用，除購地成本、營造工程款(工程價款依據本公司 103 年 3 月與營造廠簽立之合作意向書，正式合約將於立意向書日起 30 日內簽訂)及設計費係依據已簽訂之土地買賣合約、工程承攬合約及顧問設計合約外，其餘營建費用係依據本公司過去經驗予以估列建案可能發生之各項費用。因此本公司「國美天藏」案之個案營業成本為 793,759 仟元，可認列之個案營業毛利為 181,971 仟元，其個案營業成本及個案營業毛利預估應屬合理。

#### C. 預估個案費用及利益合理性

本公司營建個案之個案費用包括銷售人員薪資、行銷廣告費及銷售接待中心租金支出及廣告看板租金支出等推銷及管理費用，根據本公司過去營運經驗預估，營建個案之個案費用約占營業收入 10% 左右，本公司「富匯」、「富喬」、「富春」及「國美天藏」案預估之個案費用金額分別為 47,580 仟元、48,120 仟元、65,820 仟元及 86,670 仟元，分別占營業收入之 9.67%、9.48%、10.17% 及 8.88%，尚處合理區間 10% 左右，在一般公認會計原則下，建設公司屬專案銷售之推銷費用可予以遞延，於採全部完工法時，應於工程完工認列收入年度轉列費用；於採完工比例法時，則按完工比例轉列費用；而轉換至 IFRSs 後，廣告及促銷活動支出，應於發生時認列為費用。整體而言，本公司預估「富匯」、「富喬」、「富春」及「國美天藏」案之個案利益分別為 77,634 仟元、82,264 仟元、99,793 仟元及 95,301 仟元應屬合理。

綜上分析，本公司本次募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債用以支應新竹湖口「富匯」、「富喬」、「富春」及台中「國美天藏」等建案之營建工程款，其預計產生之效益應屬合理。

#### 4. 分析比較各資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋稀釋之影響

##### (1) 各種資金調度來源比較分析

一般上市(櫃)公司資金調度之方式頗具多樣化，其中經常運用之方式包括以普通公司債、銀行借款與轉換公司債等債權融資方式及發行普通股、海外存託憑證(GDR)等權益證券籌資，茲分析比較如下。

項目	有利因素	不利因素
現金增資發行新股	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 可改善財務結構，降低財務風險，提升市場競爭力。</li> <li>2. 為目前市場上普遍之金融商品，一般投資者接受程度較高，資金募集計畫較能順利進行。</li> <li>3. 增加自有資金可加強對同業之競爭力，避免營運風險。</li> <li>4. 員工依法得優先認購 10%~15%，員工成為公司股東一份子，可提高員工對公司之認同感及向心力。</li> <li>5. 無需面臨到期還本之龐大資金壓力。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 獲利水準易因股本膨脹而被稀釋，公司經營階層承受壓力高。</li> <li>2. 因對外公開銷售使股權分散，對原股東經營權穩定性造成影響。</li> <li>3. 依會計研究發展基金會二六七號解釋函，於現金增資時保留 10% 至 15% 供員工認列部份，均必須計算勞務成本，並認列為費用。</li> </ol>
股權		

項目		有利因素	不利因素
	海外存託憑證(GDR 或 ADR)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.藉海外市場募集資金動作，可拓展公司海外知名度。</li> <li>2.發行價格可能高於發行海外存託憑證時點之普通股價格，相當於以較高價格溢價發行股票，籌募資金較多。</li> <li>3.籌資對象以國外法人為主，可避免增資新股或老股釋出之籌碼過多，對股價產生不利影響。</li> <li>4.可提高自有資本率，改善財務結構。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.公司海外知名度高低及其產業成長性影響資金募集計畫成功與否頗鉅。</li> <li>2.固定發行成本較高，為符合經濟規模，募集資金額度不宜過低。</li> <li>3.因股本膨脹，將使每股盈餘稀釋及每股淨值降低。</li> </ol>
債權	普通公司債	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.每股盈餘沒有被稀釋之顧慮。</li> <li>2.公司債之債權人對公司沒有管理權，因此對公司經營權掌握，不會有重大影響。</li> <li>3.債息為費用有節稅效果。</li> <li>4.可取得中、長期穩定之資金。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.利息負擔大，利息費用易侵蝕公司獲利。</li> <li>2.公司債期限屆滿後，公司即面臨龐大之本金贖回壓力。</li> <li>3.相關法令對發行額度之限制。</li> </ol>
	可轉換公司債	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.因其附有「轉換權」，票面利率較長期性借款為低，故其資金募集成本較低。</li> <li>2.轉換公司債換成普通股之轉換價格，一般皆高於發行轉換公司債時普通股之時價，發行公司相當於以較高價格溢價發行股票。</li> <li>3.轉換債經債權人請求轉換後，即由負債轉變成資本，除可節省利息支出外，亦可避免到期還本之龐大資金壓力。</li> <li>4.轉換公司債之債權人未要求轉換前對公司無經營權，故對經營權之影響較小。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.可轉換公司債轉換與否之主權屬債權人，發行公司較無法訂定一套資金調度計畫。</li> <li>2.可轉換公司債未全數轉換前，仍屬債務性質，對財務結構改善有限。</li> <li>3.若於得行使賣回權前，投資人未轉換為股票，而以賣回價格要求公司買回，公司需負擔保證收益率之資金成本。</li> <li>4.相關法令對發行額度之限制。</li> </ol>
	銀行借款或發行銀行承兌匯票	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.資金挹注能暫時解決公司現金需求。</li> <li>2.有效運用財務槓桿，公司可以較少之成本，創造較高之利潤。</li> <li>3.資金籌措因不須主管機關審核，手續較為簡單。</li> <li>4.利息有節稅效果。</li> <li>5.債權人對經營權掌握，不會造成重大影響</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.利息負擔沈重，利息費用將侵蝕公司獲利。</li> <li>2.財務結構惡化，不利公司經營。</li> <li>3.長期投資或固定資產投資不宜以銀行短期借款支應。</li> <li>4.金額較大時，常須提供大量擔保品設定予金融機構。</li> </ol>

項目	有利因素	不利因素
海外可轉換公司債(ECB)	1.因其附有「轉換權」，票面利率較長期性借款為低，故其資金募集成本較低。 2.轉換公司債換成普通股之轉換價格，一般皆高於發行轉換公司債時普通股之時價，發行公司相當於較高價格溢價發行股票。 3.未轉換前，對經營控制權影響較小。 4.轉換債經債權人請求轉換後，即由負債轉變成資本，除可節省利息支出外，亦可避免到期還本之龐大資金壓力。 5.藉由海外可轉換公司債之發行，可提升國際化形象及知名度。	1.可轉換公司債轉換與否之主權屬債權人，發行公司較無法訂定一套資金調度計畫。 2.仍為債權工具，財務結構無法改善。 3.若於得行使賣回權前，投資人未轉換為股票，而以賣回價格要求公司買回，公司需負擔保證收益率之資金成本。 4.需幫海外投資人繳納中華民國利息所得稅(20%)，將增加資金成本。 5.海外募集資金之固定發行成本高，故其籌資額度之經濟規模需達 3,000 萬美元以上。

## (2)各種資金調度來源對發行人當年度每股盈餘稀釋之影響

一般上市(櫃)公司資金調度之方式頗具多樣化，其中經常運用之方式包括以普通公司債、銀行借款與轉換公司債等債權融資方式及發行普通股、海外存託憑證(GDR)等權益證券籌資，上述各種籌資方式中，發行海外存託憑證(GDR)，因固定發行成本較高，故暫不予考慮，而長期銀行借款及發行普通公司債效果差異不大，故以下就長期銀行借款、現金增資及國內轉換公司債三種籌資方式來評估其對富旺公司每股盈餘稀釋之影響：

單位：新台幣仟元；仟股

項目	長期銀行借款	現金增資	轉換公司債	
			未轉換	全數轉換
籌資金額	400,000	400,000	400,000	400,000
資金成本(註 1)	8,000	—	4,667	—
稅前純益減少數	8,000	—	4,667	—
籌資前流通在外股數(截至 103 年 3 月底)	158,148	158,148	158,148	158,148
增加股數(註 2)	—	26,667	—	18,779
籌資後之股數	158,148	184,815	158,148	176,927
資金成本對每股稅前盈餘影響(註 3)	(0.05)元	—	(0.03)元	—
每股盈餘稀釋影響(註 4)	—	10.11%	—	6.48%

註 1：不考慮發行成本下，各項籌資工具銀行借款、現金增資及轉換公司債之資金成本依序分別為 3.00%(以本公司建築融資之借款利率做計算)、0%及 1.75%(以本公司轉換公司債之賣回收益率計算)；假設此次募集資金可於 103 年 4 月底完成，資金成本以 8 個月為計算基礎，若採銀行借款 400,000 仟元，則 8 個月之資金成本為 8,000 仟元  $(400,000 \times 3.00\% \times 8/12)$ ，另轉換公司全數未轉換之資金成本為 4,667 仟元  $(400,000 \times 1.75\% \times 8/12)$ 。

註 2：假設全數現金增資，發行價格為 15 元，需發行 26,667 仟股，另假設轉換公司債之轉換溢價率為 101.91%，以轉換價格 21.3 元轉換為普通股 18,779 仟股。

註 3：銀行借款及轉換公司全數未轉換之資金成本對每股稅前盈餘影響為 0.05  $(=8,000/158,148)$  及 0.03  $(=4,667/158,148)$

註 4：不考慮員工分紅費用化及轉換公司債利息費用化之影響：

(1)發行現金增資預計 4 月底募集完成，每股盈餘稀釋程度為 10.11%  $[26,667 * 8/12 \div (158,148 + 26,667 * 8/12)]$

(2)發行轉換公司債預計 4 月底募集完成，且有一個月閉鎖期，全數轉換之每股盈餘稀釋程度為 6.48%  $[18,779 * 7/12 \div (158,148 + 18,779 * 7/12)]$

### A.對每股盈餘稀釋之影響

由上表觀之，本公司若以銀行借款籌資，則公司每年有實際之利息資金流出，且屆時尚有分期或到期還款之資金壓力，而若以現金增資籌措資金，雖無任何發行之資金成本，惟獲利水準易因股本膨脹而被立即稀釋，致公司在經營獲利方面承受

較高壓力。若以轉換公司債來籌資所需資金，因轉換公司債於凍結期過後才能轉換為普通股，對每股盈餘將可產生減緩稀釋速度之效過，且債權人可依需求選擇轉換為普通股或行使賣回權，未必全數轉換為普通股。因次，本公司選擇發行轉換公司債募集資金不但具有節省利息費用之優點，且有助於延緩因股本膨脹所造成之盈餘稀釋情形，應為較適當的資金來源，故本公司選擇發行轉換公司債募集資金，確有其必要性及合理性。

#### B.對發行人財務負擔之影響

由本公司本次轉換公司債之發行條件觀之，其發行期間三年，票面利率 0%，發行滿二年債券持有人得要求本公司以債券面額加計利息補償金(實質年收益率 1.75%)，將其所持有之本轉換公司債以現金贖回，而本公司目前所能取得之銀行短期借款利率區間約為 2.35%~3.6%，因此發行轉換公司債之財務負擔較舉借銀行短期借款為輕；即使本公司於發行轉換公司債之各年度需依有效利率計算並提列按發行年限分攤應付公司債折價，然於滿二年債券持有人執行賣回權前，其實質上無需支付此筆利息，故有利於提升公司資金運用之靈活度。此外，轉換公司債經債權人請求轉換後，即由負債轉變為資本，對股本之稀釋情形屬於漸進，除可節省利息支出外，亦可避免到期還本之龐大資金壓力，因而優於以現金增資、銀行借款或發行普通公司債方式籌資，故發行轉換公司債募資較有利於本公司中長期發展，為本公司較佳之資金籌措方式。

整體而言，本次發行轉換公司債對本公司 103 年度及以後年度之財務結構及獲利能力之提升均有正面之助益，且投資人請求轉換亦為陸續提出，故對 103 年度及以後年度每股盈餘稀釋效果實屬不大，且對其之財務負擔影響亦尚屬有限。

#### C.股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響

##### (A)股權可能稀釋情形

由於銀行借款與發行公司債對股權並無稀釋，故僅對發行轉換公司債及現金增資分析。本公司本次轉換公司債預計於 103 年 5 月發行，依本次轉換公司債轉換辦法第 10 條規定，債券持有人得於本次轉換公司債發行之日起滿一個月後，至到期日前十日止，除依法暫停過戶期間外，得隨時向本公司請求將所持有之本次轉換公司債轉換為本公司普通股股票，即轉換凍結期為一個月，假設轉換公司債之債權人依轉換價格 21.3 元，申請轉換為本公司普通股，且原股東亦未認購本轉換公司債之情況下，對原股東最大之稀釋比率計算為 10.61%。

發行轉換公司債稀釋比率

$$= 1 - \frac{\text{目前已發行並流通在外普通股股數(註)}}{\text{目前已發行並流通在外普通股股數(註)} + \text{轉換公司債可轉換股數}}$$

$$= 1 - \frac{158,148 \text{ 仟股}}{158,148 \text{ 仟股} + 18,779 \text{ 仟股}}$$

$$= 10.61\%$$

另若本次以現金增資方式籌資，每股發行價格為 15 元，設算新發行股數 26,667 仟股，則在原股東未認購本次現金增資之情況下，對該原股東股權之稀釋比率為 14.43%。

發行現金增資稀釋比率

$$= 1 - \frac{\text{目前已發行並流通在外普通股股數(註)}}{\text{目前已發行並流通在外普通股股數(註)} + \text{現金增資可轉換股數}}$$



目前已發行並流通在外普通股股數(註)

+ 現金增資新發行股數

$$=1 - \frac{158,148 \text{ 仟股}}{158,148 \text{ 仟股} + 26,667 \text{ 仟股}}$$
$$=14.43\%$$

本公司若選擇以轉換公司債方式籌募資金，由於轉換價格相對現金增資之發行價格為高，以發行轉換公司債籌資對原股東之最大稀釋比率為 10.61%；若以現金增資方式籌資，且原股東亦未認購本次增資之股權稀釋比率則為 14.43%，故就股權稀釋程度比較，以發行轉換公司債方式籌資對富旺公司較為有利，其最大之稀釋比例為 10.61%，稀釋效果有限，因此長期而言對現有股東權益之影響不大。

#### (B)對每股淨值之影響

就對現有股東權益之影響而言，以銀行借款、發行普通公司債等舉債方式籌資，僅增加公司負債，淨值無法提高，對永續經營之助益有限；而發行轉換公司債(轉換後)將可提升公司每股淨值，雖轉換公司債發行時會增加公司負債，但隨債權人逐漸將其轉換公司債轉換為普通股時，將可降低負債並增加股東權益，進而提高每股淨值，因此就長期而言，對現有股東權益較得以保障。若以 102 年度經會計師簽證之財務報告淨值 1,863,840 仟元為設算基礎，則：

a. 募資前每股淨值：1,863,840 仟元 ÷ 158,148 仟股 = 11.79 元

b. 轉換公司債全數轉換成普通股後每股淨值：

$$2,263,840 \text{ 仟元} \div (158,148 \text{ 仟股} + 18,779 \text{ 仟股}) = 12.80 \text{ 元}$$

c. 辦理現金增資每股淨值：2,263,840 仟元 ÷ (158,148 仟股 + 26,667 仟股) = 12.25 元

d. 轉換公司債未轉換成普通股後每股淨值：

$$1,863,840 \text{ 仟元} \div 158,148 \text{ 仟股} = 11.79 \text{ 元}$$

經由上述之計算結果可知，本公司發行之轉換公司債全數轉換成普通股將使每股淨值由原來之每股 11.79 元提升至每股 12.80 元，對本公司每股淨值之提升有正面影響。

(九) 本次發行價格、轉換價格，交換價格或認股價格之訂定方式：詳本次國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書：請參閱公開說明書第 159 頁。

(十) 資金運用概算及可能產生之效益：說明資金之運用進度及本計畫完成後預計可能產生之效益。

1. 如為收購其他公司、擴建或新建不動產、廠房及設備者，應說明本次計畫完成後，預計可能增加之產銷量、值、成本結構、獲利能力之變動情形、產品品質之改善情形及其他可能產生之效益：不適用。
2. 如為轉投資其他公司，應列明事項：不適用。
3. 如為充實營運資金、償還債務者，應列明事項：不適用。
4. 如為購買營建用地或支付營建工程款者，應詳列預計自購買土地至營建個案銷售完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益

本公司本次募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債 400,000 仟元，主係支應新竹「富匯」、「富喬」、「富春」及台中「國美天藏」案之營建工程款，故以下就各建案預計自購置土地至營建個案銷售完竣所需之資金總額、不足資金之來源、各階段資金投入、工程進度及其認列損益之時點與金額，評估預計可能產生效益之合理性如下：

(1)自購置土地至營建個案銷售完竣所需之資金總額、不足資金之來源、各階段資金投入及工程進度評估之合理性

A.自購置土地至營建個案銷售完竣所需之資金總額

(A)「富匯」案資金需求總額及各階段投入金額表

單位:新台幣仟元

富匯建案 資金狀況		103 年度				104 年度				合計
		第一季 (含)以前	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	
資金需求	土地款	136,019	-	-	-	-	-	-	-	136,019
	營建工程款	-	9,334	31,734	56,001	33,601	22,400	16,800	16,800	186,670
	營建費用(註)	724	5,537	6,374	7,281	6,235	6,235	6,025	5,606	44,017
	管銷費用	115	9,494	9,494	9,494	4,747	4,747	4,747	4,742	47,580
	資金需求小計	136,858	24,365	47,602	72,776	44,583	33,382	27,572	27,148	414,286
工程進度(%)(註 1)		-	5.00	17.00	30.00	18.00	12.00	9.00	9.00	100.00
累計工程進度(%)		-	5.00	22.00	52.00	70.00	82.00	91.00	100.00	-
資金缺口 來源	本次籌資	-	-	31,734	56,001	12,265	-	-	-	100,000
	銀行融資	94,000	-	-	-	23,521	22,400	16,800	8,400	165,121
	自有資金及銷售收款	42,858	24,365	15,868	16,775	8,797	10,982	10,772	18,748	149,165
	資金來源小計	136,858	24,365	47,602	72,776	44,583	33,382	27,572	27,148	414,286

資料來源: 本公司提供

註:包含個案之後段材料費、設計費及其他費用(土地及建築融資之財務費及建經費用等)

註 1: 工程進度=各季營建工程款/營建工程款總額

(B)「富裔」案資金需求總額及各階段投入金額表

單位:新台幣仟元

富裔建案 資金狀況		103 年度				104 年度			合計
		第一季 (含)以前	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	
資金需求	土地款	145,837	-	-	-	-	-	-	145,837
	營建工程款	29,636	32,949	47,592	40,271	10,983	10,983	10,634	183,048
	營建費用(註)	872	6,208	9,287	10,314	7,748	7,747	6,205	48,381
	管銷費用	273	11,962	11,962	5,981	5,981	5,981	5,980	48,120
	資金需求小計	176,618	51,119	68,841	56,566	24,712	24,711	22,819	425,386
工程進度(%)(註 1)		16.19	18.00	26.00	22.00	6.00	6.00	5.81	100.00
累計工程進度(%)		-	34.19	60.19	82.19	88.19	94.19	100.00	-
資金缺口 來源	本次籌資	-	10,873	47,592	40,271	1,264	-	-	100,000
	銀行融資	105,927	-	-	8,054	10,983	10,983	6,380	142,327
	自有資金及銷售收款	70,691	40,246	21,249	8,241	12,465	13,728	16,439	183,059
	資金來源小計	176,618	51,119	68,841	56,566	24,712	24,711	22,819	425,386

資料來源: 本公司提供

註:包含個案之後段材料費、設計費及其他費用(土地及建築融資之財務費及建經費用等)

註 1: 工程進度=各季營建工程款/營建工程款總額

(C)「富春」案資金需求總額及各階段投入金額表

單位:新台幣仟元

富春建案 資金狀況		103 年度				104 年度			合計
		第一季 (含)以前	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	
資金需求	土地款	174,529	-	-	-	-	-	-	174,529
	營建工程款	22,126	33,649	52,877	72,106	28,842	21,632	9,120	240,352
	營建費用(註)	1,606	7,876	13,149	14,906	10,512	10,513	7,874	66,436
	管銷費用	2,957	15,716	15,716	7,858	7,858	7,858	7,857	65,820
	資金需求小計	201,218	57,241	81,742	94,870	47,212	40,003	24,851	547,137
工程進度(%)(註 1)		9.21	14.00	22.00	30.00	12.00	9.00	3.79	100.00
累計工程進度(%)		-	23.21	45.21	75.21	87.21	96.21	100.00	-
資金缺口來源	本次籌資	-	11,104	52,877	36,019	-	-	-	100,000
	銀行融資	107,993	-	-	50,474	28,842	21,632	-	208,941
	自有資金及銷售收款	93,225	46,137	28,865	8,377	18,370	18,371	24,851	238,196
	資金來源小計	201,218	57,241	81,742	94,870	47,212	40,003	24,851	547,137

資料來源: 本公司提供

註:包含個案之後段材料費、設計費及其他費用(土地及建築融資之財務費及建經費用等)

註 1: 工程進度=各季營建工程款/營建工程款總額

(D)「國美天藏」案資金需求總額及各階段投入金額表

單位:新台幣仟元

國美天藏建案 資金狀況		103 年度				104 年度				105 年度			合計
		第一季 (含)以前	第二 季	第三 季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一 季	第二 季	第三 季	
資金需求	土地款	393,624	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	393,624
	營建工程款	29	12,443	44,794	44,794	34,840	24,886	22,397	22,397	14,931	14,931	12,416	248,858
	營建費用(註)	9,733	7,452	7,452	14,155	17,506	17,506	17,506	17,506	17,506	17,506	7,449	151,277
	管銷費用	3,103	12,856	12,856	12,856	6,428	6,428	6,428	6,428	6,428	6,428	6,431	86,670
	資金需求小計	406,489	32,751	65,102	71,805	58,774	48,820	46,331	46,331	38,865	38,865	26,296	880,429
工程進度(%)(註 1)		0.01	5.00	18.00	18.00	14.00	10.00	9.00	9.00	6.00	6.00	4.99	100.00
累計工程進度(%)		-	5.01	23.01	41.01	55.01	65.01	74.01	83.01	89.01	95.01	100.00	-
資金缺口來源	本次籌資	-	-	44,794	44,794	10,412	-	-	-	-	-	-	100,000
	銀行融資	98,500	-	4,479	8,959	24,388	17,420	15,677	15,677	10,451	10,451	2,483	208,485
	自有資金及銷售收款	307,989	32,751	15,829	18,052	23,974	31,400	30,654	30,654	28,414	28,414	23,813	571,944
	資金來源小計	406,489	32,751	65,102	71,805	58,774	48,820	46,331	46,331	38,865	38,865	26,296	880,429

資料來源: 本公司提供

註:包含個案之後段材料費、設計費及其他費用(土地及建築融資之財務費及建經費用等)

註 1: 工程進度=各季營建工程款/營建工程款總額

B. 依資金總額、不足資金之來源、各階段資金投入及工程進度評估

(A)「富匯」案

a. 所需資金總額及不足資金來源評估

「富匯」案位於新竹縣湖口鄉竹九段 1,858 地號，本案係採自地自建方式銷售，所需資金投入金額預估為 414,286 仟元，主係包含購地款 136,019

仟元、營建工程款 186,670 仟元、營建費用 44,017 仟元及管銷費用 47,580 仟元。上述該等款項係以截至 103 年第一季止已實際支付金額及各項基本假設合理估列金額而得，土地款已於 101 年度簽約並全數支付完畢，就工程款部分，該個案已與承包商簽訂合作意向書，按建築規劃設計，其產品規劃設計成地上五樓地下一樓共 38 戶之透天住宅，採鋼筋混凝土建造，所佔總樓地板面積約為 2,594 坪，依本公司過去發包工程經驗預估個案營建工程款為 186,670 仟元，每坪建造成本約 7.2 萬元，另營建費用及管銷費用係依本公司過去經驗估列而得。經檢視相關合約及建造工程預算明細，其預估所需資金總額編制應屬合理。

就資金來源部份，「富匯」案預計於 103 年 6 月開工後即投入工程成本，工程款則依工程進度付款，103 年度第一季(含以前)止，已以自有資金及銷售款支付 42,858 仟元及銀行借款 94,000 仟元支應土地款及初期費用，預計 103 年第二季起至 104 年第四季營建個案完工止，尚有 277,428 仟元之營建工程款、營建費用及管銷費用之資金需求，故就 103 年第二季起至 104 年第四季完工止之資金來源分析，資金來源包括向銀行申請建築融資款 71,121 仟元及自有資金及銷售收款 106,307 仟元，尚餘 100,000 仟元則由本次募資款項支應，經評估本公司資金投入時點及金額尚屬合理。

b. 就其各階段資金投入及工程進度評估

「富匯」案之工期係依據本公司過去建築經驗，參酌建築規畫設計、基地規模、地層結構及施工方法等所推估，該個案將於 103 年 6 月開工，預計 104 年第四季完工，而該個案各階段所需投入之資金及工程進度係由本公司估算個案完工所需總工期後，依一般個案之經驗推估各階段之工程進度，再依工程進度，估算所需投入之工程成本及預計付款時點，而各期營建費用及管銷費用則係依預計規劃設計內容、各階段工程可能產生之必要支出及過去經驗估算所需資金投入，因此，本公司所預計之各階段資金投入及工程進度應屬合理。

(B) 「富喬」案

a. 所需資金總額及不足資金來源評估

「富喬」案位於新竹縣湖口鄉竹九段 1,851~1,853 地號，本案係採自地自建方式銷售，所需投入資金總額預估為 425,386 仟元，主係包括土地款 145,837 仟元、營建工程款 183,048 仟元、營建費用 48,381 仟元及管銷費用 48,120 仟元。上述該等款項係以截至 103 年第一季止已實際支付金額及各項基本假設合理估列金額而得，土地款已於 101 年度簽約且全數支付完畢，就工程款部分，該個案按建築規劃設計，其產品規劃設計成地上四樓共 40 戶之透天住宅，採鋼筋混凝土建造，營建工程款係依與營造商所簽訂之工程承攬合約之結構工程及裝修工程金額估計而來，另營建費用及管銷費用係依本公司過去經驗估列而得。經檢視相關合約及建造工程預算明細，其預估所需資金總額編製應屬合理。

就資金來源部份，「富喬」案於 102 年 12 月開工後即投入工程成本，工程款則依工程進度付款，103 年度第一季(含以前)止，已以自有資金及銷售款支付 70,691 仟元及銀行借款 105,927 仟元支應土地款及初期費用，預計 103 年第二季起至 104 年第三季營建個案完工止，尚有 248,768 仟元之營建工程款、營建費用及管銷費用之資金需求，故就 103 年第二季起至 104 年第三季案完工止之資金來源分析，資金來源包括向銀行申請建築融資款 36,400 仟元及自有資金及銷售收款 112,368 仟元，尚餘 100,000 仟元則由本次募資款項支應，經評估本公司資金投入時點及金額尚屬合理。

b.就其各階段資金投入及工程進度評估

「富喬」案之工期係依據本公司過去建築經驗，參酌建築規畫設計、基地規模、地層結構及施工方法等所推估，該個案於 102 年 12 月開工，預計 104 年第三季完工，而該個案各階段所需投入之資金及工程進度係由本公司估算個案完工所需總工期後，依一般個案之經驗推估各階段之工程進度，再依工程進度，估算所需投入之工程成本及預計付款時點，而各期營建費用及管銷費用則係依預計規劃設計內容、各階段工程可能產生之必要支出及過去經驗估算所需資金投入，因此，本公司所預計之各階段資金投入及工程進度應屬合理。

(C)「富春」案

a.所需資金總額及不足資金來源評估

「富春」案位於新竹縣湖口鄉長威段 1720~1726 地號，本案係採自地自建方式銷售，所需投入資金總額預估為 547,137 仟元，主係包括土地款 174,529 仟元、營建工程款 240,352 仟元、營建費用 66,436 仟元及管銷費用 65,820 仟元。上述該等款項係以截至 103 年第一季止已實際支付金額及各項基本假設合理估列金額而得，土地款已於 102 年度簽約且全數支付完畢，就工程款部分，該個案按建築規劃設計，其產品規劃設計成地上五樓共 63 戶之透天住宅，採鋼筋混凝土建造，營建工程款係依與營造商所簽訂之工程承攬合約之結構工程及裝修工程金額估計而來，另營建費用及管銷費用係依本公司過去經驗估列而得。經檢視相關合約及建造工程預算明細，其預估所需資金總額編製應屬合理。

就資金來源部份，「富春」案於 102 年 11 月開工後即投入工程成本，工程款則依工程進度付款，103 年度第一季(含以前)止，已以自有資金及銷售款支付 93,225 仟元及銀行借款 107,993 仟元支應土地款及初期費用，預計 103 年第二季起至 104 年第三季營建個案完工止，尚有 345,919 仟元之營建工程款、營建費用及管銷費用之資金需求，故就 103 年第二季起至 104 年第三季完工止之資金來源分析，資金來源包括向銀行申請建築融資款 100,948 仟元及自有資金及銷售收款 144,971 仟元，尚餘 100,000 仟元則由本次募資款項支應，經評估本公司資金投入時點及金額尚屬合理。

b.就其各階段資金投入及工程進度評估

「富春」案之工期係依據本公司過去建築經驗，參酌建築規畫設計、基地規模、地層結構及施工方法等所推估，該個案於 102 年 11 月開工，預計 104 年第三季完工，而該個案各階段所需投入之資金及工程進度係由本公司估算個案完工所需總工期後，依一般個案之經驗推估各階段之工程進度，再依工程進度，估算所需投入之工程成本及預計付款時點，而各期營建費用及管銷費用則係依預計規劃設計內容、各階段工程可能產生之必要支出及過去經驗估算所需資金投入，因此，本公司所預計之各階段資金投入及工程進度應屬合理。

(D)「國美天藏」案

a.所需資金總額及不足資金來源評估

「國美天藏」案位於台中市土庫段19地號，本案係採自地自建方式銷售，所需資金投入金額預估為880,429仟元，主係包含購地款393,624仟元、營建工程款248,858仟元、營建費用151,277仟元及管銷費用86,670仟元。上述該等款項係以截至103年第一季止已實際支付金額及各項基本假設合理估列金額而

得，土地款已於102年度簽約並全數支付完畢，就工程款部分，該個案已與承包商簽訂合作意向書，按建築規劃設計，其產品規劃設計成地上十一樓地下三樓共34戶集合住宅及2戶店面，採鋼筋混凝土建造，依據該合作意向書，估計個案營建工程款為248,858仟元，另營建費用及管銷費用係依本公司過去經驗估列而得。經檢視相關合約及建造工程預算明細，其預估所需資金總額編制應屬合理。

就資金來源部份，「國美天藏」案預計於103年6月開工後即投入工程成本，工程款則依工程進度付款，103年度第一季(含以前)止，已以自有資金及銷售款支付307,989仟元及銀行借款98,500仟元支應土地款及初期費用，預計103年第二季起至105年第三季營建個案完工止，尚有473,940仟元之營建工程款、營建費用及管銷費用之資金需求，故就103年第二季起至105年第三季完工止之資金來源分析，資金來源包括向銀行申請建築融資款109,985仟元及自有資金及銷售收款263,955仟元，尚餘100,000仟元則由本次募資款項支應，經評估本公司資金投入時點及金額尚屬合理。

b. 就其各階段資金投入及工程進度評估

「國美天藏」案之工期係依據本公司過去建築經驗，參酌建築規畫設計、基地規模、地層結構及施工方法等所推估，該個案將於103年6月開工，預計105年第三季完工，而該個案各階段所需投入之資金及工程進度係由本公司估算個案完工所需總工期後，依一般個案之經驗推估各階段之工程進度，再依工程進度，估算所需投入之工程成本及預計付款時點，而各期營建費用及管銷費用則係依預計規劃設計內容、各階段工程可能產生之必要支出及過去經驗估算所需資金投入，因此，本公司所預計之各階段資金投入及工程進度應屬合理。

(2) 依損益認列時點、金額評估預計效益之合理性

單位:新台幣仟元

建案	富匯	富喬	富春	國美天藏
年度(預計認列收入年度)	104年	104年	104年	105年
個案收入	491,920	507,650	646,930	975,730
個案成本	366,706	377,266	481,317	793,759
個案毛利	125,214	130,384	165,613	181,971
個案費用	47,580	48,120	65,820	86,670
個案利益	77,634	82,264	99,793	95,301

資料來源: 本公司提供

本公司新竹「富匯」、「富喬」、「富春」案因於103年3月才開始推案，故截至103年3月底尚未有成交戶數，惟「富匯」、「富喬」案基地鄰近明新科技大學生活商圈與湖口工業區，交通上緊鄰竹北新豐火車站商圈，該區域距離竹北僅約10公里，而房價僅為其1/2左右，估可受益竹北房市發展外溢效果，預估有一定需求；「富春」案位於湖口鄉中正路，鄰近湖口火車站及商圈，且湖口台31線將於2014年底完工，可連接建案至中山高、高鐵新竹站，交通轉為便利，亦有利建案銷售。因此，「富喬」、「富春」二建案預計可於104年第三季完工後，順利銷售應可期待，「富匯」案預計於104年第四季完工後，亦應可順利銷售，故將依全部完工法認列個案損益，配合營建成本及銷售等費用之合理估列，「富匯」、「富喬」、「富春」案可分別為公司增加個案營業毛利125,214仟元、130,384仟元、165,613仟元及個案利益77,634仟元、82,264仟元、99,793仟元，而其可能產生效益之合理性詳前述「陸、一、(四)、2」之說明。

整體而言，本公司新竹「富匯」、「富喬」、「富春」案損益認列之時點、金額及所產生之效益應屬合理。

台中「國美天藏」案位於台中市西區中美街與昇平街口，緊鄰美術館區與草悟道，此區兼具文化、藝術、教育、與綠地，為居家首選的優質地段，保值性強，故該於103年2月開始銷售推案，截至103年3月底止已銷售2戶(總戶數36戶)，銷售率達6%，以目前銷售情形估算，預計該建案於105年第三季完工後，應可順利銷售，並依全部完工法認列個案損益，配合營建成本及銷售等費用之合理估列，「國美天藏」案可為公司增加個案營業毛利181,971仟元及個案利益95,301仟元，而其可能產生效益之合理性詳前述「陸、一、(四)、2」之說明。整體而言，本公司台中「國美天藏」案損益認列之時點、金額及所產生之效益應屬合理。

綜上所述，新竹「富匯」、「富喬」、「富春」及台中「國美天藏」案預計自購置土地至營建個案銷售完竣所需之資金總額、不足資金之來源、各階段資金投入、工程進度及其認列損益之時點與金額，其預計可能產生之效益尚屬合理。

5.如為購買未完工程並承受賣方未履行契約者，應列明買方轉讓理由、受讓價格決定依據及受讓過程對契約相對人權利義務之影響。

本公司本次計畫其資金用途為支付營建工程款及營建費用，故不適用。

三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項：不適用。

四、本次併購發行新股應記載事項：不適用。

## 肆、財務概況

### 一、最近五年度簡明財務資料

#### (一)簡明資產負債表及綜合損益表

##### 1.簡明資產負債表

##### (1)國際財務報導準則-合併財務報表

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料				
		98年	99年	100年	101年	102年
流動資產		-	-	-	3,946,511	4,565,450
不動產、廠房及設備		-	-	-	18,501	38,382
無形資產		-	-	-	6,516	4,797
其他資產		-	-	-	35,653	36,597
資產總額		-	-	-	4,007,181	4,645,226
流動負債	分配前	-	-	-	2,544,189	2,517,845
	分配後	-	-	-	2,544,189	尚未分配
非流動負債		-	-	-	2,849	263,541
負債總額	分配前	-	-	-	2,547,038	2,781,386
	分配後	-	-	-	2,547,038	尚未分配
歸屬於母公司業主之權益					1,460,143	1,863,840
股本		-	-	-	1,565,508	1,575,561
資本公積		-	-	-	9,300	30,188
保留盈餘	分配前	-	-	-	(114,672)	258,973
	分配後	-	-	-	(114,672)	尚未分配
其他權益		-	-	-	7	(882)
庫藏股票		-	-	-	-	-
非控制權益		-	-	-	-	-
權益總額	分配前	-	-	-	1,460,143	1,863,840
	分配後	-	-	-	1,460,143	尚未分配

註：102年度之財務資料經會計師查核簽證，另101年度財務數字係102年度財報依IFRSs調節後之數字表達。

##### (2)我國財務會計準則-合併財務報表

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料				
		97年	98年	99年	100年	101年
流動資產		178,768	1,319,039	3,000,138	2,925,103	4,180,879
基金及投資		-	-	20	20	20
固定資產		1,937	6,706	41,185	44,152	18,501
無形資產		1,225	2,873	3,301	5,576	5,333
其他資產		41,389	36,186	29,562	35,424	36,422
資產總額		223,319	1,364,804	3,074,206	3,010,275	4,241,155
流動負債	分配前	26,513	444,242	1,706,481	1,886,873	2,542,395
	分配後	26,513	444,242	1,706,481	1,886,873	2,542,395
長期負債		-	-	-	-	-
其他負債		-	-	1,200	2,630	2,840



項目	年度	最近五年度財務資料				
		97年	98年	99年	100年	101年
負債總額	分配前	26,513	444,242	1,707,681	1,889,503	2,545,235
	分配後	26,513	444,242	1,707,681	1,889,503	2,545,235
股本		643,331	1,650,246	1,650,246	1,365,508	1,565,508
資本公積		-	-	-	-	9,300
保留盈餘	分配前	(447,285)	(730,444)	(284,738)	(240,929)	120,092
	分配後	(447,285)	(730,444)	(284,738)	(240,929)	120,092
金融商品未實現損益		-	-	-	(6,819)	-
累積換算調整數		760	760	1,017	1,013	1,020
未認列為退休金成本之淨損失		-	-	-	-	-
股東權益總額	分配前	196,806	920,562	1,366,525	1,120,772	1,695,920
	分配後	196,806	920,562	1,366,525	1,120,772	1,695,920

資料來源：經會計師查核簽證之財務報告

### (3) 國際財務報導準則-個體財務報表

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料				
		98年	99年	100年	101年	102年
流動資產		-	-	-	3,859,661	4,537,633
以成本衡量之金融資產		-	-	-	10	10
採用權益法之投資		-	-	-	56,334	11,949
不動產、廠房及設備		-	-	-	16,650	36,790
無形資產		-	-	-	6,230	4,578
其他資產		-	-	-	30,582	32,611
資產總額		-	-	-	3,969,467	4,623,571
流動負債	分配前	-	-	-	2,504,200	2,489,558
	分配後	-	-	-	2,504,200	尚未分配
非流動負債		-	-	-	5,124	270,173
負債總額	分配前	-	-	-	2,509,324	2,759,731
	分配後	-	-	-	2,509,324	尚未分配
歸屬於母公司業主之權益		-	-	-	1,460,143	1,863,840
股本		-	-	-	1,565,508	1,575,561
資本公積		-	-	-	9,300	30,188
保留盈餘	分配前	-	-	-	(114,672)	258,973
	分配後	-	-	-	(114,672)	尚未分配
其他權益		-	-	-	7	(882)
庫藏股票		-	-	-	-	-
非控制權益		-	-	-	-	-
權益總額	分配前	-	-	-	1,460,143	1,863,840
	分配後	-	-	-	1,460,143	尚未分配

註：102年度之財務資料經會計師查核簽證，另101年度財務數字係102年度財報依IFRSs調節後之數字表達。

## (4)我國財務會計準則-個體財務報表

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料				
		97年	98年	99年	100年	101年
流動資產		178,237	1,318,850	2,925,702	2,808,028	4,086,558
基金及投資		531	114	54,198	76,681	63,421
固定資產		1,937	6,706	38,508	39,926	16,650
無形資產		1,225	2,873	3,301	5,365	5,046
其他資產		41,389	36,186	26,489	32,442	31,766
資產總額		223,319	1,364,729	3,048,198	2,962,442	4,203,441
流動負債	分配前	26,513	444,167	1,680,183	1,840,828	2,502,406
	分配後	26,513	444,167	1,680,183	1,840,828	2,502,406
長期負債		-	-	-	-	-
其他負債		-	-	1,490	2,841	5,115
負債總額	分配前	26,513	444,167	1,681,673	1,843,669	2,507,521
	分配後	26,513	444,167	1,681,673	1,843,669	2,507,521
股本		643,331	1,650,246	1,650,246	1,365,508	1,565,508
資本公積		-	-	-	-	9,300
保留盈餘	分配前	(447,285)	(730,444)	(284,738)	(240,929)	120,092
	分配後	(447,285)	(730,444)	(284,738)	(240,929)	120,092
金融商品未實現損益		-	-	-	(6,819)	-
累積換算調整數		760	760	1,017	1,013	1,020
未認列為退休金成本之淨損失		-	-	-	-	-
股東權益總額	分配前	196,806	920,562	1,366,525	1,118,773	1,695,920
	分配後	196,806	920,562	1,366,525	1,118,773	1,695,920

資料來源：經會計師查核簽證之財務報告

## 2.簡明綜合損益表

## (1)國際財務報導準則-合併財務報表

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料				
		98年	99年	100年	101年	102年
營業收入		-	-	-	1,845,406	1,897,672
營業毛利		-	-	-	349,090	651,433
營業損益		-	-	-	151,614	453,686
營業外收入及(支出)		-	-	-	(45,175)	(21,428)
稅前淨利		-	-	-	106,439	432,258
繼續營業單位本期淨利		-	-	-	110,341	373,645
停業單位損失		-	-	-	-	-
本期淨利(損)		-	-	-	110,341	373,645
本期其他綜合損益(稅後淨額)		-	-	-	6,826	(889)
本期綜合損益總額		-	-	-	117,167	372,756

項目	年度	最近五年度財務資料				
		98年	99年	100年	101年	102年
淨利歸屬於母 公司業主		-	-	-	110,827	373,645
淨利歸屬於非控制權益		-	-	-	(486)	-
綜合損益總額歸屬於母公 司業主		-	-	-	117,653	372,756
綜合損益總額歸屬於非控 制權益		-	-	-	(486)	-
每股盈餘		-	-	-	0.77	2.39

註：102年度之財務資料經會計師查核簽證，另101年度財務數字係102年度財報依IFRSs調節後之數字表達。

(2)我國財務會計準則-合併財務報表

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料				
		97年	98年	99年	100年	101年
營業收入		238,728	230,614	3,527,272	816,352	2,309,841
營業毛利		1,572	37,268	621,995	(80,576)	479,697
營業損益		(149,371)	(33,182)	468,297	(223,413)	301,808
營業外收入及利益		10,740	7,476	5,084	9,696	5,239
營業外費用及損失		99,234	6,969	24,191	28,161	50,414
繼續營業部門 稅前損益		(237,865)	(32,675)	449,190	(241,878)	256,633
繼續營業部門 損益		(238,452)	(48,399)	445,706	(240,930)	260,535
停業部門損益		-	-	-	-	-
非常損益		-	-	-	-	-
會計原則變動 之累積影響數		-	-	-	-	-
本期損益		(238,452)	(48,399)	445,706	(240,254)	261,021
每股盈餘(元)		(12.16)	(0.73)	2.70	(1.76)	1.81

資料來源：經會計師查核簽證之財務報告

(3)國際財務報導準則-個體財務報表

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料				
		98年	99年	100年	101年	102年
營業收入		-	-	-	1,821,733	1,897,084
營業毛利		-	-	-	369,328	678,706
營業損益		-	-	-	181,725	493,657
營業外收入及(支出)		-	-	-	(73,286)	(61,792)
稅前淨利		-	-	-	108,439	431,865
繼續營業單位 本期淨利		-	-	-	110,827	373,645
停業單位損失		-	-	-	-	-
本期淨利(損)		-	-	-	110,827	373,645

項目	年度	最近五年度財務資料				
		98年	99年	100年	101年	102年
本期其他綜合損益 (稅後淨額)		-	-	-	6,826	(889)
本期綜合損益總額		-	-	-	117,653	372,756
淨利歸屬於 母公司業主		-	-	-	110,827	373,645
淨利歸屬於非控制權益		-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬於母公 司業主		-	-	-	117,653	372,756
綜合損益總額歸屬於非控 制權益		-	-	-	-	-
每股盈餘		-	-	-	0.77	2.39

註：102年度之財務資料經會計師查核簽證，另101年度財務數字係102年度財報依IFRSs調節後之數字表達。

#### (4)我國財務會計準則-個體財務報表

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料				
		97年	98年	99年	100年	101年
營業收入		238,780	230,614	3,454,297	675,997	2,286,168
營業毛利		1,572	37,268	611,806	(88,463)	488,700
營業損益		(148,717)	(32,765)	473,073	(209,604)	324,842
營業外收入及利益		10,566	7,476	4,750	10,168	4,600
營業外費用及損失		(99,714)	(7,386)	(27,994)	(42,206)	(70,809)
繼續營業部門 稅前損益		(237,865)	(32,675)	449,819	(241,642)	258,633
繼續營業部門 損益		(238,452)	(48,399)	445,706	(240,254)	261,021
停業部門損益		-	-	-	-	-
非常損益		-	-	-	-	-
會計原則變動 之累積影響數		-	-	-	-	-
本期損益		(238,452)	(48,399)	445,706	(240,254)	261,021
每股盈餘(元)		(12.16)	(0.73)	3.26	(1.76)	1.81

資料來源：經會計師查核簽證之財務報告

3.財務資料經本會通知應重編者，應以重編後之數字列編，並註明重編之情形及理由，經通知自行更正者，應註明更正之情形及理由：無。

(二)影響上述簡明財務報表作一致性比較之重要事項如會計變動、公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報表之影響

1.影響上述財務報表作一致性比較之重要事項如會計變動：

(1)本公司自民國九十八年一月一日起，首次適用財務會計準則公報第十號「存貨之會計處理準則」第一次修訂條文。依該公報之規定，本公司對於存貨之續後評價改依新規定辦理。

(2)本公司自民國一〇〇年一月一日起，首次適用財務會計準則公報第四十一號「營運

部門資訊之揭露」。依該號公報規定，企業應揭露有助於財務報表使用者評估企業所從事經營活動與所處經濟環境之性質及財務影響之資訊。本公司以內部提供予營運決策者之資訊為基礎，以決定與表達營運部門。該號公報亦取代財務會計準則公報第二十號「部門別財務資訊之揭露」。前述會計原則變動對本公司民國一〇〇年度財務報表不產生損益之影響。

(3)本公司自民國一〇〇年一月一日起，首次適用財務會計準則公報第三十四號「金融商品之會計處理準則」第三次修訂條文。依該號公報規定，帳列原始產生之放款及應收款應適用該公報放款及應收款之認列、續後評價及減損等規定。前述會計原則變動對本公司民國一〇〇年財務報表損益尚無重大影響。

(4)本公司自民國一〇二年一月一日起，由我國財務會計準則改為依證券發行人財務報告編製準則暨金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下稱「IFRSs」)編製財務報告。

2.影響上述簡明財務報表作一致性比較之重要事項如公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報表之影響：

本公司於一〇一年四月出售視達電子公司全部股權，故自一〇一年四月起，終止將其收益與費損編入本公司之合併財務報表，該股權處分已於一〇一年度認列處分投資利益 2,039 仟元。

### (三)最近五年度簽證會計師之姓名及其查核意見

#### 1.最近五年度簽證會計師之姓名及其查核意見

年度	事務所名稱	會計師姓名	查核意見
98	建智聯合會計師事務所	黃祥穎、曹永仁	修正式無保留意見
99	建智聯合會計師事務所	黃祥穎、曹永仁	修正式無保留意見
100	勤業眾信聯合會計師事務所	成德潤、吳麗冬	無保留意見
101	勤業眾信聯合會計師事務所	成德潤、顏曉芳	無保留意見
102	勤業眾信聯合會計師事務所	成德潤、顏曉芳	無保留意見

2.最近五年度如有更換會計師之情事者，應列示公司、前任及繼任會計師對更換原因之說明

#### (1)公司說明

A.因公司業務及管理需要，本公司 100 年度財務報表簽證會計師由建智聯合會計師事務所黃祥穎會計師、曹永仁會計師變更為勤業眾信聯合會計師事務所成德潤會計師、吳麗冬會計師。

B.因配合勤業眾信聯合會計師事務所內部業務調整，本公司 101 年度財務報表簽證會計師由成德潤會計師、吳麗冬會計師變更為成德潤會計師、顏曉芳會計師。

(2)以下茲就 100 年度更換簽證會計師之公司、前任與繼任會計師說明列示如下

#### A.關於前任會計師

更換日期	一〇〇年六月十六日		
更換原因及說明	因公司業務及管理需要		
說明係委任人或會計師終止或不接受委任	情況/當事人	會計師	委任人
	主動終止委任		

	不再接受(繼續)委任		✓
最新兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因	修正式無保留意見/適用新修訂之公報規定		
與發行人有無不同意見	有		會計原則或實務
			財務報告之揭露
			查核範圍或步驟
			其 他
	無	✓	
說明			
其他揭露事項(本準則第十條第五款第一目第四點應加以揭露者)	無		

#### B 關於繼任會計師

事務所名稱	勤業眾信聯合會計師事務所
會計師姓名	成德潤、吳麗冬
委任之日期	一〇一〇年六月十六日
委任前就特定交易之會計處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果	無
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	無

#### C.前任會計師對本準則第10條第5款第1目及第2目之3事項之復函

本公司與前任會計師就會計原則、財務報告揭露及查核範圍或步驟並無不同意見。

#### (四)財務分析

##### 1.國際財務報導準則-合併財務報表

分析項目	年度	最近五年度財務分析(註1)					
		98年	99年	100年	101年	102年	
財務結構(%)	負債占資產比率	-	-	-	63.56	59.88	
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	-	-	-	7,892.24	5,540.46	
償債能力(%)	流動比率	-	-	-	155.12	181.32	
	速動比率	-	-	-	36.50	43.65	
	利息保障倍數	-	-	-	5.27	18.96	
經營能力	應收款項週轉率(次)	-	-	-	9.38	6.79	
	平均收現日數	-	-	-	39	54	
	存貨週轉率(次)	-	-	-	0.61	0.38	
	應付款項週轉率(次)	-	-	-	11.16	7.44	
	平均銷貨日數	-	-	-	598	961	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	-	-	-	58.91	66.72	
獲利能力	總資產週轉率(次)	-	-	-	53.23	43.86	
	資產報酬率(%)	-	-	-	3.78	9.10	
	權益報酬率(%)	-	-	-	8.84	22.48	
	占實收資本比率(%)	營業利益	-	-	-	9.68	28.80
		稅前純益	-	-	-	6.80	27.44
	純益率(%)		-	-	-	5.98	19.69
	每股盈餘(元)	-	-	-	0.77	2.39	

分析項目	年度	最近五年度財務分析(註 1)				
		98 年	99 年	100 年	101 年	102 年
現金 流量	現金流量比率(%)	-	-	-	註 2	0.57
	現金流量允當比率(%)	-	-	-	註 3	註 3
	現金再投資比率(%)	-	-	-	註 2	0.68
槓桿 度	營運槓桿度	-	-	-	1.12	1.02
	財務槓桿度	-	-	-	1.20	1.06

請說明最近兩年度各項財務比率變動原因(若增減變動未達 20%者可免分析)

1.長期資金占不動產、廠房及設備變動比率 29.80%：主要係因 102 年度稅後淨利增加至 373,645 仟元，股東權益因而提昇至 1,863,840 仟元，另因 102 年 10 月發行轉換公司債三億元，非流動負債增加 263,541 仟元，惟因 102 年度大隆路租賃處進行大幅裝璜修造，將部份空間作為本公司建案銷售展示中心，使不動產、廠房及設備增加 1.1 倍，致長期資金占不動產、廠房及設備比率下降為 5,540.46%

2.利息保障倍數變動 260.06%：主要係因 102 年度稅前淨利較 101 年度增加 325,819 仟元，又兩年度利息費用相當，致 102 年度利息保障倍數提昇為 18.96 倍。

3.應收款項週轉率(次)變動 27.61%：主要係因 101 年度土地出售及建案銷售收入增加，故 101 年底應收款項較 100 年底相對增加，因此應收款項週轉率(次)由 9.38 次下降為 6.79 次。

4.存貨週轉率(次)變動(37.70%)：主要係因 102 年度高雄市營後段及環球段工業用地整頓後出售，其取得之土地成本較低，毛利率高達 47%，且兩建案於 102 年完工並銷售，因此 102 年度營業成本較 101 年度低，致存貨週轉率(次)由 0.61 次下降為 0.38 次。

5.應付帳款週轉率(次)變動(33.32%)：主要係因 102 年度高雄市營後段及環球段工業用地整頓後出售，其取得之土地成本較低，且兩建案於 102 年完工並銷售，因此 102 年度營業成本較 101 年度低，在本公司付款條件並無變動之下，兩年底應付票據與應付帳款相當，致 102 年度應付帳款週轉率(次)由 11.16 次下降為 7.44 次。

6.資產報酬率、股東權益報酬率、營業利益及稅前純益佔實收資本比率、純益率及每股盈餘：因 102 年度高雄市營後段及環球段工業用地整頓後出售，其取得之土地成本較低，且兩建案於 102 年完工並銷售，故 102 年度較 101 年度營業毛利較高，又兩年度營業費用相當，使得本公司 102 年度稅後淨利較 101 年度增加 263,304 仟元，致資產報酬率、股東權益報酬率、營業利益及稅前純益佔實收資本比率、純益率均大幅提昇，且每股盈餘由 0.77 元提昇為 2.39 元變動達 210.39%。

註 1：本公司 98~100 年並未有依國際財務報導準則編製之財務資料，102 年度支財務報告係經會計師查核簽證；另 101 年度財務比率係以 102 年度財報依 IFRSs 調節後之數字計算。

註 2：若營業活動淨現金流量為流出數，則不予計算。

註 3：因採國際財務報導準則之財務資料不滿 5 個年度，故不予計算。

註 4：本表財務分析公式如下：

#### 1. 財務結構

(1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。

(2) 長期資金占不動產、廠房及設備比率 = (權益總額 + 非流動負債) / 不動產、廠房及設備淨額。

#### 2. 償債能力

(1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債。

(2) 速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債。

(3) 利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出。

#### 3. 經營能力

(1) 應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率 = 銷貨淨額 / 各期平均應收款項(包括應收

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

#### 4. 獲利能力

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

#### 5. 現金流量

- (1)現金流量比率=營業活動淨現金流量/流動負債。
- (2)淨現金流量允當比率=最近五年度營業活動淨現金流量/最近五年度(資本支出+存貨增加額+現金股利)。
- (3)現金再投資比率=(營業活動淨現金流量-現金股利)/(不動產、廠房及設備毛額+長期投資+其他非流動資產+營運資金)。(註4)

#### 6. 槓桿度：

- (1)營運槓桿度=(營業收入淨額-變動營業成本及費用)/營業利益(註5)。
- (2)財務槓桿度=營業利益/(營業利益-利息費用)。

註3：前項每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

- 以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。
- 凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。
- 凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。
- 若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利(不論是否發放)應自稅後淨利減除或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註4：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

- 營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。
- 資本支出係指每年資本投資之現金流出數。
- 存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。
- 現金股利包括普通股及特別股之現金股利。
- 不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前的不動產、廠房及設備總額。

註5：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

註6：公司股票為無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

### 2. 財務分析-國際財務報導準則(個體)

分析項目	年度	最近五年度財務分析(註1)				
		98年	99年	100年	101年	102年
財務結構(%)	負債占資產比率	-	-	-	63.22	59.69
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	-	-	-	8,800.40	5,800.52
償債能力(%)	流動比率	-	-	-	154.13	182.27
	速動比率	-	-	-	35.31	43.13
	利息保障倍數	-	-	-	5.37	18.95
經營能力	應收款項週轉率(次)	-	-	-	9.83	6.79
	平均收現日數	-	-	-	37	54
	存貨週轉率(次)	-	-	-	0.60	0.38
	應付款項週轉率(次)	-	-	-	13.20	8.79
	平均銷貨日數	-	-	-	28	41
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	-	-	-	64.40	71.00



分析項目	年度	最近五年度財務分析(註 1)					
		98 年	99 年	100 年	101 年	102 年	
	總資產週轉率(次)	-	-	-	53.20	44.15	
獲利能力	資產報酬率(%)	-	-	-	3.84	9.16	
	權益報酬率(%)	-	-	-	8.89	22.48	
	占實收資本比率(%)	營業利益	-	-	-	11.61	31.33
		稅前純益	-	-	-	6.93	27.41
	純益率(%)	-	-	-	6.08	19.70	
	每股盈餘(元)	-	-	-	0.77	2.39	
現金流量	現金流量比率(%)	-	-	-	註 2	0.71	
	現金流量允當比率(%)	-	-	-	註 3	註 3	
	現金再投資比率(%)	-	-	-	註 2	0.81	
槓桿度	營運槓桿度	-	-	-	1.07	1.04	
	財務槓桿度	-	-	-	1.16	1.05	

請說明最近兩年度各項財務比率變動原因(若增減變動未達 20%者可免分析)

1.長期資金占不動產、廠房及設備變動比率 34.09%：主要係因 102 年度稅後淨利增加至 373,645 仟元，股東權益因而提昇至 1,863,840 仟元，另因 102 年 10 月發行轉換公司債三億元，非流動負債增加 270,173 仟元，惟因 102 年度大隆路租賃處進行大幅裝璜修造，將部份空間作為本公司建案銷售展示中心，使不動產、廠房及設備增加 1.2 倍，致長期資金占不動產、廠房及設備比率下降為 5,800.52%

2.速動比率變動比率 22.12%：主要係因「黃金大街」與「愛凡斯」建案於 102 年度陸續完工交屋致 102 年底現金增加，又陸續將資金投入購置營建用地及興建住宅建案等，使存貨增加，致速動比率上升。

3.利息保障倍數變動 253.17%：主要係因 102 年度稅前淨利較 101 年度增加 323,426 仟元，又兩年度利息費用相當，致 102 年度利息保障倍數提昇為 18.95 倍。

4.應收款項週轉率(次)變動 30.93%：主要係因 101 年度土地出售及建案銷售收入增加，故 101 年底應收款項較 100 年底相對增加，因此應收款項週轉率(次)由 9.83 次下降為 6.79 次，平均收現日數由 37 天變為 54 天。

5.存貨週轉率(次)變動(36.67%)：主要係因 102 年度高雄市營後段及環球段工業用地整頓後出售，其取得之土地成本較低，毛利率高達 47%，且兩建案於 102 年完工並銷售，因此 102 年度營業成本較 101 年度低，致存貨週轉率(次)由 0.60 次下降為 0.38 次，平均銷貨日數由 608 天變為 961 天。

6.應付帳款週轉率(次)變動(33.40%)：主要係因 102 年度高雄市營後段及環球段工業用地整頓後出售，其取得之土地成本較低，且兩建案於 102 年完工並銷售，因此 102 年度營業成本較 101 年度低，在本公司付款條件並無變動之下，兩年底應付票據與應付帳款相當，致 102 年度應付帳款週轉率(次)由 13.20 次下降為 8.79 次。

7.資產報酬率、股東權益報酬率、營業利益及稅前純益佔實收資本比率、純益率及每股盈餘：因 102 年度高雄市營後段及環球段工業用地整頓後出售，其取得之土地成本較低，且兩建案於 102 年完工並銷售，故 102 年度較 101 年度營業毛利較高，又兩年度營業費用相當，使得本公司 102 年度稅後淨利較 101 年度增加 262,818 仟元，致資產報酬率、股東權益報酬率、營業利益及稅前純益佔實收資本比率、純益率均大幅提昇，且每股盈餘由 0.77 元提昇為 2.39 元變動達 210.39%。

註 1：本公司98~100年並未有依國際財務報導準則編製之財務資料，102年度支財務報告係經會計師查核簽證；另101年度財務比率係以102年度財報依IFRSs調節後之數字計算。

註 2：若營業活動淨現金流量為流出數，則不予計算。

註 3：財務分析公式請詳上表1註3之說明。

### 3.我國財務會計準則-合併財務報表

分析項目		年度最近五年度財務分析 (註 1)					
		97年	98年	99年	100年	101年	
財務結構(%)	負債占資產比率	11.87	32.55	55.55	62.77	60.01	
	長期資金占固定資產比率	10,160.35	13,727.44	3,318.02	2,538.44	9,166.64	
償債能力(%)	流動比率	674.27	296.92	175.81	155.02	164.45	
	速動比率	299.37	155.52	137.33	55.09	41.75	
	利息保障倍數	(245.75)	(48.14)	37.50	(9.48)	11.29	
經營能力	應收款項週轉率(次)	12.60	7.43	4.24	0.95	11.70	
	平均收現日數	29	50	87	385	32	
	存貨週轉率(次)	1.79	0.47	4.50	0.71	0.73	
	應付款項週轉率(次)	14.94	9.24	73.55	12.08	13.65	
	平均銷貨日數	204	777	82	515	500	
	固定資產週轉率(次)	10.55	53.36	147.30	19.13	73.73	
獲利能力	總資產週轉率(次)	0.81	0.29	1.59	0.27	0.64	
	資產報酬率(%)	(80.71)	(6.03)	20.54	(7.29)	7.76	
	股東權益報酬率(%)	(93.62)	(8.66)	38.98	(19.37)	18.50	
	占實收資本比率(%)	營業利益	(23.22)	(2.01)	28.38	(16.36)	19.28
		稅前純益	(36.97)	(1.98)	27.22	(17.71)	16.39
	純益率(%)		(99.88)	(20.99)	12.64	(29.51)	11.28
現金流量	每股盈餘(元)	(6.33)	(0.73)	3.26	(1.76)	1.81	
	現金流量比率(%)	註 2	註 2	註 2	註 2	註 2	
	現金流量允當比率(%)	註 2	註 2	註 2	註 2	註 2	
槓桿度	現金再投資比率(%)	註 2	註 2	註 2	註 2	註 2	
	營運槓桿度	註 3	註 3	1.00	註 3	1.01	
	財務槓桿度	註 3	註 3	1.03	註 3	1.09	

註 1：經會計師查核簽證之財務報告

註 2：若營業活動淨現金流量為流出數，則不予計算。

註 3：若營業利益為負數，則不予計算。

分析項目之計算公式如下：

#### 1.財務結構

(1)負債占資產比率=負債總額/資產總額。

(2)長期資金占固定資產比率=(股東權益淨額+長期負債)/固定資產淨額。

#### 2.償債能力

(1)流動比率=流動資產/流動負債。

(2)速動比率=(流動資產-存貨-預付費用)/流動負債。

(3)利息保障倍數=所得稅及利息費用前純益/本期利息支出。

#### 3.經營能力

(1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率=銷貨淨額/各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2)平均收現日數=365/應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率=銷貨成本/平均存貨額。

(4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率=銷貨成本/各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

- (5)平均銷貨日數=365/存貨週轉率。  
 (6)固定資產週轉率=銷貨淨額/平均固定資產淨額。  
 (7)總資產週轉率=銷貨淨額/平均資產總額。

#### 4.獲利能力

- (1)資產報酬率=[稅後損益+利息費用×(1-稅率)]/平均資產總額。  
 (2)股東權益報酬率=稅後損益/平均股東權益淨額。  
 (3)純益率=稅後損益/銷貨淨額。  
 (4)每股盈餘=(稅後淨利-特別股股利)/加權平均已發行股數。

#### 5.現金流量

- (1)現金流量比率=營業活動淨現金流量/流動負債。  
 (2)淨現金流量允當比率=最近五年度營業活動淨現金流量/最近五年度(資本支出+存貨增加額+現金股利)。  
 (3)現金再投資比率=(營業活動淨現金流量-現金股利)/(固定資產毛額+長期投資+其他資產+營運資金)。

#### 6.槓桿度

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

### 4.我國財務會計準則-個體財務報表

分析項目	年度	最近五年度財務分析(註1)					
		97年	98年	99年	100年	101年	
財務結構(%)	負債占資產比率	11.87	32.55	55.17	62.23	59.65	
	長期資金占固定資產比率	10,160.35	13,727.44	3,548.68	2,802.14	10,185.54	
償債能力(%)	流動比率	672.26	296.93	174.13	152.54	163.31	
	速動比率	273.93	151.33	134.84	50.70	39.89	
	利息保障倍數	-	-	18.39	-	11.41	
經營能力	應收款項週轉率(次)	12.64	7.50	4.20	0.80	12.33	
	平均收現日數	29	49	87	456	30	
	存貨週轉率(次)	1.15	0.53	4.48	0.61	0.73	
	應付款項週轉率(次)	11.60	8.95	35.98	12.09	16.34	
	平均銷貨日數	318	689	82	598	500	
	固定資產週轉率(次)	123.27	53.36	152.80	16.93	137.31	
獲利能力	總資產週轉率(次)	1.07	0.17	1.13	0.23	0.54	
	資產報酬率(%)	(80.71)	(6.03)	20.66	(7.37)	7.86	
	股東權益報酬率(%)	(93.62)	(8.66)	38.98	(19.33)	18.55	
	占實收資本比率(%)	營業利益 稅前純益	8.49 (36.97)	(1.99) (1.98)	28.67 27.26	(15.35) (17.70)	20.75 16.52
	純益率(%)	(99.86)	(20.99)	12.90	(35.54)	11.42	
	每股盈餘(元)	(12.16)	(0.73)	3.26	(1.76)	1.81	
現金流量	現金流量比率(%)	註2	註2	註2	註2	註2	
	現金流量允當比率(%)	22.62	註2	註2	註2	註2	
	現金再投資比率(%)	註2	註2	註2	註2	註2	
槓桿度	營運槓桿度	1.13	註3	1.00	註3	1.02	
	財務槓桿度	0.99	註3	1.03	註3	1.08	

註1：經會計師查核簽證之財務報告

註2及註3：財務分析公式請詳上表3註2及註3之說明。

#### (五)會計項目重大變動說明

##### 1.國際財務報導準則(合併)

單位：新台幣仟元；%

項目	102 年度		101 年度		差 異		說 明
	金額	% 註 1	金額	% 註 1	金額	% 註 2	
現金	684,778	15	520,160	13	164,618	31.65	主要係因「黃金大街」與「愛凡斯」建案於 102 年度陸續完工交屋，向客戶收取尾款所致。
存貨 -建設業	3,461,416	74	3,013,982	75	447,434	14.85	主要係因本期購置營建用地及投入營建工程費用增加所致。
其他金融資產 -流動	71,468	1	22,805	1	48,663	213.39	主要係因預售屋增加，致受限之信託專戶存款增加。
應付票據	19,562	0.4	70,574	2	(51,012)	(72.28)	主要係因 101 年底開立票據支付桃園縣大園鄉內海墘段整地費用及代銷結案獎金支付方式由開立票據改為電匯所致。
應付公司債	262,701	6	0	0	262,701	100	主要係因 102 年度發行國內轉換公司債
未分配盈餘	246,964	5	(114,672)	(3)	361,636	315.37	主要係因認列 102 年度稅後淨利所致。
勞務成本	136,538	7	254,954	14	(118,416)	(46.45)	主要係因本期暫停房仲業務及縮編代銷中心，致本期代銷勞務成本下降。
營業毛利	651,433	34	349,090	19	302,343	86.61	主要係因本期將高雄市營後段及環球段工業用地整頓後出售，其取得之土地成本較低，毛利率高達 47%，且「黃金大街」與「愛凡斯」建案於 102 年完工並銷售所致。
營業利益	453,686	24	151,614	8	302,072	199.24	主要係因本期將高雄市營後段及環球段工業用地整頓後出售，其取得之土地成本較低，毛利率高達 47%，且「黃金大街」與「愛凡斯」建案於 102 年完工並銷售所致。
稅前利益	432,258	23	106,439	6	325,819	306.11	主要係因本期將高雄市營後段及環球段工業用地整頓後出售，其取得之土地成本較低，毛利率高達 47%，且「黃金大街」與「愛凡斯」建案於 102 年完工並銷售所致。
所得稅費用 (利益)	58,613	3	(3,902)	(0)	62,515	1,602.13	主要係土地增值稅及加徵未分配盈餘稅。
稅後淨利	373,645	20	110,341	6	263,304	238.63	主要係因本期將高雄市營後段及環球段工業用地整頓後出售，其取得之土地成本較低，毛利率高達 47%，且「黃金大街」與「愛凡斯」建案於 102 年完工並銷售所致。
合併總純益	372,756	20	117,167	6	255,589	218.14	主要係因本期將高雄市營後段及環球段工業用地整頓後出售，其取得之土地成本較低，毛利率高達 47%，且「黃金大街」與「愛凡斯」建案於 102 年完工並銷售所致。

年度 項目	102 年度		101 年度		差 異		說 明
	金額	% 註 1	金額	% 註 1	金額	% 註 2	
營業活動之淨現金流入(出)	14,405	-	(685,104)	-	699,513	102.10	主要係因本期稅前淨利增加及101 年度大幅增加營建用地與投入營建工程費用等現金支出，而較102 年度存貨增加幅度較101 年度少所致。
投資活動之淨現金流入(出)	(101,407)	-	21,241	-	(122,648)	(577.41)	主要係因本期新增代銷案相關之接待中心硬體設備及受限制資產增加所致。
融資活動之淨現金流入	251,627	-	752,705	-	(501,078)	(66.57)	主要係因 101 年度辦理現金增資發行新股 20,000 仟股及 102 年度發行公司債 300,000 仟元，及減少對銀行借款金額所致。

註1：指該科目於各相關報表之同型比率。

註2：指以前一年度為100%所計算之變動。

註3：102年度之財務報告係經會計師查核簽證；另101年度財務比率係以102年度財報依IFRSs調節後之數字計算。

## 2. 國際財務報導準則(個體)

單位：新台幣仟元；%

年度 項目	102 年度		101 年度		差 異		說 明
	金額	%	金額	%	金額	%	
現金	667,432	14	481,101	12	186,331	38.73	主要係因 102 年度發行公司債 300,000 仟元，且「黃金大街」與「愛凡斯」建案於 102 年完工與銷售，另陸續投入建案新世界、新世紀所致。
存貨-建設業	3,459,024	75	2,971,502	75	487,522	16.41	主要係因本期購置營建用地及投入營建工程費用增加所致。
其他金融資產-流動	71,468	1	22,805	1	48,663	213.39	主要係因預售屋增加，致受限之信託專戶存款增加。
應付公司債	262,701	6	0	0	262,701	100	主要係因 102 年度發行國內轉換公司債
未分配盈餘	246,964	5	(114,672)	(3)	361,636	315.37	主要係因認列102 年度稅後淨利所致。
營建成本	1,081,849	57	1,211,596	67	(129,747)	(10.71)	主要係因 101 年度投入較多建案與開發工業用地所致。
勞務成本	136,529	7	240,809	13	(104,280)	(43.30)	主要係因本期暫停房仲業務及縮編代銷中心，致本期代銷勞務成本下降。
營業毛利	678,706	36	369,328	20	309,378	83.77	主要係因本期將高雄市營後段及環球段工業用地整頓後出售，其取得之土地成本較低，毛利率高達 47%，且「黃金大街」與「愛凡斯」建案於 102 年完工並銷售所致。
營業利益	493,657	26	181,725	10	311,932	171.65	主要係因本期將高雄市營後段及環球段工業用地整頓後出售，其取得之土地成本較低，毛利率高達 47%，且「黃金大街」與「愛凡斯」建案於 102 年完工並銷售所致。

年度 項目	102 年度		101 年度		差 異		說 明
	金額	%	金額	%	金額	%	
稅前利益	431,865	23	108,439	6	323,426	298.26	主要係因本期將高雄市營後段及環球段工業用地整頓後出售，其取得之土地成本較低，毛利率高達 47%，且「黃金大街」與「愛凡斯」建案於 102 年完工並銷售所致。
所得稅費用（利益）	58,220	3	(2,388)	(0)	60,608	2,538.02	主要係土地增值稅及加徵未分配盈餘稅。
稅後淨利	373,645	20	110,827	6	262,818	237.14	主要係因本期將高雄市營後段及環球段工業用地整頓後出售，其取得之土地成本較低，毛利率高達 47%，且「黃金大街」與「愛凡斯」建案於 102 年完工並銷售所致。
合併總純益	372,756	20	117,653	6	255,103	216.83	主要係因本期將高雄市營後段及環球段工業用地整頓後出售，其取得之土地成本較低，毛利率高達 47%，且「黃金大街」與「愛凡斯」建案於 102 年完工並銷售所致。
營業活動之淨現金流入(出)	17,569	-	(658,669)	-	676,238	102.67	主要係因本期稅前淨利增加及 101 年度大幅增加營建用地與投入營建工程費用等現金支出，而較 102 年度存貨增加幅度較 101 年度少所致。
投資活動之淨現金流入(出)	(83,865)	-	21,333	-	(105,198)	(493.12)	主要係因本期新增代銷案相關之接待中心硬體設備及信託專戶存款增加致受限制資產增加所致。
籌資活動之淨現金流入	252,627	-	762,620	-	(509,993)	(66.87)	主要係因 102 年度發行公司債 300,000 仟元，及 102 年度減少對銀行借款所致。

註1：指該科目於各相關報表之同型比率。

註2：指以前一年度為100%所計算之變動。

註3：102年度之財務報告係經會計師查核簽證；另101年度財務比率係以102年度財報依IFRSs調節後之數字計算。

## 二、財務報告應記載事項

(一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告，並應加列最近一季依法公告申報之財務報告

101 年度合併財務報告及會計師查核報告，請參閱第 173 頁~第 215 頁。

102 年度合併財務報告及會計師查核報告，請參閱第 216 頁~第 267 頁。

(二)最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告。但不包括重要會計項目明細表

101 年度個體財務報告及會計師查核報告，請參閱第 268 頁~第 304 頁。

102 年度個體財務報告及會計師查核報告，請參閱第 305 頁~第 352 頁。

(三)發行人申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及個體財務報告，應併予揭露：無。

### 三、財務概況其他重要事項

- (一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無。
- (二)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事者，應揭露之資訊：無。
- (三)期後事項：無。
- (四)其他：無。

### 四、財務狀況及經營結果檢討分析

#### (一)財務狀況(合併)

單位：新台幣仟元

項目	102 年度	101 年度	增(減)金額	變動比例%	說明 (註)
流動資產	4,565,450	3,946,511	618,939	15.68%	
以成本衡量之金融資產-非流動	20	20	—	—	
不動產、廠房及設備	38,382	18,501	19,881	107.46%	(1)
無形資產	4,797	6,516	(1,719)	(26.38%)	
遞延所得稅資產	22,815	23,219	(404)	(1.74%)	
存出保證金	13,762	12,414	1,348	10.86%	
資產總額	4,645,226	4,007,181	638,405	15.92%	
流動負債	2,517,845	2,544,189	(26,344)	(1.04%)	
應付公司債	262,701	—	262,701	100.00%	(2)
遞延所得稅負債	—	9	(9)	(100.00%)	
存入保證金	840	2,840	(2,000)	(70.42%)	
負債總額	2,781,386	2,547,038	234,348	9.20%	
股本	1,575,561	1,565,508	10,053	0.64%	
資本公積	30,188	9,300	20,888	224.60%	(3)
保留盈餘	258,973	(114,672)	373,645	325.84%	(4)
其他權益	(882)	7	(889)	(12,700.00%)	
股東權益總額	1,863,840	1,460,143	403,697	27.65%	(5)

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 102 年度本公司大隆路租賃處進行大幅裝璜修造，將部份空間作為本公司建案銷售展示中心，使帳上租賃改良增加所致。
- (2)應付公司債：係因 102 年 10 月發行國內第一次有擔保轉換公司債及第二次無擔保轉換公司債所致。
- (3)資本公積：係因 102 年 10 月發行國內第一次有擔保轉換公司債及第二次無擔保

轉換公司債，發行轉換公司債認列權益組成及部份債券持有人將此轉換公司債轉換為普通股而產生之普通股溢價所致。

(4)保留盈餘：主要係因本期淨利增加所致。

(5)股東權益總額：主要係因保留盈餘增加所致。

2.重大變動項目之未來因應計畫：

本公司整體表現尚無重大異常，故無需擬訂因應計畫。

(二)財務績效(合併)

單位：新台幣仟元

項目	年度	102 年度	101 年度	增(減)金額	變動比例%	說明 (註)
營業收入淨額		1,897,672	1,845,406	52,266	2.83%	
營業成本		1,246,239	1,496,316	(250,077)	(16.71%)	
營業毛利		651,433	349,090	302,343	86.61%	(1)
營業費用		197,747	197,476	271	0.14%	
營業淨利		453,686	151,614	302,072	199.24%	(2)
營業外收入及支出		(21,428)	(45,175)	23,747	52.57%	(3)
稅前淨利		432,258	106,439	325,819	306.11%	(4)
所得稅(費用)利益		(58,613)	3,902	(62,515)	(1,602.13%)	(5)
本年度淨利		373,645	110,341	263,304	238.63%	(6)
本年度其他綜合(損)益		(889)	6,826	(7,715)	(113.02%)	
本年度綜合損益總額		372,756	117,167	255,589	218.14%	

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)營業毛利：主要係因102年度高雄市營後段及環球段工業用地整頓後出售，其取得之土地成本較低，毛利率高達47%，且兩建案於102年度完工並銷售，另本公司房屋仲介事業因受受奢侈稅課徵之影響，於101年度、102年度減少代銷與房仲之據點，已減緩102年度不動產仲介收入對本公司獲利之侵蝕，故102年度營業毛利率由101年度19%上升至34%。
- (2)營業淨利：主要係因102年度營業毛利率由101年度19%上升至34%，其所增加金額為302,343仟元，另兩年度營業費用相當致營業淨利亦大幅增加。
- (3)營業外收入及支出：主要係因101年度減少代銷及房仲之據點，使租賃改良帳上未折減餘額轉列處分固定資產損失增加，及部份代銷展售中心分租租金收入增加，致102年度營業淨支出減少。
- (4)稅前淨利：主要係因102年度營業淨利大幅增加，又營業淨支出減少致稅前淨利亦大幅增加。
- (5)所得稅(費用)利益：102年度為稅前淨利故為所得稅費用，而101年度始轉虧為盈故計算以前年度虧損得為所得稅利益。
- (6)本年度淨利及綜合損益總額：主要係因102年度營業淨利大幅增加，又營業淨支出減少，致本年度淨利及綜合損益總額亦大幅增加所致。

- 2.預計未來一年度銷售數量及其依據，對公司未來之財務業務可能影響及因應計畫：本公司未公開103年之財務預測，故不擬揭露預期銷售數量。



### (三)現金流量

#### 1.最近年度現金流量變動之分析說明：

單位：新台幣仟元；%

期初現金 餘額	全年來自營業 活動淨現金流 入	全年來自投資 活動淨現金流 (出)	全年來自融 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
520,160	14,398	(101,407)	251,627	684,778	-	-

#### 本年度現金流量變動情形分析：

- 營業活動淨現金流入 14,398 仟元：主要係因 102 年度稅前淨利增加，待售房地減少、在建房地增加而應付款項亦增加、預收房地款增加所致。
- 投資活動淨現金流出 101,407 仟元：主要係因 102 年度本公司大隆路租賃處進行大幅裝璜修造，將部份空間作為本公司建案銷售展示中心，使帳上租賃改良增加，另購買國精化學股份有限公司股票，致備供出售金融資產增加所致。
- 融資活動淨現金流入 251,627 仟元：係因 102 年 10 月發行國內第一次有擔保轉換公司債及第二次無擔保轉換公司債所致。

#### 2.流動性不足之改善計畫：本公司未有流動性不足之情形。

#### 3.未來一年現金流動分析

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額(1)	預計全年來自營業 活動淨現金流量	預計全年因投資及 理財活動淨現金流量	預計現金剩餘 (不足)數額 (1)+(2)+(3)	預計現金不足額 之補救措施	
				投資計畫	理財計畫
667,432	(684,482)	2,676	(14,374)	-	400,000

#### 1.未來一年現金流量變動情形分析：

- (1)營業活動淨現金流(出)684,482 仟元：主係本公司預計營業所產生之淨現金流出。
- (2)投資及融資活動淨現金流出：主係因應新推建案而增加銀行借款，及建案完工銷售而償還銀行借款，另發放 102 年度現金股利、董監酬勞與員工紅利 229,347 仟元。
- 2.預計現金不足額之補救措施及流動性分析：  
本公司未來一年預估之現金流出主要係因應未來營運需求，除以營運活動現金流入支應外，並發行國內第三次無擔保轉換公司債以支付營建工程款。

#### (四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響：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	102 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	(28,619)	因建案工地之工資上漲，又目前僅承接母公司部份個案，尚未達經濟規模所致。	反應工資造成營建成本上漲，調整接案價格，以期提昇本公司收益。	長期規劃承接母公司興建工程外，亦會承接外部工程。
富旺不動產股份有限公司	長期投資	(855)	受奢侈稅影響，目前仲介加盟店已下降	暫停拓展加盟業務。	無。

被投資公司	投資政策	102年度認列被投資公司(損)益	獲利或虧損之主要原因	改善計劃	未來投資計畫
			至1家，營業收入亦受影響而下降所致。		
富達康開發股份有限公司	長期投資	7	主要業務為規劃房仲業務之網路建置、維護及開發，由於房仲業務量萎縮，為控制虧損而辦理停業。	本公司已辦理停業登記(期間102/9/15~103/9/14)，並於103年3月11日本公司董事會決議將富達康公司辦理解散作業。	無。
富旺房屋仲介股份有限公司	長期投資	(119)	受奢侈稅影響，房仲交易量下降，營業收入亦受影響而下降所致。	為降低公司營運風險，本公司目前已辦理停業登記(期間102/8/10~103/8/9)。	無。
Sinder Technologies, Inc.	長期投資	(49)	係境外公司，因無營業收入，僅其他收入支付維護費用所致。	國外投資評估中。	預留為未來跨國投資使用，故仍會繼續存續。

(六)其他重要事項：無。

## 伍、特別記載事項

### 一、內部控制制度執行狀況

#### (一)最近三年度會計師提出之內部控制改進建議及內部稽核發現重大缺失之改善情形

##### 1.會計師提出之內部控制改進建議及改善情形

年度	會計師提出之內部控制改進建議內容	本公司改善情形
100	發現事實： 仲介服務案件中簽訂之不動產委託銷售合約書，經抽查尚有未依核決權限簽核者。 建議事項： 應依訂定之核決權限表，經相關人員確實進行簽核動作。	同意改善 改善情形： 經查3/21董事會議事錄已通過修訂內控制度，「服務確認單」核決權限簽核至店長即可。
	發現事實： 代銷服務案件首額之代銷條件，經抽查尚有未依核決權限簽核者。 建議事項： 應依訂定之核決權限表，經相關人員確實進行簽核動作。	同意改善 改善情形： 經查後續代銷案之「銷售合作備忘錄」，業經權責主管核准，再提報業主代銷條件，簽約時，已依「用印申請單」呈權責主管核准後用印。
	發現事實： 不動產交易案件之「客戶成交買賣特殊條款呈報表」，經抽查尚有未依核決權限簽核者。 建議事項： 應依訂定之核決權限表，經相關人員確實進行簽核動作。	同意改善 改善情形： 經查3/21董事會議事錄已通過修改「客戶成交買賣特殊條款呈報表」核決權限簽核至總經理。
	發現事實： 有關「投資報酬預估表」，經抽查尚有未依核決權限簽核者。 建議事項： 應依訂定之核決權限表，經相關人員確實進行簽核動作或修改制度以符合現況。	同意改善 改善情形： 經查101年度後續之投報分析權責主管簽核情形已改善。
	發現事實： 有關已付款之支付憑證，經抽查尚有未依規定加蓋付訖章字樣者。 建議事項： 應依加蓋付訖章字樣，以免有重覆付款之情形。	同意改善 改善情形： 經查101年度後續已付款之支付憑證加蓋付訖章字樣之情形已改善。
	發現事實： 有關固定資產之處分，經抽查尚有未依規定填用「固定資產異動申請表」者。 建議事項： 應依規定填用「固定資產異動申請表」，並依核決權限表經相關人員確實進行簽核動作，或修改制度以符合現況。	同意改善 改善情形： 經查101年公司暫無出售固定資產之情形，後續會繼續追蹤改善情形。
	發現事實： 未依書面制度規定，訂定「固定資產管理辦法」。 建議事項： 應依規定訂定「固定資產管理辦法」藉以管理資產之使用及保全等。	同意改善 改善情形： 經查3/21董事會議事錄已通過刪除內控制度之「固定資產管理辦法」，直接將相關規定修訂於「固定資產循環」中。
	發現事實： 經抽查傳票使用之作業尚有未依規定簽章複核之情形。	同意改善 改善情形： 經抽核傳票覆核者未用印之情

年度	會計師提出之內部控制改進建議內容	本公司改善情形
	建議事項： 應依規定由相關負責人員簽章並經適當核准。	形已改善。
	發現事實： 經抽查土地銀行頭份分行之銀行授信申請書，尚有未依核決權限簽核者。 建議事項： 應依訂定之核決權限表，經相關人員確實進行簽核動作。	同意改善 改善情形： 經查公司授信申請書，主要係提供公司貸款相關資料，送銀行審查同意，銀行再將貸款條件、額度回給公司，公司再將資料送呈董事長及董事會通過後，再送銀行進行對保貸款事宜，因此公司授信申請書只會簽核至財會處處長做為提供資料之依據，至於銀行同意的貸款條件及額度均會呈核至董事長及董事會同意。
	發現事實： 經抽查員工資遣之作業，尚有未依書面制度填寫「簽呈」或「退休/資遣申請核定單」之情形。 建議事項： 應依規定填寫「簽呈」或「退休/資遣申請核定單」做為相關作業之依據並經適當之核准。	同意改善 改善情形： 經查 3/21 董事會議事錄，修訂內控制度時，將「簽呈」或「退休/資遣核定申請單」修訂為「人員異動申請表」呈核辦理資遣。
	發現事實： 經抽查「加班申請單」，尚有未依核決權限簽核者。 建議事項： 應依訂定之核決權限表，經相關人員確實進行簽核動作或修改制度以符合現況。	同意改善 改善情形： 經抽查人資部及企劃部加班申請單均經權責主管核准，此情形已改善。
	發現事實： 經抽查員工全勤獎金及伙食費之給付，尚有逾越訂定之標準者。 建議事項： 應依相關規定給付或修改制度以符合現況。	同意改善 改善情形： 經查目前公司全勤獎金及伙食費均依所得稅查核準則規定限額為標準。
	發現事實： 總公司核決權限表提及「用印申請權限表」，惟實際上尚無制定該表。 建議事項： 應依總公司核決權限表制定「用印申請權限表」或修改制度以符合現況。	同意改善 改善情形： 經查 3/21 董事會議事錄，已通過刪除核決權限中之『用印申請權限表』。直接將用印申請權限制定於公司核決權限表中。
	發現事實： 經抽查公司簽約專用章之印章申請核准表，尚有未依核決權限簽核者。 建議事項： 應依訂定之核決權限表，經相關人員確實進行簽核動作或修改制度以符合現況。	已改善 改善情形： 經查已重新增訂「印章申請核准表」之總經理簽核欄位，要求申請刻印時須簽核至總經理。
	發現事實： 經抽查支票領用作業，尚有未依規定由領用人及主管共同會簽。 建議事項： 應依票據領用管理相關規定，經相關人員確實進行簽	同意改善 改善情形： 經查「支票領用登記表」，支票領用共同會簽情形已改善。

年度	會計師提出之內部控制改進建議內容	本公司改善情形
	核動作或修改制度以符合現況。	
	<p>發現事實： 經抽查空白支票領用起訖號碼，尚有未依規定登記於「支票領用登記表」者。</p> <p>建議事項： 應依票據領用管理相關規定，確實登載「支票領用登記表」或修改制度以符合現況。</p>	<p>已改善 改善情形： 經查銀行交付之空白支票，已將空白支票起訖號碼登記於「支票領用登記表」。</p>
	<p>發現事實： 不動產交易案件之「預約訂單」，經抽查管理部分未依書面制度送交會計單位存查。</p> <p>建議事項： 應將「預約訂單」送交會計單位存查以符合制度之規定。</p>	<p>同意改善 改善情形： 目前與建設事業處協調改善此流程，以符合本公司內部控制制度之規定。</p>
	<p>發現事實： 經抽查工程估驗作業，管理部分「工成估驗請款單」尚未經全責主管核准，即據以編制傳票入帳。</p> <p>建議事項： 應依規定經相關人員確實簽核後，再據以入帳或修改制度以符合現況。</p>	<p>已改善 改善情形： 經抽核工程估驗請款單，已改善左述情形。</p>
101	<p>發現事實： 經抽查考勤作業，尚有未依書面制度填寫「未打卡證明單」之情形。</p> <p>建議事項： 應依規定填寫「未打卡證明單」作為相關作業出依據並經適當之核准或修改制度以符合現況。</p>	<p>同意改善 改善情形： 擬於 102 年 8 月 9 日提報董事會修訂內部控制制度以符合現況。</p>
	<p>發現事實： 經抽查薪資核計與發放作業，管理部分「薪資表」尚未依規定經全責主管核准。</p> <p>建議事項： 應依規定經相關人員確實進行簽核動作或修改制度以符合現況。</p>	<p>已改善 改善情形： 經抽核薪資總表，已改善左述情形。</p>
	<p>發現事實： 經查核發現未規劃針對中程 CMIS 系統進行災害復原演練，當系統發生異常時可能導致系統無法回復或回復時間過長等風險。</p> <p>建議事項： 進行災害復原演練。</p>	<p>同意改善 改善情形： 已與 ISP 廠商聯絡並租用虛擬機器並於該系統建立備援系統，2013/12 已經建置完成並完成災害復原演練。</p>
102	<p>發現事實： 經查核發現資訊機房設置乾粉滅火器，惟使用上可能會毀損資訊設備；另無設置溼度監控設備，當系統發生異常時可能導致系統無法回復或回復時間過長等風險。</p> <p>建議事項： 設置溼度監控設備。</p>	<p>同意改善 改善情形： 已採購滅火器、溫溼度計。 已於 2013/10 完成採購及設置。</p>
	<p>發現事實： 調職作業係由調職同仁主動填寫「系統權限新增/異動單」申請新權限，才由資訊人員進行權限新舊單位變更。如調職同仁無填具該表單，則無其他控管機制</p>	<p>同意改善 改善情形： 調職同仁則需確實填寫「人員異動申請表」完成簽核後再由</p>

年度	會計師提出之內部控制改進建議內容	本公司改善情形
	可針對調職人員原有之系統權限進行調整，人員系統權限與職責不符，影響系統安全性及資料正確性。 建議事項： 調職人員原有之系統權限應進行調整。	人資進行公告，公告後資訊依程序處理權限修改，即可避免作業餘漏。
	發現事實： 程式變更作業不當，致影響系統資料正確性及安全性。 建議事項： 建立書面控管作業流程，及建置測試環境供變更測試、驗收之用。	同意改善 改善情形： 2013/10 已完成書面之設計，但程式修改皆由廠商負責，因此只記錄中程更新記錄。另 UOF, HRM 則有相關之測試環境。

2.內部稽核發現之重大缺失：無重大缺失。

(二)內部控制聲明書：請參閱第 138 頁。

(三)委託會計師專案審查內部控制者，應列明其原因、會計師審查意見、公司改善措施及缺失事項改善情形：不適用。

二、委託經金管會核准或認可之信用評等機構進行評估者，應揭露該信用評等機構所出具之評等報告：不適用。

三、證券承銷商評估總結意見：請參閱第 139 頁。

四、律師法律意見書：請參閱第 140 頁。

五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見：不適用。

六、前次募集與發行有價證券於申報生效時經金管會通知應自行改進事項之改進情形：無。

七、本次募集與發行有價證券申報生效時經金管會通知應補充揭露之事項：無。

八、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形：無。

九、最近年度及截至公開說明書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記錄或書面聲明者，其主要內容：無。

十、最近年度及截至公開說明書刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：

本公司因取得桃園縣內海墘段土地，原地主因從事皮革相關產業，而產生水污染及廢棄物等環境問題，產權過戶後本公司分別於 101 年 9 月 13 日及 102 年 2 月 19 日收到桃園縣大園鄉公所裁處本公司因違反水污染防治法及廢棄物清理法之規定，罰鍰新台幣 1 萬元及 1.2 萬元，業已依規定繳納完畢；本公司積極配合執行改善以符合法令規定，並無違反內部控制制度規定之情事。

十一、發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見：無。

十二、其他必要補充說明事項：詢價圈購配售對象聲明書請參閱第 141~146 頁。

### 十三、上市上櫃公司就公司治理運作情形應記載事項

#### (一)董事會運作情形

最近年度(102年)董事會開會8次(A)，董事監察人出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席(列)席次數 B	委託出席次數	實際出席(列)席率(%) 【B/A】	備註
董事長	林正雄	7	1	87.50	
董事	林宗毅(註1)	5	0	100.00	
董事	張育端(註1)	5	0	100.00	
董事	寶鉅投資(股)公司 法人代表：林宗毅(註2)	3	0	100.00	
董事	寶鉅投資(股)公司 法人代表：李玟成(註1)	5	0	100.00	
董事	寶鉅投資(股)公司 法人代表：廖文仁(註2)	3	0	100.00	
董事	寶鉅投資股份有限公司 法人代表：呂雪娥(註1)	5	0	100.00	
董事	歐耀東(註2)	3	0	100.00	
董事	黃森達(註2)	3	0	100.00	
獨立董事	王錦祥	8	0	100.00	
獨立董事	王日春	7	1	87.50	

註1：本公司於102年5月23日股東常會全面改選董事及監察人新任。  
 註2：本公司於102年5月23日股東常會改選董事及監察人後卸任。  
 其他應記載事項：  
 一、證交法第14條之3所列事項暨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，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：不適用。  
 二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：無發生董事對利害關係議案，故不適用。  
 三、當年度及最近年度加強董事會職能之目標(例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等)與執行情形評估：本公司董事會依董事會議事規則辦理，且本公司董事會職能依董事會議事規則辦理。

#### (二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形

1.審計委員會運作情形：無，尚未設立。

2.監察人參與董事會運作情形

最近年度(102年)董事會開會8次(A)，列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數(B)	實際列席率(%) 【B/A】	備註
監察人	天衛資產管理股份有限公司 法人代表：諸葛祺(註2)	2	66.67	
監察人	天衛資產管理股份有限公司 法人代表：林祐任(註1)	2	40.00	
監察人	天衛資產管理股份有限公司 法人代表：康蕙芬(註2)	3	100.00	
監察人	天衛資產管理股份有限公司 法人代表：歐耀東(註1)	4	100.00	
監察人	天衛資產管理股份有限公司 法人代表：朱從龍	1	100.00	102/10/8 法人改派
監察人	張智學(註2)	1	33.33	
監察人	紀敏滄(註1)	5	100.00	

註1：本公司於102年5月23日股東常會全面改選董事及監察人新任。  
 註2：本公司於102年5月23日股東常會改選董事及監察人後卸任。  
 其他應記載事項：  
 一、監察人之組成及職責：  
 (一)監察人與公司員工及股東之溝通情形(例如溝通管道、方式等)：  
 監察人得適時行使監察權，必要時可適時與本公司員工及股東溝通，監察人得查閱內部稽核報



告，追蹤公司內部控制與內部稽核之執行情形。另監察人得透過稽核室與董事長室建立相關溝通管道。

(二)監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形(例如就公司財務、業務狀況進行溝通之事項、方式及結果等)：

監察人定期與會計師針對財務報告、新頒訂的會計原則等進行溝通與瞭解；稽核人員定期呈送稽核報告予監察人，監察人亦不定期審查公司財務業務執行情形，並得請管理當局提出說明。

二、監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人意見之處理：無。

(三)公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

項目	運作情形	與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
<p>一、公司股權結構及股東權益</p> <p>(一)公司處理股東建議或糾紛等問題之方式</p> <p>(二)公司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之情形</p> <p>(三)公司建立與關係企業風險控管機制及防火牆之方式</p>	<p>(一)本公司設有專人負責處理股東建議或糾紛等問題。</p> <p>(二)備有股東名冊隨實掌握實際控制公司之主要股東名單。</p> <p>(三)已輔導子公司建立書面內部控制制度。</p>	<p>符合守則之規定。</p> <p>符合守則之規定。</p> <p>符合守則之規定。</p>
<p>二、董事會之組成及職責</p> <p>(一)公司設置獨立董事之情形</p> <p>(二)定期評估簽證會計師獨立性之情形</p>	<p>(一)本公司設有二席獨立董事。</p> <p>(二)本公司董事會聘任之之簽證會計師與本公司為非關係人，對於其直接或間接利害關係已予以迴避，充分堅守超然獨立精神。</p>	<p>符合守則之規定。</p> <p>符合守則之規定。</p>
<p>三、建立與利害關係人溝通管道之情形</p>	<p>本公司設有專人處理有關公司對外關係及利害關係人事宜。</p>	<p>符合守則之規定。</p>
<p>四、資訊公開</p> <p>(一)公司架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊之情形</p> <p>(二)公司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）</p>	<p>(一)本公司有架設網站，網址：www.fwgroup.com.tw；投資人亦可藉由公開資訊觀測站查詢本公司相關資訊及業務資料。</p> <p>(二)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。</p>	<p>符合守則之規定。</p> <p>符合守則之規定。</p>
<p>五、公司設置提名或薪酬委員會等功能委員會之運作情形</p>	<p>本公司設有薪資報酬委員會，委員會成員三位，並依規定訂定「董事監察人報酬及酬勞分配辦法」及「經理人之薪資報酬及年終獎金發放制度」，提報董事會審議。</p>	<p>符合守則之規定。</p>
<p>六、公司如依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂有公司治理實務守則者，請敘明其運作與訂公司治理實務守則之差異情形：本公司尚未設置公司治理實務守則，惟本公司之公司治理精神包含於各內部控制制度中，以推動公司治理之運作。</p>		
<p>七、其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（如員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）：</p> <p>1.員工權益：本公司依照勞基法規定，保障員工合法權益。</p> <p>2.僱員關懷：本公司訂有各種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。</p> <p>3.投資者關係：本公司定期公告各項財務資訊，由發言人建立與投資者之間的溝通管道。</p>		

4. 供應商關係：本公司與供應商之間維持良好之供需關係。

5. 利害關係人之權利：利害關係人得隨時提供意見與本公司溝通，並針對其中適合之項目列為未來各項工作之參考依據。

6. 董事及監察人進修之情形：已依法令規定進修，並將進修情形申報於公開資訊觀測站。

職稱	姓名	主辦單位	進修課程	進修時數	是否符合「上市上櫃公司董事監察人進修要點」
董	林宗毅	財團法 中華民國證券櫃檯買賣中心	上櫃興櫃公 內部人 權宣導說明會	3	是
董事	張育端	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	上櫃興櫃公司內部人股權宣導說明會	3	是
董事	寶鉅投資股份有限公司 代表人 李政成	財團法人中 證券暨期貨市場發展基金會	董事與 察人(含獨立)實務 習班_臺北班	12	是
董	寶鉅投資股份有限公司 代表人 呂雪	財團法人中華民國 證券暨期貨市場發展基金會	董事與監察人( 獨立)實務研習班_臺北班	1	是
獨立董事	王 祥	中華民國會計師公會全國聯合會	採用 IFRS 財報編製 財務報表附註揭露解析	6	是
獨立董事	王日春	中華民國會計師公會全國聯合會	外國營利事業課稅實務 最新農用證明與興建農舍規定 解析、奢侈稅案例修法方向	6	是
監 人	天 資產管理有限公司 代表人 林祐任	財 法 中華民國證券暨期貨市場發展基金	董事與 察人(含獨立) 務研習班_臺北班	12	是
監察人	天衛資產管理有限公 司 代表 從龍	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	上櫃興櫃公司內部人股權宣導說明會	3	是
監 人	紀敏滄	中華民國會計師公會全國聯合會	外國營利事業課稅實務 申報查核 101 年度營利事業 得稅應注意 項	6	是

註：公司於102年5月23日股東常會全面改選董事及監察人。

7. 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：本公司業已依據『公開發行公司建立內部控制制度處理準則』建立完備之內部控制制度，並有效執行且定期檢討，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並加以改善，以提昇客戶滿意度。

9. 公司為董事及監察人購買責任保險情形及社會責任等：本公司已為董事及監察人投保責任險。

八、如有公司治理自評報告或委託其他專業機構之公司治理評鑑報告者，應敘明其自評（或委外評鑑）結果、主要缺失（或建議）事項及改善情形：不適用。

(四)公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形

本公司已於民國 100 年 11 月 21 日開始設立薪酬委員會，負責訂定並定期檢討董事及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構等相關事項。薪資報酬委員會成員資料及薪資報酬委員會運作情形等相關資訊如下：

1.薪資報酬委員會成員資料

身份別 (註 2)	姓名 (註 1)	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格				符合獨立性情形 (註 3)								兼任其他 公開發 行公司 薪酬委 員會成 員家 數	備註 (註 4)
		商 務、 法 律、 會 計、 公 務 或 公 所 關 係 專 業 師 以 上	法 官、 法 律 師 或 公 證 人 等 之 考 核 專 業 技 術	法 官、 檢 察 官 或 其 他 公 務 員 之 考 核 專 業 技 術	具 有 商 務、 法 律、 會 計、 公 務 或 公 所 關 係 專 業 師 以 上	1	2	3	4	5	6	7	8		
獨立董事	王日春		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
獨立董事	王錦祥		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
其他	謝企榮	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	

註 1：本公司於 102 年 5 月 23 日股東常會全面改選董事及監察人，故薪資報酬委員亦一併重新聘任，其任期與 102 年 5 月 23 日選任之董監相同。

註 2：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註 3：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

(1)非為公司或其關係企業之受僱人。

(2)非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限。

(3)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。

(4)非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。

(5)非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。

(6)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。

(7)非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。

(8)未有公司法第 30 條各款情事之一。

註 4：若成員身分別係為董事，請說明是否符合「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法」第 6 條第 5 項之規定。

2.薪資報酬委員會運作情形資訊

(1)本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。

(2)本屆(第二屆)委員任期：102 年 8 月 9 日至 105 年 5 月 22 日。

最近年度(102 年)薪資報酬委員會開會 2 次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席 次數(B)	委託出席次 數	實際出席率(%) (B/A)	備註
召集人	王日春	2	0	100%	
委員	王錦祥	2	0	100%	
委員	謝企榮	2	0	100%	

其他應記載事項：

一、 董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)；無董事會不採納或修正薪資報酬委員會建議之情事。

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，不適用。

(五)履行社會責任情形

項 目	運 作 情 形	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
<p>一、落實推動公司治理</p> <p>(一)公司訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效之情形。</p> <p>(二)公司設置推動企業社會責任專(兼)職單位之運作情形。</p> <p>(三)公司定期舉辦董事、監察人與員工之企業倫理教育訓練及宣導事項，並將其與員工績效考核系統結合，設立明確有效之獎勵及懲戒制度之情形。</p>	<p>本公司以任務編組方式負責推動及履行社會責任並定期舉辦教育訓練及活動，宣導公司企業文化及社會責任。</p>	<p>集團社會責任體系規劃中。</p>
<p>二、發展永續環境</p> <p>(一)公司致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料之情形。</p> <p>(二)公司依其產業特性建立合適之環境管理制度之情形。</p> <p>(三)設立環境管理專責單位或人員，以維護環境之情形。</p> <p>(四)公司注意氣候變遷對營運活動之影響，制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略之情形。</p>	<p>本公司逐步更新資訊系統，以降低辦公室紙張之使用量，此外，公司各辦公據點皆配合持續進行垃圾分類及資源回收作業。並制定節能減碳愛地球方案，要求員工落實執行。針對建案工地持續要求維持環境之清潔。</p>	<p>未來將配合法令規定持續執行。</p>
<p>三、維護社會公益</p> <p>(一)公司遵守相關勞動法規及尊重國際公認基本勞動人權原則，保障員工之合法權益及雇用政策無差別待遇等，建立適當之管理方法、程序及落實之情形。</p> <p>(二)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之情形。</p> <p>(三)公司建立員工定期溝通之機制，以及以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動之情形。</p> <p>(四)公司制定並公開其消費者權益政策，以及對其產品與服務提供透明且有效之消費者申訴程序之情形。</p> <p>(五)公司與供應商合作，共同致力提升企業社會責任之情形。</p> <p>(六)公司藉由商業活動、實物捐贈、企業志工服務或其他免費專業服務，參與社區發展及慈善公益團體相關活動之情形。</p>	<p>本公司依照勞基法等相關法規，辦理員工之勞、健保，提撥員工退休金，並建立完善之福利制度及教育訓練，保障員工之合法權益。</p> <p>本公司利用每月舉辦全員會議之機制，增進與員工之定期溝通，宣達公司之營運情形。</p> <p>本公司設有「董事長建言及申訴信箱」，作為經營層和員工的溝通管道。</p> <p>本公司設有客服專線，並有專責人員負責處理客戶之相關問題並加以改善，以提供透明且有效之消費者申訴程序。</p> <p>本公司舉辦「筆舞新春—貼福氣、書寫愛」藝文愛心活動，號召全體同仁參與慈善募款。</p>	<p>未來將配合法令規定持續執行。</p>
<p>四、加強資訊揭露</p>	<p>本公司於年報揭露公司對社會責任所採行之措施</p>	<p>未來將配合法令規定持續執行。</p>

項 目	運 作 情 形	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
(一) 公司揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊之方式。 (二) 公司編製企業社會責任報告書，揭露推動企業社會責任之情形。	及履行社會責任情形。 本公司目前尚未編製相關報告書。	行。
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：不適用，未來將配合法令規定執行。		
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊（如公司對環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、消費者權益、人權、安全衛生與其他社會責任活動所採行之制度與措施及履行情形）： 1. 社會公益：本公司舉辦「筆舞新春—貼福氣、書寫愛」藝文愛心活動，號召全體同仁參與慈善募款。 2. 消費者權益：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並加以改善，以提昇客戶滿意度。		
七、公司產品或企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：無。		

#### (六)公司履行誠信經營及採行措施

項 目	運 作 情 形	與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
一、訂定誠信經營政策及方案 (一) 公司於規章及對外文件中明示誠信經營之政策，以及董事會與管理階層承諾積極落實之情形。 (二) 公司訂定防範不誠信行為方案之情形，以及方案內之作業程序、行為指南及教育訓練等運作情形。 (三) 公司訂定防範不誠信行為方案時，對營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範行賄及收賄、提供非法政治獻金等措施之情形。	本公司目前尚未制定誠信經營相關規章，惟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。 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，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。	本公司未來將研擬訂定誠信經營相關規章，其餘部份尚無重大差異。
二、落實誠信經營 (一) 公司商業活動應避免與有不誠信行為紀錄者進行交易，並於商業契約中明訂誠信行為條款之情形。 (二) 公司設置推動企業誠信經營專（兼）職單位之運作情形，以及董事會督導情形。 (三) 公司制定防止利益衝突政策及提供適當陳述管道運作情形。 (四) 公司為落實誠信經營所建立之有效會計制度、內	本公司與往來之客戶及供應廠商訂立合約時，對雙方之權利義務均詳列於合約，並積極履行合約承諾事項。 本公司目前尚未設置推動企業誠信經營專職單位，由各部門依其職責範圍盡力履行企業誠信經營之目標。 本公司有訂定員工廉潔條款規定，以提醒員工防範行賄及收賄等不誠信行為發生。 為確保誠信經營之落實，本公司建立有效之內部控制程	尚無重大差異。

項 目	運 作 情 形	與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
部控制制度之運作情形，以及內部稽核人員查核之情形。	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。	
三、公司建立檢舉管道與違反誠信經營規定之懲戒及申訴制度之運作情形。	本公司設有「董事長建言及申訴信箱」，用以處理本公司重大缺失、舞弊等事項之建言及申訴。此部份以專案方式責成相關部門儘速處理，並依據「員工手冊」中之獎懲規定，就員工發生之不誠信行為，提報適用之懲處。	尚無重大差異。
四、加強資訊揭露 (一) 公司架設網站，揭露誠信經營相關資訊情形。 (二) 公司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放置公司網站等)。	本公司規劃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。	本公司規劃在公司網站上揭露誠信經營相關資訊情形，其餘部份尚無重大差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本公司目前尚未訂定誠信經營守則。		
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊(如公司對商業往來廠商宣導公司誠信經營決心、政策及邀請其參與教育訓練、檢討修正公司訂定之誠信經營守則等情形)：無。		

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：本公司尚未訂定公司治理守則，未來將依相關明確法令進行設置。

(八)最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：

本公司最近年度及截至公開說明書刊印日止，無該等辭職解任。

(九)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露：無。

# 富旺國際開發股份有限公司

## 內部控制制度聲明書

日期：103年03月11日

本公司民國 102 年度之內部控制制度，依據自行檢查的結果，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)、財務報導之可靠性及相關法令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.資訊及溝通，及5.監督。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，檢查內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項檢查結果，認為本公司於民國102年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括知悉營運之效果及效率目標達成之程度、財務報導之可靠性及相關法令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103年03月11日董事會通過，出席董事七人中，有○ 人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

富旺國際開發股份有限公司

董事長：林正雄

總經理：林正雄



簽章

簽章



## 承銷商總結意見

富旺國際開發股份有限公司(以下簡稱「本公司」或「富旺公司」)本次為辦理公開募集國內第三次無擔保轉換公司債4,000張，每張面額新台幣10萬元，發行總額為新台幣400,000仟元整，依法向金融監督管理委員會提出申報。業經本承銷商採用必要之輔導及評估程序，包括實地了解富旺公司之營運狀況，與公司董事、經理人、及其他相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證及比較分析相關資料等，予以審慎評估。特依金融監督管理委員會「發行人募集與發行有價證券處理準則」及中華民國證券商業同業公會「發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告應行記載事項要點」及「證券承銷商受託辦理發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告之評估查核程序」規定，出具本承銷商總結意見。

依本承銷商之意見，富旺公司本次募集與發行有價證券符合「發行人募集與發行有價證券處理準則」及相關法令之規定，暨其計畫具可行性及必要性，其資金用途、進度及預計可能產生效益亦具合理性。

國泰綜合證券股份有限公司



代 表 人：莊 順 裕



承銷部門主管：陳 帝 生



中 華 民 國 一 〇 三 年 五 月 二 日

## 律師法律意見書

富旺國際開發股份有限公司本次為辦理募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債肆仟張，每張面額為新台幣壹拾萬元，發行總金額為新台幣肆億元整，依法向金融監督管理委員會提出申報。經本律師採取必要審核程序，包括實地瞭解，與公司董事、經理人及相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證公司議事錄、重要契約及其他相關文件、資料，並參酌相關專家之意見等。特依「發行人募集與發行有價證券處理準則」規定，出具本律師法律意見書。

依本律師意見，富旺國際開發股份有限公司本次向金融監督管理委員會提出之法律事項檢查表所載事項，並未發現有違反法令致影響有價證券募集與發行之情事。

此致

富旺國際開發股份有限公司

翰辰法律事務所

邱雅文律師



中 華 民 國 一 〇 三 年 五 月 二 日

## 聲 明 書

本公司富旺國際開發股份有限公司在此聲明，因辦理國內第三次無擔保轉換公司債之承銷案件，受理詢價圈購之對象，如有下列各款之人參與詢價圈購，應拒絕之，且本公司應取得圈購人出具之符合銷售對象規定之聲明書：

- (一)發行公司(發行機構)採權益法評價之被投資公司。
- (二)對發行公司(發行機構)之投資採權益法評價之投資者。
- (三)公司之董事長或總經理與發行公司(發行機構)之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。
- (四)受發行公司(發行機構)捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- (五)發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- (六)發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之配偶。
- (七)發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之二親等親屬。
- (八)承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。
- (九)發行公司之員工。(初次上市(櫃)現金增資及臺灣存託憑證初次發行案件適用)
- (十)與承銷商有承銷業務往來公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。(初次上市(櫃)現金增資及臺灣存託憑證初次發行案件適用)
- (十一)承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。
- (十二)承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監事、經理人及其配偶及子女。
- (十三)與發行公司、承銷商具實質關係者。
- (十四)存託機構及存託機構之董事、監察人、經理人、受僱人及其配偶及子女。(臺灣存託憑證案件適用)
- (十五)發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。
- (十六)就該承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。
- (十七)前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)

特此聲明

此 致 金融監督管理委員會

聲明人：富旺國際開發股份有限公司

負責人：董事長 林正雄



中 華 民 國 一 〇 三 年 五 月 二 日

## 聲 明 書

本公司國泰綜合證券股份有限公司在此聲明，因辦理發行公司富旺國際開發股份有限公司國內第三次無擔保轉換公司債之承銷案件，受理詢價圈購之對象，如有下列各款之人參與詢價圈購，應拒絕之，且本公司應取得圈購人出具之符合銷售對象規定之聲明書：

- (一)發行公司(發行機構)採權益法評價之被投資公司。
- (二)對發行公司(發行機構)之投資採權益法評價之投資者。
- (三)公司之董事長或總經理與發行公司(發行機構)之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。
- (四)受發行公司(發行機構)捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- (五)發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- (六)發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之配偶。
- (七)發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之二親等親屬。
- (八)承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。
- (九)發行公司之員工。(初次上市(櫃)現金增資及臺灣存託憑證初次發行案件適用)
- (十)與承銷商有承銷業務往來公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。(初次上市(櫃)現金增資及臺灣存託憑證初次發行案件適用)
- (十一)承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。
- (十二)承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監事、經理人及其配偶及子女。
- (十三)與發行公司、承銷商具實質關係者。
- (十四)存託機構及存託機構之董事、監察人、經理人、受僱人及其配偶及子女。(臺灣存託憑證案件適用)
- (十五)發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。
- (十六)就該承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。
- (十七)前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)

特此聲明

此 致 金融監督管理委員會

聲明人：國泰綜合證券股份有限公司

負責人：莊 順 裕



中 華 民 國 一 〇 三 年 五 月 二 日

## 聲 明 書

本公司永豐金證券股份有限公司在此聲明，因辦理發行公司富旺國際開發股份有限公司國內第三次無擔保轉換公司債之承銷案件，受理詢價圈購之對象，如有下列各款之人參與詢價圈購，應拒絕之，且本公司應取得圈購人出具之符合銷售對象規定之聲明書：

- (一)發行公司(發行機構)採權益法評價之被投資公司。
- (二)對發行公司(發行機構)之投資採權益法評價之投資者。
- (三)公司之董事長或總經理與發行公司(發行機構)之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。
- (四)受發行公司(發行機構)捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- (五)發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- (六)發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之配偶。
- (七)發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之二親等親屬。
- (八)承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。
- (九)發行公司之員工。(初次上市(櫃)現金增資及臺灣存託憑證初次發行案件適用)
- (十)與承銷商有承銷業務往來公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。(初次上市(櫃)現金增資及臺灣存託憑證初次發行案件適用)
- (十一)承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。
- (十二)承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監事、經理人及其配偶及子女。
- (十三)與發行公司、承銷商具實質關係者。
- (十四)存託機構及存託機構之董事、監察人、經理人、受僱人及其配偶及子女。(臺灣存託憑證案件適用)
- (十五)發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。
- (十六)就該承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。
- (十七)前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)

特此聲明

此 致 金融監督管理委員會

聲明人：永豐金證券股份有限公司

負責人：黃敏助

中 華 民 國 一 〇 三 年 五 月 二 日

## 聲 明 書

本公司福邦證券股份有限公司在此聲明，因辦理發行公司富旺國際開發股份有限公司國內第三次無擔保轉換公司債之承銷案件，受理詢價圈購之對象，如有下列各款之人參與詢價圈購，應拒絕之，且本公司應取得圈購人出具之符合銷售對象規定之聲明書：

- (一)發行公司(發行機構)採權益法評價之被投資公司。
- (二)對發行公司(發行機構)之投資採權益法評價之投資者。
- (三)公司之董事長或總經理與發行公司(發行機構)之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。
- (四)受發行公司(發行機構)捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- (五)發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- (六)發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之配偶。
- (七)發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之二親等親屬。
- (八)承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。
- (九)發行公司之員工。(初次上市(櫃)現金增資及臺灣存託憑證初次發行案件適用)
- (十)與承銷商有承銷業務往來公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。(初次上市(櫃)現金增資及臺灣存託憑證初次發行案件適用)
- (十一)承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。
- (十二)承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監事、經理人及其配偶及子女。
- (十三)與發行公司、承銷商具實質關係者。
- (十四)存託機構及存託機構之董事、監察人、經理人、受僱人及其配偶及子女。(臺灣存託憑證案件適用)
- (十五)發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。
- (十六)就該承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。
- (十七)前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)

特此聲明

此 致 金融監督管理委員會

聲明人：福邦證券股份有限公司

負責人：黃顯華

中 華 民 國 一 〇 三 年 五 月 二 日



## 聲 明 書

本公司臺銀綜合證券股份有限公司在此聲明，因辦理發行公司富旺國際開發股份有限公司國內第三次無擔保轉換公司債之承銷案件，受理詢價圈購之對象，如有下列各款之人參與詢價圈購，應拒絕之，且本公司應取得圈購人出具之符合銷售對象規定之聲明書：

- (一)發行公司(發行機構)採權益法評價之被投資公司。
- (二)對發行公司(發行機構)之投資採權益法評價之投資者。
- (三)公司之董事長或總經理與發行公司(發行機構)之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。
- (四)受發行公司(發行機構)捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- (五)發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- (六)發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之配偶。
- (七)發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之二親等親屬。
- (八)承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。
- (九)發行公司之員工。(初次上市(櫃)現金增資及臺灣存託憑證初次發行案件適用)
- (十)與承銷商有承銷業務往來公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。(初次上市(櫃)現金增資及臺灣存託憑證初次發行案件適用)
- (十一)承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。
- (十二)承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監事、經理人及其配偶及子女。
- (十三)與發行公司、承銷商具實質關係者。
- (十四)存託機構及存託機構之董事、監察人、經理人、受僱人及其配偶及子女。(臺灣存託憑證案件適用)
- (十五)發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。
- (十六)就該承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。
- (十七)前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)

特此聲明

此 致 金融監督管理委員會

聲明人：臺銀綜合證券股份有限公司

負責人：蘇樂明

中 華 民 國 一 〇 三 年 五 月 二 日

## 聲 明 書

本公司新光證券股份有限公司在此聲明，因辦理發行公司富旺國際開發股份有限公司國內第三次無擔保轉換公司債之承銷案件，受理詢價圈購之對象，如有下列各款之人參與詢價圈購，應拒絕之，且本公司應取得圈購人出具之符合銷售對象規定之聲明書：

- (一)發行公司(發行機構)採權益法評價之被投資公司。
- (二)對發行公司(發行機構)之投資採權益法評價之投資者。
- (三)公司之董事長或總經理與發行公司(發行機構)之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。
- (四)受發行公司(發行機構)捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- (五)發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- (六)發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之配偶。
- (七)發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之二親等親屬。
- (八)承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。
- (九)發行公司之員工。(初次上市(櫃)現金增資及臺灣存託憑證初次發行案件適用)
- (十)與承銷商有承銷業務往來公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。(初次上市(櫃)現金增資及臺灣存託憑證初次發行案件適用)
- (十一)承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。
- (十二)承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監事、經理人及其配偶及子女。
- (十三)與發行公司、承銷商具實質關係者。
- (十四)存託機構及存託機構之董事、監察人、經理人、受僱人及其配偶及子女。(臺灣存託憑證案件適用)
- (十五)發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。
- (十六)就該承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。
- (十七)前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)

特此聲明

此 致 金融監督管理委員會

聲明人：新光證券股份有限公司

負責人：詹炳發

中 華 民 國 一 〇 三 年 五 月 二 日



## 陸、重要決議

- 一、與本次發行有關之決議文：請參閱第 148~151 頁。
- 二、公司章程新舊條文對照表：請參閱第 152~153 頁。
- 三、盈餘分配表：請參閱第 154 頁。

  
**富旺國際開發股份有限公司第 13 屆第六次  
董事會議事錄節錄本**

一、時 間：民國一〇三年三月十一日(星期二)上午十時

二、地 點：台中市大隆路 20 號 4 樓之 5

三、出席董 事：林正雄、王錦祥、王日春、張育端、林宗毅、寶鉅投資股份有限公司代表人：  
李玟成、寶鉅投資股份有限公司代表人：呂雪娥 共 7 人。

請假董 事：0 人。 缺席董 事：0 人。

出席監察人：天衛資產管理股份有限公司代表人：朱從龍。

列席人 員：董事長特助 黃森達、會計主管 黃秀華。

列席人 員：稽核主管 諸葛祺

四、主 席：林正雄

記錄：陳永和

五、主席宣佈開會。

六、主席報告。

七、報告事項：(略)

八、討論事項：

(一) 上次會議保留之討論事項：無。

(二) 本次會議討論事項：

第一案至第九案：(略)

第十案：

案 由：擬募集發行國內第三次無擔保可轉換公司債新台幣肆億元案，提請 討論。

說 明：

一、本公司為充實營運資金或支付營建工程款，擬辦理國內第三次無擔保可轉換公司債案，每張面額新台幣 10 萬元整，辦理籌措資金，發行總額為新臺幣肆億元整，本次發行國內第三次無擔保可轉換公司債委由國泰綜合證券股份有限公司擔任主辦承銷商。

二、國內第三次無擔保可轉換公司債之條件如下：

(一) 本擬募集國內第三次無擔保可轉換公司債發行金額為新台幣肆億元整，本次發行無擔保可轉換公司債採無實體發行，票面利率 0%，發行期間三年，每張面額新台幣 10 萬元整，發行價格依票面金額十足發行。

(二) 暫定發行及轉換辦法詳附件十，實際發行及轉換辦法擬授權董事長視金融市場狀況與主辦承銷商共同議定，並呈報金融監督管理委員會申報生效後發行之。

- (三)有關本次轉換公司債之計畫項目、資金運用進度及預計可能產生效益，內容請詳附件十一。
- (四)因資本市場籌資環境變化快速，為掌握訂定發行條件及實際發行作業時效，本次國內第三次無擔保可轉換公司債之發行金額、發行及轉換條件與發行價格，以及本計畫所需資金總額、資金來源、計畫項目、資金運用進度、可能產生效益及其他相關事宜，如經主管機關指示，相關法令規則修正，或因應客觀環境需修訂或修正時，擬授權本公司董事長全權處理。
- (五)本次發行國內第三次無擔保轉換公司債將採詢價圈購方式全數對外公開承銷，並依證券交易法第八條規定得不印製實體債券，本次轉換公司債於主管機關申報生效發行後，擬授權董事長另訂發行日，將向中華民國證券櫃檯買賣中心申請櫃檯買賣。
- (六)為配合呈報主管機關申辦發行作業，擬以向金融監督管理委員會申報日為暫定轉換價格之基準日，實際轉換價格基準日期，擬於主管機關核准發行後，授權董事長訂定之，並授權本公司董事長代表本公司簽署一切有關發行國內第三次無擔保轉換公司債之契約及文件，並代表本公司辦理相關發行事宜。

決議：本案經主席徵詢出席董事，無異議照案通過。

第十一案至第十四案：(略)

九、臨時動議：無。

十、散會：上午十一時。

主席：林正雄



記錄：陳永和



董事會附件十：國內第三次無擔保可轉換公司債發行及轉換辦法詳本公開說明書第 155~158 頁，故不擬重覆。

董事會附件十一：

一、本次轉換公司債之計畫內容、計畫項目、預計資金運用進度及可能產生效益

- (一)發行種類：國內第三次無擔保可轉換公司債。
- (二)發行金額：國內第三次無擔保可轉換公司債之發行總金額為新台幣肆億元整，每張面額為新台幣壹拾萬元，依票面金額十足發行。
- (三)發行利率：票面利率 0%。
- (四)發行條件：發行期間三年，自發行滿一個月翌日起至到期日前十日止，除依法暫停過戶期間及本轉換辦法規定期間外，得向本公司請求依本辦法轉換為本公司普通股。
- (五)公開承銷比例：全數委由承銷商對外公開承銷，公開承銷比例100%。
- (六)承銷及配售方式：以 100%詢價圈購方式對外公開承銷。

二、計畫項目、預計資金運用進度及可能產生效益

(一)本次計畫之總資金運用計畫

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											
			103 年度				104 年度				105 年度			
			第一季 (含)以前	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	
支付營建工程款 -「富匯」案	104 年 第四季	366,706	136,743	14,871	38,108	63,282	39,836	28,635	22,825	22,406	-	-	-	
支付營建工程款 -「富喬」案	104 年 第三季	377,266	176,345	39,157	56,879	50,585	18,731	18,730	16,839	-	-	-	-	
支付營建工程款 -「富春」案	104 年 第三季	481,317	198,261	41,525	66,026	87,012	39,354	32,145	16,994	-	-	-	-	
支付營建工程款 -「國美天藏」案	105 年 第三季	793,759	403,386	19,895	52,246	58,949	52,346	42,392	39,903	39,903	32,437	32,437	19,865	
合計		2,019,048	914,735	115,448	213,259	259,828	150,267	121,902	96,561	62,309	32,437	32,437	19,865	

資料來源：富旺公司提供

(二)本次籌資之資金運用計畫

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			
			103 年度			104 年度
			第二季	第三季	第四季	第一季
支付營建工程款- 「富匯」案	104 年第一季	100,000	-	31,734	56,001	12,265
支付營建工程款- 「富喬」案	104 年第一季	100,000	10,873	47,592	40,271	1,264
支付營建工程款- 「富春」案	103 年第四季	100,000	11,104	52,877	36,019	-

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度			
			103 年度			104 年度
			第二季	第三季	第四季	第一季
支付營建工程款- 「國美天藏」案	104 年第一季	100,000	-	44,794	44,794	10,412
合計		400,000	21,977	176,997	177,085	23,941

資料來源：富旺公司提供

(三)預計可能產生效益

本次募集資金 400,000 仟元擬支應新竹縣湖口鄉「富匯」、「富裔」、「富春」案及台中市「國美天藏」等建案之營建工程款，其預計分別將於 104 年第四季、104 年第三季、104 年第三季及 105 年第三季完工交屋，採全部完工法認列收入，預計於個案完工年度可分別挹注營業收入 491,920 仟元、507,650 仟元、646,930 仟元、975,730 仟元及個案營業毛利 125,214 仟元、130,384 仟元、165,613 仟元、181,971 仟元。此外，本次募資金額用以支應營建個案之款項若採公開募集而不以銀行融資因應，以本公司目前建築融資借款利率 3.00% 估算，每年將可節省利息費用 12,000 仟元。



「公司章程」修訂前後條文對照表

條次	內容		修訂依據及理由
	修訂前	修訂後	
第三十七條	<p>本公司所處產業環境多變，企業生命週期正值成長階段，考量本公司未來資金需求及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，係依據公司未來年度之資本支出預算及資金需求情形發放。惟股票股利之分派比例以不高於股東股利總額之百分之五十。</p> <p>股東股利之分派，以發放股利基準日時記載於股東名簿內之股東為準。</p>	<p>本公司所處產業環境多變，企業生命週期正值成長階段，考量本公司未來資金需求及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，係依據公司未來年度之資本支出預算及資金需求情形發放。惟現金股利之分派比例以不高於股東股利總額之百分之五十。</p> <p>股東股利之分派，以發放股利基準日時記載於股東名簿內之股東為準。</p>	配合公司實務需求。
第四十條	<p>本章程訂立於中華民國八十六年四月十六日；</p> <p>第一次修訂於民國八十六年五月十日；</p> <p>第二次修訂於民國八十七年十一月九日；</p> <p>第三次修訂於民國八十八年九月十四日；</p> <p>第四次修訂於民國八十九年三月二十七日；</p> <p>第五次修訂於民國八十九年六月二十六日；</p> <p>第六次修訂於民國八十九年九月二十一日；</p> <p>第七次修訂於民國九十年三月二十三日；</p> <p>第八次修訂於民國九十一年五月二十一日；</p> <p>第九次修訂於民國九十二年五月二十一日；</p> <p>第十次修訂於民國九十三年六月十四日；</p> <p>第十一次修訂於民國九十四年九月二十一日；</p> <p>第十二次修訂於民國九十五年五月十六日；</p> <p>第十三次修訂於民國九十六年六月二十一日；</p> <p>第十四次修訂於民國九十七年六月十三日；</p> <p>第十五次修訂於民國九十七年十一</p>	<p>本章程訂立於中華民國八十六年四月十六日；</p> <p>第一次修訂於民國八十六年五月十日；</p> <p>第二次修訂於民國八十七年十一月九日；</p> <p>第三次修訂於民國八十八年九月十四日；</p> <p>第四次修訂於民國八十九年三月二十七日；</p> <p>第五次修訂於民國八十九年六月二十六日；</p> <p>第六次修訂於民國八十九年九月二十一日；</p> <p>第七次修訂於民國九十年三月二十三日；</p> <p>第八次修訂於民國九十一年五月二十一日；</p> <p>第九次修訂於民國九十二年五月二十一日；</p> <p>第十次修訂於民國九十三年六月十四日；</p> <p>第十一次修訂於民國九十四年九月二十一日；</p> <p>第十二次修訂於民國九十五年五月十六日；</p> <p>第十三次修訂於民國九十六年六月二十一日；</p> <p>第十四次修訂於民國九十七年六月十三日；</p> <p>第十五次修訂於民國九十七年十一</p>	增列修訂次數及日期

條次	內容		修訂依據 及理由
	修訂前	修訂後	
	月二十八日； 第十六次修訂於民國九十八年五月二十二日； 第十七次修訂於民國九十九年四月參拾日； 第十八次修訂於民國一百年六月十六日； 第十九次修訂於民國一〇一年十一月二十日； 第二十次修訂於民國一〇二年五月二十三日。	月二十八日； 第十六次修訂於民國九十八年五月二十二日； 第十七次修訂於民國九十九年四月參拾日； 第十八次修訂於民國一百年六月十六日； 第十九次修訂於民國一〇一年十一月二十日。	

富旺國際開發股份有限公司



盈餘分配表

一〇二年度

單位：新台幣元

項目	金額
期初未分配盈餘餘額	108,082,519
(減)：IFRSs 轉換調整淨額	(234,763,830)
轉換為 IFRSs 後之期初餘額	(126,681,311)
加：本年度稅後淨利	373,645,374
可供分配盈餘	246,964,063
減：提列法定盈餘公積	(24,696,406)
提列特別盈餘公積	(882,134)
減：分配項目：	
現金股利(每股 1.41 元)(註)	(221,385,523)
期末未分配盈餘餘額	0
附註：	
配發員工紅利： <u>6,641,566</u> 元及董事監察人酬勞： <u>1,320,000</u> 元	

註：本次盈餘分配案，係分配民國 87 年度以後之可分配盈餘，普通股現金股利每股配發新台幣 1.41 元。嗣後如因本公司買回庫藏股、或將庫藏股轉讓、轉換及註銷等，致影響本公司流通在外股份總數時，擬請股東會授權董事會依本案決議之普通股擬分配盈餘總額，按配息基準日本公司流通在外股份之數量，調整股東配息比率。

董事長：林正雄



經理人：林正雄



會計主管：黃秀華





# 富旺國際開發股份有限公司

## 國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法

### 一、債券名稱

富旺國際開發股份有限公司(以下簡稱「本公司」)國內第三次無擔保轉換公司債(以下簡稱「本轉換公司債」)。

### 二、發行日期

民國103年5月12日(以下簡稱「發行日」)。

### 三、債券面額

每張面額為新台幣壹拾萬元，依票面金額發行，發行張數為肆仟張。

### 四、發行總額

新台幣肆億元整。

### 五、發行期間

發行期間三年，自民國103年5月12日開始發行至106年5月12日到期(以下簡稱「到期日」)。

### 六、債券票面利率

票面年利率0%。

### 七、還本日期及方式

依本辦法第六條規定本轉換公司債之票面利率為0%，故無需訂定付息日期及方式。除債券持有人依本辦法第十一條轉換為本公司普通股或依本辦法第二十條行使賣回權，及本公司依本辦法第十九條提前收回或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，到期時依債券面額以現金一次償還。

### 八、擔保情形

本轉換公司債為無擔保債券，惟若本轉換公司債發行後，本公司另發行其他有擔保附認股權或轉換公司債時，本轉換公司債亦將比照該有擔保附認股權或轉換公司債，設定同等級之債權或同順位之擔保物權。

### 九、轉換標的

本公司之普通股，並以發行新股之方式履行轉換義務，換發之新股以帳簿劃撥交付，不印製實體方式為之。

### 十、轉換期間

債券持有人得於本轉換公司債發行滿一個月翌日(民國103年6月13日)起，至到期日前十日(民國106年5月2日)止，除本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止、辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易前一日止及其他依法暫停過戶期間外，得隨時向本公司請求依本辦法規定將本轉換公司債轉換為本公司普通股，並依本辦法第十一條、第十六條及第十七條規定辦理。本公司並應依中華民國證券櫃檯買賣中心(以下簡稱「櫃檯買賣中心」)規定之期限，於前述無償配股停止過戶除權公告日、現金股息停止過戶除息公告日或現金增資認股停止過戶除權公告日前將停止轉換之期間予以公告並函櫃檯買賣中心。

### 十一、請求轉換程序

(一)債券持有人至原交易券商填具「轉換公司債帳簿劃撥轉換／贖回／賣回申請書」(註明轉換)，由交易券商向臺灣集中保管結算所股份有限公司(以下簡稱「集保公司」)提出申請，集保公司於接受申請後送交本公司股務代理機構，於送達時即生轉換之效力，且不得申請撤銷，並於送達後五個營業日內完成轉換手續，直接將本公司普通股股票撥入該債券持有人之集保帳戶。

(二)華僑及外國人申請將所持有之本轉換公司債轉換為本公司普通股時，一律統由集保公司採取帳簿劃撥方式辦理配發。

### 十二、轉換價格及其調整：

(一)轉換價格之訂定方式

本轉換公司債轉換價格之訂定，係以民國103年5月2日為轉換價格訂定之基準日，取基準日(不含)前一個營業日、三個營業日及五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一為基準價格，乘以101.91%之轉換溢價率，為計算轉換價格（計算至新台幣角為止，分以下四捨五入）之依據。基準日前如遇有除權或除息者，經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格；轉換價格於決定後至實際發行日前，如遇有除權或除息者，應依轉換價格調整公式調整之。依上述方式，以發行時按基準日之前一個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數訂定之基準價格每股20.90元，訂定轉換價格為每股21.3元。

## (二)轉換價格之調整

1.本轉換公司債發行後，除本公司所發行或私募之具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券而換發普通股股份或因員工紅利發行新股者外，遇有本公司已發行普通股股份增加時（包含以募集發行或私募方式辦理之現金增資、盈餘轉增資、資本公積轉增資、公司合併或受讓其他公司股份發行新股、股票分割及現金增資參與發行海外存託憑證等），本轉換公司債之轉換價格依下列公式調整（計算至新台幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整），並函請櫃檯買賣中心公告，於新股發行除權基準日調整之，但有實際繳款作業於股款繳足日調整之：

調整後轉換價格＝調整前轉換價格×〔已發行股數＋（每股繳款額×新股發行股數）／每股時價（註6）〕／（已發行股數＋新股發行股數）

註1：已發行股數應包含發行及私募股數，並應減除本公司買回但尚未註銷或轉讓之庫藏股股數；新股發行股數應包含私募股數。

註2：新股繳款金額如係屬無償配股或股票分割，則其繳款金額為零。

註3：若係屬合併增資發行新股者，則其每股繳款額為合併基準日前依消滅公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。如係受讓其他公司股份發行新股，則每股繳款額為受讓基準日前受讓之他公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。

註4：如於現金增資發行新股之除權基準日後變更新股發行價格，應依更新後之新股發行價格與每股時價（以本公司決定之更新後新股發行價格訂定基準日作為更新後每股時價訂定基準日）重新按照前開公式調整之。如經設算調整後之轉換價格低於原除權基準日前已公告調整之轉換價格者，則應函請證交所或櫃檯中心重新公告調整之。

註5：如為合併或受讓增資則於合併或受讓基準日調整；股票分割則於股票分割基準日調整；如係採詢價圈購辦理之現金增資或現金增資參與發行海外存託憑證，因無除權基準日，則於股款募足日；如係採私募方式辦理之現金增資，則於私募交付日調整。

註6：每股時價之訂定，應以除權基準日、訂價基準日或股票分割基準日之前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數為準。

2.本轉換公司債發行後，如遇本公司配發普通股現金股利占每股時價（註）之比率超過1.5%時，應按所占每股時價之比率於除息基準日按下列公式調降轉換價格（計算至新台幣角為止，分以下四捨五入），並應函請櫃檯買賣中心公告調整後之轉換價格。本項轉換價格調降之規定，不適用於除息基準日（不含）前已提出請求轉換者。

調降後轉換價格＝調降前轉換價格×（1－發放普通股現金股利占每股時價（註）之比率）

註：每股時價係以現金股息停止過戶除息公告日之前一、三、五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一。

本轉換債發行後，如同時遇有發放普通股現金股利及股票股利，且其中現金股利占每股時價之比率超過1.5%時，轉換價格應先就上述(二)轉換價格調整之2.現金股利調整公式調整，再就上述(二)轉換價格調整之1.股票增加之調整公式調整之。

3.本轉換公司債發行後，遇有本公司以低於每股時價（註1）之轉換或認股價格再發行或私募具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券時，或非因辦理現金增資而賦予他人本公司普通股認購權時，轉換價格依下列公式調整（計算至新台幣角為止，分以下四捨五入，

向下調整，向上則不予調整），並函請櫃買中心公告，於前述有價證券或認股權發行之日或私募有價證券發行日調整之。

調整後轉換價格＝調整前轉換價格×〔已發行股數＋（新發行有價證券或認股權之轉換或認股價格×新發行有價證券或認股權可轉換或認購之股數）／每股時價（註1）〕／（已發行股數＋新發行有價證券或認股權可轉換或認購之股數）

註1：每股時價為再發行或私募具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券之訂價基準日或私募有價證券交付日之前一、三、五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一。

註2：已發行股數應包含發行及私募股數，並減除本公司已買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

註3：再發行或私募具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券如係以庫藏股支應，則調整公式中之已發行股數應減除新發行有價證券可轉換或認股之股數。

4.本轉換公司債發行後，如遇本公司非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，應依下列公式計算調整後轉換價格，並函請櫃檯買賣中心公告，於減資基準日調整之：

調整後轉換價格＝調整前轉換價格×〔減資前已發行普通股股數（註）÷減資後已發行普通股股數〕

註：已發行普通股股數包括發行及私募股數，並減除本公司買回但尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

### 十三、本轉換公司債之上櫃及終止上櫃

本轉換公司債於發行日之前向櫃檯買賣中心申請上櫃買賣，至全數轉換為普通股股份或全數由本公司買回或償還時終止上櫃，以上事項均由本公司洽主管機關同意後公告之。

### 十四、轉換年度現金股利及股票股利之歸屬

#### （一）現金股利

1.本轉換債持有人於當年度一月一日起至當年度本公司向櫃檯買賣中心洽辦現金股息除息公告日前三個營業日（不含）以前請求轉換者，參與當年度股東會決議發放之前一年度現金股利。

2.本轉換債持有人於當年度現金股息除息基準日翌日起至十二月三十一日（含）以前請求轉換者，不得享有當年度股東會決議發放之前一年度現金股利，但得參與次年度股東會決議發放之當年度現金股利。

#### （二）股票股利

1.本轉換債持有人於當年度一月一日起至當年度本公司向櫃檯買賣中心洽辦無償配股除權公告日前三個營業日（不含）以前請求轉換者，參與當年度股東會決議發放之前一年度股票股利。

2.本轉換債持有人於當年度無償配股除權基準日翌日起至十二月三十一日（含）以前請求轉換者，不得享有當年度股東會決議發放之前一年度股票股利，但得參與次年度股東會決議發放之當年度股票股利。

### 十五、股本變更登記作業

本公司應於每季結束後十五日內，將前一季因本轉換公司債轉換所交付之股票數額予以公告，每季並應向公司登記之主管機關申請資本額變更登記至少一次。

### 十六、無法換發壹股之餘額處理

轉換為本公司普通股時，若有不足壹股之股份金額，本公司將以現金償付（計算至新台幣元止，角以下四捨五入）。

### 十七、轉換後之新股上櫃

本轉換公司債經轉換後換發之普通股自交付日起於櫃買中心上櫃買賣，並由本公司洽櫃買中心同意後公告之。

### 十八、轉換後之權利義務

轉換後之新股，其權利義務與本公司原已發行之普通股股份相同。

## 十九、本公司對本轉換公司債之收回權

- (一)本轉換公司債自發行滿一個月翌日起(民國103年6月13日)至到期日前四十日(民國106年4月2日)止,若本公司普通股之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)以上時,本公司得於其後三十個營業日內,以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算,並以該期間屆滿日為債券收回基準日,且前述期間不得為第十條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準,對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之投資人,則以公告方式為之),且函知櫃檯買賣中心公告並於該期間屆滿時,按債券面額以現金收回全部債券。
- (二)本轉換公司債自發行滿一個月翌日起(民國103年6月13日)至到期日前四十日(民國106年4月2日)止,若本轉換公司債流通在外餘額低原發行總額之10%時,本公司得於其後任何時間,以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算,並以該期間屆滿日為債券收回基準日,且前述期間不得為第十條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準,對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之投資人,則以公告方式為之),且函知櫃檯買賣中心公告並於該期間屆滿時,按債券面額以現金收回其全部債券。
- (三)若債券持有人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前,未以書面回覆本公司股務代理機構(於送達時即生效力,採郵寄者以郵戳日為憑)者,於到期日本公司一律按債券面額以現金收回其全部債券。

## 二十、債券持有人之賣回權

本轉換公司債以發行滿二年之日(民國105年5月12日)為債券持有人賣回基準日,本公司應於賣回基準日之前三十日(民國105年4月12日),以掛號寄發一份「賣回權行使通知書」予債券持有人(以「賣回權行使通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準,對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之投資人,則以公告方式為之),並函知櫃檯買賣中心公告本轉換公司債持有人賣回權之行使,債券持有人得於發行滿二年之前三十日(民國105年4月12日)內以書面通知本公司股務代理機構(於送達時即生效力,採郵寄者以郵戳為憑)要求本公司依債券面額加計利息補償金【滿二年為債券面額之103.53%(實質收益率1.75%)】,將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。本公司受理賣回請求,應於賣回基準日後五個營業日內將款項以匯款方式交付債券持有人。前述日期如遇台北市證券集中交易市場停止營業之日,將順延至次一營業日。

二十一、所有本公司收回(包括由證券商營業處所買回)、償還或已轉換之本轉換公司債將被註銷,不再賣出或發行。

二十二、本轉換公司債及其所轉換之普通股均為記名式,其過戶、異動登記、設質、遺失等均依「公開發行股票公司股務處理準則」及公司法相關之規定,另稅賦事宜依當時之稅法規定辦理。

二十三、本轉換公司債由臺灣新光商業銀行信託部為債權人之受託人,以代表債券持有人之利益行使查核及監督本公司履行本轉換公司債發行事項之權責。凡本轉換公司債之債券持有人不論係於發行時認購或中途買受,對於本公司與受託人之間所定受託契約規定、受託人之權利義務及本發行及轉換辦法,均予同意並授與受託人有關受託事項之全權代理,此項授權並不得中途撤銷,至於受託契約內容,債券持有人得在營業時間內隨時至本公司或受託人營業處所查詢。

二十四、本轉換公司債委由本公司股務代理機構辦理還本付息及轉換事宜。

二十五、本轉換公司債之發行依證券交易法第八條規定採帳簿劃撥交付,不印製實體債券。

二十六、本轉換公司債發行及轉換辦法如有未盡事宜之處,悉依相關法令辦理之。

**富旺國際開發股份有限公司**  
**國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書**

一、說明

富旺國際開發股份有限公司（以下稱富旺國際或本公司）經 103 年 3 月 11 日之董事會決議通過，辦理發行國內第三次無擔保轉換公司債新台幣 400,000 仟元，每張面額壹拾萬元整，依票面金額十足發行，共計發行肆仟張。

二、富旺國際最近三年度及最近期之財務狀況

(一) 最近三年度每股稅後純益及每股股利

單位：新台幣元

年度	每股稅後純益		每股股利			
	註 1	註 2	現金股利	股票股利		
				盈餘	資本公積	合計
100(101 年分配)	(1.76)	(1.76)	-	-	-	-
101(102 年分配)	1.81	1.81	-	-	-	-
102(103 年擬分配)	2.39	2.39	1.41	-	-	1.41

資料來源：經會計師查核簽證之財務報告

註 1：以各當年度流通在外加權平均股數計算而得。

註 2：按追溯調整盈餘轉增資後之股數計算。

註 3：經董事會通過，尚待股東會決議。

(二) 最近期會計師查核簽證之股東權益、流通在外股數及每股淨值

102 年 12 月 31 日之股東權益	1,863,840 仟元
102 年 12 月 31 日流通在外股數	157,556 仟股
每股淨值	11.83 元

資料來源：經會計師簽證之財務報告

(三) 最近三年度及最近期財務資料

1、簡明資產負債表

(1) 國際財務報導準則(合併)

單位：新台幣仟元

年度 項目	最近三年度財務資料		
	100 年	101 年	102 年
流動資產	-	3,946,511	4,565,450
不動產、廠房及設備	-	18,501	38,382
無形資產	-	6,516	4,797
其他資產	-	35,653	36,597
資產總額	-	4,007,181	4,645,226
流動負債	分配前	-	2,544,189
	分配後	-	2,544,189
非流動負債	-	2,849	263,541
負債總額	分配前	-	2,547,038
	分配後	-	2,547,038
歸屬於母公司業主之權益		1,460,143	1,863,840
股本	-	1,565,508	1,575,561

年度 項目		最近三年度財務資料		
		100年	101年	102年
資本公積		-	9,300	30,188
保留 盈餘	分配前	-	(114,672)	258,973
	分配後	-	(114,672)	尚未分配
其他權益		-	7	(882)
庫藏股票		-	-	-
非控制權益		-	-	-
權益 總額	分配前	-	1,460,143	1,863,840
	分配後	-	1,460,143	尚未分配

註：102年度之財務資料經會計師查核簽證，另101年度財務數字係102年度財報依IFRSs調節後之數字表達。

(2) 我國財務會計準則(合併)

單位：新台幣仟元

年度 項目		最近三年度財務資料		
		99年	100年	101年
流動資產		-	2,925,103	4,180,879
基金及投資		-	20	20
固定資產		-	44,152	18,501
無形資產		-	5,576	5,333
其他資產		-	35,424	36,422
資產總額		-	3,010,275	4,241,155
流動負債	分配前	-	1,886,873	2,542,395
	分配後	-	1,886,873	2,542,395
長期負債		-	-	-
其他負債		-	2,630	2,840
負債總額	分配前	-	1,889,503	2,545,235
	分配後	-	1,889,503	2,545,235
股本		-	1,365,508	1,565,508
資本公積		-	-	9,300
保留盈餘	分配前	-	(240,929)	120,092
	分配後	-	(240,929)	120,092
金融商品未實現 損益		-	(6,819)	-
累積換算調整數		-	1,013	1,020
未認列為退休金 成本之淨損失		-	-	-
股東權益 總額	分配前	-	1,120,772	1,695,920
	分配後	-	1,120,772	1,695,920

資料來源：經會計師查核簽證之財務報告

2、損益表

## (1) 國際財務報導準則(合併)

單位：新台幣仟元

年度 項目	最近三年度財務資料		
	100 年	101 年	102 年
營業收入	-	1,845,406	1,897,672
營業毛利	-	349,090	651,433
營業損益	-	151,614	453,686
營業外收入及(支出)	-	(45,175)	(21,428)
稅前淨利	-	106,439	432,258
繼續營業單位 本期淨利	-	110,341	373,645
停業單位損失	-	-	-
本期淨利(損)	-	110,341	373,645
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	-	6,826	(889)
本期綜合損益總額	-	117,167	372,756
淨利歸屬於 母公司業主	-	110,827	373,645
淨利歸屬於非控制權益	-	(486)	-
綜合損益總額歸屬於母公 司業主	-	117,653	372,756
綜合損益總額歸屬於非控 制權益	-	(486)	-
每股盈餘	-	0.77	2.39

註：102 年度之財務資料經會計師查核簽證，另 101 年度財務數字係 102 年度財報依 IFRs 調節後之數字表達。

## (2) 我國財務會計準則(合併)

單位：新台幣仟元

年度 項目	最近三年度財務資料		
	99 年	100 年	101 年
營業收入	-	816,352	2,309,841
營業毛利	-	(80,576)	479,697
營業損益	-	(223,413)	301,808
營業外收入及利益	-	9,696	5,239

年度 項目	最近三年度財務資料		
	99 年	100 年	101 年
營業外費用及損失	-	28,161	50,414
繼續營業部門 稅前損益	-	(241,878)	256,633
繼續營業部門 損益	-	(240,930)	260,535
停業部門損益	-	-	-
非常損益	-	-	-
會計原則變動 之累積影響數	-	-	-
本期損益	-	(240,254)	261,021
每股盈餘(元)	-	(1.76)	1.81

資料來源：經會計師查核簽證之財務報告

### 三、發行價格之訂定方式及合理性評估

本次發行國內第三次無擔保轉換公司債發行總額肆仟張，係以詢價圈購方式辦理，發行總額為新台幣 400,000 仟元，每張票面金額為新台幣壹拾萬元整，依票面金額十足發行，發行期間為三年，票面利率為 0%，發行時轉換價格之訂定，係配合國內轉換公司債發行之相關法令，並視國內證券市場轉換債交易及發行概況暨未來營運之發展等因素訂定，其計算方法及訂立原則如下：

#### (一) 轉換價格之訂定原則、方式及合理性

##### 1、轉換價格訂定之法規根據(訂定原則)

根據「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第十七條之規定，承銷商輔導發行公司或外國發行人申報發行國內轉換公司債，用以計算暫定轉換價格之基準價格，應以向金管會申報日前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數為準，且暫定轉換價格之訂定應高於基準價格；其實際發行時，用以計算轉換價格之基準價格，應以向券商公會申報承銷契約日前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數為準；且轉換價格之訂定應高於基準價格。

##### 2、轉換價格訂定方式

(1)採用基準日前一個營業日、三個營業日與五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數為計算標準，主要為適切反映目前交易市場狀況，貼近時價發行，並與國際接軌，有助於訂定一比較公平之基準價格。

(2)依據「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」(以下簡稱「券商自律規則」)第十七條規定，轉換價格應高於基準價格，並參考國內證券市場轉換公司債之發行及交易概況與發行公司近年來之經營績效、獲利能力及未來營運展望，本次國內第三次無擔保轉換公司債之轉換溢價比率為 101.91%。

##### 3、轉換價格訂定合理性



本次轉換公司債之轉換價格，除兼顧「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」之規定，亦參考目前國內轉換公司債發行概況、發行條件訂定方式、次級市場交易情況暨發行公司近年來之經營績效、獲利能力與未來的營運前景暨保障債券持有人及現有股東權益所訂立，其訂定方式應屬合理。

## (二) 發行價格之訂定模型

### 1、發行條件主要條款

考慮近年來之經營績效與未來發展潛力因素，及未來國內債券市場利率走勢，經與本公司議定轉換公司債之發行條件摘要如下：

項目	國內第三次無擔保轉換公司債
發行總額	新台幣肆億元整
擔保狀況	無擔保
發行價格	以面額十足發行
發行年限	三年
票面利率	0%
轉換標的	富旺國際開發股份有限公司新發行之普通股
轉換價格之訂定	本轉換公司債轉換價格之訂定，係以民國 103 年 5 月 2 日為轉換價格訂定之基準日，取基準日(不含)前一個營業日、三個營業日及五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一為基準價格，乘以 101.91%之轉換溢價率，為計算轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)之依據。基準日前如遇有除權或除息者，經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格；轉換價格於決定後至實際發行日前，如遇有除權或除息者，應依轉換價格調整公式調整之。依上述方式，以發行時按基準日之前一個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數訂定之基準價格每股 20.90 元，訂定轉換價格為每股 21.3 元。
轉換期間	債券持有人得於本轉換公司債發行滿一個月翌日(民國 103 年 6 月 13 日)起，至到期日前十日(民國 106 年 5 月 2 日)止，除本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止、辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止及其他依法暫停過戶期間外，得隨時向本公司請求依本辦法規定將本轉換公司債轉換為本公司普通股，並依本辦法第十一條、第十六條及第十七條規定辦理。
發行公司之收回權	1.本轉換公司債自發行滿一個月翌日起至到期日前四十日止，若本公司普通股之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)以上時，本公司得按債券面額以現金收回全部債券。 2.本轉換公司債自發行滿一個月翌日起至到期日前四十日止，若本轉換公司債流通在外餘額低原發行總額之 10%時，本公司得於其後任何時間，按債券面額以現金收回其全部債券。
發行公司之賣回	本轉換公司債以發行滿二年之日為債券持有人賣回基

項目	國內第三次無擔保轉換公司債
權	準日，債券持有人得於發行滿二年之前三十日內要求本公司依債券面額加計利息補償金【滿二年為債券面額之103.53%(實質收益率 1.75%)】，將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。
上櫃掛牌	本轉換公司債向中華民國證券櫃檯買賣中心申請上櫃掛牌

## 2、理論模型概述

轉換公司債兼具股權及利率兩項商品特性，目前國內轉換公司債在發行條件設計中，包含多項選擇權，造成轉換公司債訂價過程相對困難，傳統 Black-Scholes 選擇權評價模型並無法評定轉換公司債之價值。因此，本承銷商利用其他數值方式求算其價值，本轉換債券理論價格所採用之數值方法，其評價理論基礎為 Cox, Ross 與 Rubinstein(1979)所提出之二元樹模型，以股價之二元展開，並考量包含投資人轉換、賣回權，發行公司買回權，重設條款等條件，與標的股價之市場風險、利率風險及信用風險。上述模型係為兼顧公司資金募集成本與保障投資人之權益而演繹。

## 3、理論價值之分解

依發行條款設計，可將轉換公司債之理論價值分解成下列五項：

- (1)純債券價值
- (2)轉換權價值
- (3)賣回權價值
- (4)買回權價值
- (5)重設權價值

在二元樹模型評價過程中，於展開之各期各節點上可得對應的基本變數值(Underlying Variable Values)，再依據上述各發行條款的有效期間及觸發條件，可計算得到轉換公司債理論價值，與上述五種價值之數值。

## 4、建立評價模型之路徑展開

### (1) 評價模型之假設基礎

在推演二元樹評價模型時，Cox, Ross 與 Rubinstein(1979)採用下列假設條件：

- a.資本市場是競爭性的市場(Competitive Market)
- b.在資本市場內，諸如交易費用及稅率均不存在。投資者可任意借與貸放資金而不受限制。任一投資者或市場交易都無能力控制價格，也就是，他們接受市場所決定的價格(Price Takers)。
- c.投資者可無限制地賣空或放空任何資產(諸如股票)。
- d.無風險借貸利率存在，固定不變且相等。備有條件 b、c 及 d 的資本市場，稱之為完全市場(Perfect Market)。
- e.履約股票在選擇權到期日或之前，無股息的分發。
- f.投資者是有理性的，他們尋求最高的利潤。因此，他們偏好高利潤(Preferring More Wealth to Less)。

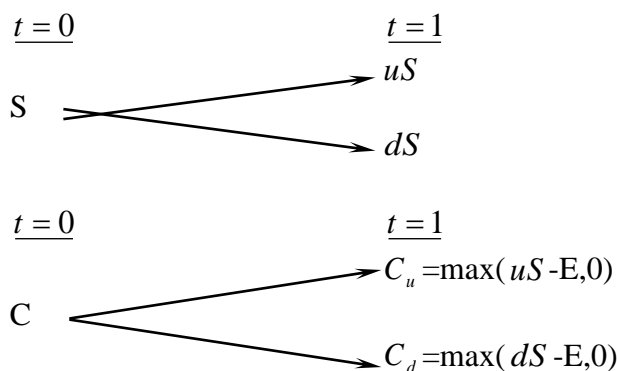
### (2) 評價模型之路徑展開

以二元樹模型評價歐式買權契約，在推論二元樹評價模型時，須要下列符號：

- △代表所應購買或放空的履約股股數；
- B 代表以無風險股利籌借或貸發的資金金額；
- (u-1)代表履約股價上升的百分比(u>1)，q 代表股價上升的機率；
- (d-1)代表履約股價下降的百分比(d<1)，(1-q)代表股價下降的機率。

### A. 單一期的評價

由  $t=0$  至  $t=1$ ，履約股價可能上升  $(u-1)$  百分比或下降  $(d-1)$  百分比。在  $t=1$  時，股價可由下圖代表：



此處，

$E$  代表買權的履約價

$C_u$  代表，在  $t=1$  時，當股價上升  $(u-1)$  百分比的買權價格；

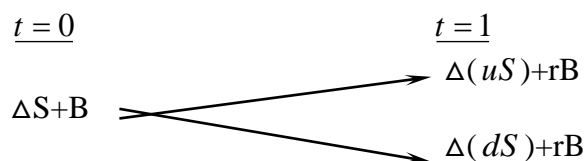
$C_d$  代表，在  $t=1$  時，當股價下降  $(d-1)$  百分比的買權價格；

$uS$  代表，在  $t=1$  時，當股價上升  $(u-1)$  時的價格；

$dS$  代表，在  $t=1$  時，當股價下降  $(d-1)$  時的價格。

目的是要評價在  $t=1$  時該買權契約的合理價格。評價的方法是複製一個避險組合，使其在  $t=1$  時的資金結構(Payoff Structure)與該買權在  $t=1$  時的資金完全相同。該避險組合的成分包括履約股股數  $(\Delta)$  及籌借或貸發某些資金  $(B)$ 。所以進行第二步，以求出  $\Delta$  及  $B$ 。

在  $t=0$  至  $t=1$  時，因股價上升  $(u-1)$  或下降  $(d-1)$ ，以致避險組合的價值也發生變動。其價值變動可由下圖表示：



此處， $r=(1+i)$ ,  $i$ =無風險利率

因要建立複製(避險)組合，使其在  $t=1$  時的資金結構與買權的資金結構相同。故根據上面  $t=1$  時的圖表，可建立下列兩方程式：

$$C_u = \Delta uS + rB \quad (a)$$

$$C_d = \Delta dS + rB \quad (b)$$

解答上面二項方程式得到：

$$\Delta = \frac{C_u - C_d}{S(u-d)} \quad (c)$$

$$B = \frac{uC_d - dC_u}{(u-d)r} \quad (d)$$

公式(c)及(d)代表在  $t=0$  時複製(避險)組合所應包含的履約股數及籌借或貸發資金的金額。

因在  $t=1$  時複製組合與買權的資金結構完全相同(由公式(a)及(b)所表示)，兩者的現值( $t=0$ )也應相同。也就是，

$$C = \Delta S + B \quad (e)$$

將公式(c)及(d)的  $\Delta$  及  $B$  代入公式(e)，獲得買權契約在  $t=0$  時的價格如下：

$$C = \frac{1}{r} \left[ \frac{(r-d)}{u-d} \cdot C_u + \frac{(u-r)}{u-d} \cdot C_d \right] \quad (f)$$

$$= \frac{1}{r} [pC_u + (1-p)C_d] \quad (f')$$

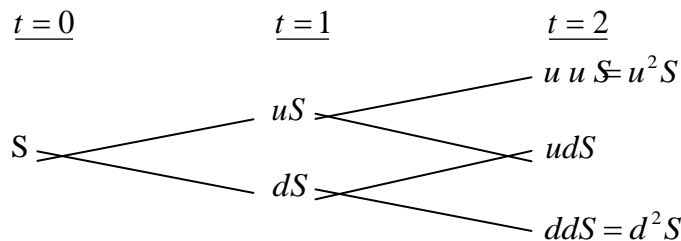
此處， $p=(r-d)/(u-d)$ ,  $1-p=(u-r)/(u-d)$

公式(f)或(f')可說是歐式買權的單一期評價模型(A Single Period Pricing Model)。買權價格是由其未來的價格( $C_u$ 及 $C_d$ )、股價的未來變動百分比( $u$ 及 $d$ )、履約價格( $X$ )與利率( $r$ )所決定。也可說，在 $t=0$ 時，買權價格是其期望價值 $[pC_u + (1-p)C_d]$ 的現值。

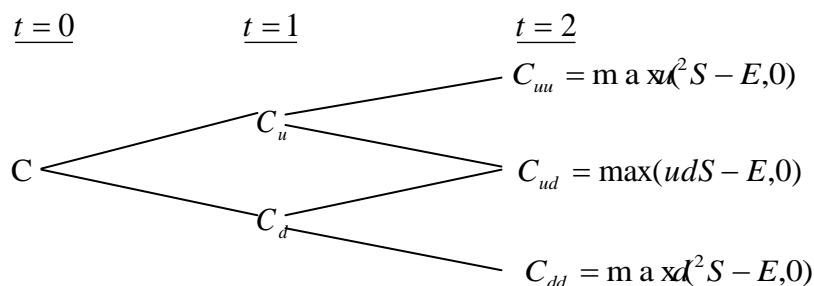
因此買權的價格是，在風險中立環境下，買權未來折現價值的期望值，這並不是說，買權的期望報酬率等於無風險利率。在均衡下，持有買權一個時期等於有套利組合一個時期，因此，買權的期望報酬率應等於套利組合的期望報酬率。若買權受到市場的錯誤評價(Mispriced)，則其期望報酬率與風險將會與套利組合的期望報酬率及風險不同，這會引起投資者的套利活動。

### B. 兩個時期的評價

上面單一期的評價程式可重複應用於推演兩個時期的買權評價模型(Two-Period Option Pricing Model)。為推演兩個時期的評價模型，假設股價由 $t=1$ 至 $t=2$ 的變動百分比仍由( $u-1$ )及( $d-1$ )所代表。也就是，股價變動的隨機過程不變或穩定(the Stationary Stochastic Process of the Stock Price)。在兩個時期的架構下，履約股價的變動可由下圖表示之：



因股價的變動，買權價格也隨之變動。買權在 $t=2$ 的價格可由下圖表示：



下一步驟，我們將 $t=1$ 至 $t=2$ 看做一個時期。而後，運用公式(f')，我們可求得在 $t=1$ 時買權契約的兩種可能價格 $C_u$ 及 $C_d$ ，如下：

由 $t=1$ 至 $t=2$ ，股價由 $uS$ 上升至 $u^2S$ 或下降至 $udS$ 的情況下，買權在 $t=1$ 時的價格應為：

$$C_u = \frac{1}{r} [pC_{uu} + (1-p)C_{ud}] \quad (g)$$

類似的，有 $t=1$ 至 $t=2$ ，股價由 $dS$ 上升至 $udS$ 或下降至 $d^2S$ 的情況下，買權在 $t=1$ 時的價格為：

$$C_d = \frac{1}{r} [pC_{du} + (1-p)C_{dd}] \quad (h)$$

應注意的是，在第二期初時，套利組合(或稱避險組合)的成份必須重新調整才能使套利組合維持無風險，以及套利組合的期望報酬等於買權的期望報酬。利

用公式(a)、(b)、(c)及(d)，在第二期初應調整的股數與借款金額如下：  
在 t=1 時，當股價是 uS 時，

$$C_{uu} = \Delta(uuS) + rB$$

$$C_{ud} = \Delta(udS) + rB$$

解出上面兩公式的  $\Delta$  及 B 而得，

$$\Delta = \frac{C_{uu} - C_{ud}}{(u-d)S}, B = \frac{uC_{ud} - dC_{uu}}{(u-d)r}$$

與單一期(或第一期)的原理相同，根據上面公式調整後的套利組合與買權在 t=2 的期望報酬率都是相同。因此可決定買權在 t=1 的價格，正如公式(g)與(h)所示。決定買權在 t=1 的價格( $C_u$  與  $C_d$ )後，我們可進一步決定買權在 t=0 的價格，如下。

因在 t=0 時買權的現值是其 t=1 時期望值的現值。由公式(g)及(h)，買權在 t=0 的現值應為：

$$c = \frac{1}{r} [pC_u + (1-p)C_d] \quad (i)$$

將公式(g)及(h)代入公式(i)，即得買權的現值如下：

$$c = \frac{1}{r^2} [p^2 C_{uu} + 2p(1-p)C_{ud} + (1-p)^2 C_{dd}] \quad (j)$$

$$= \frac{1}{r^2} [p^2 \max(u^2 S - X, 0) + 2p(1-p) \max(udS - X, 0) + (1-p)^2 \max(d^2 S - X, 0)] \quad (j^1)$$

而後可運用統計上的二項分配函數(Binomial Distribution Function)重新改寫公式(j<sup>1</sup>)如下：

$$c = \frac{1}{r^2} \left[ \binom{2}{2} p^2 \max(u^2 d^0 S - X, 0) + \binom{2}{1} p(1-p) \max(u^1 d^{2-1} S - X, 0) + \binom{2}{0} (1-p)^2 \max(d^2 u^0 S - X, 0) \right] \quad (k)$$

此處， $\binom{n}{j} = \frac{n!}{j!(n-j)!}$ ， $\binom{2}{0} = 1$ ， $\binom{2}{1} = 2$ ， $\binom{2}{2} = 1$ 。

再以簡化(k)，買權的現值可表示為

$$c = \frac{1}{r^2} \left[ \sum_{j=0}^2 \binom{2}{j} p^j (1-p)^{2-j} \cdot \max(u^j d^{2-j} S - X, 0) \right] \quad (l)$$

或者，

$$c = \frac{1}{r^2} \left[ \sum_{j=0}^2 \frac{2!}{j!(2-j)!} p^j (1-p)^{2-j} \cdot \max(u^j d^{2-j} S - X, 0) \right] \quad (l^1)$$

## 5、理論模型之推導模型

公式(l)或(l<sup>1</sup>)代表若買權的到期限為兩個時期時，其現值可由二項式程式來決定(或評價)。若將之延伸到 n 個時期(n ≥ 2)，則買權的現值可由公式(m)所決定(即將公式(l<sup>1</sup>)內的 2 改為 n)

$$c = \frac{1}{r^n} \left[ \sum_{j=0}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet \max(u^j d^{n-j} S - X, 0) \right] \quad (m)$$

但在公式(m)中，若  $u^j d^{n-j} S < X$ ，則  $\max(u^j d^{n-j} S - X, 0) = 0$ 。若  $u^j d^{n-j} S > X$ ，則  $\max(u^j d^{n-j} S - X, 0) = u^j d^{n-j} S - X > 0$ 。

故可將所有的零項消除，而只保留正項。在公式(m)中，假設  $k$  是一個最小的整數能使。也就是，

$$k > \frac{\ln(X / Sd^n)}{\ln(u/d)} \quad (n)$$

所以由公式(n)我們就可找出公式(m)中的所有的正項，去除零項後的公式(m)成爲：

$$\begin{aligned} c &= \frac{1}{r^n} \left[ \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet (u^j d^{n-j} S - X) \right] \\ &= \frac{1}{r^n} \left[ \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet u^j d^{n-j} S \right] - \left[ \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} X \right] \\ &= S \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p'^j (1-p')^{n-j} \bullet u^j d^{n-j} S - \frac{X}{r^n} \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \quad (o) \end{aligned}$$

$$\text{此處， } p' = \frac{pu}{r}, 1-p' = \frac{(1-p)d}{r} \quad (p)$$

公式(o)就是二項式買權評價模型，其簡化公式如下：

$$c = S \bullet B(n, k, p') - \frac{X}{r^n} B(n, k, p) \quad (q)$$

此處，

$$B(n, k, p') = \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p'^j (1-p')^{n-j}, n > k \quad (r)$$

$$B(n, k, p) = \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \quad (s)$$

註： $n < k, c = 0$ 。

### (三) 理論價值之計價

#### 1、計算參數說明

參數項目	數值	說明
評價日期	103/04/30	
基準價格	20.90 元	按發行轉換辦法，以民國 103/05/02 為轉換價格訂定基準日，取基準日(不含)前一個營業日本公司普通股收盤價 20.90 元為基準價格。
轉換價格	21.3 元	按發行轉換辦法，基準價格乘以轉換溢價率 101.91% 為計算依據(計算至新台幣角分止，分以下四捨五入)，訂定轉換價格為每股 21.3 元。
發行期間	3 年	取可轉債發行期間為三年。

參數項目	數值	說明
股價波動度	25.49%	1.以 103/04/30 及其前一年之每日收盤價為樣本期間。 2.以樣本期間之還原股價計算日自然對數報酬率。 3.以日報酬率標準差進行年化，可得股價波動度。
無風險利率	0.7430%	取證券櫃檯買賣中心，公債殖利率曲線圖於 103/04/29，2 年及 5 年期公債殖利率報價，分別為央債 103 甲-1 期(剩餘年限約為 1.719 年)及央債 103 甲-4 期(剩餘年限約為 4.797 年)之 0.5300% 及 1.0418%，以插補法計算可轉債存續期 3.000 年殖利率為 0.7430%，為無風險利率數值。
風險折現率	3.1606%	評估風險折現率時計有公司借款利率評估法、同業參考公司借款利率比較法等 2 種方案。本次擬採用公司借款利率評估法方案之數值 3.1606%，做為風險折現率之參數值，各項評估方案說明如後。
信用風險貼水	241.76BP	以風險折現率減無風險利率可得信用風險貼水。
切割期數	1825 期	將可轉債存續期間分割為 1825 期。
賣回收益率	年收益率 1.75%	按發行轉換辦法，以債券面額加計 1.75% 之年收益率將其所持有之本債券以現金賣回。

## 2、理論價值計算結果

### (1) 純債券價值

純債券價值為各期應付本息之折現後之現值(Present Value)，本轉換公司債之票面利率為 0%，故其純債券價值等於三年後本金之折現值，計算本債券純債券價值所使用之風險折現利率，係以發行公司之借款利率為依據估算而得。本模型所採用之折現利率為 3.1606% (具體估算方式參考上表)，以計算本轉換公司債之純債券價值如下：

$$\frac{100,000}{(1 + 3.1606\%)^3} = 91,100$$

### (2) 轉換權

轉換權之計算方式為將贖回權條件、賣回權條件自模型中抽離，推演求得不具贖回權、不具賣回權之轉換公司債價值 103,640 元，將其扣除純債券價值 91,100 元，得轉換權價值 12,540 元。

### (3) 賣回權

賣回權之計算方式為先計算出具賣回權條件之轉換公司債價值，再將賣回權條件自模型中抽離，推演求得不具賣回權之轉換公司債價值，兩者之差異 1,670 元即為賣回權的價值。

### (4) 買回權

買回權之計算方式為先計算出具買回權條件之轉換公司債價值，再將買回權條件自模型中抽離，推演求得不具買回權之轉換公司債價值，兩者之差異(20)元即為買回權的價值。

(5) 重設權

本轉換公司債並無重設條款之設計，故無重設權價值。

茲將各權利價值占理論價值的百分比表列如下：

權利	價值(元)	占理論價值之百分比
純債券價值	91,100	86.52%
轉換權價值	12,540	11.91%
賣回權價值	1,670	1.59%
買回權價值	(20)	-0.02%
總理論價值	105,290	100%

(四) 發行價格訂定之合理性評估

本轉換公司債之理論價格為 105,290 元，以 103 年 04 月 30 日臺灣銀行一年期定期存款利率 1.355% 估算流動性貼水，於扣除流動性貼水後為 103,882 元。經參酌本公司近年來經營績效、獲利能力、產業狀況及未來發展潛力，且為確保轉換公司債得順利對外募集，於考量國內轉換公司債市場市況，及不損害發行公司股東權益下，本公司與本承銷商共同議定本債券每張發行價格為 100,000 元，尚不低於理論價格扣除流動性貼水後之九成(即  $103,882 \times 0.9 = 93,494$  元)，符合金管會之規定，其發行價格應屬合理。



發行公司：富旺國際開發股份有限公司



代表人：林正雄



中 華 民 國 一 〇 三 年 五 月 二 日

(僅限富旺國際開發股份有限公司辦理國內第三次無擔保可轉換公司債發行及轉換價格計算書使用)



主辦承銷商：國泰綜合證券股份有限公司



代表人：莊順裕

中 華 民 國 一 〇 三 年 五 月 二 日  
(僅限富旺國際開發股份有限公司辦理國內第三次無擔保可轉換公司債發行及轉換價格計算書  
使用)

會計師查核報告

富旺國際開發股份有限公司 公鑒：

富旺國際開發股份有限公司及子公司民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日之合併損益表、合併股東權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開合併財務報表表示意見。

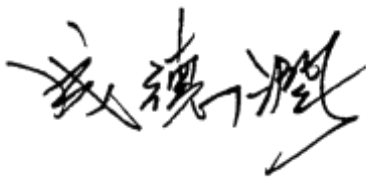
本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則暨一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信合併財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取合併財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製合併財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估合併財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則及一般公認會計原則編製，足以允當表達富旺國際開發股份有限公司及子公司民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日之合併經營成果與合併現金流量。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 成 德 潤

會計師 顏 曉 芳



財政部證券暨期貨管理委員會核准文號  
台財證六字第 0920123784 號

行政院金融監督管理委員會核准文號  
金管證審字第 1010028123 號

中 華 民 國 一 〇 二 年 二 月 二 十 日



## 富旺國際開發股份有限公司及子公司

## 合併資產負債表

民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日

單位：新台幣仟元，惟  
每股面額為元

代 碼	資 產	一 〇 一 年 底		一 〇 〇 年 底		代 碼	負 債 及 股 東 權 益	一 〇 一 年 底		一 〇 〇 年 底	
		金 額	%	金 額	%			金 額	%	金 額	%
	流動資產						流動負債				
1100	現 金 (附註四及二二)	\$ 520,160	12	\$ 431,315	14	2100	短期借款 (附註十三及二二)	\$ 2,044,075	48	\$ 1,599,045	53
1320	備供出售金融資產—流動 (附註二及五)	-	-	18,382	1	2120	應付票據 (附註二一)	70,574	2	69,246	3
1120	應收票據 (附註二及三)	54,724	1	8,248	-	2140	應付帳款	99,986	3	28,255	1
1140	應收帳款淨額 (附註二、三、六及二一)	248,275	6	82,070	3	2170	應付費用 (附註二一)	50,128	1	56,393	2
1160	其他應收款 (附註二、三、二一及二二)	13,040	-	368,495	12	2190	其他應付款 (附註二一)	2,529	-	488	-
1210	存貨—製造業 (附註二及七)	-	-	5,264	-	2262	預收房地款 (附註二三)	265,441	6	127,284	4
1220	存貨—建設業 (附註二、八及二二)	3,115,494	74	1,862,158	62	2286	遞延所得稅負債—流動 (附註二及十七)	9	-	-	-
1286	遞延所得稅資產—流動 (附註二及十七)	394	-	1,683	-	2298	其他流動負債	9,653	-	6,162	-
1291	受限制資產 (附註四及二二)	22,805	1	31,405	1	21XX	流動負債合計	2,542,395	60	1,886,873	63
1298	其他流動資產 (附註二一)	205,987	5	116,083	4	2820	存入保證金	2,840	-	2,630	-
11XX	流動資產合計	4,180,879	99	2,925,103	97	2XXX	負債合計	2,545,235	60	1,889,503	63
1480	以成本衡量之金融資產—非流動 (附註二及九)	20	-	20	-		母公司股東權益				
	固定資產 (附註二、十及二一)					3110	普通股股本—每股面額 10 元；額定 200,000 仟股，發行一〇一年 156,551 仟股及一〇〇年 136,551 仟股	1,565,508	37	1,365,508	45
	成 本						資本公積				
1531	機器設備	-	-	48	-	3211	發行股票溢價	9,300	-	-	-
1631	租賃改良	5,606	-	31,539	1	3350	未分配盈餘 (待彌補虧損)	120,092	3	( 240,929 )	( 8 )
1681	其他設備	29,273	1	32,339	1		股東權益其他項目				
15X1	成本合計	34,879	1	63,926	2	3420	累積換算調整數	1,020	-	1,013	-
15X9	累計折舊	( 16,378 )	( 1 )	( 19,774 )	-	3450	金融商品未實現損益	-	-	( 6,819 )	-
15XX	固定資產淨額	18,501	-	44,152	2	361X	母公司股東權益合計	1,695,920	40	1,118,773	37
17XX	無形資產 (附註二及十一)	5,333	-	5,576	-	3610	少數股權	-	-	1,999	-
	其他資產					3XXX	股東權益合計	1,695,920	40	1,120,772	37
1820	存出保證金 (附註二一)	12,414	-	15,279	-		負債及股東權益總計	\$ 4,241,155	100	\$ 3,010,275	100
1830	遞延費用 (附註二及十二)	1,183	-	2,237	-						
1860	遞延所得稅資產—非流動 (附註二及十七)	22,825	1	17,908	1						
18XX	其他資產合計	36,422	1	35,424	1						
1XXX	資 產 總 計	\$ 4,241,155	100	\$ 3,010,275	100						

後附之附註係本合併財務報表之一部分

董事長：林正雄



經理人：林正雄



會計主管：黃秀華



## 富旺國際開發股份有限公司及子公司

## 合併損益表

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元，惟每股

盈餘（虧損）為元

代碼	一〇一年度		一〇〇年度	
	金額	%	金額	%
營業收入（附註二及二一）				
4100	\$ 15,507	1	\$ 128,644	16
4510	2,054,226	89	423,523	52
4610	236,323	10	260,648	32
4800	3,785	-	3,537	-
4000	<u>2,309,841</u>	<u>100</u>	<u>816,352</u>	<u>100</u>
營業成本（附註七、八、十 八及二一）				
5110	14,128	1	111,870	14
5510	1,560,723	67	383,828	47
5610	254,954	11	400,861	49
5800	339	-	369	-
5000	<u>1,830,144</u>	<u>79</u>	<u>896,928</u>	<u>110</u>
5910	<u>479,697</u>	<u>21</u>	<u>( 80,576)</u>	<u>( 10)</u>
營業費用（附註十八及二一）				
6100	103,980	5	48,459	6
6200	73,391	3	92,576	11
6300	518	-	1,802	-
6000	<u>177,889</u>	<u>8</u>	<u>142,837</u>	<u>17</u>
6900	<u>301,808</u>	<u>13</u>	<u>( 223,413)</u>	<u>( 27)</u>
營業外收入及利益				
7110	723	-	1,990	-
7480	4,516	-	7,706	1
7100	<u>5,239</u>	<u>-</u>	<u>9,696</u>	<u>1</u>

(接次頁)

(承前頁)

代碼	一〇一一年度			一〇〇一年度			
	金	額	%	金	額	%	
	營業外費用及損失						
7510	利息費用(附註二及八)	\$ 24,947	1	\$ 23,082	3		
7530	處分固定資產損失(附註二)	15,239	1	14	-		
7540	處分投資損失淨額(附註二)	3,296	-	-	-		
7880	什項支出	<u>6,932</u>	-	<u>5,065</u>	<u>1</u>		
7500	合計	<u>50,414</u>	<u>2</u>	<u>28,161</u>	<u>4</u>		
7900	稅前利益(損失)	256,633	11	( 241,878)	( 30)		
8110	所得稅利益(附註二及十七)	( <u>3,902</u> )	-	( <u>948</u> )	-		
9600	合併總純益(損)	<u>\$ 260,535</u>	<u>11</u>	<u>(\$ 240,930)</u>	<u>( 30)</u>		
	歸屬予：						
9601	母公司股東	\$ 261,021	11	(\$ 240,254)	( 30)		
9602	少數股權	( <u>486</u> )	-	( <u>676</u> )	-		
		<u>\$ 260,535</u>	<u>11</u>	<u>(\$ 240,930)</u>	<u>( 30)</u>		
		稅	前	稅	前	稅	後
	每股盈餘(虧損)(附註十九)						
9750	基本每股盈餘(虧損)	<u>\$ 1.79</u>	<u>\$ 1.81</u>	<u>(\$ 1.77)</u>	<u>(\$ 1.76)</u>		

後附之附註係本合併財務報表之一部分

董事長：林正雄



經理人：林正雄



會計主管：黃秀華



富旺國際開發股份有限公司及子公司  
 合併股東權益變動表  
 民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

	發行股本 (附註十六)	資本公積 (附註二及十六)	未分配盈餘 (待彌補虧損) (附註十六)	股東權益其他項目 (附註二)		少數股權	股東權益合計
				金融商品 未實現損益 (附註十六)	累積換算調整數		
一〇〇年初餘額	\$ 1,650,246	\$ -	(\$ 284,738)	\$ 1,017	\$ -	\$ -	\$ 1,366,525
減資彌補虧損	( 284,738)	-	284,738	-	-	-	-
一〇〇年度合併總純損	-	-	( 240,254)	-	-	( 676)	( 240,930)
長期股權投資持股比例變動調整	-	-	( 675)	-	-	-	( 675)
換算調整數—外幣長期股權投資	-	-	-	( 4)	-	-	( 4)
備供出售金融資產未實現損益之變動	-	-	-	-	( 6,819)	-	( 6,819)
少數股權之變動	-	-	-	-	-	2,675	2,675
一〇〇年底餘額	1,365,508	-	( 240,929)	1,013	( 6,819)	1,999	1,120,772
現金增資	200,000	100,000	-	-	-	-	300,000
資本公積彌補虧損	-	( 100,000)	100,000	-	-	-	-
認列員工認股權酬勞成本	-	9,300	-	-	-	-	9,300
一〇一年度合併總純益	-	-	261,021	-	-	( 486)	260,535
換算調整數—外幣長期股權投資	-	-	-	7	-	-	7
備供出售金融資產未實現損益之變動	-	-	-	-	6,819	-	6,819
少數股權之變動	-	-	-	-	-	( 1,513)	( 1,513)
一〇一年底餘額	\$ 1,565,508	\$ 9,300	\$ 120,092	\$ 1,020	\$ -	\$ -	\$ 1,695,920

後附之附註係本合併財務報表之一部分

董事長：林正雄



經理人：林正雄



會計主管：黃秀華





## 富旺國際開發股份有限公司及子公司

## 合併現金流量表

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

	一〇一年度	一〇〇年度
<b>營業活動之現金流量</b>		
合併總純益(損)	\$ 260,535	(\$ 240,930)
處分固定資產損失	15,239	14
折舊	10,612	13,733
員工認股權酬勞成本	9,300	-
存貨跌價回升利益	( 6,731)	( 2,532)
遞延所得稅	( 3,902)	( 895)
處分投資損失(利益)淨額	3,296	( 750)
各項攤提	2,510	1,680
呆帳損失(迴轉利益)	986	( 275)
<b>營業資產及負債之淨變動</b>		
應收票據	( 46,476)	60,774
應收帳款	( 176,011)	1,472,934
其他應收款	355,179	( 368,266)
存貨	( 1,249,444)	( 1,216,080)
其他流動資產	( 91,644)	( 65,839)
應付票據	2,208	25,509
應付帳款	87,224	20,978
應付費用	( 1,822)	( 14,779)
其他應付款	2,054	( 5,065)
預收房地款	138,157	112,574
其他流動負債	3,626	3,175
營業活動之淨現金流出	<u>( 685,104)</u>	<u>( 204,040)</u>
<b>投資活動之現金流量</b>		
處分備供出售金融資產價款	19,866	11,454
喪失控制力子公司之現金減少數	( 11,906)	-
處分子公司股票價款	6,580	-
受限制資產減少(增加)	5,767	( 27,973)
存出保證金減少(增加)	2,725	( 3,090)
處分固定資產價款	2,464	697
購置固定資產	( 2,838)	( 17,411)
無形資產增加	( 1,417)	( 3,417)
備供出售金融資產增加	-	( 35,905)
遞延費用增加	-	( 1,958)
投資活動之淨現金流入(出)	<u>21,241</u>	<u>( 77,603)</u>

(接次頁)



(承前頁)

	<u>一〇一年度</u>	<u>一〇〇年度</u>
融資活動之現金流量		
短期借款淨增加	\$ 452,495	\$ 37,996
現金增資	300,000	-
存入保證金增加	210	1,430
少數股權增加	-	<u>2,000</u>
融資活動之淨現金流入	<u>752,705</u>	<u>41,426</u>
匯率影響數	<u>3</u>	<u>-</u>
現金淨增加(減少)	88,845	( 240,217)
年初現金餘額	<u>431,315</u>	<u>671,532</u>
年底現金餘額	<u>\$ 520,160</u>	<u>\$ 431,315</u>
現金流量資訊之補充揭露		
支付利息	\$ 41,847	\$ 31,350
減：資本化利息	( <u>17,544</u> )	( <u>8,401</u> )
不含資本化利息	<u>\$ 24,303</u>	<u>\$ 22,949</u>

本公司於一〇一年四月處分視達電子股份有限公司之全數持股，處分時其資產及負債之帳面價值如下：

現金	\$ 11,906
應收帳款	8,820
其他應收款	276
存貨	8,103
受限制資產	2,833
其他流動資產	2,023
固定資產	174
無形資產	204
其他資產	140
短期借款	( 7,465 )
應付票據	( 880 )

(接次頁)

(承前頁)

應付帳款	(\$ 15,493)
應付費用	( 4,443)
其他流動負債	( <u>143</u> )
淨額	6,055
處分股權百分比	<u>75%</u>
	4,541
處分投資利益	<u>2,039</u>
處分子公司價款	<u>\$ 6,580</u>

後附之附註係本合併財務報表之一部分

董事長：林正雄



經理人：林正雄



會計主管：黃秀華



富旺國際開發股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國一〇一及一〇〇年度

(金額除另予註明者外，為新台幣仟元)

一、公司沿革及營業

本公司於八十六年四月設立，主要營業項目為從事不動產之建設、開發、買賣、租賃、仲介、代銷、液晶顯示器之研發、生產及銷售等。

本公司股票於八十九年二月經財政部證券暨期貨管理委員會（現為金融監督管理委員會，金管會）核准公開發行，並經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心同意於九十二年二月起上櫃買賣。

本公司及子公司截至一〇一及一〇〇年底之員工人數分別為 169 人及 359 人。

有關列入合併財務報表之子公司及其變動如下：

投資公司名稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	持 股 %	
			一〇一年底	一〇〇年底
本公司	Sindar Technologies, Inc. (Sindar 公司)	貿易商	100	100
	富旺房屋仲介股份有限公司 (富旺房仲公司)	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	100	100
	富旺不動產股份有限公司 (富旺不動產公司)	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	100	100
	富達康開發股份有限公司 (富達康開發公司)	電腦設備安裝、批發及零售	100	100
	寶鑫營造股份有限公司 (寶鑫營造公司)	綜合營造	100	100
	視達電子股份有限公司 (視達電子公司)	電子零組件製造	-	75

本公司於一〇一年四月出售視達電子公司全部股權，故自一〇一年四月起，終止將其收益與費損編入本公司之合併財務報表。

## 二、重要會計政策之彙總說明

本合併財務報表係依照證券發行人財務報告編製準則及一般公認會計原則編製。重要會計政策彙總說明如下：

### (一) 合併財務報表編製準則

本公司直接或間接持有被投資公司有表決權股份百分之五十以上之被投資公司，及有表決權股份未超過百分之五十惟對被投資公司有控制能力者，均編入合併財務報表。符合編入本公司合併財務報表之被投資公司如附註一所示；編製合併財務報表時，母子公司間重要之交易事項及其餘額均已銷除。

編入合併財務報表之國外子公司係依下列方式換算為新台幣金額：資產及負債科目一均按資產負債表日之即期匯率換算，股本一按歷史匯率換算，年初未分配盈餘一以年初換算餘額結轉，損益科目一按加權平均匯率換算；外幣財務報表換算所產生之兌換差額作為累積換算調整數並列於股東權益項下。

### (二) 外幣交易及外幣財務報表之換算

非衍生性商品之外幣交易所產生之各項外幣資產、負債、收入或費用，按交易日之即期匯率折算新台幣金額入帳。外幣資產及負債實際收付結清時所產生之兌換差額，作為當年度損益。

資產負債表日之外幣貨幣性資產或負債，按該日即期匯率予以調整，兌換差額列為當年度損益。

### (三) 會計估計

依照前述準則及原則編製財務報表時，對於備抵呆帳、存貨跌價損失、固定資產折舊、各項攤提、資產減損、退休金、所得稅暨員工分紅及董監酬勞費用等之提列，必須使用合理之估計金額，因估計涉及判斷，實際結果可能有所差異。

### (四) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括現金，以及主要為交易目的而持有之資產或預期於資產負債表日後一年內變現之資產；固定資產、無形資產及其他不屬於流動資產者為非流動資產。流動負債包括主要為交易目的而發生之負債，以及須於資產負債表日後一年內清償之負債；負債不屬於流動負債者為非流動負債。

本公司及子公司從事之營建業務部分，其營業週期長於一年；是以與營建業務相關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動及非流動之標準。

#### (五) 備供出售金融資產

備供出售金融資產於原始認列時，以公平價值衡量，並加計取得之交易成本；後續評價以公平價值衡量，且其價值變動列為股東權益調整項目，累積之利益或損失於金融資產除列時，列入當年度損益；金融商品除列時，出售所得價款或支付金額與帳面價值之差額，計入當年度損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交割日會計處理。

公平價值之基礎：上市櫃證券係資產負債表日之收盤價，開放型基金受益憑證係資產負債表日之淨資產價值。

現金股利於除息日認列收益，惟依投資前淨利宣告之部分，係自投資成本減除。股票股利不列為投資收益，僅註記股數增加，並按增加後之總股數重新計算每股成本。

若有減損之客觀證據，則認列減損損失。若後續期間減損金額減少，備供出售權益商品之減損減少金額認列為股東權益調整項目。

#### (六) 以成本衡量之金融資產

無法可靠衡量公平價值之權益商品投資，包括未上市櫃股票及興櫃股票等，以原始認列之成本衡量。股利之會計處理，與備供出售金融資產相同。若有減損之客觀證據，則認列減損損失，此減損金額不予迴轉。

#### (七) 應收款項之減損評估

對於應收款項係於資產負債表日評估其減損跡象，當有客觀證據顯示，因應收款項原始認列後發生之單一或多項事件，致使應收款項之估計未來現金流量受影響者，該應收款項則視為已減損。客觀之減損證據可能包含：

1. 債務人發生顯著財務困難；或
2. 應收款項發生逾期之情形；或
3. 債務人很有可能倒閉或進行其他財務重整。

針對某些應收款項經個別評估未有減損後，另再以組合基礎來評估減損。應收款項組合之客觀減損證據可能包含過去收款經驗、該組合之延遲付款增加情況，及與應收款項違約有關之可觀察全國性或區域性經

濟情勢變化。

認列之減損損失係為該資產之帳面金額與預期未來現金流量以該應收款項原始有效利率折現值間之差額。應收款項之帳面金額係藉由備抵評價科目調降。當應收款項視為無法回收時，係沖銷備抵評價科目；原先已沖銷而後續回收之款項則貸記備抵評價科目；備抵評價科目帳面金額之變動認列為呆帳損失。

#### (八) 資產減損

倘資產（主要為固定資產及無形資產）以其相關可回收金額衡量帳面價值有重大減損時，就其減損部分認列損失。嗣後若資產可回收金額增加時，將減損損失之迴轉認列為利益，惟資產於減損損失迴轉後之帳面價值，不得超過該項資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列攤銷後之帳面價值。

進行減損測試時，商譽係分攤到本公司預計能享受合併綜效之各相關現金產生單位。商譽所屬現金產生單位除有跡象顯示可能減損外，每年應藉由各單位帳面價值（包含商譽）與其可回收金額之比較，進行各單位之減損測試。各單位之可回收金額若低於其帳面價值，減損損失先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面價值。次就其餘減損損失再依現金產生單位中各資產帳面價值等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失不得迴轉。

#### (九) 存 貨

存貨包括待售房地、在建房地、預付房地、原料、在製品及製成品。存貨係以成本與淨變現價值孰低計價，比較成本與淨變現價值時除同類別存貨外係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用後之餘額。存貨成本之計算除營建業務外，係採用加權平均法。

#### (十) 營建業務會計

投資興建房屋係按各不同工程分別計算成本。建屋預售於符合下列所有條件者，以完工比例法認列出售房地損益，其餘於工程完工交屋時以全部完工法認列：

1. 工程之進行已逾籌劃階段，亦即工程之設計、規劃、承包及整地均已完成，工程之建造可隨時進行。
2. 預售契約總額已達估計工程總成本。
3. 買方支付之價款已達契約總價款百分之十五。
4. 應收契約款之收現性可合理估計。
5. 履行合約所須投入工程總成本與期末完工程度均可合理估計。
6. 歸屬於售屋契約之成本可合理辨認。

購入或換入房地，於取得所有權前支付之價款列記預付房地，取得所有權後列記待售房地；投入各項工程之營建用地及建築成本列記在建房地，俟工程完工始結轉為待售房地；預售房地收取之價款列記預收房地款，因預售而發生之銷售費用列記遞延推銷費用。

為使在建房地（包括營建用地及建築成本）達到可供使用或完工狀態前所發生之利息支出予以資本化列為在建房地之成本。

採全部完工法時，於完工交屋年度，待售房地、預收房地款與遞延推銷費用均按出售部分結轉認列為當年度損益；採完工比例法時，每以期末完工比例及出售比例累積計算銷售利益，減除前期已認列之累積利益後，作為當年度銷售利益，有關完工比例之衡量係按工程實際完工程度作為衡量標準。

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

有關完工及交屋損益歸屬年度之認定，係以工程已達可交屋狀態且已實際交付房地及移轉所有權之日期為準。惟資產負債表日前僅完成其中一項，但於期後期間已實際完成另一項者亦予以認列。

#### (十一) 固定資產

固定資產係以成本減累計折舊計價。固定資產購建期間為該項資產所支出款項而負擔之利息，予以資本化列為固定資產之成本。重大之更新及改良作為資本支出；修理及維護支出則作為當年度費用。

折舊採用直線法按下列耐用年限計提：機器設備，三年；租賃改良，一至三年；其他設備，一至十一年。耐用年限屆滿仍繼續使用之固定資產，則就其殘值按重新估計可使用年限繼續攤提折舊。

固定資產出售或報廢時，其相關成本及累計折舊均自帳上減除，因而產生之損益列為當年度營業外利益或損失。

#### (十二) 無形資產

電腦軟體及專利權係以取得成本為入帳基礎，採直線法按三至八年攤銷。

#### (十三) 遞延費用

主要係網頁建置費等，以取得成本為入帳基礎，採直線法按三年攤銷。

#### (十四) 退休金

屬確定給付退休辦法之退休金係按精算結果認列；屬確定提撥退休辦法之退休金，係於員工提供服務之期間，將應提撥之退休金數額認列為當年度費用。

#### (十五) 所得稅

所得稅作跨期間分攤。即將可減除暫時性差異及虧損扣抵之所得稅影響數認列為遞延所得稅資產，並評估其可實現性，認列備抵評價金額；而應課稅暫時性差異之所得稅影響數，則認列為遞延所得稅負債。遞延所得稅資產或負債依其相關資產或負債之分類劃分為流動或非流動項目，無相關之資產或負債者，依預期迴轉期間劃分為流動或非流動項目。

以前年度應付所得稅之調整，列入當年度所得稅。

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵百分之十之所得稅，列為股東會決議年度之所得稅費用。

#### (十六) 股份基礎給付

本公司辦理現金增資保留由員工認購之員工認股權，依給與日公平價值計算之認股權價值，於給與日認列為當期費用，並同時調整資本公積－員工認股權。

#### (十七) 收入之認列

銷貨收入係於貨物之所有權及顯著風險移轉予客戶時認列銷貨收入，因其獲利過程大部分已完成，且已實現或可實現。

勞務收入係於實際提供勞務之獲利過程大部分已完成，且已實現或



可實現時方予認列。

收入係按與買方所協議交易對價（考量商業折扣及數量折扣後）之公平價值衡量；惟收入之對價為一年期以內之應收款時，其公平價值與到期值差異不大且交易量頻繁，則不按設算利率計算公平價值。

#### (十八) 重分類

一〇〇年度之合併財務報表若干項目業經重分類，俾配合一〇一年度合併財務報表之表達。

### 三、會計變動之理由及其影響

#### (一) 金融商品之會計處理

本公司及子公司自一〇〇年起採用新修訂之財務會計準則公報第三十四號「金融商品之會計處理準則」。主要之修訂包括(1)將應收租賃款之減損納入公報適用範圍；(2)修訂保險相關合約之會計準則適用規範；(3)將原始產生之放款及應收款納入公報適用範圍；(4)增訂以攤銷後成本衡量之金融資產於債務困難修改條款時之減損規範；及(5)債務條款修改時債務人之會計處理。此項會計變動，對一〇〇年度合併財務報表並無重大影響。

#### (二) 營運部門資訊之揭露

本公司及子公司自一〇〇年起採用新發布之財務會計準則公報第四十一號「營運部門資訊之揭露」。該公報之規定係以管理階層制定營運事項決策時所使用之企業組成部分相關資訊為基礎，營運部門之辨識則以主要營運決策者定期複核用以分配資源予部門與評量績效之內部報告為基礎。該公報係取代財務會計準則公報第二十號「部門別財務資訊之揭露」，採用該公報僅對本公司及子公司部門別資訊之報導方式產生改變。

#### 四、現金

	<u>一〇一</u> 年 底	<u>一〇〇</u> 年 底
庫存現金及零用金	\$ 1,008	\$ 1,669
支票存款	2,092	6,137
活期及外幣存款	<u>539,865</u>	<u>454,914</u>
	542,965	462,720
減：信託專戶存款	( 22,805)	( 26,938)
質押存款	<u>-</u>	<u>( 4,467)</u>
	<u>\$ 520,160</u>	<u>\$ 431,315</u>

#### 五、備供出售金融資產－流動

係投資國內上市櫃公司股票。

#### 六、應收帳款淨額

	<u>一〇一</u> 年 底	<u>一〇〇</u> 年 底
應收帳款	\$ 249,267	\$ 82,541
減：備抵呆帳	<u>( 992)</u>	<u>( 471)</u>
	<u>\$ 248,275</u>	<u>\$ 82,070</u>

備抵呆帳之變動情形如下：

	<u>一〇一</u> 年 度	<u>一〇〇</u> 年 度
年初餘額	\$ 471	\$ 746
本年度提列(迴轉)	986	( 275)
合併個體變動	<u>( 465)</u>	<u>-</u>
年底餘額	<u>\$ 992</u>	<u>\$ 471</u>

#### 七、存貨－製造業

	<u>一〇一</u> 年 底	<u>一〇〇</u> 年 底
原 料	\$ -	\$ 4,417
在 製 品	-	105
製 成 品	<u>-</u>	<u>742</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,264</u>

一〇〇年底之備抵存貨跌價損失為 1,608 仟元。一〇一及一〇〇年度與存貨相關之銷貨成本分別為 14,128 仟元及 111,870 仟元。一〇一及一〇〇年度之銷貨成本分別包括存貨跌價損失 26 仟元及存貨跌價回升利益 983 仟元。

八、存貨－建設業

	<u>一〇一</u> 年 底	<u>一〇〇</u> 年 底
待售房地	\$ 1,755,300	\$ 847,572
在建房地	<u>1,360,194</u>	<u>1,014,586</u>
	<u>\$ 3,115,494</u>	<u>\$ 1,862,158</u>

(一) 待售房地

	<u>一〇一</u> 年 底	<u>一〇〇</u> 年 底
新榮和段土地	\$ 519,022	\$ -
內海漈段土地	283,722	-
竹九段土地	281,239	-
環球段房地	244,500	-
營後段房地	244,477	-
藤坪段土地	58,011	58,011
松觀段房地	57,063	-
竹北段土地	26,037	26,037
上石碑段土地	17,028	-
東寮段土地	5,822	5,822
下橋子頭段房地	3,941	3,941
水源段土地	3,659	-
乾溝子段土地	3,422	-
土庫段土地	1,777	-
北屯段土地	1,584	-
頂橋子頭段土地	1,512	-
順安段土地	1,485	-
賴厝廊段土地	999	-
中崙段土地	-	481,668
慶安段土地	-	272,093
	<u>\$ 1,755,300</u>	<u>\$ 847,572</u>

(二) 在建房地

<u>建 案 名 稱</u>	<u>營 建 用 地</u>	<u>在 建 工 程</u>	<u>在 建 費 用</u>	<u>工 程 利 益</u>	<u>合 計</u>
<u>一〇一</u> 年 底					
愛凡斯	\$ 174,428	\$ 179,771	\$ 62,213	\$ 101,512	\$ 517,924
新世紀	120,699	66,264	12,148	-	199,111
新世界	83,995	116,105	15,221	-	215,321
黃金莫內	299,772	12	19,004	-	318,788
黃金大街	71,878	25,409	2,858	-	100,145
幸福莫內	-	6,126	2,779	-	8,905
	<u>\$ 750,772</u>	<u>\$ 393,687</u>	<u>\$ 114,223</u>	<u>\$ 101,512</u>	<u>\$ 1,360,194</u>

建 案 名 稱	營 建 用 地	在 建 工 程	在 建 費 用	合 計
<u>一〇〇年底</u>				
金凡斯	\$ 82,856	\$ 51,606	\$ 11,250	\$ 145,712
愛凡斯	174,292	54,238	48,814	277,344
新世紀	116,862	401	4,595	121,858
新世界	81,075	-	9,674	90,749
黃金莫內	299,772	-	3,882	303,654
黃金大街	71,878	-	297	72,175
幸福莫內	-	2,157	937	3,094
	<u>\$ 826,735</u>	<u>\$ 108,402</u>	<u>\$ 79,449</u>	<u>\$1,014,586</u>

建案愛凡斯採用完工比例法認列工程利益如下：

建 案 名 稱	預 計 契 約 總 價 款	預 計 工 程 總 成 本	預 計 完 工 工 年 度	完 工 比 例	銷 售 比 例	累 積 認 列 工 程 利 益
愛 凡 斯	\$ 822,191	\$ 642,485	102	59.10%	95.58%	\$ 101,512

幸福莫內係由本公司與董事歐耀東於一〇〇年九月簽定合建分售契約；由其提供所有土地，而由本公司提供營建所需資金。

利息資本化相關資訊如下：

	一 〇 一 年 度	一 〇 〇 年 度
利息資本化金額	\$ 17,544	\$ 8,401
利息資本化利率	2.39%-2.79%	2.39%-2.67%

一〇〇年底之備抵存貨跌價損失為 6,757 仟元。一〇一及一〇〇年度與存貨相關之營建成本分別為 1,560,753 仟元及 383,828 仟元。一〇一及一〇〇年度之營建成本分別包括存貨跌價回升利益 6,757 仟元及 1,549 仟元。

#### 九、以成本衡量之金融資產－非流動

被 投 資 公 司 名 稱	一 〇 一 年 底	一 〇 〇 年 底
國內非上市櫃普通股		
台中市第二信用合作社 西屯分社	\$ 20	\$ 20
銓祐科技股份有限公司 (銓祐科技公司)	-	-
	<u>\$ 20</u>	<u>\$ 20</u>

上述股票投資因無活絡市場公開報價且其公平價值無法可靠衡量，故以成本衡量。銓祐科技公司於九十七年十一月三日申請重整，本公司於九十七年度依可回收金額評估，將剩餘帳面價值全數提列減損損失；本公司已於一〇一年五月由臺灣板橋地方法院裁定破產終結。

#### 十、固定資產

				合併個體	
一〇一年度	年初餘額	本年度增加	本年度減少	變動	年底餘額
<b>成 本</b>					
機器設備	\$ 48	\$ -	\$ -	(\$ 48)	\$ -
租賃改良	31,539	1,410	27,221	( 122)	5,606
其他設備	32,339	1,428	4,362	( 132)	29,273
	<u>63,926</u>	<u>\$ 2,838</u>	<u>\$ 31,583</u>	<u>(\$ 302)</u>	<u>34,879</u>
<b>累計折舊</b>					
機器設備	15	\$ -	\$ -	(\$ 18)	-
租賃改良	11,555	5,242	12,383	( 59)	4,355
其他設備	8,204	5,367	1,497	( 51)	12,023
	<u>19,774</u>	<u>\$ 10,612</u>	<u>\$ 13,880</u>	<u>(\$ 128)</u>	<u>16,378</u>
	<u>\$ 44,152</u>				<u>\$ 18,501</u>
一〇〇年度	年初餘額	本年度增加	本年度減少	重分類	年底餘額
<b>成 本</b>					
機器設備	\$ 48	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 48
租賃改良	16,069	10,994	1,381	5,857	31,539
其他設備	25,948	6,417	26	-	32,339
預付設備款	5,857	-	-	( 5,857)	-
	<u>47,922</u>	<u>\$ 17,411</u>	<u>\$ 1,407</u>	<u>\$ -</u>	<u>63,926</u>
<b>累計折舊</b>					
機器設備	1	\$ 14	\$ -	\$ -	15
租賃改良	3,592	8,653	690	-	11,555
其他設備	3,144	5,066	6	-	8,204
	<u>6,737</u>	<u>\$ 13,733</u>	<u>\$ 696</u>	<u>\$ -</u>	<u>19,774</u>
	<u>\$ 41,185</u>				<u>\$ 44,152</u>

## 十一、無形資產

	電腦軟體成本	專 利 權	合 計
<u>一〇一年度</u>			
年初餘額	\$ 5,365	\$ 211	\$ 5,576
本年度增加	1,417	-	1,417
本年度攤銷	( 1,623)	( 7)	( 1,630)
重分類	174	-	174
合併個體變動	-	( 204)	( 204)
年底餘額	<u>\$ 5,333</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,333</u>
<u>一〇〇年度</u>			
年初餘額	\$ 3,301	\$ -	\$ 3,301
本年度增加	3,188	229	3,417
本年度攤銷	( 1,124)	( 18)	( 1,142)
年底餘額	<u>\$ 5,365</u>	<u>\$ 211</u>	<u>\$ 5,576</u>

本公司於九十九年二月以面額取得寶鑫營造公司全部股權，總價計 22,500 仟元；投資成本與股權淨值間之差額係屬商譽計 4,600 仟元，本公司於九十九年底依可回收金額評估，將該商譽全數認列為減損損失。

## 十二、遞延費用

	一 〇 一 年 度	一 〇 〇 年 度
年初餘額	\$ 2,237	\$ 817
本年度增加	-	1,958
本年度攤銷	( 880)	( 538)
重分類	( 174)	-
年底餘額	<u>\$ 1,183</u>	<u>\$ 2,237</u>

## 十三、短期借款

	一 〇 一 年 底	一 〇 〇 年 底
抵押借款一年利率一〇一年為 2.47%-3.25%，一〇〇年為 2.39%-3%	\$ 1,734,775	\$ 1,361,149
信用借款一年利率一〇一年為 2.67%-2.87%，一〇〇年為 2.48%-2.67%	309,300	220,116
信用狀借款一年利率一〇〇年為 2.25%-3.21%	-	17,780
	<u>\$ 2,044,075</u>	<u>\$ 1,599,045</u>

#### 十四、員工退休金

適用「勞工退休金條例」之退休金制度者，係屬確定提撥退休辦法；依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶；一〇一及一〇〇年度認列之退休金成本分別為 5,388 仟元及 8,045 仟元。

Sindar 公司無員工，故未訂定退休辦法及制度。

#### 十五、資產負債之到期分析

本公司及子公司與營建業務有關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後一年內及超過一年後將回收或償付之金額如下：

<u>一〇一</u>	<u>年</u>	<u>底</u>	<u>預期一年內</u>	<u>預期超過一年</u>	<u>合</u>	<u>計</u>
			<u>收回或償付</u>	<u>收回或償付</u>		
資	產					
	應收票據		\$ 37,671	\$ -	\$	37,671
	應收帳款		212,681	-		212,681
	存貨		626,975	2,488,519		3,115,494
	其他流動資產		<u>67,517</u>	<u>72,284</u>		<u>139,801</u>
			<u>\$ 944,844</u>	<u>\$ 2,560,803</u>		<u>\$ 3,505,647</u>
負	債					
	短期借款		\$ 328,540	\$ 1,715,535	\$	2,044,075
	應付票據		57,245	-		57,245
	應付帳款		99,434	-		99,434
	應付費用		10,921	-		10,921
	預收房地款		<u>172,524</u>	<u>92,917</u>		<u>265,441</u>
			<u>\$ 668,664</u>	<u>\$ 1,808,452</u>		<u>\$ 2,477,116</u>
<u>一〇〇</u>	<u>年</u>	<u>底</u>				
資	產					
	存貨		\$ 138,477	\$ 1,723,681	\$	1,862,158
	其他流動資產		<u>21,697</u>	<u>55,988</u>		<u>77,685</u>
			<u>\$ 160,174</u>	<u>\$ 1,779,669</u>		<u>\$ 1,939,843</u>
負	債					
	短期借款		\$ 270,000	\$ 1,171,265	\$	1,441,265
	應付票據		37,461	-		37,461
	應付帳款		17,954	3,064		21,018
	應付費用		3,674	-		3,674
	預收房地款		<u>80,491</u>	<u>46,388</u>		<u>126,879</u>
			<u>\$ 409,580</u>	<u>\$ 1,220,717</u>		<u>\$ 1,630,297</u>

## 十六、股東權益

### (一) 普通股股本

本公司近年依證券交易法第四十三條之六規定辦理私募普通股之明細如下：

發行日期	私募股數	每股面額	每股發行價格(元)
九十五年一月	31,468,700	10	4.29
九十五年七月	10,000,000	10	4.6
九十七年八月	15,151,000	10	6.6
九十七年十二月	18,000,000	10	1.26
九十八年八月	102,500,000	10	5.36
九十八年十二月	42,920,000	10	5.19

上述面額與發行價格間差額係借記保留盈餘項下之待彌補虧損；其間再經辦理數次減資後，本公司截至一〇一年底止之發行股本中之私募發行股數為 132,935,427 股。私募有價證券及其後續配股依證券交易法第四十三條之八第一項第三款自私募有價證券交付日起持有三年，得依法向金管會提出申請並經核准後，始得於公開市場上自由轉讓。本公司一〇二年二月二十日董事會業決議辦理上述私募股票補辦公開發行。

本公司董事會於一〇一年四月三十日決議辦理現金增資發行新股計 20,000 仟股，每股發行價格為 15 元，現金增資基準日為一〇一年八月八日；該現金增資案業經金管會核准申報生效，並於一〇一年八月完成股本變更登記。

上述現金增資發行之新股，依法保留由員工認購之股份計 2,000 仟股，依給與日公平價值計算之認股權價值，於給與日認列酬勞成本 9,300 仟元。

### (二) 資本公積

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

本公司股東臨時會於一〇一年十一月決議通過以資本公積彌補虧損 100,000 仟元。

### (三) 盈餘分派及股利政策

依本公司章程規定，年度決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往



年度虧損，次提 10% 為法定盈餘公積，並依法令規定提列特別盈餘公積後，如尚有盈餘得以全部或一部依下列比例分派，其餘併同以前年度盈餘分派股東紅利：

1. 董事、監察人酬勞不得超過 3%。
2. 員工紅利不低於 3%。

本公司股利發放，係依據公司未來年度之資本支出預算及資金需求情形發放。惟現金股利之分派比例以不高於股東股利總額之百分之五十為原則。

本公司截至一〇〇年底止尚有待彌補之虧損，故未估列應付員工紅利及董監酬勞；而一〇一年度之盈餘於董事會擬議不分派，亦未估列應付員工紅利及董監酬勞。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。如股東會決議採股票發放員工紅利，股票紅利股數按決議分紅之金額除以股票公平價值決定，股票公平價值係指股東會決議日前一日之收盤價（考量除權除息之影響後）。

本公司分配盈餘時，必須依法令規定就股東權益減項（包括未實現重估增值、金融商品未實現損益、未認列為退休金成本之淨損失及換算調整數）餘額提列特別盈餘公積。嗣後股東權益減項金額如有減少，可就減少金額自特別盈餘公積轉回未分配盈餘。

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

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

本公司股東常會於一〇一及一〇〇年六月決議通過一〇〇及九十九年度虧損撥補案，暨九十九年度減資彌補虧損 284,738 仟元。

本公司一〇二年二月二十日董事會擬議之一〇一年度之盈餘分配案，於彌補以往年度虧損 140,929 仟元及提列法定盈餘公積 12,009 仟元後不作分派。惟有關一〇一年度之盈餘分配案、員工分紅及董監酬勞尚待股東會決議。

有關本公司董事會通過擬議及股東會決議之員工紅利及董監酬勞資訊，請至臺灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

(四) 金融商品未實現損益

	<u>一〇一一年度</u>	<u>一〇〇年度</u>
備供出售金融資產		
年初餘額	(\$ 6,819)	\$ -
本年度減少	<u>6,819</u>	<u>(6,819)</u>
年底餘額	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 6,819)</u>

十七、所得稅

(一) 所得稅利益

	<u>一〇一一年度</u>	<u>一〇〇年度</u>
稅前損益按法定稅率(17%)計算		
之所得稅費用(利益)	\$ 42,024	(\$ 42,384)
調整項目之所得稅影響數		
永久性差異	( 64,480)	1,566
暫時性差異	( 10,481)	1,823
當年度增加之虧損扣抵	<u>32,937</u>	<u>38,995</u>
當年度所得稅	-	-
遞延所得稅	( 3,902)	( 895)
以前年度所得稅調整	<u>-</u>	<u>(53)</u>
	<u>(\$ 3,902)</u>	<u>(\$ 948)</u>

(二) 遞延所得稅資產(負債)

	<u>一〇一一年底</u>	<u>一〇〇年底</u>
<u>流動</u>		
遞延所得稅資產		
存貨跌價損失	\$ -	\$ 1,422
其他	<u>411</u>	<u>278</u>
	411	1,700
減：備抵評價	<u>(17)</u>	<u>(17)</u>
	<u>\$ 394</u>	<u>\$ 1,683</u>
遞延所得稅負債		
未實現兌換利益	<u>\$ 9</u>	<u>\$ -</u>

	<u>一〇一</u> 年 底	<u>一〇〇</u> 年 底
<u>非 流 動</u>		
遞延所得稅資產		
虧損扣抵	\$ 146,083	\$ 116,638
投資損失	9,907	6,305
減損損失	<u>782</u>	<u>13,719</u>
	156,772	136,662
減：備抵評價	( <u>133,947</u> )	( <u>118,754</u> )
	<u>\$ 22,825</u>	<u>\$ 17,908</u>

(三) 虧損扣抵相關資訊

<u>申 報 公 司</u>	<u>申報或核定年度</u>	<u>尚未扣抵餘額</u>	<u>最後扣抵年度</u>
本公司	九十二	\$ 104,223	一〇二
	九十三	48,799	一〇三
	九十四	91,856	一〇四
	九十五	65,103	一〇五
	九十六	80,055	一〇六
	九十七	44,020	一〇七
	九十八	9,344	一〇八
	一〇〇	204,975	一一〇
	一〇一	182,415	一一一
	寶鑫營造公司	九十七	1,865
九十八		1,437	一〇八
九十九		4,199	一〇九
一〇一		8,134	一一一
富旺房仲公司		九十九	970
	一〇〇	9,585	一一〇
	一〇一	2,333	一一一

(四) 本公司、寶鑫營造公司、富旺房仲公司、富旺不動產及富達康開發公司截至九十九年度之營利事業所得稅申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

(五) 兩稅合一相關資訊

本公司截至一〇一及一〇〇年底無股東可扣抵稅額；寶鑫營造公司一〇一及一〇〇年底之股東可扣抵稅額帳戶餘額均為 1,673 仟元；本公司及子公司一〇一及一〇〇年度尚無盈餘分配，故無稅額扣抵比率。

## 十八、用人、折舊及攤銷費用

性 質 別	屬 於 營 業 成 本 者	屬 於 營 業 費 用 者	合 計
<u>一〇一年度</u>			
用人費用			
薪資費用	\$ 67,365	\$ 58,086	\$ 125,451
勞健保費用	5,853	4,060	9,913
退休金費用	3,155	2,233	5,388
其他用人費用	3,334	2,822	6,156
折舊費用	8,155	2,457	10,612
攤銷費用	533	1,977	2,510
<u>一〇〇年度</u>			
用人費用			
薪資費用	122,257	46,732	168,989
勞健保費用	10,350	4,117	14,467
退休金費用	5,618	2,427	8,045
其他用人費用	5,605	2,535	8,140
折舊費用	11,578	2,155	13,733
攤銷費用	166	1,514	1,680

## 十九、每股盈餘（虧損）

	純 益（損）（分子）		股 數 （ 分 母 ）	每股盈餘（虧損）（元）	
	稅 前	稅 後		稅 前	稅 後
<u>一〇一年度</u>					
基本每股盈餘	<u>\$258,633</u>	<u>\$261,021</u>	<u>144,495,988</u>	<u>\$ 1.79</u>	<u>\$ 1.81</u>
<u>一〇〇年度</u>					
基本每股虧損	<u>(\$241,642)</u>	<u>(\$240,254)</u>	<u>136,550,783</u>	<u>(\$ 1.77)</u>	<u>(\$ 1.76)</u>

## 二十、金融商品資訊之揭露

### （一）公平價值資訊

非衍生性金融資產 資 產	一 〇 一 年 底		一 〇 〇 年 底	
	帳 面 價 值	公 平 價 值	帳 面 價 值	公 平 價 值
備供出售金融資產— 流動	\$ -	\$ -	\$ 18,382	\$ 18,382
以成本衡量之金融資產 —非流動	\$ 20	\$ -	\$ 20	\$ -

(二) 估計金融商品公平價值所使用之方法及假設

1. 上述金融商品不包括現金、應收票據及帳款、其他應收款、受限制資產、存出保證金、短期借款、應付票據及帳款、應付費用、其他應付款項及存入保證金。此類金融商品之到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平價值之合理基礎。
2. 備供出售金融資產係以活絡市場之公開報價直接決定。
3. 以成本衡量之金融資產係投資未上市櫃公司股票，其無活絡市場公開報價且實務上須以超過合理成本之金額方能取得可驗證公平價值，因此公平價值無法可靠衡量。

(三) 本公司及子公司一〇一及一〇〇年底具利率變動現金流量風險之金融資產分別為 539,865 仟元及 454,914 仟元，金融負債分別為 2,044,075 仟元及 1,599,045 仟元。

(四) 本公司及子公司一〇一及一〇〇年度非以公平價值衡量且公平價值變動認列為損益之金融資產或金融負債，其利息收入分別為 723 仟元及 1,990 仟元，利息費用（包括資本化利息）分別為 42,491 仟元及 31,483 仟元。

(五) 財務風險資訊

1. 市場風險

係市場匯率及利率變動之公平價值風險或價格風險。本公司及子公司未從事衍生性金融商品交易，以規避外幣淨資產或淨負債因匯率或利率波動所產生之風險。

2. 信用風險

金融資產受到本公司及子公司之交易對方未履行合約義務之潛在影響，本公司及子公司信用風險係以資產負債表日公平價值為正數之合約為評估對象。本公司及子公司之交易對方均為信用良好之金融機構及公司組織等，因此不預期有重大之信用風險。

3. 流動性風險

本公司及子公司之營運資金足以支應，故未有因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。

4. 利率變動之現金流量風險

本公司及子公司之短期借款係屬浮動利率之債務，故市場利率變動將使短期借款之有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生

波動。

## 二一、關係人交易

### (一) 關係人之名稱及其關係

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>與 本 公 司 之 關 係</u>
天衛資產管理股份有限公司 (天衛資產管理公司)	本公司負責人與本公司董事長為二親等
鴻鉅建設股份有限公司 (鴻鉅建設公司)	本公司負責人原為本公司董事長，已於 一〇一年十二月變更為林展瑞
丞暘股份有限公司(丞暘公司)	本公司負責人為本公司監察人
林正雄	本公司之董事長
林展瑞	本公司董事長之二親等以內之親屬
歐耀東	本公司之董事

### (二) 除其他附註所述者外，與關係人間之重大交易事項如下：

#### 1. 營業收入

本公司出租辦公室予關係人之明細如下：

<u>一〇一年度</u>	<u>租賃期間</u>	<u>存入保證金</u>	<u>每月租金</u>	<u>租金收入</u>
鴻鉅建設公司	101.3-101.11	\$ -	\$ 5	\$ 43

#### 2. 營業費用－租金支出

向天衛資產管理公司承租辦公室之明細如下：

<u>承 租 人</u>	<u>租 賃 期 間</u>	<u>存出保證金</u>	<u>每月租金</u>	<u>租金支出</u>
<u>一〇一年度</u>				
本公司	99.05-102.05	\$ 140	\$ 70	\$ 800
寶鑫營造公司	99.10-102.09	-	3	29
		<u>\$ 140</u>	<u>\$ 73</u>	<u>\$ 829</u>
<u>一〇〇年度</u>				
本公司	99.05-102.05	\$ 140	\$ 70	\$ 800
寶鑫營造公司	99.10-102.09	-	3	29
		<u>\$ 140</u>	<u>\$ 73</u>	<u>\$ 829</u>

	一〇一一年底		一〇〇〇年底		
	金額	%	金額	%	
3. 遞延推銷費用 (帳列其他流動資產)					
丞暘公司	\$ 3,606	2	\$ 8,490	7	
4. 應付票據					
丞暘公司	\$ -	-	\$ 645	1	
鴻鉅建設公司	-	-	40	-	
	\$ -	-	\$ 685	1	
5. 應付費用					
丞暘公司	\$ 28	-	\$ 2,607	5	
6. 其他應付款					
天衛資產管理公司	\$ 1,362	54	\$ -	-	
其他	31	1	-	-	
	\$ 1,393	55	\$ -	-	
7. 資金融通 (帳列其他應付款)					
	一〇一一年度	最高餘額	年底餘額	利率區間	利息費用
林正雄	\$ 1,000	\$ 1,000	-	\$ -	

#### 8. 財產交易

本公司自關係人購入之固定資產如下：

交易對象	資產類別	購買價格
一〇〇〇年度		
丞暘公司	租賃改良	\$ 12,161

#### 9. 其他

本公司於一〇〇〇年六月向鴻鉅建設公司以價款 367,500 仟元取得三陽龍企業股份有限公司 (三陽龍公司) 本金債權 410,868 仟元及其利息等之債權憑證，該項債權亦經三陽龍公司提供不動產作為擔保，並設定最高限額 450,000 仟元之抵押權；上述債權憑證係由臺灣桃園地方法院以九十一年度促字第 8006 號之支付命令所換發。

有關本公司取得上述債權憑證之價款，係參考上述不動產擔保品之鑑價金額而訂定。

本公司已於一〇〇一年三月二十七日經由法院拍賣程序以 546,889 仟元投標拍定取得上述債權之不動產擔保品。另依據臺灣桃園地方法院民事執行處一〇〇一年七月三十一日函，本公司就上述債權之強制執

行結果可獲配價金 443,229 仟元，其與上述債權取得價款之差額 75,729 仟元，則作為不動產擔保品取得成本之減項；上述強制執行獲配款已於一〇一年八月十七日撥款。

(三) 董事、監察人及管理階層薪酬資訊

	<u>一〇一年度</u>	<u>一〇〇年度</u>
薪 資	\$ 9,172	\$ 10,623
獎金及特支費	<u>9,029</u>	<u>8,174</u>
	<u>\$ 18,201</u>	<u>\$ 18,797</u>

二二、質抵押之資產

下列資產業已提供作為短期借款之擔保品：

	<u>一〇一年底</u>	<u>一〇〇年底</u>
存 貨	\$ 2,384,666	\$ 1,654,044
其他應收款	-	367,500
質押存款	<u>-</u>	<u>4,467</u>
	<u>\$ 2,384,666</u>	<u>\$ 2,026,011</u>

二三、重大承諾事項及或有事項

除其他附註所述者外，截至一〇一年底尚有下列重大承諾事項及或有事項：

(一) 已簽訂之預售房屋買賣合約

<u>建 案 名 稱</u>	<u>合 約 總 價</u>	<u>已 收 總 額</u>
愛 凡 斯	\$ 805,170	\$ 151,332
新 世 紀	640,050	72,760
新 世 界	213,430	20,157
黃 金 大 街	<u>111,720</u>	<u>21,192</u>
	<u>\$ 1,770,370</u>	<u>\$ 265,441</u>

(二) 已簽約之租賃合約其未來應付之租金

<u>期 間</u>	<u>金 額</u>
一〇二年度	\$ 5,080
一〇三年度	3,329
一〇四年度	<u>1,204</u>
	<u>\$ 9,613</u>

二四、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人：附表一。
2. 為他人背書保證：無。



3. 年底持有有價證券情形：附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上：附表三。
6. 處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上：附表四。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上：附表五。
8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上：附表六。
9. 被投資公司資訊：附表七。
10. 從事衍生性商品交易：無。

(三) 大陸投資資訊：無。

(四) 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：附表八。

## 二五、營業部門財務資訊

提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於每一地區營運之結果。依財務會計準則公報第四十一號「營運部門資訊之揭露」之規定，本公司之部門資訊如下：

### (一) 部門收入與營業結果

一〇一年度	建設開發 事業部	房屋仲介 事業部	代銷 事業部	電 事 業 部	子 調 整 及 沖 銷	併
來自本公司及合併 子公司以外客戶 之收入	\$ 2,054,287	\$ 63,895	\$ 176,152	\$ 15,507	\$ -	\$ 2,309,841
來自本公司及合併 子公司之收入	<u>407,230</u>	<u>1,784</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(409,014)</u>	<u>-</u>
部門收入合計	<u>\$ 2,461,517</u>	<u>\$ 65,679</u>	<u>\$ 176,152</u>	<u>\$ 15,507</u>	<u>(\$ 409,014)</u>	<u>\$ 2,309,841</u>

(接次頁)

(承前頁)

一〇一一年度	建設開發 事業部	房屋仲介 事業部	代銷 事業部	電 子 事 業 部	調 整 及 沖 銷	合 併
部門利益(損失)	\$ 382,067	(\$ 86,529)	\$ 17,762	(\$ 1,722)	(\$ 9,770)	\$ 301,808
營業外收入及利益						5,239
營業外費用及損失						50,414
合併稅前利益						\$ 256,633
<u>一〇〇年度</u>						
來自本公司及合併 子公司以外客戶 之收入	\$ 423,523	\$ 153,949	\$ 110,236	\$ 128,644	\$ -	\$ 816,352
來自本公司及合併 子公司之收入	121,066	3,463	-	-	(124,529)	-
部門收入合計	\$ 544,589	\$ 157,412	\$ 110,236	\$ 128,644	(\$ 124,529)	\$ 816,352
部門利益(損失)	(\$ 18,799)	(\$ 137,870)	(\$ 67,479)	\$ 2,735	\$ -	(\$ 223,413)
營業外收入及利益						9,696
營業外費用及損失						(28,161)
合併稅前損失						(\$ 241,878)

(二) 本公司及子公司並未提供應報導部門資產資訊予營運決策者使用，故資產之衡量金額為零。

(三) 主要產品及勞務之收入

	一〇一一年度	一〇〇年度
不動產建設開發	\$ 2,054,226	\$ 423,523
不動產代銷	174,095	107,771
不動產仲介	62,067	150,879
液晶顯示器	15,507	128,644
其他	3,946	5,535
	\$ 2,309,841	\$ 816,352

(四) 主要客戶資訊

	一〇一一年度		一〇〇年度	
	金額	%	金額	%
全家便利商店股份有限公司	\$ 560,850	24	\$ -	-
A 個人	521,830	23	-	-
櫻花建設股份有限公司	-	-	377,379	46

## 二六、事先揭露採用國際財務報導準則相關事項

本公司依金管會九十九年二月二日發布之金管證審字第 0990004943 號函令之規定，事先揭露採用國際財務報導準則之情形如下：

- (一) 依金管會於九十八年五月十四日宣布之「我國企業採用國際會計準則推動架構」，上市上櫃公司及興櫃公司應自一〇二年起依證券發行人財務報告編製準則暨經金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告（以下概稱「IFRSs」）編製合併財務報告；為因應上開修正，本公司及子公司業已成立專案小組，並訂定採用 IFRSs 之計畫，該計畫係由董事長統籌負責。謹將該計畫之重要內容、預計完成時程及目前執行情形說明如下：

計 畫 內 容	主要執行單位	目前執行情形
1. 分析及規劃		
(1) 成立採用跨部門 IFRS 專案小組	專案小組	已完成
(2) 初步辨認會計準則差異及影響	專案小組	已完成
(3) 初步辨認合併報表個體	專案小組	已完成
(4) 初步評估各部門日常營運之可能影響	專案小組	已完成
(5) 初步評估轉換所需資源及預算	專案小組	已完成
(6) 專案小組擬訂初步轉換計畫及時程表，並提報董事會	專案小組	已完成
(7) 人員教育訓練	專案小組	已完成
2. 設計與執行		
(1) 擬定完整轉換計畫	專案小組	已完成
(2) 選定 IFRS 相關會計政策	專案小組	已完成
(3) 提出轉換 IFRS 對公司營運影響之解決方案	專案小組	執行中
(4) 修正調整企業流程、財務報導流程、資訊系統，及各部門作業	專案小組	執行中
(5) 發展企業本身 IFRS 財務報告範本	專案小組	執行中
(6) 進行新系統模擬測試，辨認須調整修正之作業流程與系統	專案小組	執行中
(7) 與利害關係人溝通導入 IFRS 之初步預期影響	專案小組	執行中
(8) 持續辦理相關人員訓練	專案小組	執行中

(接次頁)

(承前頁)

計 畫 內 容	主要執行單位	目前執行情形
3. 轉換		
(1) 遵循 IFRS 1 製作年度之期初資產負債表 (開帳數)	專案小組	已完成
(2) 編製首份 IFRS 財務報表	專案小組	執行中
(3) 依據初次編製 IFRS 報表經驗, 進行流程分析, 尋找改善方案	專案小組	執行中
(4) 完成 IFRS 會計及其他作業手冊	專案小組	執行中
(5) 持續與利害關係人溝通導入 IFRS 之影響	專案小組	執行中
(6) 持續辦理相關人員訓練	專案小組	執行中
4. 調整與改善		
(1) 重新整合管理資訊及績效評估標準	專案小組	執行中
(2) 持續進行 IFRS 流程分析與改善作業	專案小組	執行中
(3) 針對未來可能之新交易型態設計 IFRS 相關影響之評估作業	專案小組	執行中
(4) 持續與利害關係人溝通導入 IFRS 之影響, 並為必要之因應措施	專案小組	執行中

(二) 本公司及子公司評估現行會計政策與未來依 IFRSs 編製財務報表所採用之會計政策二者間可能存在之重大差異及影響說明如下：

1. 一〇一年一月一日資產負債表項目之調節

我國一般公認會計原則 項 目 金 額	轉 換 至 I F R S s 之影響金額		IFRSs		說 明
	金 額	項 目	金 額	項 目	
<u>資 產</u>					
遞延所得稅資產—流動	\$ 1,683	(\$ 1,683)	\$ -	-	6.(1)
其他流動資產	116,083	( 83,780)	32,303	其他流動資產	6.(3)
電腦軟體成本	5,576	2,237	7,813	電腦軟體	6.(4)
遞延費用	2,237	( 2,237)	-	-	6.(4)
遞延所得稅資產—非流動	17,908	1,683	19,591	遞延所得稅資產—非流動	6.(1)
<u>負 債</u>					
應付費用	56,393	1,803	58,196	應付費用	6.(5)
<u>權 益</u>					
待彌補虧損	( 240,929)	( 84,570)	( 325,499)	待彌補虧損	6.(3)
累積換算調整數	1,013	( 1,013)	-	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	5.

## 2. 一〇一年十二月三十一日資產負債表項目之調節

我國一般公認會計原則 項 目	金 額	轉 換 至 I F R S s		IFRSs		說 明
		之影響金額	金 額	項 目	目	
<b>資 產</b>						
存 貨	\$3,115,494	(\$ 101,512)	\$3,013,982	存 貨		6.(2)
遞延所得稅資產-流動	394	( 394)	-	-		6.(1)
其他流動資產	205,987	( 132,462)	73,525	其他流動資產		6.(3)
電腦軟體成本	5,333	1,183	6,516	電腦軟體		6.(4)
遞延費用	1,183	( 1,183)	-	-		6.(4)
遞延所得稅資產-非流動	22,825	394	23,219	遞延所得稅資產-非流動		6.(1)
<b>負 債</b>						
應付費用	50,128	1,803	51,931	應付費用		6.(5)
遞延所得稅負債-流動	9	( 9)	-	-		6.(1)
遞延所得稅負債-非流動	-	9	9	遞延所得稅負債-非流動		6.(1)
<b>權 益</b>						
未分配盈餘	120,092	( 234,764)	( 114,672)	待彌補虧損		6.(2)
						6.(3)
累積換算調整數	1,020	( 1,013)	7	國外營運機構財務報表換算 之兌換差額		5.

## 3. 一〇一年度綜合損益表項目之調節

我國一般公認會計原則 項 目	金 額	轉 換 至 I F R S s		IFRSs		說 明
		之影響金額	金 額	項 目	目	
營建收入	\$2,054,226	(\$ 464,435)	\$1,589,791	營建收入		6.(2)
營建成本	1,560,723	( 333,828)	1,226,895	營建成本		6.(2)
營業費用	177,889	19,587	197,476	營業費用		6.(3)
其他綜合損益	-	7	7	國外營運機構財務報表換算 之兌換差額		

## 4. 轉換日提列之特別盈餘公積

依金管會於一〇一年四月六日發布之金管證發字第1010012865號函令規定，首次採用IFRSs時，應就帳列股東權益項下之未實現重估增值及累積換算調整數(利益)，因選擇適用國際財務報導準則第1號豁免項目而轉入保留盈餘部分，分別提列相同數額之特別盈餘公積；但轉換日因首次採用IFRSs產生之保留盈餘增加數不足提列時，得僅就因轉換採用IFRSs產生之保留盈餘增加數予以提列。嗣後因使用、處分或重分類相關資產時，得就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉分派盈餘。本公司及子公司因首次採用IFRSs並未產生保留盈餘淨增加數，故無需提列特別盈餘公積。

## 5. 國際財務報導準則第 1 號之豁免選項

國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」係說明當企業首次採用 IFRSs 作為編製合併財務報表之基礎時應遵循之程序。依據該準則，本公司及子公司應建立 IFRSs 下之會計政策，且追溯適用該等會計政策以決定轉換至 IFRSs 日（一〇一年一月一日）之初始資產負債表，該準則對追溯適用之原則提供若干豁免選項。本公司及子公司採用之主要豁免選項說明如下：

### 企業合併

對轉換至 IFRSs 日前發生之企業合併，選擇不予追溯適用國際財務報導準則第 3 號「企業合併」。因此，於一〇一年一月一日合併資產負債表中，過去企業合併所產生之商譽、納入合併公司之相關資產、負債及非控制權益仍依一〇〇年十二月三十一日按先前一般公認會計原則所認列之金額列示。

### 股份基礎給付交易

對所有在轉換至 IFRSs 日前已給與並已既得之股份基礎給付交易，選擇豁免追溯適用國際財務報導準則第 2 號「股份基礎給付」之規定。

### 累積換算差異數

轉換至 IFRSs 日選擇將國外營運機構財務報表換算之兌換差額認定為零，並於該日認列於保留盈餘。

## 6. 轉換至 IFRSs 之重大調節說明

現行會計政策與未來依 IFRSs 編製合併財務報表所採用之會計政策二者間可能存在之重大差異如下：

### (1) 遞延所得稅資產及負債

中華民國一般公認會計原則下，遞延所得稅資產及負債依其相關資產或負債之分類劃分為流動或非流動項目，無相關之資產或負債者，依預期迴轉期間之長短劃分為流動或非流動項目。轉換至 IFRSs 後，遞延所得稅資產及負債一律分類為非流動項目。

中華民國一般公認會計原則下，遞延所得稅資產於評估其可實現性後，認列相關備抵評價金額。轉換至 IFRSs 後，僅當

所得稅利益很有可能實現時始認列為遞延所得稅資產，不再使用備抵評價科目。

(2) 營建收入認列

中華民國一般公認會計原則下，建設公司以包工包料方式建屋預售，於符合一定條件下得以完工比例法認列售屋利益。轉換至 IFRSs 後，與房屋建造之工程合約係以客製化之方式建造，方符合工程合約之相關會計處理，否則應採銷售商品之會計處理。

(3) 遞延推銷費用

中華民國一般公認會計原則下，建設公司屬專案銷售之推銷費用可予以遞延；於採全部完工法時，應於工程完工認列收入年度轉列費用；於採完工比例法時，則按完工比例轉列費用。轉換至 IFRSs 後，廣告及促銷活動支出，應於發生時認列為費用。

(4) 遞延費用之重分類

中華民國一般公認會計原則下，遞延費用帳列其他資產項下。轉換至 IFRSs 後，應將遞延費用依性質重分類至不動產、廠房及設備、無形資產、預付費用及長期預付費用。

(5) 員工福利－短期可累積帶薪假

中華民國一般公認會計原則下，短期支薪假給付未有明文規定，通常於實際支付時入帳。轉換至 IFRSs 後，對於可累積支薪假給付，應於員工提供勞務而增加其未來應得之支薪假給付時認列費用；對於不可累積支薪假給付，則於員工請假時認列費用。

(三) 本公司及子公司係以財團法人中華民國會計研究發展基金會已翻譯並經金管會發布之西元二〇一〇年 IFRSs 版本以及金管會於一〇〇年十二月二十二日修正發布之證券發行人財務報告編製準則作為上開評估之依據。上述之評估結果，可能因未來主管機關發布規範採用 IFRSs 相關事項之函令暨國內其他法令因配合採用 IFRSs 修改規定所影響，而與未來實際差異有所不同。



富旺國際開發股份有限公司及子公司

資金貸與他人

民國一〇一年一月一日至十二月三十一日

附表一

單位：新台幣仟元

編號	貸出資公司	貸與對象	往來科目	本年度最高餘額 (註一)	年底餘額 (註一)	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵呆帳金額	擔保品		對個別對象資金貸與限額 (註二)	資金貸與總限額 (註三)
												名稱	價值		
0	本公司	寶鑫營造公司	其他應收款	\$ 20,000	\$ 20,000	\$ 12,000	2%-4%	短期融通資金	\$ -	營運週轉	\$ -	-	\$ -	\$ 314,884	\$ 629,768
		富旺房仲公司	其他應收款	10,000	10,000	-	2%-4%	短期融通資金	-	營運週轉	-	-	-	314,884	629,768
1	富旺不動產公司	富旺房仲公司	其他應收款	4,500	4,500	4,500	2%-4%	短期融通資金	-	營運週轉	-	-	-	5,744	11,488

註一：本年度最高餘額及期末餘額係為貸與公司經董事會決議通過之金額。

註二：資金貸與個別關係企業限額以不超過貸與公司最近期財務報表淨值之 20% 為限。

註三：資金貸與關係企業之總額以不超過貸與公司之最近期財務報表淨值之 40% 為限。

註四：業已沖銷。

富旺國際開發股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形

民國一〇一年十二月三十一日

附表二

單位：新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				備註
				股數 / 單位	帳面金額	持股比例 %	市價或淨值	
本公司	股票							
	寶鑫營造公司(註)	本公司之子公司	採權益法之長期股權投資	6,250,000	\$ 32,514	100	\$ 49,273	
	富旺不動產公司(註)	本公司之子公司	採權益法之長期股權投資	3,000,000	28,074	100	28,074	
	富達康開發公司(註)	本公司之子公司	採權益法之長期股權投資	300,000	2,823	100	2,823	
	富旺房仲公司(註)	本公司之子公司	採權益法之長期股權投資貸餘	1,000,000	( 2,999)	100	( 2,999)	
	Sindar 公司(註)	本公司之子公司	採權益法之長期股權投資貸餘	650,000	( 241)	100	( 241)	
	台中市第二信用合作社西屯分社	無	以成本衡量之金融資產—非流動	100	10	-	-	
寶鑫營造公司	股票							
	台中市第二信用合作社西屯分社	無	以成本衡量之金融資產—非流動	100	10	-	-	

註：業已沖銷。

富旺國際開發股份有限公司及子公司  
取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上  
民國一〇一年一月一日至十二月三十一日

附表三

單位：新台幣仟元

取得之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	內海墘段房地	101.3.27	\$ 546,889	已全數支付	桃園地方法院	無	—	—	—	\$ -	投標競價	備供出售	無
	竹九段土地	101.7.9	134,930	已全數支付	個人	無	—	—	—	-	雙方議價	備供出售	無
	營後段、環球段房地	101.7.24	321,000	已全數支付	高雄地方法院	無	—	—	—	-	投標競價	備供出售	無
	環球段房地	101.9.25	145,920	已全數支付	歌林股份有限公司	無	—	—	—	-	投標競價	備供出售	無
	新榮和段土地	101.10.18	518,595	已全數支付	交通部高速鐵路工程局	無	—	—	—	-	投標競價	備供出售	無

富旺國際開發股份有限公司及子公司  
處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上  
民國一〇一年一月一日至十二月三十一日

附表四

單位：新台幣仟元

處分之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	原取得日期	帳面價值	交易金額	價款收取情形	處分(損)益	交易對象	關係	處分的	價格決定之參考依據	其他約定事項
本公司	中崙段土地	101.1.9	100.7.28	\$ 24,964	\$ 30,100	已全數收回	\$ 5,136	立將宏業有限公司	非關係人	獲利	雙方議價	無
		101.3.20	100.7.28	456,707	560,850	已全數收回	104,143	全家便利商店股份有限公司	非關係人	獲利	雙方議價	無
	慶安段土地	100.12.13	100.6.7	272,121	357,510	已全數收回	85,389	謝文鴻	非關係人	獲利	雙方議價	無
		101.8.15	101.3.27	239,669	349,180	已收回\$ 104,750	109,511	謝文鴻、范群亮、謝平上、江凱平	非關係人	獲利	雙方議價	無
	內海墘段土地	101.10.30	101.3.27	2,799	6,582	已收回\$ 5,030	3,803	大園汽電共生股份有限公司	非關係人	獲利	雙方議價	無

富旺國際開發股份有限公司及子公司  
與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上  
民國一〇一年一月一日至十二月三十一日

附表五

單位：新台幣仟元

進（銷）貨之公司	交易之對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收（付）票據、帳款	
			進（銷）貨金額	佔總進（銷）貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收（付）票據、帳款之比率	
本公司	寶鑫營造公司	本公司之子公司	發包工程	\$ 388,906	100%	依合約規定	無	無	(\$ 103,512)	( 76%)
寶鑫營造公司	本公司	本公司之子公司	承攬工程（註一）	( 407,230)	( 100%)	依合約規定	無	無	103,512	100%

註一：係承攬工程依完工比例法認列之營建收入。

註二：業已沖銷。

富旺國際開發股份有限公司及子公司  
應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上  
民國一〇一年十二月三十一日

附表六

單位：新台幣仟元

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人款項餘額 (註一)	週轉率(次)	逾期應收關係人款項		應收關係人款項 期後收回金額	提列備抵呆帳金額
					金額	處理方式		
寶鑫營造公司	本公司	本公司之子公司	\$ 103,512	6.21	\$ -	-	\$ 76,696	\$ -

註一：包含應收票據及應收帳款。

註二：業已沖銷。

富旺國際開發股份有限公司及子公司

被投資公司資訊

民國一〇一年一月一日至十二月三十一日

附表七

單位：新台幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期(損)益	本期認列之 投資(損)益
				本期期末	上期期末	股數	比率(%)	帳面金額		
本公司	寶鑫營造公司	台灣	綜合營造	\$ 62,500	\$ 52,500	6,250,000	100	\$ 32,514	(\$ 6,852)	(\$ 16,622)
	富旺不動產公司	台灣	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	30,000	30,000	3,000,000	100	28,074	( 645)	( 645)
	富達康開發公司	台灣	電腦設備安裝、批發及零售	3,000	3,000	300,000	100	2,823	4	4
	富旺房仲公司	台灣	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	10,000	10,000	1,000,000	100	( 2,999)	( 2,333)	( 2,333)
	Sindar 公司	英屬維京群島	貿易商	21,456	21,456	650,000	100	( 241)	( 138)	( 138)
	視達電子公司	台灣	電子零組件製造	-	6,000	-	-	-	( 1,941)	( 1,456)

註：業已沖銷。

富旺國際開發股份有限公司及子公司  
 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額  
 民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日

附表八

單位：新台幣仟元

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註一)	交易往來		情形	
				科目	金額		
0	一〇一年度 本公司	富旺房仲公司	1	營業收入	\$ 1,750	60-90天	-
		富旺不動產公司	1	營業收入	34	60-90天	-
		視達電子公司	1	什項收入	167	60-90天	-
		寶鑫營造公司	1	在建工程	372,527	30-90天	9
		寶鑫營造公司	1	其他應收款	12,057	60-90天	-
		富旺房仲公司	1	其他應收款	733	60-90天	-
		Sindar公司	1	其他應收款	256	60-90天	-
		寶鑫營造公司	1	應付帳款	103,512	30-90天	2
		富旺房仲公司	1	存入保證金	235	60-90天	-
		1	富旺不動產公司	富旺房仲公司	3	其他應收款	4,500
0	一〇〇年度 本公司	富旺房仲公司	1	營業收入	2,863	60-90天	-
		富達康開發公司	1	營業收入	86	60-90天	-
		富旺不動產公司	1	營業收入	34	60-90天	-
		視達電子公司	1	什項收入	1,833	60-90天	-
		富旺房仲公司	1	營業成本	480	60-90天	-
		寶鑫營造公司	1	在建工程	107,431	30-90天	4
		富旺房仲公司	1	其他應收款	6,041	60-90天	-
		視達電子公司	1	其他應收款	358	60-90天	-
		Sindar公司	1	其他應收款	123	60-90天	-
		寶鑫營造公司	1	應付票據	16,817	30-90天	1
		富旺房仲公司	1	應付票據	258	60-90天	-
		寶鑫營造公司	1	應付帳款	10,743	30-90天	-
		富旺房仲公司	1	應付費用	953	60-90天	-
		富旺房仲公司	1	其他流動負債	45	60-90天	-
		富旺房仲公司	1	存入保證金	235	60-90天	-

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

註二：業已沖銷。

## 會計師查核報告

富旺國際開發股份有限公司 公鑒：

富旺國際開發股份有限公司及子公司民國 102 年 12 月 31 日、民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日之合併資產負債表，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開合併財務報表表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報告規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信合併財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取合併財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製合併財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估合併財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則、經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達富旺國際開發股份有限公司及子公司民國 102 年 12 月 31 日、民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日之合併財務狀況，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

富旺國際開發股份有限公司業已編製民國 102 及 101 年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

勤業眾信聯合會計師事務所  
會計師 成 德 潤



會計師 顏 曉 芳



財政部證券暨期貨管理委員會核准文號  
台財證六字第 0920123784 號

行政院金融監督管理委員會核准文號  
金管證審字第 1010028123 號

中 華 民 國 103 年 3 月 11 日



## 富旺國際開發股份有限公司及子公司

## 合併資產負債表

民國 102 年 12 月 31 日暨民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	102年12月31日			101年12月31日			101年1月1日		
		金 額	%		金 額	%		金 額	%	
	流動資產									
1100	現 金 (附註六)	\$ 684,778	15		\$ 520,160	13		\$ 431,315	15	
1125	備供出售金融資產—流動 (附註七)	9,011	-		-	-		18,382	1	
1150	應收票據 (附註九)	31,817	1		54,724	1		8,248	-	
1170	應收帳款淨額 (附註九)	224,544	5		248,275	6		82,070	3	
1200	其他應收款 (附註九、二五及二七)	723	-		13,040	-		368,495	12	
1310	存貨—製造業 (附註十)	-	-		-	-		5,264	-	
1320	存貨—建設業 (附註十一及二七)	3,461,416	74		3,013,982	75		1,862,158	64	
1476	其他金融資產—流動 (附註六及二七)	71,468	1		22,805	1		31,405	1	
1479	其他流動資產	81,693	2		73,525	2		32,303	1	
11XX	流動資產總計	<u>4,565,450</u>	<u>98</u>		<u>3,946,511</u>	<u>98</u>		<u>2,839,640</u>	<u>97</u>	
	非流動資產									
1543	以成本衡量之金融資產—非流動 (附註八)	20	-		20	-		20	-	
1600	不動產、廠房及設備 (附註十二)	38,382	1		18,501	1		44,152	1	
1780	無形資產 (附註十三)	4,797	-		6,516	-		7,813	-	
1840	遞延所得稅資產 (附註二一)	22,815	1		23,219	1		19,591	1	
1920	存出保證金 (附註二六)	13,762	-		12,414	-		15,279	1	
15XX	非流動資產總計	<u>79,776</u>	<u>2</u>		<u>60,670</u>	<u>2</u>		<u>86,855</u>	<u>3</u>	
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 4,645,226</u>	<u>100</u>		<u>\$ 4,007,181</u>	<u>100</u>		<u>\$ 2,926,495</u>	<u>100</u>	
	負債及權益									
	流動負債									
2100	短期銀行借款 (附註十四及二七)	\$ 2,002,702	43		\$ 2,044,075	51		\$ 1,599,045	55	
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債—流動 (附註十五)	2,120	-		-	-		-	-	
2150	應付票據 (附註二六)	19,562	-		70,574	2		69,246	3	
2170	應付帳款	144,701	3		99,986	3		28,255	1	
2200	其他應付款 (附註十六及二六)	71,296	2		54,460	1		58,684	2	
2230	當期所得稅負債 (附註二一)	10,734	-		-	-		-	-	
2312	預收房地款	241,022	5		265,441	7		127,284	4	
2399	其他流動負債	25,708	1		9,653	-		6,162	-	
21XX	流動負債總計	<u>2,517,845</u>	<u>54</u>		<u>2,544,189</u>	<u>64</u>		<u>1,888,676</u>	<u>65</u>	
	非流動負債									
2530	應付公司債 (附註十五)	262,701	6		-	-		-	-	
2570	遞延所得稅負債 (附註二一)	-	-		9	-		-	-	
2645	存入保證金	840	-		2,840	-		2,630	-	
25XX	非流動負債總計	<u>263,541</u>	<u>6</u>		<u>2,849</u>	<u>-</u>		<u>2,630</u>	<u>-</u>	
2XXX	負債總計	<u>2,781,386</u>	<u>60</u>		<u>2,547,038</u>	<u>64</u>		<u>1,891,306</u>	<u>65</u>	
	歸屬於本公司業主之權益									
3110	普通股股本	1,575,561	34		1,565,508	39		1,365,508	46	
3200	資本公積	30,188	1		9,300	-		-	-	
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積	12,009	-		-	-		-	-	
3350	未分配盈餘 (待彌補虧損)	246,964	5		( 114,672)	( 3)		( 325,499)	( 11)	
3400	其他權益	( 882)	-		7	-		( 6,819)	-	
31XX	本公司業主權益總計	<u>1,863,840</u>	<u>40</u>		<u>1,460,143</u>	<u>36</u>		<u>1,033,190</u>	<u>35</u>	
36XX	非控制權益	-	-		-	-		1,999	-	
3XXX	權益總計	<u>1,863,840</u>	<u>40</u>		<u>1,460,143</u>	<u>36</u>		<u>1,035,189</u>	<u>35</u>	
	負債與權益總計	<u>\$ 4,645,226</u>	<u>100</u>		<u>\$ 4,007,181</u>	<u>100</u>		<u>\$ 2,926,495</u>	<u>100</u>	

後附之附註係本合併財務報表之一部分

董事長：林正雄



經理人：林正雄



會計主管：黃秀華





## 富旺國際開發股份有限公司及子公司

## 合併綜合損益表

民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟

每股盈餘為元

代 碼	102年度		101年度		
	金 額	%	金 額	%	
	營業收入				
4100	銷貨收入	\$ -	-	\$ 15,507	1
4510	營建收入	1,689,673	89	1,589,791	86
4610	勞務收入	205,808	11	236,323	13
4800	其他營業收入	<u>2,191</u>	<u>-</u>	<u>3,785</u>	<u>-</u>
4000	營業收入合計	<u>1,897,672</u>	<u>100</u>	<u>1,845,406</u>	<u>100</u>
	營業成本（附註二十）				
5110	銷貨成本	-	-	14,128	1
5510	營建成本	1,109,691	59	1,226,895	66
5610	勞務成本	136,538	7	254,954	14
5800	其他營業成本	<u>10</u>	<u>-</u>	<u>339</u>	<u>-</u>
5000	營業成本合計	<u>1,246,239</u>	<u>66</u>	<u>1,496,316</u>	<u>81</u>
5900	營業毛利	<u>651,433</u>	<u>34</u>	<u>349,090</u>	<u>19</u>
	營業費用（附註二十及二六）				
6100	推銷費用	103,067	5	123,567	7
6200	管理費用	94,680	5	73,391	4
6300	研究發展費用	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>518</u>	<u>-</u>
6000	營業費用合計	<u>197,747</u>	<u>10</u>	<u>197,476</u>	<u>11</u>
6900	營業淨利	<u>453,686</u>	<u>24</u>	<u>151,614</u>	<u>8</u>
	營業外收入及支出				
7190	其他收入	16,482	1	5,239	-
7510	利息費用（附註十一）	( 24,064)	( 1)	( 24,947)	( 1)
7590	什項支出	( 11,638)	( 1)	( 10,228)	-
7610	處分不動產、廠房及設 備損失	( <u>2,208</u> )	<u>-</u>	( <u>15,239</u> )	( <u>1</u> )
7000	營業外收入及支出 合計	( <u>21,428</u> )	( <u>1</u> )	( <u>45,175</u> )	( <u>2</u> )

(接次頁)



(承前頁)

代 碼	102年度		101年度		
	金 額	%	金 額	%	
7900	稅前淨利	\$ 432,258	23	\$ 106,439	6
7950	所得稅費用(利益)(附註二一)	<u>58,613</u>	<u>3</u>	<u>(3,902)</u>	<u>-</u>
8200	本年度淨利	<u>373,645</u>	<u>20</u>	<u>110,341</u>	<u>6</u>
	其他綜合損益				
8310	國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	( 7)	-	7	-
8325	備供出售金融資產未實 現評價損益	<u>(882)</u>	<u>-</u>	<u>6,819</u>	<u>-</u>
8300	本年度其他綜合損 益	<u>(889)</u>	<u>-</u>	<u>6,826</u>	<u>-</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 372,756</u>	<u>20</u>	<u>\$ 117,167</u>	<u>6</u>
	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 373,645	20	\$ 110,827	6
8620	非控制權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(486)</u>	<u>-</u>
8600		<u>\$ 373,645</u>	<u>20</u>	<u>\$ 110,341</u>	<u>6</u>
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$ 372,756	20	\$ 117,653	6
8720	非控制權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(486)</u>	<u>-</u>
8700		<u>\$ 372,756</u>	<u>20</u>	<u>\$ 117,167</u>	<u>6</u>
	每股盈餘(附註二二)				
9750	基 本	<u>\$ 2.39</u>		<u>\$ 0.77</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 2.17</u>		<u>\$ -</u>	

後附之附註係本合併財務報表之一部分

董事長：林正雄



經理人：林正雄



會計主管：黃秀華





富旺國際開發股份有限公司及子公司  
合併權益變動表  
民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	歸屬於本公司業主之權益 (附註十九)							總計	非控制權益	權益總計
	普通股 發行股本	資本公積	保留盈餘 法定盈餘公積	未分配盈餘 (待彌補虧損)	其他權益項目 國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	備供出售 金融商品 未實現損益				
A1	101 年初餘額	\$1,365,508	\$ -	\$ -	(\$ 325,499)	\$ -	(\$ 6,819)	\$1,033,190	\$ 1,999	\$1,035,189
C11	資本公積彌補虧損	-	(100,000)	-	100,000	-	-	-	-	-
D1	101 年度淨利	-	-	-	110,827	-	-	110,827	(486)	110,341
D3	101 年度其他綜合損益	-	-	-	-	7	6,819	6,826	-	6,826
D5	101 年度綜合損益總額	-	-	-	110,827	7	6,819	117,653	(486)	117,167
E1	現金增資	200,000	100,000	-	-	-	-	300,000	-	300,000
N1	股份基礎給付酬勞成本	-	9,300	-	-	-	-	9,300	-	9,300
O1	非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	(1,513)	(1,513)
Z1	101 年底餘額	1,565,508	9,300	-	(114,672)	7	-	1,460,143	-	1,460,143
B1	101 年度盈餘指撥及分配 法定盈餘公積	-	-	12,009	(12,009)	-	-	-	-	-
C5	發行可轉換公司債認列權益組成部分	-	13,666	-	-	-	-	13,666	-	13,666
D1	102 年度淨利	-	-	-	373,645	-	-	373,645	-	373,645
D3	102 年度其他綜合損益	-	-	-	-	(7)	(882)	(889)	-	(889)
D5	102 年度綜合損益總額	-	-	-	373,645	(7)	(882)	372,756	-	372,756
I1	公司債轉換為普通股	10,053	7,222	-	-	-	-	17,275	-	17,275
Z1	102 年底餘額	\$1,575,561	\$ 30,188	\$ 12,009	\$ 246,964	\$ -	(\$ 882)	\$1,863,840	\$ -	\$1,863,840

後附之附註係本合併財務報表之一部分

董事長：林正雄



經理人：林正雄



會計主管：黃秀華



富旺國際開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		102 年度	101 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 432,258	\$ 106,439
	不影響現金流量之收益費損項目		
A20900	利息費用	24,064	24,947
A20100	折舊費用	18,566	10,612
A20200	攤銷費用	2,567	2,510
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	2,208	15,239
A20400	分類為持有供交易之金融負債 利益	( 977)	-
A21200	利息收入	( 793)	( 723)
A21900	股份基礎給付酬勞成本	-	9,300
A23800	非金融資產減損迴轉利益	-	( 6,731)
A23100	處分投資損失淨額	-	5,335
A29900	處分子公司利益	-	( 2,039)
A20300	呆帳費用	-	986
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	22,907	( 46,476)
A31150	應收帳款	23,731	( 176,011)
A31180	其他應收款	12,207	354,944
A31200	存 貨	( 416,570)	( 1,130,387)
A31240	其他流動資產	( 8,158)	( 42,961)
A32130	應付票據	( 51,012)	2,208
A32150	應付帳款	44,715	87,224
A32180	其他應付款	16,992	( 417)
A32210	預收房地款	( 24,419)	138,157
A32230	其他流動負債	16,056	3,626
A33000	營運產生之現金流入(出)	114,342	( 644,218)
A33100	收取之利息	793	723
A33300	支付之利息	( 53,344)	( 41,847)
A33500	退還(支付)之所得稅	( 47,386)	234
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	14,405	( 685,108)
	投資活動之現金流量		
B06600	其他金融資產減少(增加)	(\$ 48,663)	\$ 5,767

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		102 年度	101 年度
B02700	取得不動產、廠房及設備	( 41,467)	( 2,838)
B00300	取得備供出售金融資產	( 9,893)	-
B03700	存出保證金減少(增加)	( 1,348)	2,725
B04500	取得無形資產	( 848)	( 1,417)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	812	2,464
B00400	處分備供出售金融資產價款	-	19,866
B02300	處分子公司之淨現金流出	-	( 5,326)
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	( 101,407)	21,241
籌資活動之現金流量			
C00200	短期銀行借款減少	( 841,393)	( 1,060,629)
C00100	短期銀行借款增加	800,020	1,513,124
C01200	發行可轉換公司債	295,000	-
C03100	存入保證金增加(減少)	( 2,000)	210
C04600	現金增資	-	300,000
CCCC	籌資活動之淨現金流入	251,627	752,705
DDDD	匯率變動對現金之影響	( 7)	7
EEEE	本年度現金淨增加	164,618	88,845
E00100	年初現金餘額	520,160	431,315
E00200	年底現金餘額	\$ 684,778	\$ 520,160

後附之附註係本合併財務報表之一部分

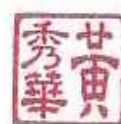
董事長：林正雄

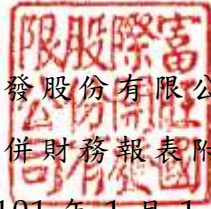


經理人：林正雄



會計主管：黃秀華





富旺國際開發股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(金額除另予註明外，為新台幣仟元)

### 一、公司沿革

本公司於 86 年 4 月設立，主要營業項目為從事不動產之建設、開發、買賣、租賃、仲介、代銷、液晶顯示器之研發、生產及銷售等。

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

### 二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 103 年 3 月 11 日經董事會通過發布。

### 三、新發布及修訂準則及解釋之適用

本公司及由本公司所控制個體(以下稱「合併公司」)未適用下列相關且業經國際會計準則理事會(IASB)發布之國際財務報導準則(IFRS)、國際會計準則(IAS)、解釋(IFRIC)及解釋公告(SIC)(以下稱「IFRSs」)。依據金管會於 103 年 1 月 28 日宣布之「我國全面升級採用國際財務報導準則版本之推動架構」，上市上櫃公司及興櫃公司應自 104 年起由金管會認可之 2010 年版 IFRSs 升級至 2013 年版 IFRSs (不含 IFRS 9「金融工具」)。截至本合併財務報告通過發布日止，金管會尚未認可下列歸屬於 2013 年版 IFRSs 之新／修正／修訂準則及解釋，且尚未發布非屬 2013 年版 IFRSs 之新／修正／修訂準則及解釋生效日。

已納入 2013 年版 IFRSs 之新／修正準則及解釋  
IFRSs 之修正「IFRSs 之改善一對 IAS 39 之修正  
(2009 年)」  
IAS 39 之修正「嵌入式衍生工具」

IASB 發布之生效日(註 1)  
2009 年 1 月 1 日或 2010 年  
1 月 1 日  
於 2009 年 6 月 30 日以後結  
束之年度期間生效

(接次頁)

(承前頁)

<u>已納入 2013 年版 IFRSs 之新／修正準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日 (註 1)</u>
「IFRSs 之改善 (2010 年)」	2010 年 7 月 1 日或 2011 年 1 月 1 日
「2009 年-2011 年週期之 IFRSs 年度改善」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 1 之修正「IFRS 7 之比較揭露對首次採用者之有限度豁免」	2010 年 7 月 1 日
IFRS 1 之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	2011 年 7 月 1 日
IFRS 7 之修正「揭露—金融資產及金融負債互抵」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 7 之修正「揭露—金融資產之移轉」	2011 年 7 月 1 日
IFRS 10「合併財務報表」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 12「對其他個體權益之揭露」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 10、IFRS 11 及 IFRS 12 之修正「合併財務報表、聯合協議及對其他個體權益之揭露：過渡規定指引」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 10、IFRS 12 及 IAS 27 之修正「投資個體」	2014 年 1 月 1 日
IFRS 13「公允價值衡量」	2013 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「其他綜合損益項目之表達」	2012 年 7 月 1 日
IAS 12 之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	2012 年 1 月 1 日
IAS 19 之修訂「員工福利」	2013 年 1 月 1 日
IAS 32 之修正「金融資產及金融負債互抵」	2014 年 1 月 1 日
<u>未納入 2013 年版 IFRSs 之新／修正準則及解釋</u>	
「2010 年-2012 年週期之 IFRSs 年度改善」	2014 年 7 月 1 日 (註 2)
「2011 年-2013 年週期之 IFRSs 年度改善」	2014 年 7 月 1 日
IFRS 9「金融工具」	尚未發布
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	尚未發布
IAS 19 之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014 年 7 月 1 日
IAS 36 之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014 年 1 月 1 日

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

註 2：給與日於 2014 年 7 月 1 日以後之股份基礎給付交易開始適用 IFRS 2 之修正；收購日於 2014 年 7 月 1 日以後之企業合併開始適用 IFRS 3 之修正；IFRS 13 於修正時即生效。其餘修正係適用於 2014 年 7 月 1 日以後開始之年度期間。

適用上述新／修正／修訂準則或解釋將不致造成合併公司會計政策之重大變動。截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估上述準則及解釋對財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

#### 四、重大會計政策之彙總說明

依據金管會於 98 年 5 月 14 日宣布之「我國企業採用國際會計準則推動架構」，上市櫃公司及興櫃公司應自 102 年起依證券發行人財務報告編製準則暨經金管會認可之 IFRSs 編製財務報告。

合併公司 102 年度合併財務報告係為首份 IFRSs 年度合併財務報告。合併公司轉換至 IFRSs 日為 101 年 1 月 1 日。轉換至 IFRSs 對合併公司合併財務報告之影響說明，係列於附註三一。

##### (一) 遵循聲明

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

##### (二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。歷史成本通常係依取得資產所支付對價之公允價值決定。

合併公司於轉換至 IFRSs 日之初始資產負債表係依據 IFRS 1「首次採用國際財務報導準則」之規定認列與衡量，除該準則所規定禁止追溯適用部分 IFRSs 之規定，以及對部分 IFRSs 之規定給予豁免選擇外(豁免選擇參閱附註三一)，合併公司係追溯適用 IFRSs 之規定。

##### (三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

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

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

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

#### (四) 合併基礎

##### 1. 合併報告編製原則

本合併財務報告係包含本公司及由其所控制個體（子公司）之財務報告。

子公司之財務報告已予調整，以使其會計政策與合併公司之會計政策一致。

於編製合併財務報告時，各子公司間之交易、帳戶餘額、收益及費損已全數予以銷除。

##### 2. 列入合併財務報告之公司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所 持 股 權 百 分 比		
			102年 12月31日	101年 12月31日	101年 1月1日
本公司	Sindar Technologies, Inc. (Sindar 公司)	貿易商	100	100	100
	富旺房屋仲介股份有限公司 (富旺房仲公司)	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	74	100	100
	富旺不動產股份有限公司 (富旺不動產公司)	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	100	100	100
	富達康開發股份有限公司 (富達康開發公司)	電腦設備安裝、批發及零售	100	100	100
	寶鑫營造股份有限公司 (寶鑫營造公司)	綜合營造	100	100	100

(接次頁)



(承前頁)

投資公司名稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所 持 股 權 百 分 比		
			102年 12月31日	101年 12月31日	101年 1月1日
本公司	視達電子股份有限公司 (視達電子公司)	電子零組件製造	-	-	75
富旺不動產公司	富旺房仲公司	不動產買賣、租賃、仲 介及代銷	26	-	-

102 及 101 年度採用權益法之子公司之損益及其他綜合損益份額，係依據各子公司同期間經會計師查核之財務報告認列。

富旺房仲公司於 102 年 4 月辦理現金增資並全數由富旺不動產公司認購，以致本公司持股比發生變動。另視達電子公司之全部股份已於 101 年 4 月處分，故自 101 年 4 月起終止將其收益與費損編入合併財務報表。

#### (五) 外 幣

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

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

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

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

於編製合併財務報告時，合併公司國外營運機構之資產及負債以每一資產負債表日匯率換算為新台幣。除匯率於當期劇烈波動者以交易當日匯率換算外，其餘收益及費損項目係以當期平均匯率換算，所產生之兌換差額認列為其他綜合損益。

#### (六) 存 貨

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

#### (七) 營建業務會計

購入或換入房地，於取得所有權前支付之價款列記預付房地，取得所有權後列記待售房地；投資興建房屋係按各不同工程分別計算成本，

投入各項工程之營建用地及建築成本列記在建房地，俟工程完工始結轉為待售房地；預售房地收取之價款列記預收房地款。

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

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

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

#### (八) 不動產、廠房及設備

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

不動產、廠房及設備係採直線基礎提列折舊，對於每一重大部分則單獨提列折舊。合併公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視。會計估計變動之影響係以推延方式處理。

除列不動產、廠房及設備所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

#### (九) 商譽

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

#### (十) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。合併公司以直線基礎進行攤銷，並且至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視。除合併公司預期於該無形資產經濟年限屆滿前處分該資產外，有限耐用年限無形資產之殘值估計為零。會計估計變動之影響係以推延方式處理。

於處分或預期無法由使用或處分產生未來經濟效益時除列無形資產。除列無形資產所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

#### (十一) 有形及無形資產（商譽除外）之減損

合併公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形及無形資產（商譽除外）可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，合併公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。共用資產係依合理一致基礎分攤至個別現金產生單位。

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

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

## (十二) 金融工具

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

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

### 金融資產

金融資產之慣例交易係採交割日會計認列及除列。

## 1. 衡量種類

### (1) 備供出售金融資產

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

備供出售權益投資之股利，係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。備供出售權益投資之股利於合併公司收款之權利確立時認列。

備供出售金融資產若屬於活絡市場無市場報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於其他綜合損益，若有減損時，則認列於損益。

### (2) 放款及應收款

放款及應收款（包括現金、應收票據、應收帳款及其他應收款等）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。

## 2. 金融資產之減損

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

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

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

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

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

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

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計損失金額將重分類至損益。

備供出售權益工具投資已認列於損益之減損損失不得透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益。

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

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

### 3. 金融資產之除列

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

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

## 金融負債

### 1. 後續衡量

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

### 2. 金融負債之除列

合併公司僅於義務解除、取消或到期時，始將金融負債除列。除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

## 可轉換公司債

合併公司發行之複合金融工具（可轉換公司債）係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義，於原始認列時將其組成部分分別分類為金融負債及權益。

原始認列時，負債組成部分之公允價值係以類似之不可轉換工具當時市場利率估算，並於執行轉換或到期日前，以有效利息法計算之攤銷後成本衡量。屬嵌入非權益衍生工具之負債組成部分則以公允價值衡量。

分類為權益之轉換權係等於該複合工具整體公允價值減除經單獨決定之負債組成部分公允價值之剩餘金額後認列為權益，後續不再衡量。於該轉換權被執行時，其相關之負債組成部分及於權益之金額將轉列股本及資本公積—發行溢價。可轉換公司債之轉換權若於到期日仍未被執行，該認列於權益之金額將轉列資本公積—發行溢價。

發行可轉換公司債之相關交易成本，係按分攤總價款之比例分攤至該工具之負債（列入負債帳面金額）及權益組成部分（列入權益）。

### (十三) 收入認列

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

#### 1. 商品之銷售

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：

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

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

#### 2. 勞務之提供

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

#### 3. 權利金

權利金收入係於與交易有關之經濟效益很有可能流入合併公司且收入金額能可靠衡量時，依相關協議之實質條件，以應計基礎認列。權利金按時間基礎決定者，係於協議期間內按直線基礎認列收入。

#### 4. 股利收入及利息收入

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

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

#### (十四) 租賃

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

營業租賃之租賃收益或給付，係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益或費用。

#### (十五) 借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

#### (十六) 退職後福利

屬確定提撥退休計畫之退休金，係於員工提供服務之期間，將應提撥之退休金數額認列為當期費用。

#### (十七) 股份基礎給付協議

辦理現金增資保留由員工認購之員工認股權，係以給與日權益工具之公允價值衡量，於給與日認列為當期費用，並同時調整資本公積－員工認股權。

#### (十八) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

##### 1. 當期所得稅

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

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。



## 2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依合併財務報表帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異予以認列。遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能有課稅所得以供可減除暫時性差異及虧損扣抵等支出所產生之所得稅抵減使用時認列。暫時性差異若係由商譽所產生，或係由其他資產及負債原始認列（不包括企業合併）所產生，且交易當時既不影響課稅所得亦不影響會計利潤者，不認列為遞延所得稅資產及負債。

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

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

## 3. 本期之當期及遞延所得稅

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

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

以下係有關未來所作主要假設及估計不確定性之其他主要來源資訊，

該等假設及不確定性具有導致資產及負債帳面金額於下一財務年度重大調整之重大風險。

#### (一) 所得稅

截至 102 年 12 月 31 日暨 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日止，與未使用課稅損失有關之遞延所得稅資產帳面金額分別為 7,870 仟元、13,312 仟元及 11,865 仟元。由於未來獲利之不可預測性，合併公司於 102 年 12 月 31 日暨 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日止分別尚有 126,400 仟元、115,718 仟元及 88,009 仟元之課稅損失並未認列為遞延所得稅資產。遞延所得稅資產之可實現性主要視未來能否有足夠之獲利或應課稅暫時性差異而定。若未來實際產生之獲利少於預期，可能會產生重大遞延所得稅資產之迴轉，該等迴轉係於發生期間認列為損益。

#### (二) 應收帳款之估計減損

當有客觀證據顯示減損跡象時，合併公司會考量未來現金流量之估計。減損損失之金額係以該資產之帳面金額及估計未來現金流量（排除尚未發生之未來信用損失）按該金融資產之原始有效利率折現之現值間的差額衡量。若未來實際現金流量少於預期，可能會產生重大減損損失。

### 六、現金

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
庫存現金及零用金	\$ 1,183	\$ 1,008	\$ 1,669
銀行支票存款	4,835	2,092	6,137
銀行活期存款	<u>750,228</u>	<u>539,865</u>	<u>454,914</u>
	756,246	542,965	462,720
減：信託專戶存款	( 71,468)	( 22,805)	( 26,938)
質押存款	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>( 4,467)</u>
	<u>\$ 684,778</u>	<u>\$ 520,160</u>	<u>\$ 431,315</u>

信託專戶存款及質押存款係帳列其他金融資產－流動項下。

### 七、備供出售金融資產－流動

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
國內上市股票	<u>\$ 9,011</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 18,382</u>

### 八、以成本衡量之金融資產－非流動

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
國內未上市櫃股票			
台中市第二信用合作社西屯分社	\$ 20	\$ 20	\$ 20
銓祐科技股份有限公司	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(銓祐科技公司)

\$ 20      \$ 20      \$ 20

合併公司所持有之上述未上市櫃股票投資依金融資產衡量種類區分為備供出售金融資產，於資產負債表日係按成本減除減損損失衡量；因其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計之機率，致合併公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。

銓祐科技公司於 97 年 11 月 3 日申請重整，本公司於 97 年度依可回收金額評估，將剩餘帳面價值全數提列減損損失；本公司已於 101 年 5 月由台灣板橋地方法院裁定破產終結。

#### 九、應收票據、應收帳款及其他應收款

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
應收帳款	\$ 224,559	\$ 249,267	\$ 82,541
減：備抵呆帳	( 15)	( 992)	( 471)
	<u>\$ 224,544</u>	<u>\$ 248,275</u>	<u>\$ 82,070</u>
其他應收款	<u>\$ 723</u>	<u>\$ 13,040</u>	<u>\$ 368,495</u>

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

合併公司之客戶群廣大且相互無關聯，故信用風險之集中度有限。

於資產負債表日已逾期但合併公司尚未認列備抵呆帳之應收帳款，因其信用品質並未重大改變，合併公司管理階層認為仍可回收其金額。已逾期但未減損之帳齡（以逾期天數為基準）分析如下：

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
90 天以下	\$ -	\$ 1,343	\$ 2,935
91 至 180 天	-	519	1,181
181 至 270 天	-	457	114

(接次頁)

(承前頁)

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
271至360天	\$ -	\$ 2,282	\$ 220
360天以上	<u>610</u>	<u>1,216</u>	<u>-</u>
合計	<u>\$ 610</u>	<u>\$ 5,817</u>	<u>\$ 4,450</u>

應收帳款之備抵呆帳變動資訊如下：

	102年度	101年度
年初餘額	\$ 992	\$ 471
加：提列呆帳	-	986
減：實際沖銷	( <u>977</u> )	( <u>465</u> )
年底餘額	<u>\$ 15</u>	<u>\$ 992</u>

已個別減損之帳齡（以逾期天數為基準）分析如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
91至270天	\$ -	\$ -	\$ 296
271至360天	-	977	-
360天以上	<u>15</u>	<u>15</u>	<u>175</u>
合計	<u>\$ 15</u>	<u>\$ 992</u>	<u>\$ 471</u>

#### 十、存貨－製造業

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
原料	\$ -	\$ -	\$ 4,417
在製品	-	-	105
製成品	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>742</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,264</u>

#### 十一、存貨－建設業

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
待售房地			
內海墘段土地	\$ 307,595	\$ 283,722	\$ -
溪南西段土地	115,222	-	-
環球段房地	106,312	244,500	-
營後段房地	71,434	244,477	-
新榮和段土地	-	519,022	-
竹九段土地	-	281,239	-
中崙段土地	-	-	481,668
慶安段土地	-	-	272,093
其他	<u>222,034</u>	<u>182,340</u>	<u>93,811</u>
	<u>822,597</u>	<u>1,755,300</u>	<u>847,572</u>

(接次頁)

(承前頁)

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
在建房地			
世界之翼	\$ 533,301	\$ -	\$ -
新世紀	456,487	199,111	121,858
國美天藏	401,365	-	-
米蘭雙星	357,537	318,788	303,654
新世界	269,982	215,321	90,749
富春	176,199	-	-
富裔	149,182	-	-
富匯	139,487	-	-
幸福莫內	65,014	8,905	3,094
愛凡斯	-	416,412	277,344
黃金大街	-	100,145	72,175
金凡斯	-	-	145,712
其他	6,845	-	-
	<u>2,555,399</u>	<u>1,258,682</u>	<u>1,014,586</u>
預付房地			
太和段	58,420	-	-
綠園段	25,000	-	-
	<u>83,420</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$3,461,416</u>	<u>\$3,013,982</u>	<u>\$1,862,158</u>

幸福莫內建案係由合併公司與董事於100年9月簽定合建分售契約；由其提供所有土地，而由合併公司提供營建所需資金。

利息資本化相關資訊如下：

	102年度	101年度
利息資本化金額	\$ 30,864	\$ 17,544
利息資本化利率	2.47%-3.60%	2.39%-2.79%

合併公司設定質抵押作為借款擔保之存貨，參閱附註二七。

## 十二、不動產、廠房及設備

	102年度	年初餘額	增	加	減	少	重分類	年底餘額
成本								
租賃改良	\$ 5,606	\$40,997		\$ 2,798		\$ -		\$43,805
其他設備	29,273	470		4,474		-		25,269
	<u>34,879</u>	<u>\$41,467</u>		<u>\$ 7,272</u>		<u>\$ -</u>		<u>69,074</u>
累計折舊								
租賃改良	4,355	\$14,531		\$ 2,155		\$ -		16,731
其他設備	12,023	4,035		2,097		-		13,961
	<u>16,378</u>	<u>\$18,566</u>		<u>\$ 4,252</u>		<u>\$ -</u>		<u>30,692</u>
	<u>\$18,501</u>							<u>\$38,382</u>
	101年度	年初餘額	增	加	減	少	重分類	年底餘額

成 本					
機器設備	\$ 48	\$ -	\$ -	(\$ 48)	\$ -
租賃改良	31,539	1,410	27,221	( 122)	5,606
其他設備	<u>32,339</u>	<u>1,428</u>	<u>4,362</u>	( <u>132</u> )	<u>29,273</u>
	<u>63,926</u>	<u>\$ 2,838</u>	<u>\$ 31,583</u>	<u>(\$ 302)</u>	<u>34,879</u>
累計折舊					
機器設備	15	\$ 3	\$ -	(\$ 18)	-
租賃改良	11,555	5,242	12,383	( 59)	4,355
其他設備	<u>8,204</u>	<u>5,367</u>	<u>1,497</u>	( <u>51</u> )	<u>12,023</u>
	<u>19,774</u>	<u>\$ 10,612</u>	<u>\$ 13,880</u>	<u>(\$ 128)</u>	<u>16,378</u>
	<u>\$ 44,152</u>				<u>\$ 18,501</u>

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

### 十三、無形資產

	電 腦 軟 體	專 利 權	合 計
<u>102 年度</u>			
年初餘額	\$ 6,516	\$ -	\$ 6,516
本年度增加	848	-	848
本年度攤銷	( <u>2,567</u> )	-	( <u>2,567</u> )
年底餘額	<u>\$ 4,797</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,797</u>
<u>101 年度</u>			
年初餘額	\$ 7,602	\$ 211	\$ 7,813
本年度增加	1,417	-	1,417
本年度攤銷	( 2,503)	( 7)	( 2,510)
合併個體變動	-	( <u>204</u> )	( <u>204</u> )
年底餘額	<u>\$ 6,516</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,516</u>

無形資產係以直線基礎按3至8年耐用年數平均計提攤銷費用。

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

#### 十四、短期銀行借款

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
信用借款	\$ 435,600	\$ 309,300	\$ 220,116
抵押借款	1,567,102	1,734,775	1,361,149
信用狀借款	-	-	17,780
	<u>\$ 2,002,702</u>	<u>\$ 2,044,075</u>	<u>\$ 1,599,045</u>
信用借款利率(%)	2.72-2.79	2.67-2.87	2.48-2.67
抵押借款利率(%)	2.35-3.60	2.47-3.25	2.39-3.00
信用狀借款利率(%)	-	-	2.25-3.21

抵押借款係以合併公司之存貨作為擔保，參閱附註二七。

#### 十五、應付公司債

	102年12月31日
(一)國內有擔保可轉換公司債	\$ 188,501
(二)國內無擔保可轉換公司債	74,200
	<u>\$ 262,701</u>

##### (一) 國內有擔保可轉換公司債

本公司於 102 年 10 月 14 日在台灣發行 2 仟單位、利率為 0% 之新台幣計價有擔保可轉換公司債，本金金額共計 200,000 仟元。

每單位公司債持有人有權以每股 18.8 元轉換為本公司之普通股。轉換期間為 102 年 11 月 15 日至 105 年 10 月 4 日。若公司債屆時未轉換，將於 105 年 10 月 14 日每單位以 100 仟元贖回。本轉換公司債發行滿 2 年為債券持有人提前賣回轉換公司債之賣回基準日，按面額加計利息補償金 3.02%，將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。

此可轉換公司債包括負債及權益組成部分，權益組成部分於權益項下以資本公積－認股權表達。負債組成部分包括主契約債務工具及選擇權衍生工具。主契約部份原始認列之有效利率為 2.16%；選擇權衍生工具係透過損益按公允價值衡量。

發行價款（減除交易成本 3,333 仟元）	\$196,667
權益組成部分（減除分攤至權益之交易成本 122 仟元）	( 7,138)
選擇權衍生工具	( <u>2,040</u> )
發行日主契約債務工具（減除分攤至負債之交易成本 3,211 仟元）	187,489
以有效利率計算之利息	<u>1,012</u>
102 年 12 月 31 日主契約債務工具	<u>\$188,501</u>

選擇權衍生工具於 102 年度之變動如下：

發行日	\$ 2,040
公允價值變動利益	( <u>660</u> )
102 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 1,380</u>

## (二) 國內無擔保可轉換公司債

本公司於 102 年 10 月 15 日在台灣發行 1 仟單位、利率為 0% 之新台幣計價無擔保可轉換公司債，本金金額共計 100,000 仟元。

每單位公司債持有人有權以每股 18.6 元轉換為本公司之普通股。轉換期間為 102 年 11 月 16 日至 105 年 10 月 5 日。若公司債屆時未轉換，將於 105 年 10 月 15 日每單位以 100 仟元贖回。本轉換公司債發行滿 2 年為債券持有人提前賣回轉換公司債之賣回基準日，按面額加計利息補償金 3.53%，將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。

此可轉換公司債包括負債及權益組成部分，權益組成部分於權益項下以資本公積－認股權表達。原始認列之有效利率為 3.31%；選擇權衍生工具係透過損益按公允價值衡量。

發行價款（減除交易成本 1,667 仟元）	\$ 98,333
權益組成部分（減除分攤至權益之交易成本 112 仟元）	( 6,528)
選擇權衍生工具	( <u>1,250</u> )
發行日主契約債務工具（減除分攤至負債之交易成本 1,555 仟元）	90,555
以有效利率計算之利息	727
轉換為普通股	( <u>17,082</u> )
102 年 12 月 31 日主契約債務工具	<u>\$ 74,200</u>



選擇權衍生工具於 102 年度之變動如下：

發行日	\$ 1,250
轉換為普通股	( 193)
公允價值變動利益	( 317)
102 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 740</u>

#### 十六、其他應付款

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
應付薪資及獎金	\$ 18,141	\$ 11,216	\$ 19,202
應付廣告費	14,908	14,540	11,632
其他	<u>38,247</u>	<u>28,704</u>	<u>27,850</u>
	<u>\$ 71,296</u>	<u>\$ 54,460</u>	<u>\$ 58,684</u>

#### 十七、退職後福利計畫

適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休金計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。確定提撥計畫相關退休金費用參閱附註二十。

#### 十八、資產負債之到期分析

合併公司與營建業務有關之重大資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後一年內及超過一年後將回收或償付之金額如下：

	預期一年內 收回或償付	預期超過一年 收回或償付	合 計
<u>102 年 12 月 31 日</u>			
資 產			
應收款項	\$ 195,377	\$ 54,599	\$ 249,976
存 貨	<u>810,738</u>	<u>2,650,678</u>	<u>3,461,416</u>
	<u>\$ 1,006,115</u>	<u>\$ 2,705,277</u>	<u>\$ 3,711,392</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 517,160	\$ 1,485,542	\$ 2,002,702
應付款項	150,602	-	150,602
預收房地款	<u>238,918</u>	<u>2,104</u>	<u>241,022</u>
	<u>\$ 906,680</u>	<u>\$ 1,487,646</u>	<u>\$ 2,394,326</u>
<u>101 年 12 月 31 日</u>			
資 產			
應收款項	\$ 250,352	\$ -	\$ 250,352
存 貨	<u>525,463</u>	<u>2,488,519</u>	<u>3,013,982</u>
	<u>\$ 775,815</u>	<u>\$ 2,488,519</u>	<u>\$ 3,264,334</u>

	預期一年內 收回或償付	預期超過一年 收回或償付	合 計
<u>101年12月31日</u>			
負 債			
短期銀行借款	\$ 328,540	\$ 1,715,535	\$ 2,044,075
應付款項	156,679	-	156,679
預收房地款	<u>172,524</u>	<u>92,917</u>	<u>265,441</u>
	<u>\$ 657,743</u>	<u>\$ 1,808,452</u>	<u>\$ 2,466,195</u>
<u>101年1月1日</u>			
資 產			
存 貨	<u>\$ 138,477</u>	<u>\$ 1,723,681</u>	<u>\$ 1,862,158</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 270,000	\$ 1,171,265	\$ 1,441,265
應付款項	55,415	3,064	58,479
預收房地款	<u>80,725</u>	<u>46,559</u>	<u>127,284</u>
	<u>\$ 406,140</u>	<u>\$ 1,220,888</u>	<u>\$ 1,627,028</u>

## 十九、權 益

### (一) 普通股股本

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
額定股數(仟股)	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
額定股本	<u>\$ 2,000,000</u>	<u>\$ 2,000,000</u>	<u>\$ 2,000,000</u>
已發行且已收足股款之 股數(仟股)	<u>157,556</u>	<u>156,551</u>	<u>136,551</u>
已發行股本	<u>\$ 1,575,561</u>	<u>\$ 1,565,508</u>	<u>\$ 1,365,508</u>

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

101 年 4 月 30 日董事會決議現金增資發行新股 20,000 仟股，並以每股 15 元溢價發行，增資後實收股本為 1,565,508 仟元。上述現金增資案業經於 101 年 6 月 27 日核准申報生效，並以 101 年 8 月 8 日為增資基準日，其依法保留由員工認購之股份計 2,000 仟股，依給與日公平價值計算之認股權價值，於給與日認列酬勞成本 9,300 仟元。

依發行人募集與發行有價證券處理準則第 34 條之規定，本公司 102 年度可轉換公司債轉換為普通股者，已於轉換當時列入股本項下，其辦理變更登記之基準日為 103 年 3 月 11 日。

本公司近年依證券交易法第 43 條之 6 規定辦理私募普通股之明細如下：

發 行 日 期	私 募 股 數	每 股 面 額	每 股 發 行 價 格 ( 元 )
95 年 1 月	31,468,700	10	4.29
95 年 7 月	10,000,000	10	4.6
97 年 8 月	15,151,000	10	6.6
97 年 12 月	18,000,000	10	1.26
98 年 8 月	102,500,000	10	5.36
98 年 12 月	42,920,000	10	5.19

上述面額與發行價格間差額係借記保留盈餘項下之待彌補虧損；其間再經辦理數次減資後，本公司截至 102 年 12 月 31 日止之發行股本中之私募發行股數為 132,935,427 股。私募有價證券及其後續配股依證券交易法第 43 條之 8 第 1 項第 3 款自私募有價證券交付日起持有三年，得依法向金管會提出申請並經核准後，始得於公開市場上自由轉讓。本公司已於 102 年 4 月 29 日經金管會核准上述私募股票補辦公開發行。

## (二) 資本公積

102 及 101 年度各類資本公積餘額之調節如下：

	股 票 發 行		可 轉 換 公 司		合 計
	溢 價	員 工 認 股 權	債 認 股 權		
101 年初餘額	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
現金增資	100,000	-	-	-	100,000
資本公積彌補虧損	( 100,000)	-	-	-	( 100,000)
認列股份基礎給付	-	9,300	-	-	9,300
員工認股權失效轉列	9,300	( 9,300)	-	-	-
101 年底餘額	9,300	-	-	-	9,300
發行可轉換公司債認列					
權益組成部分	-	-	13,666	-	13,666
公司債轉換為普通股	8,443	-	( 1,221)	-	7,222
102 年底餘額	<u>\$ 17,743</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 12,445</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 30,188</u>

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

因採用權益法之投資、員工認股權及認股權產生之資本公積，不得作為任何用途。

### (三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程規定，年度決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往年度虧損，次提 10% 為法定盈餘公積，並依法令規定提列特別盈餘公積後，如尚有盈餘得以全部或一部依下列比例分派，其餘併同以前年度盈餘分派股東紅利：

1. 董事、監察人酬勞不得超過 3%。
2. 員工紅利不低於 3%。

本公司股利發放，係依據公司未來年度之資本支出預算及資金需求情形發放。惟股票股利之分派比例以不高於股東股利總額之 50% 為原則。

本公司截至 101 年 12 月 31 日尚有待彌補之虧損，故未估列應付員工紅利及董監酬勞；102 年度估列應付員工紅利 6,642 仟元及應付董監酬勞 1,320 仟元，係依據過去經驗以可能發放之金額為基礎估列。年度終了後，本合併財務報告通過發布日前經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，本合併財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。如股東會決議採股票發放員工紅利，股票紅利股數按決議分紅之金額除以股票公允價值決定，股票公允價值係指股東會決議日前一日之收盤價（考量除權除息之影響後）。

本公司於分配 101 年度以前之盈餘時，必須依(89)台財證(一)字第 100116 號函及金管證一字第 0950000507 號函令等相關規定提列特別盈餘公積。嗣後股東權益減項金額如有減少，可就減少金額自特別盈餘公積轉回未分配盈餘。

自 102 年起，本公司依金管會於 101 年 4 月 6 日發布之金管證發字第 1010012865 號函令及「採用國際財務報導準則（IFRSs）後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」規定提列及迴轉特別盈餘公積。

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

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

本公司股東常會於 101 年 6 月通過 100 年度虧損撥補案；本公司另於 101 年 11 月召開股東臨時會，通過以資本公積 100,000 仟元彌補虧損。

本公司股東常會於 102 年 5 月通過 101 年度之盈餘分配案，於彌補以往年度虧損 140,929 仟元及提列法定盈餘公積 12,009 仟元後不作分派。

101 年度之盈餘分配案、員工紅利及董監酬勞係按本公司依據修訂前證券發行人財務報告編製準則及中華民國一般公認會計原則所編製之 101 年度財務報表並參考本公司依據修訂後證券發行人財務報告編製準則及 IFRSs 所編製之 101 年 12 月 31 日資產負債表作為董事會擬議盈餘分配議案之基礎。

本公司 103 年 3 月 11 日董事會擬議 102 年度盈餘分配案及每股股利如下：

	盈 餘 分 配 案	每 股 股 利 ( 元 )
法定盈餘公積	\$ 24,696	
特別盈餘公積	882	
現金股利	221,386	\$ 1.41

有關 102 年度之盈餘分配案、員工分紅及董監酬勞尚待預計於 103 年 5 月 29 日召開之股東會決議。

有關本公司董事會通過擬議及股東會決議之員工紅利及董監酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

#### (四) 首次採用 IFRSs 應提列之特別盈餘公積

因首次採用 IFRSs 對本公司保留盈餘造成減少，故未予提列特別盈餘公積。

## 二十、員工福利、折舊及攤銷費用

性 質 別	屬 於 營 業 成 本 者	屬 於 營 業 費 用 者	合 計
<u>102年度</u>			
員工福利費用			
薪資費用	\$ 18,928	\$ 72,351	\$ 91,279
勞健保費用	1,019	5,590	6,609
退休金費用	563	3,089	3,652
其他員工福利費用	296	3,401	3,697
折舊及攤銷	7,304	13,829	21,133
<u>101年度</u>			
員工福利費用			
薪資費用	67,365	56,060	123,425
勞健保費用	5,864	2,581	8,445
退休金費用	3,155	2,229	5,384
其他員工福利費用	3,330	2,864	6,194
折舊及攤銷	8,688	4,434	13,122

## 二一、繼續營業單位所得稅

### (一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用（利益）之主要組成項目如下：

	102 年度	101 年度
當期所得稅		
土地增值稅	\$ 47,410	\$ -
未分配盈餘加徵	<u>10,808</u>	<u>-</u>
	58,218	-
遞延所得稅	<u>395</u>	( <u>3,902</u> )
認列於損益之所得稅費用 （利益）	<u>\$ 58,613</u>	( <u>\$ 3,902</u> )

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	102 年度	101 年度
稅前淨利按法定稅率 (17%)		
計算之所得稅費用	\$ 73,484	\$ 18,095
永久性差異	3,352	26,033
免稅所得	( 56,677)	( 66,584)
虧損扣抵	( 19,764)	18,554
未分配盈餘加徵	□ 10,808	-
土地增值稅	<u>47,410</u>	<u>-</u>
所得稅費用 (利益)	<u>\$ 58,613</u>	<u>(\$ 3,902)</u>

(二) 遞延所得稅資產與負債之變動

102 年度	年 初 餘 額	認 列 於 損 益	年 底 餘 額
<u>遞延所得稅資產</u>			
暫時性差異			
採權益法之長投損失	\$ 9,907	\$ 5,038	\$ 14,945
虧損扣抵	<u>13,312</u>	<u>( 5,442)</u>	<u>7,870</u>
	<u>\$ 23,219</u>	<u>(\$ 404)</u>	<u>\$ 22,815</u>
<u>遞延所得稅負債</u>			
暫時性差異			
未實現兌換利益	<u>\$ 9</u>	<u>(\$ 9)</u>	<u>\$ -</u>
<u>101 年度</u>			
<u>遞延所得稅資產</u>			
暫時性差異			
採權益法之長投損失	\$ 6,305	\$ 3,602	\$ 9,907
其他	1,421	( 1,421)	-
虧損扣抵	<u>11,865</u>	<u>1,447</u>	<u>13,312</u>
	<u>\$ 19,591</u>	<u>\$ 3,628</u>	<u>\$ 23,219</u>
<u>遞延所得稅負債</u>			
暫時性差異			
未實現兌換利益	<u>\$ -</u>	<u>\$ 9</u>	<u>\$ 9</u>

(三) 未認列為遞延所得稅資產之項目

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
<u>虧損扣抵</u>			
103 年度到期	\$ 875	\$ 875	\$ 875
104 年度到期	15,616	15,616	15,616
105 年度到期	11,068	11,068	11,068
106 年度到期	13,609	13,609	13,609

(接次頁)

(承前頁)

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
虧損扣抵			
107年度到期	\$ 7,800	\$ 7,800	\$ 7,800
108年度到期	1,833	1,833	1,833
109年度到期	945	945	945
110年度到期	36,688	36,688	36,688
111年度到期	27,709	27,709	-
112年度到期	10,682	-	-
	<u>\$ 126,825</u>	<u>\$ 116,143</u>	<u>\$ 88,434</u>

(四) 未使用之虧損扣抵相關資訊

截至 102 年 12 月 31 日止之虧損扣抵相關資訊如下：

申報年度	尚未扣抵餘額	最後扣抵年度
93	\$ 5,147	103
94	91,856	104
95	65,103	105
96	80,055	106
97	45,885	107
98	10,781	108
99	5,556	109
100	215,813	110
101	193,659	111
102	78,487	112
	<u>\$ 792,342</u>	

(五) 兩稅合一相關資訊

本公司無 86 年度以前之未分配盈餘。

本公司無股東可扣抵稅額，故無稅額扣抵比率。

(六) 本公司、寶鑫營造公司及富達康開發公司截至 100 年度暨富旺房仲公司及富旺不動產截至 101 年度之營利事業所得稅申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。



## 二二、每股盈餘

	歸屬於本公司 業主之淨利	股 數 ( 仟 股 )	每股盈餘(元)
<u>102 年度</u>			
基本每股盈餘			
歸屬於母公司業主之淨利	\$ 373,645	156,632	<u>\$ 2.39</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
轉換公司債	1,443	15,933	
員工分紅	<u>-</u>	<u>199</u>	
稀釋每股盈餘			
歸屬於母公司業主之淨利			
加潛在普通股之影響	<u>\$ 375,088</u>	<u>172,764</u>	<u>\$ 2.17</u>
<u>101 年度</u>			
基本每股盈餘			
歸屬於母公司業主之淨利	<u>\$ 110,827</u>	<u>144,496</u>	<u>\$ 0.77</u>

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

## 二三、處分子公司

合併公司於 101 年 4 月處分視達電子公司之全數持股並喪失控制，視達電子公司係負責合併公司電子事業部之營運。

### (一) 於喪失控制日對喪失控制資產及負債之分析

流動資產	
現金	\$ 11,906
應收帳款	8,820
其他應收款	276
存貨	8,103
受限制資產	2,833
其他流動資產	2,023
非流動資產	
不動產、廠房及設備	174
無形資產	204
存出保證金	140

(接次頁)

(承前頁)

流動負債	
短期借款	(\$ 7,465)
應付款項	( 16,373)
應付費用	□ ( □4,443)
其他流動負債	( <u>144</u> )
淨資產	<u>\$ 6,054</u>

(二) 處分子公司之利益

	101 年度
收取之現金對價	\$□ 6,580
處分之淨資產	( 6,054)
非控制權益	<u>1,513</u>
處分利益	<u>\$ 2,039</u>

(三) 處分子公司之淨現金流出

	101 年度
以現金收取之對價	\$ 6,580
減：處分之現金餘額	( <u>11,906</u> )
	<u>(\$ 5,326)</u>

二四、資本風險管理

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

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

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

## 二五、金融工具

### (一) 公允價值之資訊

1. 短期金融商品以其在資產負債表上之帳面價值估計其公允價值，因此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公允價值之合理基礎。此方法應用於現金、應收票據及帳款、其他應收款、其他金融資產、存出保證金、短期銀行借款、應付票據及帳款、其他應付款及存入保證金。
2. 備供出售金融資產係以活絡市場之公開報價直接決定。
3. 以成本衡量之金融資產係投資未上市櫃公司股票，其無活絡市場公開報價且實務上須以超過合理成本之金額方能取得可驗證公允價值，因此公允價值無法可靠衡量。
4. 無市場價格可供參考之選擇權衍生工具係採用選擇權定價模式估算公允價值。
5. 應付公司債係以現金流量折現分析，以公開報價之利率為基礎估算。

### (二) 金融工具之種類

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
<u>金融資產</u>			
放款及應收款	\$1,027,092	\$ 871,418	\$ 936,812
備供出售金融資產	9,011	-	18,382
以成本衡量金融資產	20	20	20
<u>金融負債</u>			
透過損益按公允價值衡量			
持有供交易	2,120	-	-
以攤銷後成本衡量	2,499,304	2,271,935	1,757,860

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

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

### (三) 財務風險管理目的與政策

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

#### 1. 市場風險

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

合併公司有關金融工具市場風險之暴險及其對該等暴險之管理與衡量方式並無改變。

#### 利率風險

合併公司主要係以浮動利率之存款及借款而產生利率暴險。於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
具現金流量利率風險			
金融資產	\$ 750,228	\$ 539,865	\$ 454,914
金融負債	2,002,702	2,044,075	1,599,045

#### 敏感度分析

合併公司對於浮動利率之金融資產及負債，當利率增減變動 4 基點(1%)時，在其他條件維持不變之情況下，合併公司 102 及 101 年度之稅前淨利將分別變動 13,783 仟元及 13,242 仟元。

#### 2. 信用風險

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

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

為減輕信用風險，合併公司管理階層訂定授信額度之決定、授信核准及其他監控程序以確保逾期應收款項之回收已採取適當行動。此外，合併公司於資產負債表日會逐一複核應收款項之可回收

金額以確保無法回收之應收款項已提列適當減損損失。據此，合併公司管理階層認為合併公司之信用風險已顯著減少。

### 3. 流動性風險

合併公司係透過管理及維持足夠部位之現金以支應集團營運並減輕現金流量波動之影響。合併公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。銀行借款對合併公司而言係為一項重要流動性來源。截至 102 年 12 月 31 日暨 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日，合併公司未動用之銀行融資額度分別為 125,600 仟元、543,200 仟元及 182,984 仟元。

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

	3 個月內	3 個月至 1 年	1 至 3 年	3 年以上
<u>102 年 12 月 31 日</u>				
無附息負債	\$ 235,503	\$ 8	\$ 299,168	\$ -
浮動利率工具	-	398,860	920,105	683,737
	<u>\$ 235,503</u>	<u>\$ 398,868</u>	<u>\$1,219,273</u>	<u>\$ 683,737</u>
<u>101 年 12 月 31 日</u>				
無附息負債	\$ 224,786	\$ 155	\$ 79	\$ -
浮動利率工具	-	328,540	1,200,260	515,275
	<u>\$ 224,786</u>	<u>\$ 328,695</u>	<u>\$1,200,339</u>	<u>\$ 515,275</u>
<u>101 年 1 月 1 日</u>				
無附息負債	\$ 151,413	\$ 4,572	\$ 200	\$ -
浮動利率工具	12,622	275,158	1,109,746	201,519
	<u>\$ 164,035</u>	<u>\$ 279,730</u>	<u>\$1,109,946</u>	<u>\$ 201,519</u>

## 二六、關係人交易

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

### (一) 租賃交易

合併公司向主要管理階層之二親等所擔任負責人之公司承租辦公室，租賃期間於 99 年 5 月至 105 年 12 月，存出保證金為 140 仟元；102 及 101 年度之租金支出皆為 829 仟元。

上述交易於資產負債表日之應付款項餘額如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
其他應付款	<u>\$ 2,395</u>	<u>\$ 1,362</u>	<u>\$ -</u>

### (二) 裝修費用

合併公司向主要管理階層所擔任負責人之公司發包裝修工程，其 101 年度之金額為 4,329 仟元。

上述交易於資產負債表日之應付款項餘額如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
應付票據	\$ -	\$ -	\$ 645
其他應付款	<u>-</u>	<u>59</u>	<u>2,607</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 59</u>	<u>\$ 3,252</u>

### (三) 資金融通（帳列其他應付款）

	最高餘額	年底餘額	利率區間	利息費用
<u>102 年度</u>				
本公司董事長	<u>\$ 1,000</u>	<u>\$ 1,000</u>	-	<u>\$ -</u>

係墊付富旺房仲公司之款項。

### (四) 其 他

本公司於 100 年 6 月向鴻鉅建設股份有限公司（本公司負責人原為本公司董事長）以價款 367,500 仟元取得三陽龍企業股份有限公司（以下稱「三陽龍公司」）本金債權 410,868 仟元及其利息等之債權憑證，該項債權亦經三陽龍公司提供不動產作為擔保，並設定最高限額 450,000 仟元之抵押權；上述債權憑證係由臺灣桃園地方法院以 91 年度促字第 8006 號之支付命令所換發。

有關本公司取得上述債權憑證之價款，係參考上述不動產擔保品之

鑑價金額而訂定。

本公司已於 101 年 3 月 27 日經由法院拍賣程序以 546,889 仟元投標拍定取得上述債權之不動產擔保品。另依據臺灣桃園地方法院民事執行處 101 年 7 月 31 日函，本公司就上述債權之強制執行結果可獲配價金 443,229 仟元，其與上述債權取得價款之差額 75,729 仟元，則作為不動產擔保品取得成本之減項；上述強制執行獲配款已於 101 年 8 月 17 日撥款。

#### (五) 主要管理階層薪酬

董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	102年度	101年度
短期員工福利	\$ 28,528	\$ 17,092
退職後福利	130	96
	<u>\$ 28,658</u>	<u>\$ 17,188</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

#### 二七、質抵押之資產

下列資產業已提供作為短期銀行借款之擔保品：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
存 貨	\$2,456,404	\$2,384,666	\$1,654,044
其他應收款	-	-	367,500
質押存款	-	-	4,467
	<u>\$2,456,404</u>	<u>\$2,384,666</u>	<u>\$2,026,011</u>

#### 二八、重大或有負債及未認列之合約承諾

本公司截至 102 年 12 月 31 日已簽訂之預售房屋買賣合約如下：

建 案 名 稱	合 約 總 價	已 收 總 額
新 世 紀	\$ 1,042,220	\$ 159,669
新 世 界	551,630	84,660
其 他	7,200	900
	<u>\$ 1,601,050</u>	<u>\$ 245,229</u>

## 二九、附註揭露事項

### (一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：附表一。
2. 為他人背書保證：無。
3. 期末持有有價證券情形：附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表三。
6. 處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表四。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表五。
8. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：無。
9. 從事衍生性商品交易：附註十五。
10. 其他：母公司與子公司及子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：附表七。
11. 被投資公司資訊：附表六。

### (三) 大陸投資資訊：無。

## 三十、部門資訊

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

### (一) 部門收入與營運結果

102 年度	土 事 業	開 部	建 設 開 發 部	房 屋 仲 介 部	代 事 業	銷 部	電 事 業	子 部	調 整 及 銷	合 併
來自本公司及合併公司以外客戶之收入	\$ 803,027	\$ 895,813	\$ 517	\$ 198,315	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,897,672	
來自本公司及合併公司之收入	-	484,937	100	-	-	( 485,037 )	-	-	-	
部門收入合計	<u>\$ 803,027</u>	<u>\$ 1,380,750</u>	<u>\$ 617</u>	<u>\$ 198,315</u>	<u>\$ -</u>	<u>( \$ 485,037 )</u>	<u>\$ 1,897,672</u>			
部門利益 (損失)	<u>\$ 293,106</u>	<u>\$ 61,592</u>	<u>( \$ 2,229 )</u>	<u>\$ 40,873</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 60,344</u>	\$ 453,686			
營業外收入及支出							( 21,428 )			
稅前利益							<u>\$ 432,258</u>			



101 年度	土 事 業 部	開 建 設 開 發 事 業 部	房 屋 仲 介 事 業 部	代 事 業 部	銷 電 事 業 部	子 調 整 及 沖 銷	合 併
來自本公司及合併子公 司以外客戶之收入	\$ 1,304,284	\$ 285,568	\$ 63,895	\$ 176,152	\$ 15,507	\$ -	\$ 1,845,406
來自本公司及合併子公 司之收入	-	407,230	1,784	-	-	( 409,014 )	-
部門收入合計	<u>\$ 1,304,284</u>	<u>\$ 692,799</u>	<u>\$ 65,679</u>	<u>\$ 176,152</u>	<u>\$ 15,507</u>	<u>( \$ 409,014 )</u>	<u>\$ 1,845,406</u>
部門利益 (損失)	<u>\$ 284,840</u>	<u>( \$ 57,125 )</u>	<u>( \$ 86,529 )</u>	<u>\$ 21,920</u>	<u>( \$ 1,722 )</u>	<u>( \$ 9,770 )</u>	<u>\$ 151,614</u>
營業外收入及支出							( 45,175 )
稅前利益							<u>\$ 106,439</u>

部門利益係指各部門所賺取之利潤，不包含營業外收入及支出及所得稅費用。

## (二) 主要產品及勞務之收入

合併公司主要產品及勞務之收入分析如下：

	102年度	101年度
不動產建設開發	\$ 1,689,673	\$ 1,589,791
不動產代銷	205,991	174,095
不動產仲介	-	62,067
液晶顯示器	-	15,507
其他	2,008	3,946
	<u>\$ 1,897,672</u>	<u>\$ 1,845,406</u>

## (三) 主要客戶資訊

客 戶 名 稱	102 年度		101 年度	
	金 額	%	金 額	%
A 個人	\$ 208,116	11	\$ -	-
B 公司	-	-	560,850	30
C 個人	-	-	521,830	28

## 三一、首次採用國際財務報導準則

### (一) IFRSs 資訊之編製基礎

合併公司 102 年度合併財務報告係為首份 IFRSs 年度合併財務報告，其編製基礎除遵循附註四說明之重大會計政策外，亦遵循 IFRS 1「首次採用國際財務報導準則」之規定。

## (二) 轉換至 IFRSs 後之影響

### 1. 101 年 1 月 1 日合併資產負債表項目之調節

中華民國一般公認會計原則 項 目	金 額	轉 換 至		IFRSs		說 明
		IFRSs 之影響金額	金 額	項 目	金 額	
<u>資 產</u>						
遞延所得稅資產—流動	\$ 1,683	(\$ 1,683)	\$ -	-		5.
其他流動資產	116,083	( 83,780)	32,303	其他流動資產		5.
無形資產	5,576	2,237	7,813	無形資產		5.
遞延費用	2,237	( 2,237)	-	-		5.
遞延所得稅資產—非流動	17,908	1,683	19,591	遞延所得稅資產—非流動		5.
<u>負 債</u>						
應付費用	56,393	1,803	58,196	應付費用		5.
<u>權 益</u>						
待彌補虧損	( 240,929)	( 84,570)	( 325,499)	待彌補虧損		4.5.
累積換算調整數	1,013	( 1,013)	-	國外營運機構財務報表換算 之兌換差額		

### 2. 101 年 12 月 31 日合併資產負債表項目之調節

中華民國一般公認會計原則 項 目	金 額	轉 換 至		IFRSs		說 明
		IFRSs 之影響金額	金 額	項 目	金 額	
<u>資 產</u>						
存 貨	\$3,115,494	(\$ 101,512)	\$ 3,013,982	存 貨		5.
遞延所得稅資產—流動	394	( 394)	-	-		5.
其他流動資產	205,987	( 132,462)	73,525	其他流動資產		5.
無形資產	5,333	1,183	6,516	無形資產		5.
遞延費用	1,183	( 1,183)	-	-		5.
遞延所得稅資產—非流動	22,825	394	23,219	遞延所得稅資產—非流動		5.
<u>負 債</u>						
應付費用	50,128	1,803	51,931	應付費用		5.
遞延所得稅負債—流動	9	( 9)	-	-		5.
遞延所得稅負債—非流動	-	9	9	遞延所得稅負債—非流動		5.
<u>權 益</u>						
未分配盈餘	120,092	( 234,764)	( 114,672)	待彌補虧損		4.5.
累積換算調整數	1,020	( 1,013)	7	國外營運機構財務報表換算 之兌換差額		

### 3. 101 年度合併綜合損益表項目之調節

中華民國一般公認會計原則 項 目	金 額	轉 換 至		IFRSs		說 明
		IFRSs 之影響金額	金 額	項 目	金 額	
營建收入	\$2,054,226	(\$464,435)	\$1,589,791	營建收入		5.
營建成本	1,560,723	( 333,828)	1,226,895	營建成本		5.
營業費用	177,889	19,587	197,476	營業費用		5.
<u>其他綜合損益</u>						
-	-	7	7	國外營運機構財務報表換算 之兌換差額		
-	-	6,819	6,819	備備出售金融資產未實現評 價損益		

#### 4. IFRS 1 之豁免選項

IFRS 1「首次採用國際財務報導準則」係說明當企業首次採用 IFRSs 作為編製合併財務報表之基礎時應遵循之程序。依據該準則，合併公司應建立 IFRSs 下之會計政策，且追溯適用該等會計政策以決定轉換至 IFRSs 日（101 年 1 月 1 日）之初始合併資產負債表，該準則對追溯適用之原則提供若干豁免選項。合併公司採用之主要豁免選項說明如下：

##### 企業合併

對轉換至 IFRSs 日前發生之企業合併，選擇不予追溯適用 IFRS 3「企業合併」。因此，於 101 年 1 月 1 日合併資產負債表中，過去企業合併所產生之商譽、納入合併公司之相關資產、負債及非控制權益仍依 100 年 12 月 31 日按先前一般公認會計原則所認列之金額列示。

##### 股份基礎給付交易

對所有在轉換至 IFRSs 日前已給與並已既得之股份基礎給付交易，選擇豁免追溯適用國際財務報導準則第 2 號「股份基礎給付」之規定。

##### 累積換算差異數

轉換至 IFRSs 日選擇將國外營運機構財務報表換算之兌換差額認定為零，並於該日認列於保留盈餘。

#### 5. 轉換至 IFRSs 之重大調節說明

合併公司依中華民國一般公認會計原則所採用之會計政策與依 IFRSs 編製合併財務報表所採用之會計政策二者間存在之重大差異如下：

##### (1) 遞延所得稅資產及負債

中華民國一般公認會計原則下，遞延所得稅資產及負債依其相關資產或負債之分類劃分為流動或非流動項目，無相關之資產或負債者，依預期迴轉期間之長短劃分為流動或非流動項目。轉換至 IFRSs 後，遞延所得稅資產及負債一律分類為非流動項目。

中華民國一般公認會計原則下，遞延所得稅資產於評估其可實現性後，認列相關備抵評價金額。轉換至 IFRSs 後，僅當所得稅利益很有可能實現時始認列為遞延所得稅資產，不再使用備抵評價科目。

#### (2) 營建收入認列

中華民國一般公認會計原則下，建設公司以包工包料方式建屋預售，於符合一定條件下得以完工比例法認列售屋利益。轉換至 IFRSs 後，與房屋建造之工程合約係以客製化之方式建造，方符合工程合約之相關會計處理，否則應採銷售商品之會計處理。

#### (3) 遞延推銷費用

中華民國一般公認會計原則下，建設公司屬專案銷售之推銷費用可予以遞延；於採全部完工法時，應於工程完工認列收入年度轉列費用；於採完工比例法時，則按完工比例轉列費用。轉換至 IFRSs 後，廣告及促銷活動支出，應於發生時認列為費用。

#### (4) 遞延費用之重分類

中華民國一般公認會計原則下，遞延費用帳列其他資產項下。轉換至 IFRSs 後，應將遞延費用依性質重分類至不動產、廠房及設備、無形資產、預付費用及長期預付費用。

#### (5) 員工福利－短期可累積帶薪假

中華民國一般公認會計原則下，短期支薪假給付未有明文規定，通常於實際支付時入帳。轉換至 IFRSs 後，對於可累積支薪假給付，應於員工提供勞務而增加其未來應得之支薪假給付時認列費用；對於不可累積支薪假給付，則於員工請假時認列費用。

### 6. 現金流量表之重大調整說明

依中華民國一般公認會計原則之規定，利息之收付及股利之收取通常分類為營業活動，股利之支付則列為融資活動，並要求採間接法編製之現金流量表應補充揭露利息費用之付現金額。依國際會計準則第 7 號「現金流量表」之規定，利息及股利收付之現金流量

應單獨揭露，且應以各期一致之方式分類為營業、投資或籌資活動。因此，依 IFRSs 之規定，合併公司 101 年度持有利息收現數應單獨揭露。

除此之外，依國際財務報導準則之合併現金流量表與依我國一般公認會計原則之合併現金流量表並無對合併公司有其他重大影響差異。

富旺國際開發股份有限公司及子公司

資金貸與他人

民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本最高餘額(註一)	期末餘額(註一)	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵呆帳金額	擔保品		對個別對象資金貸與限額(註二)	資金貸與總限額(註三)
													名稱	價值		
0	本公司	寶鑫營造公司	其他應收款	是	\$ 20,000	\$ 20,000	\$ -	2%-4%	短期融通資金	\$ -	營運週轉	\$ -	-	\$ -	\$330,590	\$661,180
1	富旺不動產	富旺房仲公司	其他應收款	是	5,500	-	-	2%-4%	短期融通資金	-	營運週轉	-	-	-	5,615	11,230
2	富達康開發公司	富旺房仲公司	其他應收款	是	500	-	-	2%-4%	短期融通資金	-	營運週轉	-	-	-	565	1,129

註一：本年度最高餘額及期末餘額係為貸與公司經董事會決議通過之金額。

註二：資金貸與個別關係企業限額以不超過貸與公司最近期財務報表淨值之 20% 為限。

註三：資金貸與關係企業之總額以不超過貸與公司之最近期財務報表淨值之 40% 為限。

富旺國際開發股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形

民國 102 年 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				備註
				股數	帳面金額	持股比例	公允價值	
本公司	股票 台中市第二信用合作社西屯分社 國精化學股份有限公司	無 無	以成本衡量之金融資產－非流動 備供出售金融資產	100	\$ 10	-	\$ 10	
				336,000	9,011	-	9,011	
寶鑫營造公司	股票 台中市第二信用合作社西屯分社	無	以成本衡量之金融資產－非流動	100	10	-	-	

富旺國際開發股份有限公司及子公司  
 取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上  
 民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣仟元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	長威段土地	102.1.28	\$ 315,000	全數支付	自然人	無	—	—	—	\$ -	雙方議價	備供出售	無
	土庫段土地	102.8.16	392,880	全數支付	自然人	無	—	—	—	-	雙方議價	備供出售	無
	綠園段土地	102.12.30	550,000	已支付 25,000	自然人	無	—	—	—	-	雙方議價	備供出售	無

富旺國際開發股份有限公司及子公司  
 處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上  
 民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣仟元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面金額	交易金額	價款收取情形	處分(損)益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
本公司	營後段土地	102.3.17	101.7.24	\$ 134,472	\$ 267,100	全數收回	\$ 132,628	自然人	無	獲利	雙方議價	無
		102.4.15	101.7.24	35,920	71,300	全數收回	35,380	自然人	無	獲利	雙方議價	無

富旺國際開發股份有限公司及子公司  
與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上  
民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

進（銷）貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形			交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收（付）票據、帳款		備註	
			進（銷）貨金額	佔總進（銷）貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收（付）票據、帳款之比率		
本公司	寶鑫營造公司	本公司之子公司	發包工程	\$ 499,143	100%	依合約規定	無	無	(\$ 124,621)	( 91%)	
寶鑫營造公司	本公司	本公司之子公司	承攬工程（註一）	( 484,937)	( 100%)	依合約規定	無	無	124,621	100%	

註一：係承攬工程依完工比例法認列之營建收入。

註二：業已沖銷。

富旺國際開發股份有限公司及子公司  
被投資公司資訊  
民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

單位：新台幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		年底持		帳面金額	被投資公司本年度(損)益	本年度認列之投資(損)益
				本年年底	去年年底	股數	比率(%)			
本公司	寶鑫營造公司	台灣	綜合營造	\$ 62,500	\$ 62,500	6,250,000	100	(\$ 3,183)	(\$ 79,463)	(\$ 28,619)
	富旺不動產公司	台灣	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	11,900	30,000	1,000,000	100	9,119	( 855)	( 855)
	富達康開發公司	台灣	電腦設備安裝、批發及零售	3,000	3,000	300,000	100	2,830	7	7
	富旺房仲公司	台灣	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	10,000	10,000	1,000,000	74	( 3,118)	( 150)	( 119)
	Sindar 公司	英屬維京群島	貿易商	21,456	21,456	650,000	100	( 296)	49	49
富旺不動產公司	富旺房仲公司	台灣	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	3,500	-	350,000	26	3,468	( 150)	( 31)

註：業已沖銷。



富旺國際開發股份有限公司及子公司  
 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額  
 民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表七

單位：新台幣仟元

編 號	交 易 人 名 稱	交 易 往 來 對 象	與 交 易 人 之 關 係 ( 註 一 )	交 易 往 來 情 形			
				交 易 目 科	金 額	交 易 條 件	佔 合 併 總 營 收 或 總 資 產 之 比 率 ( % )
0	本公司	寶鑫營造公司	1	利息收入	\$ 64	60-90 天	-
		寶鑫營造公司	1	其他費用	100	30-90 天	-
		寶鑫營造公司	1	在建工程	499,143	30-90 天	11
		寶鑫營造公司	1	應付帳款	124,621	30-90 天	3
		富旺房仲公司	1	其他應收款	697	60-90 天	-
		富旺房仲公司	1	存入保證金	235	60-90 天	-
		Sindar 公司	1	其他應收款	309	60-90 天	-

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

註二：業已沖銷。

## 會計師查核報告

富旺國際開發股份有限公司 公鑒：

富旺國際開發股份有限公司民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日之損益表、股東權益變動表及現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開財務報表表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則、商業會計法及商業會計處理準則中與財務會計準則相關之規定暨一般公認會計原則編製，足以允當表達富旺國際開發股份有限公司民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日之經營成果與現金流量。

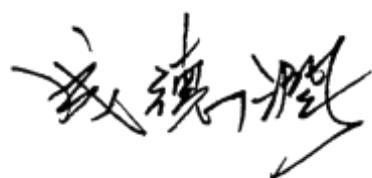
富旺國際開發股份有限公司民國一〇一年度財務報表重要會計科目明細表，主要係供補充分析之用，亦經本會計師採用第二段所述之查核程序予以查核。據本會計師之意見，該等科目明細表在所有重大方面與第一段所述財務報表相關資訊一致。

富旺國際開發股份有限公司已編製民國一〇一年及一〇〇年度之合併財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 成 德 潤

會計師 顏 曉 芳



財政部證券暨期貨管理委員會核准文號  
台財證六字第 0920123784 號

行政院金融監督管理委員會核准文號  
金管證審字第 1010028123 號

中 華 民 國 一 〇 二 年 二 月 二 十 日

## 富旺國際開發股份有限公司

## 資產負債表

民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日

單位：新台幣仟元，惟

每股面額為元

代碼	資產	一〇一一年底		一〇〇年底		代碼	負債及股東權益	一〇一一年底		一〇〇年底	
		金額	%	金額	%			金額	%	金額	%
	流動資產						流動負債				
1100	現金 (附註四)	\$ 481,101	11	\$ 355,817	12	2100	短期借款 (附註十三及二二)	\$ 2,044,075	49	\$ 1,581,265	53
1320	備供出售金融資產—流動 (附註二及五)	-	-	18,382	1	2120	應付票據	31,820	1	54,497	2
1120	應收票據 (附註二及三)	54,716	1	8,248	-	2130	應付票據—關係人 (附註二一)	-	-	17,720	1
1140	應收帳款淨額 (附註二、三及六)	248,085	6	59,655	2	2140	應付帳款	1,362	-	376	-
1160	其他應收款 (附註二、三、二一及二二)	26,071	1	374,684	13	2150	應付帳款—關係人 (附註二一)	103,512	3	10,743	-
1220	存貨 (附註二、七、二一及二二)	3,065,936	73	1,852,523	62	2170	應付費用 (附註二一)	46,346	1	43,595	2
1286	遞延所得稅資產—流動 (附註二及十七)	-	-	1,137	-	2190	其他應付款 (附註二一)	1,494	-	410	-
1291	受限制資產 (附註四)	22,805	1	26,938	1	2262	預收房地款 (附註二及二三)	265,441	6	127,284	4
1298	其他流動資產 (附註二一)	187,844	4	110,644	4	2286	遞延所得稅負債—流動 (附註二及十七)	9	-	-	-
11XX	流動資產合計	4,086,558	97	2,808,028	95	2298	其他流動負債 (附註二一)	8,347	-	4,938	-
	投資 (附註二)					21XX	流動負債合計	2,502,406	60	1,840,828	62
1421	採權益法之長期股權投資 (附註九)	63,411	2	76,671	3		其他負債				
1480	以成本衡量之金融資產—非流動 (附註八)	10	-	10	-	2820	存入保證金 (附註二一)	1,875	-	2,065	-
14XX	投資合計	63,421	2	76,681	3	2840	採權益法之長期股權投資貸餘 (附註二及九)	3,240	-	776	-
	固定資產 (附註二、十及二一)					28XX	其他負債合計	5,115	-	2,841	-
	成本					2XXX	負債合計	2,507,521	60	1,843,669	62
1631	租賃改良	5,605	-	28,993	1		股東權益				
1681	其他設備	26,803	1	29,539	1	3110	普通股股本—每股面額 10 元；額定 200,000 仟股；發行一〇一年 156,551 仟股及一〇〇年 136,551 仟股	1,565,508	37	1,365,508	46
15X1	成本合計	32,408	1	58,532	2		資本公積				
15X9	累計折舊	(15,758)	(1)	(18,606)	(1)	3211	發行股票溢價	9,300	-	-	-
15XX	固定資產淨額	16,650	-	39,926	1	3350	未分配盈餘 (待彌補虧損)	120,092	3	(240,929)	(8)
17XX	無形資產 (附註二及十一)	5,046	-	5,365	-		股東權益其他項目				
	其他資產					3420	累積換算調整數	1,020	-	1,013	-
1820	存出保證金 (附註二一)	10,416	-	13,747	-	3450	金融商品未實現損益	-	-	(6,819)	-
1830	遞延費用 (附註二及十二)	1,184	-	2,063	-	3XXX	股東權益合計	1,695,920	40	1,118,773	38
1860	遞延所得稅資產—非流動 (附註二及十七)	20,166	1	16,632	1		負債及股東權益總計	\$ 4,203,441	100	\$ 2,962,442	100
18XX	其他資產合計	31,766	1	32,442	1						
1XXX	資產總計	\$ 4,203,441	100	\$ 2,962,442	100						

後附之附註係本財務報表之一部分

董事長：林正雄



經理人：林正雄



會計主管：黃秀華



富旺國際開發股份有限公司

損益表

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元，惟每股  
盈餘（虧損）為元

代碼	一〇一年度		一〇〇年度	
	金額	%	金額	%
	營業收入（附註二及二一）			
4510	\$2,054,226	90	\$ 423,523	63
4610	227,996	10	246,939	36
4800	3,946	-	5,535	1
4000	<u>2,286,168</u>	<u>100</u>	<u>675,997</u>	<u>100</u>
	營業成本（附註七、十八及二一）			
5510	1,552,502	68	383,828	57
5610	<u>244,966</u>	<u>11</u>	<u>380,632</u>	<u>56</u>
5000	<u>1,797,468</u>	<u>79</u>	<u>764,460</u>	<u>113</u>
5910	<u>488,700</u>	<u>21</u>	<u>( 88,463)</u>	<u>( 13)</u>
	營業費用（附註十八及二一）			
6100	102,143	4	39,647	6
6200	<u>61,715</u>	<u>3</u>	<u>81,494</u>	<u>12</u>
6000	<u>163,858</u>	<u>7</u>	<u>121,141</u>	<u>18</u>
6900	<u>324,842</u>	<u>14</u>	<u>( 209,604)</u>	<u>( 31)</u>
	營業外收入及利益			
7110	809	-	1,939	-
7480	<u>3,791</u>	<u>-</u>	<u>8,229</u>	<u>1</u>
7100	<u>4,600</u>	<u>-</u>	<u>10,168</u>	<u>1</u>
	營業外費用及損失			
7510	24,841	1	22,569	3
7521	21,190	1	14,558	2

（接次頁）

(承前頁)

代碼		一〇一一年度		一〇〇一年度	
		金	額 %	金	額 %
7530	處分固定資產損失(附註二)	\$ 14,921	1	\$ 14	-
7540	處分投資損失淨額(附註二)	3,296	-	-	-
7880	什項支出	<u>6,561</u>	-	<u>5,065</u>	<u>1</u>
7500	合計	<u>70,809</u>	<u>3</u>	<u>42,206</u>	<u>6</u>
7900	稅前利益(損失)	258,633	11	( 241,642)	( 36)
8110	所得稅利益(附註二及十七)	( <u>2,388</u> )	-	( <u>1,388</u> )	-
9600	純益(損)	<u>\$ 261,021</u>	<u>11</u>	<u>(\$ 240,254)</u>	<u>( 36)</u>
		<u>稅前</u>	<u>稅後</u>	<u>稅前</u>	<u>稅後</u>
	每股盈餘(虧損)(附註十九)				
9750	基本每股盈餘(虧損)	<u>\$ 1.79</u>	<u>\$ 1.81</u>	<u>(\$ 1.77)</u>	<u>(\$ 1.76)</u>

後附之附註係本財務報表之一部分

董事長：林正雄



經理人：林正雄



會計主管：黃秀華



## 富旺國際開發股份有限公司

## 股東權益變動表

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

	發行股本	資本公積 (附註二及十六)	未分配盈餘 (待彌補虧損) (附註十六)	股東權益其他項目 (附註二)		股東權益合計
				累積換算調整數	金融商品 未實現損益 (附註十六)	
一〇〇年初餘額	\$ 1,650,246	\$ -	(\$ 284,738)	\$ 1,017	\$ -	\$ 1,366,525
減資彌補虧損	( 284,738)	-	284,738	-	-	-
一〇〇年度純損	-	-	( 240,254)	-	-	( 240,254)
長期股權投資持股比例變動調整	-	-	( 675)	-	-	( 675)
換算調整數—外幣長期股權投資	-	-	-	( 4)	-	( 4)
備供出售金融資產未實現損益之變動	-	-	-	-	( 6,819)	( 6,819)
一〇〇年底餘額	1,365,508	-	( 240,929)	1,013	( 6,819)	1,118,773
現金增資	200,000	100,000	-	-	-	300,000
資本公積彌補虧損	-	( 100,000)	100,000	-	-	-
認列員工認股權酬勞成本	-	9,300	-	-	-	9,300
一〇一年度純益	-	-	261,021	-	-	261,021
換算調整數—外幣長期股權投資	-	-	-	7	-	7
備供出售金融資產未實現損益之變動	-	-	-	-	6,819	6,819
一〇一年底餘額	\$ 1,565,508	\$ 9,300	\$ 120,092	\$ 1,020	\$ -	\$ 1,695,920

後附之附註係本財務報表之一部分

董事長：林正雄



經理人：林正雄



會計主管：黃秀華



## 富旺國際開發股份有限公司

## 現金流量表

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

	一〇一年度	一〇〇年度
營業活動之現金流量		
純益(損)	\$ 261,021	(\$ 240,254)
採權益法認列之投資損失淨額	21,190	14,558
處分固定資產損失	14,921	14
折舊	9,675	12,409
員工認股權酬勞成本	9,300	-
存貨跌價回升利益	( 6,757)	( 1,549)
處分投資損失(利益)淨額	3,296	( 750)
各項攤提	2,455	1,662
遞延所得稅	( 2,388)	( 1,335)
呆帳損失(迴轉利益)	977	( 676)
營業資產及負債之淨變動		
應收票據	( 46,468)	61,948
應收帳款	( 189,407)	1,485,022
其他應收款	354,613	( 368,356)
存貨	( 1,206,656)	( 1,206,937)
其他流動資產	( 77,200)	( 63,413)
應付票據	( 40,397)	29,676
應付帳款	93,755	10,550
應付費用	2,751	( 18,018)
其他應付款	1,084	( 1,532)
預收房地款	138,157	112,574
其他流動負債	3,409	1,125
營業活動之淨現金流出	<u>( 652,669)</u>	<u>( 173,282)</u>
投資活動之現金流量		
處分備供出售金融資產價款	19,866	11,454
採權益法之長期股權投資增加	( 10,000)	( 37,000)
處分採權益法之長期股權投資價款	6,580	-
其他應收款增加	( 6,000)	( 6,000)
受限制資產減少(增加)	4,133	( 25,585)
存出保證金減少(增加)	3,331	( 2,987)
購置固定資產	( 2,042)	( 13,847)
無形資產增加	( 1,257)	( 3,188)

(接次頁)



(承前頁)

	一〇一一年度	一〇〇年度
處分固定資產價款	\$ 722	\$ 6
備供出售金融資產增加	-	( 35,905)
遞延費用增加	-	( 1,784)
投資活動之淨現金流入(出)	<u>15,333</u>	<u>( 114,836)</u>
融資活動之現金流量		
短期借款淨增加	462,810	26,270
現金增資	300,000	-
存入保證金增加(減少)	( 190)	631
融資活動之淨現金流入	<u>762,620</u>	<u>26,901</u>
現金淨增加(減少)	125,284	( 261,217)
年初現金餘額	<u>355,817</u>	<u>617,034</u>
年底現金餘額	<u>\$ 481,101</u>	<u>\$ 355,817</u>
現金流量資訊之補充揭露		
支付利息	\$ 41,653	\$ 30,915
減：資本化利息	( 17,544)	( 8,401)
不含資本化利息	<u>\$ 24,109</u>	<u>\$ 22,514</u>

後附之附註係本財務報表之一部分

董事長：林正雄



經理人：林正雄



會計主管：黃秀華





富旺國際開發股份有限公司

財務報表附註

民國一〇一及一〇〇年度

(金額除另予註明者外，為新台幣仟元)

## 一、公司沿革及營業

本公司於八十六年四月設立，主要營業項目為從事不動產之建設、開發、買賣、租賃、仲介及代銷等。

本公司股票於八十九年二月經財政部證券暨期貨管理委員會（現為金融監督管理委員會，金管會）核准公開發行，並經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心同意於九十二年二月上櫃買賣。

本公司截至一〇一及一〇〇年底之員工人數分別為 130 人及 316 人。

## 二、重要會計政策之彙總說明

本財務報表係依照證券發行人財務報告編製準則、商業會計法、商業會計處理準則及一般公認會計原則編製。重要會計政策之彙總說明如下：

### (一) 外幣交易及外幣財務報表之換算

非衍生性商品之外幣交易所產生之各項外幣資產、負債、收入或費用，按交易日之即期匯率折算新台幣金額入帳。外幣資產及負債實際收付結清時所產生之兌換差額，作為當年度損益。

資產負債表日之外幣貨幣性資產或負債，按該日即期匯率予以調整，兌換差額列為當年度損益。

外幣長期股權投資採權益法評價者，以被投資公司之外幣財務報表換算後所得之股東權益為依據，兌換差額列入累積換算調整數，作為股東權益之調整項目。

### (二) 會計估計

依照前述準則、法令及原則編製財務報表時，對於備抵呆帳、存貨跌價損失、固定資產折舊、各項攤提、資產減損、退休金、所得稅暨員工分紅及董監酬勞費用等之提列，必須使用合理之估計金額，因估計涉及判斷，實際結果可能有所差異。

### (三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括現金，以及主要為交易目的而持有之資產或預期於資產負債表日後一年內變現之資產；固定資產、無形資產及其他不屬於流

動資產者為非流動資產。流動負債包括主要為交易目的而發生之負債，以及須於資產負債表日後一年內清償之負債；負債不屬於流動負債者為非流動負債。

本公司從事之營建業務部分，其營業週期長於一年；是以與建設業務相關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動及非流動之標準。

#### (四) 備供出售金融資產

備供出售金融資產於原始認列時，以公平價值衡量，並加計取得之交易成本；後續評價以公平價值衡量，且其價值變動列為股東權益調整項目，累積之利益或損失於金融資產除列時，列入當年度損益；金融商品除列時，出售所得價款或支付金額與帳面價值之差額，計入當年度損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交割日會計處理。

公平價值之基礎：上市櫃證券係資產負債表日之收盤價，開放型基金受益憑證係資產負債表日之淨資產價值。

現金股利於除息日認列收益，惟依投資前淨利宣告之部分，係自投資成本減除。股票股利不列為投資收益，僅註記股數增加，並按增加後之總股數重新計算每股成本。

若有減損之客觀證據，則認列減損損失。若後續期間減損金額減少，備供出售權益商品之減損減少金額認列為股東權益調整項目。

#### (五) 以成本衡量之金融資產

無法可靠衡量公平價值之權益商品投資，包括未上市櫃股票及興櫃股票等，以原始認列之成本衡量。股利之會計處理，與備供出售金融資產相同。若有減損之客觀證據，則認列減損損失，此減損金額不予迴轉。

#### (六) 應收款項之減損評估

對於應收款項係於資產負債表日評估其減損跡象，當有客觀證據顯示，因應收款項原始認列後發生之單一或多項事件，致使應收款項之估計未來現金流量受影響者，該應收款項則視為已減損。客觀之減損證據可能包含：

1. 債務人發生顯著財務困難；或
2. 應收款項發生逾期之情形；或
3. 債務人很有可能倒閉或進行其他財務重整。

針對某些應收款項經個別評估未有減損後，另再以組合基礎來評估減損。應收款項組合之客觀減損證據可能包含過去收款經驗、該組合之延遲付款增加情況，及與應收款項違約有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

認列之減損損失係為該資產之帳面金額與預期未來現金流量以該應收款項原始有效利率折現值間之差額。應收款項之帳面金額係藉由備抵評價科目調降。當應收款項視為無法回收時，係沖銷備抵評價科目；原先已沖銷而後續回收之款項則貸記備抵評價科目；備抵評價科目帳面金額之變動認列為呆帳損失。

#### (七) 資產減損

倘資產（主要為固定資產、無形資產及採權益法之長期股權投資）以其相關可回收金額衡量帳面價值有重大減損時，就其減損部分認列損失。嗣後若資產可回收金額增加時，將減損損失之迴轉認列為利益，惟資產於減損損失迴轉後之帳面價值，不得超過該項資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列攤銷後之帳面價值。

進行減損測試時，商譽係分攤到本公司預計能享受合併綜效之各相關現金產生單位。商譽所屬現金產生單位除有跡象顯示可能減損外，每年應藉由各單位帳面價值（包含商譽）與其可回收金額之比較，進行各單位之減損測試。各單位之可回收金額若低於其帳面價值，減損損失先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面價值。次就其餘減損損失再依現金產生單位中各資產帳面價值等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失不得迴轉。

#### (八) 存 貨

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

#### (九) 營建業務會計

投資興建房屋係按各不同工程分別計算成本。建屋預售於符合下列所有條件者，以完工比例法認列出售房地損益，其餘於工程完工交屋時以全部完工法認列：

1. 工程之進行已逾籌劃階段，亦即工程之設計、規劃、承包及整地均已完成，工程之建造可隨時進行。
2. 預售契約總額已達估計工程總成本。
3. 買方支付之價款已達契約總價款百分之十五。
4. 應收契約款之收現性可合理估計。
5. 履行合約所須投入工程總成本與年底完工程度均可合理估計。
6. 歸屬於售屋契約之成本可合理辨認。

購入或換入房地，於取得所有權前支付之價款列記預付房地，取得所有權後列記待售房地；投入各項工程之營建用地及建築成本列記在建房地，俟工程完工始結轉為待售房地；預售房地收取之價款列記預收房地款，因預售而發生之銷售費用列記遞延推銷費用。

為使在建房地（包括營建用地及建築成本）達到可供使用或完工狀態前所發生之利息支出予以資本化列為在建房地之成本。

採全部完工法時，於完工交屋年度，待售房地、預收房地款與遞延推銷費用均按出售部分結轉認列為當年度損益；採完工比例法時，每期以年底完工比例及出售比例累積計算銷售利益，減除前期已認列之累積利益後，作為當年度銷售利益，有關完工比例之衡量係按工程實際完工程度作為衡量標準。

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

有關完工及交屋損益歸屬年度之認定，係以工程已達可交屋狀態且已實際交付房地及移轉所有權之日期為準。惟資產負債表日前僅完成其中一項，但於期後期間已實際完成另一項者亦予以認列。

#### (十) 採權益法之長期股權投資

本公司對被投資公司持有表決權股份達百分之二十以上或具有重大影響力者，採用權益法評價。

取得股權或首次採用權益法時，先將投資成本予以分析處理，投資成本超過可辨認淨資產公平價值部分列為商譽，商譽不予攤銷。

本公司與採權益法被投資公司順流交易所產生之利益，按持股比例予以消除；惟如本公司對該被投資公司有控制能力，則予全部消除。本公司與採權益法被投資公司逆流交易所產生之利益，按持股比例予以消除。

被投資公司發行新股時，若未按持股比例認購，致使持股比例發生變動，並因而使投資之股權淨值發生增減時，其增減數調整資本公積及長期投資；前項調整如應借記資本公積，而長期投資所產生之資本公積餘額不足時，其差額借記保留盈餘。

本公司對於已達控制能力之被投資公司，若因認列其虧損致使對該被投資公司之長期投資帳面餘額為負數時，除被投資公司之其他股東有義務並能夠提出額外資金承擔其損失者外，本公司全額吸收超過該被投資公司股東原有權益之損失金額；若該被投資公司日後獲利，則該利益先歸屬至本公司，直至原多承擔之損失完全回復為止。

#### (十一) 固定資產

固定資產係以成本減累計折舊計價。固定資產購建期間為該項資產所支出款項而負擔之利息，予以資本化列為固定資產之成本。重大之更新及改良作為資本支出；修理及維護支出則作為當年度費用。

折舊採用直線法按下列耐用年限計提：租賃改良，三年；其他設備，三至六年。耐用年限屆滿仍繼續使用之固定資產，則就其殘值按重新估計可使用年限繼續攤提折舊。

固定資產出售或報廢時，其相關成本及累計折舊均自帳上減除，因而產生之損益列為當年度營業外利益或損失。

#### (十二) 無形資產

電腦軟體係以取得成本為入帳基礎，採直線法按三至八年攤銷。

#### (十三) 遞延費用

主要係網頁建置費等，以取得成本為入帳基礎，採直線法按三年攤銷。

#### (十四) 退休金

屬確定給付退休辦法之退休金係按精算結果認列；屬確定提撥退休辦法之退休金，係於員工提供服務之期間，將應提撥之退休金數額認列為當年度費用。

#### (十五) 所得稅

所得稅作跨期間分攤。即將可減除暫時性差異及虧損扣抵之所得稅影響數認列為遞延所得稅資產，並評估其可實現性，認列備抵評價金額；而應課稅暫時性差異之所得稅影響數，則認列為遞延所得稅負債。遞延所得稅資產或負債依其相關資產或負債之分類劃分為流動或非流動項目，無相關之資產或負債者，依預期迴轉期間劃分為流動或非流動項目。

以前年度應付所得稅之調整，列入當年度所得稅。

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵百分之十之所得稅，列為股東會決議年度之所得稅費用。

#### (十六) 股份基礎給付

本公司辦理現金增資保留由員工認購之員工認股權，依給與日公平價值計算之認股權價值，於給與日認列為當期費用，並同時調整資本公積－員工認股權。

### (十七) 收入之認列

勞務收入係於實際提供勞務之獲利過程大部分已完成，且已實現或可實現時方予認列。

收入係按與買方所協議交易對價（考量商業折扣及數量折扣後）之公平價值衡量；惟收入之對價為一年期以內之應收款時，其公平價值與到期值差異不大且交易量頻繁，則不按設算利率計算公平價值。

### (十八) 重分類

一〇〇年度之財務報表若干項目業經重分類，俾配合一〇一年度財務報表之表達。

## 三、會計變動之理由及其影響

### (一) 金融商品之會計處理

本公司自一〇〇年起採用新修訂之財務會計準則公報第三十四號「金融商品之會計處理準則」。主要之修訂包括(1)將應收租賃款之減損納入公報適用範圍；(2)修訂保險相關合約之會計準則適用規範；(3)將原始產生之放款及應收款納入公報適用範圍；(4)增訂以攤銷後成本衡量之金融資產於債務困難修改條款時之減損規範；及(5)債務條款修改時債務人之會計處理。此項會計變動，對一〇〇年度財務報表並無重大影響。

### (二) 營運部門資訊之揭露

本公司自一〇〇年起採用新發布之財務會計準則公報第四十一號「營運部門資訊之揭露」。該公報之規定係以管理階層制定營運事項決策時所使用之企業組成部分相關資訊為基礎，營運部門之辨識則以主要營運決策者定期複核用以分配資源予部門與評量績效之內部報告為基礎。該公報係取代財務會計準則公報第二十號「部門別財務資訊之揭露」，採用該公報僅對本公司部門別資訊之報導方式產生改變。



#### 四、現金

	<u>一〇一一年底</u>	<u>一〇〇年底</u>
庫存現金及零用金	\$ 883	\$ 1,408
支票存款	1,822	6,033
活期及外幣存款	<u>501,201</u>	<u>375,314</u>
	503,906	382,755
減：信託專戶存款	( <u>22,805</u> )	( <u>26,938</u> )
	<u>\$ 481,101</u>	<u>\$ 355,817</u>

#### 五、備供出售金融資產－流動

係投資國內上市櫃公司股票。

#### 六、應收帳款淨額

	<u>一〇一一年底</u>	<u>一〇〇年底</u>
應收帳款	\$ 249,077	\$ 59,670
減：備抵呆帳	( <u>992</u> )	( <u>15</u> )
	<u>\$ 248,085</u>	<u>\$ 59,655</u>

備抵呆帳之變動情形如下：

	<u>一〇一一年度</u>	<u>一〇〇年度</u>
年初餘額	\$ 15	\$ 691
本年度提列（迴轉）	<u>977</u>	( <u>676</u> )
年底餘額	<u>\$ 992</u>	<u>\$ 15</u>

#### 七、存貨

	<u>一〇一一年底</u>	<u>一〇〇年底</u>
待售房地	\$ 1,755,300	\$ 847,572
在建房地	<u>1,310,636</u>	<u>1,004,951</u>
	<u>\$ 3,065,936</u>	<u>\$ 1,852,523</u>

##### (一) 待售房地

	<u>一〇一一年底</u>	<u>一〇〇年底</u>
新榮和段土地	\$ 519,022	\$ -
內海漈段土地	283,722	-
竹九段土地	281,239	-
環球段房地	244,500	-
營後段房地	244,477	-
藤坪段土地	58,011	58,011
松觀段房地	57,063	-

(接次頁)

(承前頁)

	一〇一一年底	一〇〇年底
竹北段土地	\$ 26,037	\$ 26,037
上石碑段土地	17,028	-
東寮段土地	5,822	5,822
下橋子頭段房地	3,941	3,941
水源段土地	3,659	-
乾溝子段土地	3,422	-
土庫段土地	1,777	-
北屯段土地	1,584	-
頂橋子頭段土地	1,512	-
順安段土地	1,485	-
賴厝廡段土地	999	-
中崙段土地	-	481,668
慶安段土地	-	272,093
	<u>\$ 1,755,300</u>	<u>\$ 847,572</u>

(二) 在建房地

建築名稱	營建用地	在建工程	在建費用	工程利益	合計
<u>一〇一一年底</u>					
愛凡斯	\$ 174,428	\$ 193,623	\$ 50,506	\$ 94,434	\$ 512,991
新世紀	120,699	113,548	8,908	-	243,155
新世界	83,995	40,583	11,659	-	136,237
黃金莫內	299,772	-	18,395	-	318,167
黃金大街	71,878	20,028	1,725	-	93,631
幸福莫內	-	4,745	1,710	-	6,455
	<u>\$ 750,772</u>	<u>\$ 372,527</u>	<u>\$ 92,903</u>	<u>\$ 94,434</u>	<u>\$ 1,310,636</u>
<u>一〇〇年底</u>					
金凡斯	\$ 82,856	\$ 50,098	\$ 7,572	\$ -	\$ 140,526
愛凡斯	174,292	57,333	44,260	-	275,885
新世紀	116,862	-	4,359	-	121,221
新世界	81,075	-	9,674	-	90,749
黃金莫內	299,772	-	3,882	-	303,654
黃金大街	71,878	-	297	-	72,175
幸福莫內	-	-	741	-	741
	<u>\$ 826,735</u>	<u>\$ 107,431</u>	<u>\$ 70,785</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,004,951</u>

建案愛凡斯採用完工比例法認列工程利益如下：

建案名稱	預計契約 總 價 款	預計工程 總 成 本	預計完 工年度	完 工 比 例	銷 售 比 例	累 積 認 列 工 程 利 益
愛凡斯	\$ 822,191	\$ 655,015	102	59.10%	95.58%	\$ 94,434

幸福莫內係由本公司與董事歐耀東於一〇〇年九月簽定合建分售契約；由其提供所有土地，而由本公司提供營建所需資金。

利息資本化相關資訊如下：

	一 〇 一 年 度	一 〇 〇 年 度
利息資本化金額	\$ 17,544	\$ 8,401
利息資本化利率	2.39%-2.79%	2.39%-2.67%

一〇〇年底之備抵存貨跌價損失為 6,757 仟元。一〇一及一〇〇年度與存貨相關之營建成本分別為 1,552,502 仟元及 383,828 仟元。一〇一及一〇〇年度之營建成本分別包括存貨跌價回升利益 6,757 仟元及 1,549 仟元。

#### 八、以成本衡量之金融資產－非流動

被 投 資 公 司 名 稱	一 〇 一 年 底	一 〇 〇 年 底
國內非上市櫃普通股		
台中市第二信用合作社 西屯分社	\$ 10	\$ 10
銓祐科技股份有限公司 (銓祐科技公司)	-	-
	<u>\$ 10</u>	<u>\$ 10</u>

上述股票投資因無活絡市場公開報價且其公平價值無法可靠衡量，故以成本衡量。銓祐科技公司於九十七年十一月三日申請重整，本公司於九十七年度依可回收金額評估，將剩餘帳面價值全數提列減損損失；本公司於一〇一年五月由臺灣板橋地方法院裁定破產終結。

## 九、採權益法之長期股權投資

被投資公司名稱	一〇一一年底		一〇〇一年底	
	金	額 股權%	金	額 股權%
<u>採權益法之長期股權投資</u>				
寶鑫營造股份有限公司 (寶鑫營造公司)	\$	32,514 100	\$	39,136 100
富旺不動產股份有限公司 (富旺不動產公司)		28,074 100		28,719 100
富達康開發股份有限公司 (富達康開發公司)		2,823 100		2,819 100
視達電子股份有限公司 (視達電子公司)		- -		5,997 75
	\$	<u>63,411</u>	\$	<u>76,671</u>
<u>採權益法之長期股權投資貸餘</u>				
富旺房屋仲介股份有限 公司(富旺房仲公司)	\$	2,999 100	\$	666 100
Sindar Technologies, Inc. (Sindar 公司)		241 100		110 100
	\$	<u>3,240</u>	\$	<u>776</u>

本公司於九十九年二月以面額取得寶鑫營造公司全部股權，總價計 22,500 仟元；投資成本與股權淨值間之差額係屬商譽計 4,600 仟元，本公司於九十九年底依可回收金額評估，將該商譽全數認列為減損損失。

所有子公司之帳目業已併入編製一〇一及一〇〇年度之合併財務報表；母子公司間之重要交易及其餘額，均已銷除。

## 十、固定資產

一〇一一年度	年初餘額	本年度增加	本年度減少	重分類	年底餘額
成 本					
租賃改良	\$ 28,993	\$ 1,278	\$ 24,666	\$ -	\$ 5,605
其他設備	29,539	764	3,500	-	26,803
	<u>58,532</u>	<u>\$ 2,042</u>	<u>\$ 28,166</u>	<u>\$ -</u>	<u>32,408</u>
累計折舊					
租賃改良	10,932	\$ 4,742	\$ 11,319	\$ -	4,355
其他設備	7,674	4,933	1,204	-	11,403
	<u>18,606</u>	<u>\$ 9,675</u>	<u>\$ 12,523</u>	<u>\$ -</u>	<u>15,758</u>
	<u>\$ 39,926</u>				<u>\$ 16,650</u>

一〇〇年度	年初餘額	本年度增加	本年度減少	重分類	年底餘額
成 本					
租賃改良	\$ 14,566	\$ 8,570	\$ -	\$ 5,857	\$ 28,993
其他設備	24,288	5,277	26	-	29,539
預付設備款	5,857	-	-	( 5,857)	-
	<u>44,711</u>	<u>\$ 13,847</u>	<u>\$ 26</u>	<u>\$ -</u>	<u>58,532</u>
累計折舊					
租賃改良	3,265	\$ 7,667	\$ -	\$ -	10,932
其他設備	2,938	4,742	6	-	7,674
	<u>6,203</u>	<u>\$ 12,409</u>	<u>\$ 6</u>	<u>\$ -</u>	<u>18,606</u>
	<u>\$ 38,508</u>				<u>\$ 39,926</u>

#### 十一、無形資產

	一〇一一年度	一〇〇年度
年初餘額	\$ 5,365	\$ 3,301
本年度增加	1,257	3,188
本年度攤銷	( 1,576)	( 1,124)
年底餘額	<u>\$ 5,046</u>	<u>\$ 5,365</u>

#### 十二、遞延費用

	一〇一一年度	一〇〇年度
年初餘額	\$ 2,063	\$ 817
本年度增加	-	1,784
本年度攤銷	( 879)	( 538)
年底餘額	<u>\$ 1,184</u>	<u>\$ 2,063</u>

#### 十三、短期借款

	一〇一一年底	一〇〇年底
抵押借款—年利率一〇一年為 2.47%-3.25%，一〇〇年為 2.39%-3%	\$ 1,734,775	\$ 1,361,149
信用借款—年利率一〇一年為 2.67%-2.87%，一〇〇年為 2.48%-2.67%	<u>309,300</u>	<u>220,116</u>
	<u>\$ 2,044,075</u>	<u>\$ 1,581,265</u>

#### 十四、員工退休金

適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬確定提撥退休辦法，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶；一〇一及一〇〇年度認列之退休金成本分別為 4,356 仟元及 7,244 仟元。

#### 十五、資產負債之到期分析

本公司與營建業務有關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或

非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後一年內及超過一年後將回收或償付之金額如下：

	預期一年內 收回或償付	預期超過一年 收回或償付	合 計
<u>一〇一</u> 年底			
資 產			
應收票據	\$ 37,671	\$ -	\$ 37,671
應收帳款	212,681	-	212,681
存 貨	613,078	2,452,858	3,065,936
其他流動資產	<u>55,149</u>	<u>72,284</u>	<u>127,433</u>
	<u>\$ 918,579</u>	<u>\$ 2,525,142</u>	<u>\$ 3,443,721</u>
負 債			
短期借款	\$ 328,540	\$ 1,715,535	\$ 2,044,075
應付票據	18,496	-	18,496
應付帳款（含關係人）	53,079	51,244	104,323
應付費用	10,921	-	10,921
預收房地款	<u>172,524</u>	<u>92,917</u>	<u>265,441</u>
	<u>\$ 583,560</u>	<u>\$ 1,859,696</u>	<u>\$ 2,443,256</u>
<u>一〇〇</u> 年底			
資 產			
存 貨	\$ 140,527	\$ 1,711,996	\$ 1,852,523
其他流動資產	<u>19,920</u>	<u>55,988</u>	<u>75,908</u>
	<u>\$ 160,447</u>	<u>\$ 1,767,984</u>	<u>\$ 1,928,431</u>
負 債			
短期借款	\$ 270,000	\$ 1,171,265	\$ 1,441,265
應付票據（含關係人）	41,289	-	41,289
應付帳款（含關係人）	5,010	5,733	10,743
應付費用	1,470	-	1,470
預收房地款	<u>80,491</u>	<u>46,388</u>	<u>126,879</u>
	<u>\$ 398,260</u>	<u>\$ 1,223,386</u>	<u>\$ 1,621,646</u>

## 十六、股東權益

### (一) 普通股股本

本公司近年依證券交易法第四十三條之六規定辦理私募普通股之明細如下：

發行日期	私募股數	每股面額(元)	每股發行價格(元)
九十五年一月	31,468,700	10	4.29
九十五年七月	10,000,000	10	4.6
九十七年八月	15,151,000	10	6.6
九十七年十二月	18,000,000	10	1.26
九十八年八月	102,500,000	10	5.36
九十八年十二月	42,920,000	10	5.19

上述面額與發行價格間差額係借記保留盈餘項下之待彌補虧損；其間本公司再經辦理數次減資後，截至一〇一年底止之發行股本中之私募發行股數為 132,935,427 股。私募有價證券及其後續配股依證券交易法第四十三條之八第一項第三款自私募有價證券交付日起持有三年後，得依法向金管會提出申請並經核准，始得於公開市場上自由轉讓。本公司一〇二年二月二十日董事會業決議辦理上述私募股票補辦公開發行。

本公司董事會於一〇一年四月三十日決議辦理現金增資發行新股計 20,000 仟股，每股發行價格為 15 元，現金增資基準日為一〇一年八月八日；該現金增資案業經金管會核准申報生效，並於一〇一年八月完成股本變更登記。

上述現金增資發行之新股，依法保留由員工認購之股份計 2,000 仟股，依給與日公平價值計算之認股權價值，於給與日認列酬勞成本 9,300 仟元。

### (二) 資本公積

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

本公司股東臨時會於一〇一年十一月決議通過以資本公積彌補虧損 100,000 仟元。

### (三) 盈餘分派及股利政策

依本公司章程規定，年度決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往年度虧損，次提 10% 為法定盈餘公積，並依法令規定提列特別盈餘公積後，如尚有盈餘得以全部或一部依下列比例分派，其餘併同以前年度盈餘分派股東紅利：

1. 董事、監察人酬勞不得超過 3%。
2. 員工紅利不低於 3%。

本公司股利發放，係依據公司未來年度之資本支出預算及資金需求情形發放。惟現金股利之分派比例以不高於股東股利總額之百分之五十為原則。

本公司截至一〇〇年底止尚有待彌補之虧損，故未估列應付員工紅利及董監酬勞；一〇一年度之盈餘於董事會尚無擬議分派，故未估列應付員工紅利及董監酬勞。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。如股東會決議採股票發放員工紅利，股票紅利股數按決議分紅之金額除以股票公平價值決定，股票公平價值係指股東會決議日前一日之收盤價（考量除權除息之影響後）。

本公司分配盈餘時，必須依法令規定就股東權益減項（包括未實現重估增值、金融商品未實現損益、未認列為退休金成本之淨損失及換算調整數）餘額提列特別盈餘公積。嗣後股東權益減項金額如有減少，可就減少金額自特別盈餘公積轉回未分配盈餘。

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

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

本公司股東常會分別於一〇一及一〇〇年六月決議通過一〇〇及九十九年度虧損撥補案，暨九十九年度減資彌補虧損 284,738 仟元案。



本公司一〇二年二月二十日董事會擬議之一〇一年度之盈餘分配案，於彌補以往年度虧損 140,929 仟元及提列法定盈餘公積 12,009 仟元後不作分派。惟有關一〇一年度之盈餘分配案、員工紅利及董監酬勞尚待股東會決議。

有關本公司董事會通過擬議及股東會決議之員工紅利及董監酬勞資訊，請至臺灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

(四) 金融商品未實現損益

	<u>一〇一年度</u>	<u>一〇〇年度</u>
備供出售金融資產		
年初餘額	(\$ 6,819)	\$ -
本年度減少	<u>6,819</u>	<u>(6,819)</u>
年底餘額	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 6,819)</u>

十七、所得稅

(一) 所得稅利益

	<u>一〇一年度</u>	<u>一〇〇年度</u>
稅前損益按法定稅率 (17%)		
計算之所得稅費用 (利益)	\$ 43,968	(\$ 41,079)
調整項目之所得稅影響數		
永久性差異	( 64,497)	1,460
暫時性差異	( 10,481)	2,109
當年度增加之虧損扣抵	<u>31,010</u>	<u>37,510</u>
當年度所得稅	-	-
遞延所得稅	( 2,388)	( 1,335)
以前年度所得稅調整	<u>-</u>	<u>(53)</u>
	<u>(\$ 2,388)</u>	<u>(\$ 1,388)</u>

(二) 遞延所得稅資產 (負債)

	<u>一〇一年底</u>	<u>一〇〇年底</u>
流    動		
存貨跌價損失	\$ -	\$ 1,149
其他	<u>(9)</u>	<u>(12)</u>
	<u>(\$ 9)</u>	<u>\$ 1,137</u>

	<u>一〇一</u> 年 底	<u>一〇〇</u> 年 底
非 流 動		
虧損扣抵	\$ 141,234	\$ 113,568
投資損失	9,907	6,305
減損損失	<u>782</u>	<u>13,719</u>
	151,923	133,592
減：備抵評價	( <u>131,757</u> )	( <u>116,960</u> )
	<u>\$ 20,166</u>	<u>\$ 16,632</u>

(三) 虧損扣抵相關資訊

<u>申報或核定年度</u>	<u>尚未扣抵餘額</u>	<u>最後扣抵年度</u>
九十二	\$ 104,223	一〇二
九十三	48,799	一〇三
九十四	91,856	一〇四
九十五	65,103	一〇五
九十六	80,055	一〇六
九十七	44,020	一〇七
九十八	9,344	一〇八
一〇〇	204,975	一一〇
一〇一	182,415	一一一

(四) 本公司截至九十九年度之營利事業所得稅申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

(五) 兩稅合一相關資訊

本公司截至一〇一及一〇〇年底無股東可扣抵稅額；一〇一及一〇〇年度尚無盈餘分配，故無稅額扣抵比率。

十八、用人、折舊及攤銷費用

<u>性 質 別</u>	<u>屬 於 營 業 成 本 者</u>	<u>屬 於 營 業 費 用 者</u>	<u>合 計</u>
<u>一〇一</u> 年 度			
用人費用			
薪資費用	\$ 58,304	\$ 48,186	\$ 106,490
勞健保費用	4,857	3,129	7,986
退休金費用	2,634	1,722	4,356
其他用人費用	2,965	2,514	5,479
折舊費用	7,562	2,113	9,675
攤銷費用	533	1,922	2,455

性 質 別	屬 於 營 業 成 本 者	屬 於 營 業 費 用 者	合 計
<u>一〇〇年度</u>			
用人費用			
薪資費用	\$ 116,843	\$ 37,332	\$ 154,175
勞健保費用	9,725	3,213	12,938
退休金費用	5,304	1,940	7,244
其他用人費用	5,372	2,198	7,570
折舊費用	10,399	2,010	12,409
攤銷費用	165	1,497	1,662

## 十九、每股盈餘（虧損）

	純 益（損）（分子）		股 數 （ 分 母 ）	每股盈餘（虧損）（元）	
	稅 前	稅 後		稅 前	稅 後
<u>一〇一年度</u>					
基本每股盈餘	<u>\$258,633</u>	<u>\$261,021</u>	<u>144,495,988</u>	<u>\$ 1.79</u>	<u>\$ 1.81</u>
<u>一〇〇年度</u>					
基本每股虧損	<u>(\$241,642)</u>	<u>(\$240,254)</u>	<u>136,550,783</u>	<u>(\$ 1.77)</u>	<u>(\$ 1.76)</u>

## 二十、金融商品資訊之揭露

### （一）公平價值資訊

	一 〇 一 年 底		一 〇 〇 年 底	
	帳面價 值	公平價 值	帳面價 值	公平價 值
非衍生性金融資產				
<u>資 產</u>				
備供出售金融資產—				
流動		\$	\$	\$
以成本衡量之金融資產				
—非流動				\$

### （二）估計金融商品公平價值所使用之方法及假設

- 上述金融商品不包括現金、應收票據及帳款、其他應收款、受限制資產、存出保證金、短期借款、應付票據及帳款、應付費用、其他應付款項及存入保證金。此類金融商品之到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平價值之合理基礎。
- 備供出售金融資產係以活絡市場之公開報價直接決定。

3. 以成本衡量之金融資產係投資未上市櫃公司股票，其無活絡市場公開報價且實務上須以超過合理成本之金額方能取得可驗證公平價值，因此公平價值無法可靠衡量。

(三) 本公司一〇一及一〇〇年底具利率變動現金流量風險之金融資產分別為501,201仟元及375,314仟元，金融負債分別為2,044,075仟元及1,581,265仟元

(四) 本公司一〇一及一〇〇年度非以公平價值衡量且公平價值變動認列為損益之金融資產或金融負債，其利息收入分別為809仟元及1,939仟元，利息費用（包括資本化利息）分別為42,385仟元及30,970仟元。

(五) 財務風險資訊

1. 市場風險

係市場匯率及利率變動之公平價值風險或價格風險。本公司未從事衍生性金融商品交易，以規避外幣淨資產或淨負債因匯率或利率波動所產生之風險。

2. 信用風險

金融資產受到本公司之交易對方未履行合約義務之潛在影響，本公司信用風險係以資產負債表日公平價值為正數之合約為評估對象。本公司之交易對方均為信用良好之金融機構及公司組織等，因此不預期有重大之信用風險。

3. 流動性風險

本公司之營運資金足以支應，故未有因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。

4. 利率變動之現金流量風險

本公司之短期借款係屬浮動利率之債務，故市場利率變動將使短期借款之有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動。

## 二一、關係人交易

### (一) 關係人之名稱及其關係

關係人名稱	與本公司之關係
視達電子公司	本公司之子公司（已於一〇一年四月處分）
富旺房仲公司	本公司之子公司
富達康開發公司	本公司之子公司
富旺不動產公司	本公司之子公司
寶鑫營造公司	本公司之子公司
Sindar 公司	本公司之子公司
天衛資產管理股份有限公司 （天衛資產管理公司）	本公司負責人與本公司董事長為二親等
鴻鉅建設股份有限公司 （鴻鉅建設公司）	本公司負責人原為本公司董事長，已於一〇一年十二月變更為林展瑞
丞暘股份有限公司（丞暘公司）	本公司負責人為本公司監察人
歐耀東	本公司之董事
林展瑞	本公司董事長之二親等以內之親屬

### (二) 除其他附註所述者外，與關係人間之重大交易事項如下：

#### 1. 營業收入

本公司出租辦公室予關係人之明細如下：

一〇一年度	租賃期間	存入保證金	每月租金	租金收入
富旺房仲公司	99.8-102.6	\$ 235	\$ 235	\$ 1,716
	100.12-105.7	-	3	34
鴻鉅建設公司	101.3-101.11	-	5	43
富達康開發公司	99.7-104.6	-	10	-
富旺不動產公司	99.7-104.6	-	3	34
		<u>\$ 235</u>		<u>\$ 1,827</u>
<u>一〇〇年度</u>				
富旺房仲公司	99.8-102.6			
	100.12-105.7			
富達康開發公司	99.7-104.6			
富旺不動產公司	99.7-104.6			
		<u>\$</u>		<u>\$</u>
		<u>一〇一年度</u>	<u>一〇〇年度</u>	
		<u>金額</u>	<u>金額</u>	
		<u>%</u>	<u>%</u>	
2. 管理服務收入（帳列什項收入）				
視達電子公司		<u>\$ 167</u>	<u>\$ 1,833</u>	<u>23</u>
		<u>4</u>		

	一〇一一年度		一〇〇年度	
	金額	%	金額	%
3. 營業成本				
富旺房仲公司	\$ -	-	\$ 480	-

本公司對關係人之交易價格係由雙方依市場行情議定，付款條件為月結 30 天至 90 天；一般客戶則為月結 60 天至 90 天。

	一〇一一年度		一〇〇年度	
	金額	%	金額	%
4. 營業費用—租金支出				
天衛資產管理公司	\$ 800	-	\$ 800	1

本公司向天衛資產管理公司承租辦公室，並提交存出保證金 140 仟元；租賃期間自九十九年五月起為期三年，每月租金 70 仟元。

5. 本公司與寶鑫營造公司已簽訂之外包工程合約明細如下：

建案名稱	合約總價(未稅)	累計工程成本
<u>一〇一一年底</u>		
愛凡斯	\$ 327,619	\$ 193,623
新世紀	5245,290	113,548
新世界	231,904	40,583
黃金大街	42,613	20,028
幸福莫內	6,162	4,745
	<u>\$ 1,133,588</u>	<u>\$ 372,527</u>
<u>一〇〇年底</u>		
金凡斯	\$ 123,810	\$ 50,098
愛凡斯	327,619	57,333
新世紀	582,857	-
幸福莫內	6,162	-
	<u>\$ 1,040,448</u>	<u>\$ 107,431</u>

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

	一〇一一年底		一〇〇〇年底	
	金	額 %	金	額 %
6. 其他應收款				
富旺房仲公司	\$	733 3	\$	- -
Sindar 公司		256 1		- -
其 他		<u>102 -</u>		<u>- -</u>
	\$	<u>1,091 4</u>	\$	<u>- -</u>
7. 遞延推銷費用 (帳列其他流動資產)				
丞暘公司	\$	<u>3,606 2</u>	\$	<u>8,490 8</u>
8. 應付票據				
寶鑫營造公司	\$	- -	\$	16,817 95
其 他		<u>- -</u>		<u>903 5</u>
	\$	<u>- -</u>	\$	<u>17,720 100</u>
9. 應付帳款				
寶鑫營造公司	\$	<u>103,512 100</u>	\$	<u>10,743 100</u>
10. 應付費用				
丞暘公司	\$	28 -	\$	2,607 6
富旺房仲公司		<u>- -</u>		<u>953 2</u>
	\$	<u>28 -</u>	\$	<u>3,560 8</u>
11. 其他應付款				
天衛資產管理公司	\$	1,362 91	\$	- -
其 他		<u>31 2</u>		<u>- -</u>
	\$	<u>1,393 93</u>	\$	<u>- -</u>

## 12. 資金融通

本公司資金貸與關係人情形如下 (帳列其他應收款) :

	最高餘額	年底餘額	利率區間	利息收入
一〇一一年度				
寶鑫營造公司	\$ <u>12,000</u>	\$ <u>12,000</u>	2%-4%	\$ <u>-</u>
一〇〇〇年度				
富旺房仲公司	\$ <u>6,000</u>	\$ <u>6,000</u>	2%-4%	\$ <u>38</u>

### 13. 財產交易

本公司自關係人購入之固定資產如下：

交易對象	資產類別	購買價格
<u>一〇〇年度</u>		
丞暘公司	租賃改良	\$ 12,161
富旺房仲公司	租賃改良	690

### 14. 保證情形

被保證人	保證事項	年底保證金額
<u>一〇〇年底</u>		
視達電子公司	銀行融資額度	美金 136 仟元

### 15. 其他

本公司於一〇〇年六月向鴻鉅建設公司以價款 367,500 仟元取得三陽龍企業股份有限公司（三陽龍公司）本金債權 410,868 仟元及其利息等之債權憑證，該項債權亦經三陽龍公司提供不動產作為擔保，並設定最高限額 450,000 仟元之抵押權；上述債權憑證係由臺灣桃園地方法院以九十一年度促字第 8006 號之支付命令所換發。

有關本公司取得上述債權憑證之價款，係參考上述不動產擔保品之鑑價金額而訂定。

本公司已於一〇一年三月二十七日經由法院拍賣程序以 546,889 仟元投標拍定取得上述債權之不動產擔保品。另依據臺灣桃園地方法院民事執行處一〇一年七月三十一日函，本公司就上述債權之強制執行結果可獲配價金 443,229 仟元，其與上述債權取得價款之差額 75,729 仟元，則作為不動產擔保品取得成本之減項；上述強制執行獲配款已於一〇一年八月十七日撥款。

### (三) 董事、監察人及管理階層薪酬資訊

	<u>一〇一年度</u>	<u>一〇〇年度</u>
薪資	\$ 8,063	\$ 9,082
獎金及特支費	9,029	8,174
	<u>\$ 17,092</u>	<u>\$ 17,256</u>



## 二二、質抵押之資產

下列資產業已提供作為短期借款之擔保品：

	一〇一年底	一〇〇年底
存 貨	\$ 2,384,666	\$ 1,654,044
其他應收款	-	367,500
	<u>\$ 2,384,666</u>	<u>\$ 2,021,544</u>

## 二三、重大承諾事項及或有事項

除其他附註所述者外，本公司截至一〇一年底尚有下列重大承諾事項及或有事項：

### (一) 已簽訂之預售房屋買賣合約

建 案 名 稱	合 約 總 價	已 收 總 額
愛 凡 斯	\$ 805,170	\$ 151,332
新 世 紀	640,050	72,760
新 世 界	213,430	20,157
黃 金 大 街	111,720	21,192
	<u>\$ 1,770,370</u>	<u>\$ 265,441</u>

### (二) 已簽訂之租賃合約其未來應付之租金

期 間	金 額
一〇二年度	\$ 5,057
一〇三年度	3,329
一〇四年度	1,204
	<u>\$ 9,590</u>

## 二四、附註揭露事項

### (一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人：附表一。
2. 為他人背書保證：無。
3. 年底持有有價證券情形：附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上：附表三。

6. 處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上：附表四。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上：附表五。
8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額 20% 以上：附表六。
9. 被投資公司資訊：附表七。
10. 從事衍生性商品交易：無。

(三) 大陸投資資訊：無。

## 二五、營業部門財務資訊

本公司已依財務會計準則公報第四十一號「營運部門資訊之揭露」規定，於合併財務報表揭露營業部門資訊。

富旺國際開發股份有限公司及子公司

資金貸與他人

民國一〇一年一月一日至十二月三十一日

附表一

單位：新台幣仟元

編號	貸出資公司	貸與對象	往來科目	本年度最高餘額 (註一)	年底餘額 (註一)	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵呆帳金額	擔保品		對個別對象資金貸與限額 (註二)	資金貸與總限額 (註三)
												名稱	價值		
0	本公司	寶鑫營造公司	其他應收款	\$ 20,000	\$ 20,000	\$ 12,000	2%-4%	短期融通資金	\$ -	營運週轉	\$ -	-	\$ -	\$ 314,884	\$ 629,768
		富旺房仲公司	其他應收款	10,000	10,000	-	2%-4%	短期融通資金	-	營運週轉	-	-	-	314,884	629,768
1	富旺不動產公司	富旺房仲公司	其他應收款	4,500	4,500	4,500	2%-4%	短期融通資金	-	營運週轉	-	-	-	5,744	11,488

註一：本年度最高餘額及期末餘額係為貸與公司經董事會決議通過之金額。

註二：資金貸與個別關係企業限額以不超過貸與公司最近期財務報表淨值之 20% 為限。

註三：資金貸與關係企業之總額以不超過貸與公司之最近期財務報表淨值之 40% 為限。

富旺國際開發股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形

民國一〇一年十二月三十一日

附表二

單位：新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				備註
				股數 / 單位	帳面金額	持股比例 %	市價或淨值	
本公司	股票							
	寶鑫營造公司	本公司之子公司	採權益法之長期股權投資	6,250,000	\$ 32,514	100	\$ 49,273	
	富旺不動產公司	本公司之子公司	採權益法之長期股權投資	3,000,000	28,074	100	28,074	
	富達康開發公司	本公司之子公司	採權益法之長期股權投資	300,000	2,823	100	2,823	
	富旺房仲公司	本公司之子公司	採權益法之長期股權投資貸餘	1,000,000	( 2,999)	100	( 2,999)	
	Sindar 公司	本公司之子公司	採權益法之長期股權投資貸餘	650,000	( 241)	100	( 241)	
	台中市第二信用合作社西屯分社	無	以成本衡量之金融資產－非流動	100	10	-	-	
寶鑫營造公司	股票							
	台中市第二信用合作社西屯分社	無	以成本衡量之金融資產－非流動	100	10	-	-	

富旺國際開發股份有限公司及子公司  
取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上  
民國一〇一年一月一日至十二月三十一日

附表三

單位：新台幣仟元

取得之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	內海墘段房地	101.3.27	\$ 546,889	已全數支付	桃園地方法院	無	—	—	—	\$ -	投標競價	備供出售	無
	竹九段土地	101.7.9	134,930	已全數支付	個人	無	—	—	—	-	雙方議價	備供出售	無
	營後段、環球段房地	101.7.24	321,000	已全數支付	高雄地方法院	無	—	—	—	-	投標競價	備供出售	無
	環球段房地	101.9.25	145,920	已全數支付	歌林股份有限公司	無	—	—	—	-	投標競價	備供出售	無
	新榮和段土地	101.10.18	518,595	已全數支付	交通部高速鐵路工程局	無	—	—	—	-	投標競價	備供出售	無

富旺國際開發股份有限公司及子公司  
處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上  
民國一〇一年一月一日至十二月三十一日

附表四

單位：新台幣仟元

處分之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	原取得日期	帳面價值	交易金額	價款收取情形	處分(損)益	交易對象	關係	處分的	價格決定之參考依據	其他約定事項
本公司	中崙段土地	101.1.9	100.7.28	\$ 24,964	\$ 30,100	已全數收回	\$ 5,136	立將宏業有限公司	非關係人	獲利	雙方議價	無
		101.3.20	100.7.28	456,707	560,850	已全數收回	104,143	全家便利商店股份有限公司	非關係人	獲利	雙方議價	無
	慶安段土地	100.12.13	100.6.7	272,121	357,510	已全數收回	85,389	謝文鴻	非關係人	獲利	雙方議價	無
	內海墘段土地	101.8.15	101.3.27	239,669	349,180	已收回\$ 104,750	109,511	謝文鴻、范群亮、謝平上、江凱平	非關係人	獲利	雙方議價	無
		101.10.30	101.3.27	2,799	6,582	已收回\$ 5,030	3,803	大園汽電共生股份有限公司	非關係人	獲利	雙方議價	無

富旺國際開發股份有限公司及子公司  
與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上  
民國一〇一年一月一日至十二月三十一日

附表五

單位：新台幣仟元

進(銷)貨之公司	交易之對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款	
			進(銷)貨金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	寶鑫營造公司	本公司之子公司	發包工程	\$ 388,906	100%	依合約規定	無	無	(\$ 103,512)	( 76%)
寶鑫營造公司	本公司	本公司之子公司	承攬工程(註)	( 407,230)	( 100%)	依合約規定	無	無	103,512	100%

註：係承攬工程依完工比例法認列之營建收入。

富旺國際開發股份有限公司及子公司  
應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上  
民國一〇一年十二月三十一日

附表六

單位：新台幣仟元

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人款項餘額 (註)	週轉率(次)	逾期應收關係人款項		應收關係人款項 期後收回金額	提列備抵呆帳金額
					金額	處理方式		
寶鑫營造公司	本公司	本公司之子公司	\$ 103,512	6.21	\$ -	-	\$ 76,696	\$ -

註：包含應收票據及應收帳款。

富旺國際開發股份有限公司及子公司

被投資公司資訊

民國一〇一年一月一日至十二月三十一日

附表七

單位：新台幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期(損)益	本期認列之 投資(損)益
				本期期末	上期期末	股數	比率(%)	帳面金額		
本公司	寶鑫營造公司	台灣	綜合營造	\$ 62,500	\$ 52,500	6,250,000	100	\$ 32,514	(\$ 6,852)	(\$ 16,622)
	富旺不動產公司	台灣	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	30,000	30,000	3,000,000	100	28,074	( 645)	( 645)
	富達康開發公司	台灣	電腦設備安裝、批發及零售	3,000	3,000	300,000	100	2,823	4	4
	富旺房仲公司	台灣	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	10,000	10,000	1,000,000	100	( 2,999)	( 2,333)	( 2,333)
	Sindar 公司	英屬維京群島	貿易商	21,456	21,456	650,000	100	( 241)	( 138)	( 138)
	視達電子公司	台灣	電子零組件製造	-	6,000	-	-	-	( 1,941)	( 1,456)

## 會計師查核報告

富旺國際開發股份有限公司 公鑒：

富旺國際開發股份有限公司民國 102 年 12 月 31 日、民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日之個體資產負債表，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表及個體現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開個體財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開個體財務報表表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報告規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信個體財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取個體財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製個體財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估個體財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達富旺國際開發股份有限公司民國 102 年 12 月 31 日、民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日之個體財務狀況，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效與個體現金流量。

富旺國際開發股份有限公司民國 102 年度個體財務報告重要會計項目明細表，主要係供補充分析之用，亦經本會計師採用第二段所述之查核程序予以查核。據本會計師之意見，該等明細表在所有重大方面與第一段所述個體財務報表相關資訊一致。

勤業眾信聯合會計師事務所  
會計師 成 德 潤



會計師 顏 曉 芳



財政部證券暨期貨管理委員會核准文號  
台財證六字第 0920123784 號

行政院金融監督管理委員會核准文號  
金管證審字第 1010028123 號

中 華 民 國 1 0 3 年 3 月 1 1 日

## 富旺國際開發股份有限公司

## 個體資產負債表

民國 102 年 12 月 31 日暨民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日

單位：新台幣仟元

代碼	資	102年12月31日			101年12月31日			101年1月1日			
		產	金	額	%	金	額	%	金	額	%
	流動資產										
1100	現金 (附註六)		\$	667,432	14	\$	481,101	12	\$	355,817	13
1125	備供出售金融資產—流動 (附註七)			9,011	-		-	-		18,382	1
1150	應收票據 (附註九)			31,817	1		54,716	1		8,248	-
1170	應收帳款淨額 (附註九)			224,353	5		248,085	6		59,655	2
1200	其他應收款 (附註九及二六)			1,714	-		26,071	1		374,684	13
1320	存貨—建設業 (附註十、二五及二六)			3,459,024	75		2,971,502	75		1,852,523	64
1476	其他金融資產—流動 (附註六)			71,468	1		22,805	1		26,938	1
1479	其他流動資產			72,814	2		55,381	1		26,864	1
11XX	流動資產總計			<u>4,537,633</u>	<u>98</u>		<u>3,859,661</u>	<u>97</u>		<u>2,723,111</u>	<u>95</u>
	非流動資產										
1543	以成本衡量之金融資產—非流動 (附註八)			10	-		10	-		10	-
1550	採用權益法之投資 (附註十一)			11,949	-		56,334	1		76,671	3
1600	不動產、廠房及設備 (附註十二)			36,790	1		16,650	1		39,926	1
1780	無形資產 (附註十三)			4,578	-		6,230	-		7,428	-
1840	遞延所得稅資產 (附註二一)			20,157	1		20,166	1		17,769	1
1920	存出保證金 (附註二五)			12,454	-		10,416	-		13,747	-
15XX	非流動資產總計			<u>85,938</u>	<u>2</u>		<u>109,806</u>	<u>3</u>		<u>155,551</u>	<u>5</u>
1XXX	資產總計			<u>\$ 4,623,571</u>	<u>100</u>		<u>\$ 3,969,467</u>	<u>100</u>		<u>\$ 2,878,662</u>	<u>100</u>
	負債及權益										
	流動負債										
2100	短期銀行借款 (附註十四及二六)			\$ 2,002,702	43		\$ 2,044,075	51		\$ 1,581,265	55
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債—流動 (附註十五)			2,120	-		-	-		-	-
2150	應付票據 (附註二五)			2,652	-		31,820	1		72,217	3
2170	應付帳款 (附註二五)			137,798	3		104,874	3		11,119	-
2200	其他應付款 (附註十六及二五)			67,376	2		49,643	1		45,808	2
2230	當期所得稅負債 (附註二一)			10,734	-		-	-		-	-
2312	預收房地款 (附註二七)			241,021	5		265,441	7		127,284	4
2399	其他流動負債			25,155	1		8,347	-		4,938	-
21XX	流動負債總計			<u>2,489,558</u>	<u>54</u>		<u>2,504,200</u>	<u>63</u>		<u>1,842,631</u>	<u>64</u>
	非流動負債										
2530	應付公司債 (附註十五)			262,701	6		-	-		-	-
2570	遞延所得稅負債 (附註二一)			-	-		9	-		-	-
2650	採用權益法之投資貸餘 (附註十一)			6,597	-		3,240	-		776	-
2645	存入保證金			875	-		1,875	-		2,065	-
25XX	非流動負債總計			<u>270,173</u>	<u>6</u>		<u>5,124</u>	<u>-</u>		<u>2,841</u>	<u>-</u>
2XXX	負債總計			<u>2,759,731</u>	<u>60</u>		<u>2,509,324</u>	<u>63</u>		<u>1,845,472</u>	<u>64</u>
	權益										
3110	普通股股本			1,575,561	34		1,565,508	40		1,365,508	47
3200	資本公積			30,188	1		9,300	-		-	-
	保留盈餘										
3310	法定盈餘公積			12,009	-		-	-		-	-
3350	未分配盈餘 (待彌補虧損)			246,964	5		( 114,672)	( 3)		( 325,499)	( 11)
3400	其他權益			( 882)	-		7	-		( 6,819)	-
3XXX	權益總計			<u>1,863,840</u>	<u>40</u>		<u>1,460,143</u>	<u>37</u>		<u>1,033,190</u>	<u>36</u>
	負債與權益總計			<u>\$ 4,623,571</u>	<u>100</u>		<u>\$ 3,969,467</u>	<u>100</u>		<u>\$ 2,878,662</u>	<u>100</u>

後附之附註係本個體財務報表之一部分

董事長：林正雄



經理人：林正雄



會計主管：黃秀華







## 富旺國際開發股份有限公司

## 個體綜合損益表

民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟

每股盈餘為元

代 碼	102年度		101年度	
	金 額	%	金 額	%
	營業收入（附註二五）			
4510	\$ 1,689,673	89	\$ 1,589,791	87
4610	205,808	11	227,996	13
4800	1,603	-	3,946	-
4000	<u>1,897,084</u>	<u>100</u>	<u>1,821,733</u>	<u>100</u>
	營業成本（附註二十）			
5510	1,081,849	57	1,211,596	67
5610	136,529	7	240,809	13
5000	<u>1,218,378</u>	<u>64</u>	<u>1,452,405</u>	<u>80</u>
5900	<u>678,706</u>	<u>36</u>	<u>369,328</u>	<u>20</u>
	營業費用（附註二十及二五）			
6100	102,946	6	125,888	7
6200	82,103	4	61,715	3
6000	<u>185,049</u>	<u>10</u>	<u>187,603</u>	<u>10</u>
6900	<u>493,657</u>	<u>26</u>	<u>181,725</u>	<u>10</u>
	營業外收入及支出			
7190	4,928	-	2,044	-
7070				
	( 29,635)	( 1)	( 28,267)	( 2)
7510	( 24,061)	( 1)	( 24,841)	( 1)
7590	( 10,816)	( 1)	( 7,301)	-
7610				
	( 2,208)	-	( 14,921)	( 1)
7000	<u>( 61,792)</u>	<u>( 3)</u>	<u>( 73,286)</u>	<u>( 4)</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		102年度		101年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利	\$ 431,865	23	\$ 108,439	6
7950	所得稅費用(利益)(附註二一)	<u>58,220</u>	<u>3</u>	<u>(2,388)</u>	<u>-</u>
8200	本年度淨利	<u>373,645</u>	<u>20</u>	<u>110,827</u>	<u>6</u>
	其他綜合損益				
8310	國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	( 7)	-	7	-
8325	備供出售金融資產未實 現評價損益	<u>(882)</u>	<u>-</u>	<u>6,819</u>	<u>-</u>
8300	本年度其他綜合損 益	<u>(889)</u>	<u>-</u>	<u>6,826</u>	<u>-</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 372,756</u>	<u>20</u>	<u>\$ 117,653</u>	<u>6</u>
	每股盈餘(附註二二)				
9750	基 本	<u>\$ 2.39</u>		<u>\$ 0.77</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 2.17</u>		<u>\$ -</u>	

後附之附註係本個體財務報表之一部分

董事長：林正雄



經理人：林正雄



會計主管：黃秀華





## 富旺國際開發股份有限公司

## 個體權益變動表

民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	普通股本 發行股本 (附註十九)	資本公積 (附註十九)	保留盈餘 (附註十九)		其他權益項目		權益總額	
			法定盈餘公積	未分配盈餘 (待彌補虧損)	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	備供出售 金融商品 未實現損益		
A1	101 年初餘額	\$ 1,365,508	\$ -	\$ -	(\$ 325,499)	\$ -	(\$ 6,819)	\$ 1,033,190
C11	資本公積彌補虧損	-	( 100,000)	-	100,000	-	-	-
D1	101 年度淨利	-	-	-	110,827	-	-	110,827
D3	101 年度其他綜合損益	-	-	-	-	7	6,819	6,826
D5	101 年度綜合損益總額	-	-	-	110,827	7	6,819	117,653
E1	現金增資	200,000	100,000	-	-	-	-	300,000
N1	股份基礎給付酬勞成本	-	9,300	-	-	-	-	9,300
Z1	101 年底餘額	1,565,508	9,300	-	( 114,672)	7	-	1,460,143
B1	101 年度盈餘指撥及分配 法定盈餘公積	-	-	12,009	( 12,009)	-	-	-
C5	發行可轉換公司債認列權益組成部分	-	13,666	-	-	-	-	13,666
D1	102 年度淨利	-	-	-	373,645	-	-	373,645
D3	102 年度其他綜合損益	-	-	-	-	( 7)	( 882)	( 889)
D5	102 年度綜合損益總額	-	-	-	373,645	( 7)	( 882)	372,756
I1	公司債轉換為普通股	10,053	7,222	-	-	-	-	17,275
Z1	102 年底餘額	\$ 1,575,561	\$ 30,188	\$ 12,009	\$ 246,964	\$ -	(\$ 882)	\$ 1,863,840

後附之附註係本個體財務報表之一部分

董事長：林正雄



經理人：林正雄



會計主管：黃秀華



富旺國際開發股份有限公司

個體現金流量表

民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		102 年度	101 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 431,865	\$ 108,439
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A22400	採用權益法認列之子公司損失 份額	29,635	28,267
A20900	利息費用	24,061	24,841
A20100	折舊費用	18,176	9,675
A20200	攤銷費用	2,500	2,455
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	2,208	14,921
A20400	分類為持有供交易之金融負債 利益	( 977)	-
A21200	利息收入	( 799)	( 809)
A21900	股份基礎給付酬勞成本	-	9,300
A23800	非金融資產減損迴轉利益	-	( 6,757)
A23100	處分投資損失淨額	-	3,296
A20300	呆帳費用	-	977
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	22,899	( 46,468)
A31150	應收帳款	23,732	( 189,407)
A31180	其他應收款	24,248	348,697
A31200	存 貨	( 456,658)	( 1,094,678)
A31240	其他流動資產	( 17,433)	( 28,517)
A32130	應付票據	( 29,168)	( 40,397)
A32150	應付帳款	32,924	93,755
A32180	其他應付款	17,890	3,103
A32210	預收房地款	( 24,420)	138,157
A32230	其他流動負債	16,808	3,409
A33000	營運產生之現金流入(出)	117,491	( 617,741)
A33100	收取之利息	799	809
A33300	支付之利息	( 53,344)	( 41,653)
A33500	支付之所得稅	( 47,377)	( 84)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	17,569	( 658,669)

投資活動之現金流量

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		102 年度	101 年度
B06600	其他金融資產減少(增加)	(\$ 48,663)	\$ 4,133
B02700	取得不動產、廠房及設備	( 41,335)	( 2,042)
B02400	採用權益法之被投資公司減資退回 股款	18,100	-
B00300	取得備供出售金融資產	( 9,893)	-
B03700	存出保證金減少(增加)	( 2,038)	3,331
B04500	取得無形資產	( 848)	( 1,257)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	812	722
B00400	處分備供出售金融資產價款	-	19,866
B01800	取得採用權益法之投資	-	( 10,000)
B01900	處分採用權益法之投資	-	6,580
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>( 83,865)</u>	<u>21,333</u>
	籌資活動之現金流量		
C00200	短期銀行借款減少	( 841,393)	( 1,050,314)
C00100	短期銀行借款增加	800,020	1,513,124
C01200	發行公司債	295,000	-
C03100	存入保證金減少	( 1,000)	( 190)
C04600	現金增資	-	300,000
CCCC	籌資活動之淨現金流入	<u>252,627</u>	<u>762,620</u>
EEEE	本年度現金淨增加	186,331	125,284
E00100	年初現金餘額	<u>481,101</u>	<u>355,817</u>
E00200	年底現金餘額	<u>\$ 667,432</u>	<u>\$ 481,101</u>

後附之附註係本個體財務報表之一部分

董事長：林正雄



經理人：林正雄



會計主管：黃秀華





富旺國際開發股份有限公司

個體財務報表附註

民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(金額除另予註明外，為新台幣仟元)

### 一、公司沿革

本公司於 86 年 4 月設立，主要營業項目為從事不動產之建設、開發、買賣、租賃、仲介、代銷、液晶顯示器之研發、生產及銷售等。

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

### 二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告於 103 年 3 月 11 日經董事會通過發布。

### 三、新發布及修訂準則及解釋之適用

本公司未適用下列相關且業經國際會計準則理事會 (IASB) 發布之國際財務報導準則 (IFRS)、國際會計準則 (IAS)、解釋 (IFRIC) 及解釋公告 (SIC) (以下稱「IFRSs」)。依據金管會於 103 年 1 月 28 日宣布之「我國全面升級採用國際財務報導準則版本之推動架構」，上市上櫃公司及興櫃公司應自 104 年起由金管會認可之 2010 年版 IFRSs 升級至 2013 年版 IFRSs (不含 IFRS 9「金融工具」)。截至本個體財務報告通過發布日止，金管會尚未認可下列歸屬於 2013 年版 IFRSs 之新／修正／修訂準則及解釋，且尚未發布非屬 2013 年版 IFRSs 之新／修正／修訂準則及解釋生效日。

已納入 2013 年版 IFRSs 之新／修正準則及解釋  
IFRSs 之修正「IFRSs 之改善—對 IAS 39 之修正  
(2009 年)」  
IAS 39 之修正「嵌入式衍生工具」

「IFRSs 之改善 (2010 年)」

IASB 發布之生效日 (註 1)  
2009 年 1 月 1 日或 2010 年  
1 月 1 日  
於 2009 年 6 月 30 日以後結  
束之年度期間生效  
2010 年 7 月 1 日或 2011 年  
1 月 1 日

(接次頁)

(承前頁)

<u>已納入 2013 年版 IFRSs 之新／修正準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日 (註 1)</u>
「2009 年-2011 年週期之 IFRSs 年度改善」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 1 之修正「IFRS 7 之比較揭露對首次採用者之有限度豁免」	2010 年 7 月 1 日
IFRS 1 之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	2011 年 7 月 1 日
IFRS 7 之修正「揭露—金融資產及金融負債互抵」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 7 之修正「揭露—金融資產之移轉」	2011 年 7 月 1 日
IFRS 10「合併財務報表」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 12「對其他個體權益之揭露」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 10、IFRS 11 及 IFRS 12 之修正「合併財務報表、聯合協議及對其他個體權益之揭露：過渡規定指引」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 10、IFRS 12 及 IAS 27 之修正「投資個體」	2014 年 1 月 1 日
IFRS 13「公允價值衡量」	2013 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「其他綜合損益項目之表達」	2012 年 7 月 1 日
IAS 12 之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	2012 年 1 月 1 日
IAS 19 之修訂「員工給付」	2013 年 1 月 1 日
IAS 32 之修正「金融資產及金融負債互抵」	2014 年 1 月 1 日
<u>未納入 2013 年版 IFRSs 之新／修正準則及解釋</u>	
「2010 年-2012 年週期之 IFRSs 年度改善」	2014 年 7 月 1 日 (註 2)
「2011 年-2013 年週期之 IFRSs 年度改善」	2014 年 7 月 1 日
IFRS 9「金融工具」	尚未發布
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	尚未發布
IAS 19 之修正「確定給付計畫：員工提撥」	2014 年 7 月 1 日
IAS 36 之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014 年 1 月 1 日

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

註 2：給與日於 2014 年 7 月 1 日以後之股份基礎給付交易開始適用 IFRS 2 之修正；收購日於 2014 年 7 月 1 日以後之企業合併開始適用 IFRS 3 之修正；IFRS 13 於修正時即生效。其餘修正係適用於 2014 年 7 月 1 日以後開始之年度期間。

適用上述新／修正／修訂準則或解釋將不致造成本公司會計政策之重大變動。截至本個體財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估上述準則及解釋對財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

#### 四、重大會計政策之彙總說明

本個體財務報告為按證券發行人財務報告編製準則編製之首份個體財

務報告。

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則（以下稱「個體財務報告會計準則」）編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。歷史成本通常係依取得資產所支付對價之公允價值決定。

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司係採權益法處理。為使本個體財務報告之當期損益、其他綜合損益及權益與本公司合併財務報告中歸屬於本公司業主之當期損益、其他綜合損益及權益相同，個體基礎與合併基礎下若干會計處理差異係調整「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司損益份額」暨相關權益項目。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

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



非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

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

#### (四) 外幣

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

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

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目係以決定公允價值當日之匯率換算，所產生之兌換差額列為當期損益，惟屬公允價值變動認列於其他綜合損益者，其產生之兌換差額列於其他綜合損益。

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

#### (五) 存貨

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

#### (六) 營建業務會計

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

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

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

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

#### (七) 採用權益法之投資

本公司採用權益法處理對子公司之投資。子公司係指本公司具有控制之個體。

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

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

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

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

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

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

#### (八) 不動產、廠房及設備

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

不動產、廠房及設備係採直線基礎提列折舊，對於每一重大部分則單獨提列折舊。本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視。會計估計變動之影響係以推延方式處理。

除列不動產、廠房及設備所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

#### (九) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。本公司以直線基礎進行攤銷，並且至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視。除本公司預期於該無形資產經濟年限屆滿前處分該資產外，有限耐用年限無形資產之殘值估計為零。會計估計變動之影響係以推延方式處理。

於處分或預期無法由使用或處分產生未來經濟效益時除列無形資產。除列無形資產所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

#### (十) 有形及無形資產（商譽除外）之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形及無形資產（商譽除外）可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，本公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。共用資產係依合理一致基礎分攤至個別現金產生單位。

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

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

#### (十一) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

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

##### 金融資產

金融資產之慣例交易係採交割日會計認列及除列。

#### 1. 衡量種類

##### (1) 備供出售金融資產

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

備供出售權益投資之股利，係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。備供出售權益投資之股利於本公司收款之權利確立時認列。

備供出售金融資產若屬於活絡市場無市場報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於其他綜合損益，若有減損時，則認列於損益。

## (2) 放款及應收款

放款及應收款（包括現金、應收票據、應收帳款及其他應收款等）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。

### 2. 金融資產之減損

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

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

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

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

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

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

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計損失金額將重分類至損益。

備供出售權益工具投資已認列於損益之減損損失不得透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益。

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

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

### 3. 金融資產之除列

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

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

## 金融負債

### 1. 後續衡量

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

### 2. 金融負債之除列

本公司僅於義務解除、取消或到期時，始將金融負債除列。除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

## 可轉換公司債

本公司發行之複合金融工具（可轉換公司債）係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義，於原始認列時將其組成部分分別分類為金融負債及權益。

原始認列時，負債組成部分之公允價值係以類似之不可轉換工具當時市場利率估算，並於執行轉換或到期日前，以有效利息法計算之攤銷後成本衡量。屬嵌入非權益衍生工具之負債組成部分則以公允價值衡量。

分類為權益之轉換權係等於該複合工具整體公允價值減除經單獨決定之負債組成部分公允價值之剩餘金額後認列為權益，後續不再衡量。於該轉換權被執行時，其相關之負債組成部分及於權益之金額將轉列股本及資本公積—發行溢價。可轉換公司債之轉換權若於到期日仍未被執行，該認列於權益之金額將轉列資本公積—發行溢價。

發行可轉換公司債之相關交易成本，係按分攤總價款之比例分攤至該工具之負債（列入負債帳面金額）及權益組成部分（列入權益）。

### (十二) 收入認列

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

#### 1. 商品之銷售

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：

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

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

## 2. 勞務之提供

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

## 3. 股利收入及利息收入

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

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

## (十三) 租賃

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

營業租賃之租賃收益或給付，係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益或費用。

## (十四) 借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

## (十五) 退職後福利

屬確定提撥退休計畫之退休金，係於員工提供服務之期間，將應提撥之退休金數額認列為當期費用。



## (十六) 股份基礎給付協議

辦理現金增資保留由員工認購之員工認股權，係以給與日權益工具之公允價值衡量，於給與日認列為當期費用，並同時調整資本公積－員工認股權。

## (十七) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

### 1. 當期所得稅

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

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

### 2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依個體財務報表帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異予以認列。遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能具有課稅所得以供可減除暫時性差異及虧損扣抵等支出所產生之所得稅抵減使用時認列。暫時性差異若係由商譽所產生，或係由其他資產及負債原始認列（不包括企業合併）所產生，且交易當時既不影響課稅所得亦不影響會計利潤者，不認列為遞延所得稅資產及負債。

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

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

### 3. 本期之當期及遞延所得稅

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

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

以下係有關未來所作主要假設及估計不確定性之其他主要來源資訊，該等假設及不確定性具有導致資產及負債帳面金額於下一財務年度重大調整之重大風險。

### (一) 所得稅

截至 102 年 12 月 31 日暨 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日止，與未使用課稅損失有關之遞延所得稅資產帳面金額分別為 5,212 仟元、10,259 仟元及 10,327 仟元。由於未來獲利之不可預測性，本公司於 102 年 12 月 31 日暨 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日止分別尚有 110,459 仟元、110,459 仟元及 84,661 仟元之課稅損失並未認列為遞延所得稅資產。遞延所得稅資產之可實現性主要視未來能否有足夠之獲利或應課稅暫時性差異而定。若未來實際產生之獲利少於預期，可能會產生重大遞延所得稅資產之迴轉，該等迴轉係於發生期間認列為損益。

### (二) 應收帳款之估計減損

當有客觀證據顯示減損跡象時，本公司會考量未來現金流量之估計。減損損失之金額係以該資產之帳面金額及估計未來現金流量（排除尚未發生之未來信用損失）按該金融資產之原始有效利率折現之現值間的差額衡量。若未來實際現金流量少於預期，可能會產生重大減損損失。

## 六、現金

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
庫存現金及零用金	\$ 1,063	\$ 883	\$ 1,408
銀行支票存款	2,327	1,822	6,033

銀行活期存款	<u>735,510</u>	<u>501,201</u>	<u>375,314</u>
	738,900	503,906	382,755
減：信託專戶存款	<u>( 71,468)</u>	<u>( 22,805)</u>	<u>( 26,938)</u>
	<u>\$ 667,432</u>	<u>\$ 481,101</u>	<u>\$ 355,817</u>

信託專戶存款係帳列其他金融資產－流動項下。

#### 七、備供出售金融資產－流動

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
國內上市股票	<u>\$ 9,011</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 18,382</u>

#### 八、以成本衡量之金融資產－非流動

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
<u>國內未上市櫃股票</u>			
台中市第二信用合作社西屯分社	\$ 10	\$ 10	\$ 10
銓祐科技股份有限公司 (銓祐科技公司)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 10</u>	<u>\$ 10</u>	<u>\$ 10</u>

本公司所持有之上述未上市櫃股票投資，於資產負債表日係按成本減除減損損失衡量，因其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計之機率，致本公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。

銓祐科技公司於 97 年 11 月 3 日申請重整，本公司於 97 年度依可回收金額評估，將剩餘帳面價值全數提列減損損失；本公司已於 101 年 5 月由台灣板橋地方法院裁定破產終結。

#### 九、應收票據、應收帳款及其他應收款

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
應收帳款	\$ 224,368	\$ 249,077	\$ 59,670
減：備抵呆帳	<u>( 15)</u>	<u>( 992)</u>	<u>( 15)</u>
	<u>\$ 224,353</u>	<u>\$ 248,085</u>	<u>\$ 59,655</u>
其他應收款－非關係人	<u>\$ 1,714</u>	<u>\$ 26,071</u>	<u>\$ 374,684</u>

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

本公司之客戶群廣大且相互無關聯，故信用風險之集中度有限。

於資產負債表日已逾期但本公司尚未認列備抵呆帳之應收帳款，因其信用品質並未重大改變，本公司管理階層認為仍可回收其金額。已逾期但未減損之帳齡（以逾期天數為基準）分析如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
90天以下	\$ -	\$ 1,343	\$ 2,935
91至180天	-	519	1,181
181至270天	-	457	114
271至360天	-	2,282	220
360天以上	610	1,216	-
合計	<u>\$ 610</u>	<u>\$ 5,817</u>	<u>\$ 4,450</u>

應收帳款之備抵呆帳變動資訊如下：

	102年度	101年度
年初餘額	\$ 992	\$ 15
加：提列呆帳	-	977
減：實際沖銷	( <u>977</u> )	-
年底餘額	<u>\$ 15</u>	<u>\$ 992</u>

已個別減損之帳齡（以逾期天數為基準）分析如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
271至360天	\$ -	\$ 977	\$ -
360天以上	15	15	15
合計	<u>\$ 15</u>	<u>\$ 992</u>	<u>\$ 15</u>

#### 十、存貨－建設業

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
待售房地			
內海墘段土地	\$ 307,595	\$ 283,722	\$ -
溪南西段土地	115,222	-	-
環球段房地	106,312	244,500	-
營後段房地	71,433	244,477	-
新榮和段土地	-	519,022	-

(接次頁)

(承前頁)

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
中崙段土地	\$ -	\$ -	\$ 481,668
竹九段土地	-	281,239	-
慶安段土地	-	-	272,093
其他	<u>218,308</u>	<u>182,340</u>	<u>93,811</u>
	<u>818,870</u>	<u>1,755,300</u>	<u>847,572</u>
在建房地			
世界之翼	533,301	-	-
新世紀	472,079	243,155	121,221
國美天藏	401,365	-	-
米蘭雙星	356,770	318,167	303,654
新世界	256,575	136,237	90,749
富春	176,199	-	-
富裔	149,182	-	-
富匯	139,487	-	-
幸福莫內	65,014	6,455	741
愛凡斯	-	418,557	275,885
黃金大街	-	93,631	72,175
金凡斯	-	-	140,526
其他	<u>6,762</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>2,556,734</u>	<u>1,216,202</u>	<u>1,004,951</u>
預付房地			
太和段	58,420	-	-
綠園段	<u>25,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>83,420</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$3,459,024</u>	<u>\$2,971,502</u>	<u>\$1,852,523</u>

幸福莫內建案係由本公司與董事於100年9月簽定合建分售契約；由其提供所有土地，而由本公司提供營建所需資金。

利息資本化相關資訊如下：

	102年度	101年度
利息資本化金額	\$ 30,864	\$ 17,544
利息資本化利率	2.47%-3.60%	2.39%-2.79%

本公司設定質抵押作為借款擔保之存貨，參閱附註二六。

## 十一、採用權益法之投資

非上市櫃公司	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
	金額	持股	金額	持股	金額	持股
<u>採用權益法之投資</u>						
富旺不動產股份有限公司 (富旺不動產公司)	\$ 9,119	100	\$ 28,074	100	\$ 28,719	100
富達康開發股份有限公司 (富達康開發公司)	2,830	100	2,823	100	2,819	100
寶鑫營造股份有限公司 (寶鑫營造公司)	-	-	25,437	100	39,136	100
視達電子股份有限公司 (視達電子公司)	-	-	-	-	5,997	75
	<u>\$ 11,949</u>		<u>\$ 56,334</u>		<u>\$ 76,671</u>	
<u>採用權益法之投資貸餘</u>						
寶鑫營造公司	\$ 3,183	100	\$ -	-	\$ -	-
富旺房屋仲介股份有限公司 (富旺房仲公司)	3,118	74	2,999	100	666	100
Sindar Technologies, Inc. (Sindar 公司)	296	100	241	100	110	100
	<u>\$ 6,597</u>		<u>\$ 3,240</u>		<u>\$ 776</u>	

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

## 十二、不動產、廠房及設備

	102 年度	年初餘額	本年度增加	本年度減少	年底餘額
成本					
租賃改良	\$ 5,605	\$ 40,997	\$ 2,798	\$ 43,804	
其他設備	26,803	338	4,474	22,667	
	<u>32,408</u>	<u>\$ 41,335</u>	<u>\$ 7,272</u>	<u>66,471</u>	
累計折舊					
租賃改良	4,355	\$ 14,531	\$ 2,155	16,731	
其他設備	11,403	3,645	2,097	12,950	
	<u>15,758</u>	<u>\$ 18,176</u>	<u>\$ 4,252</u>	<u>29,681</u>	
	<u>\$ 16,650</u>			<u>\$ 36,790</u>	
101 年度					
成本					
租賃改良	\$ 28,993	\$ 1,278	\$ 24,666	\$ 5,605	
其他設備	29,539	764	3,500	26,803	
	<u>58,532</u>	<u>\$ 2,042</u>	<u>\$ 28,166</u>	<u>32,408</u>	
累計折舊					
租賃改良	10,932	\$ 4,742	\$ 11,319	4,355	
其他設備	7,674	4,933	1,204	11,403	
	<u>18,606</u>	<u>\$ 9,675</u>	<u>\$ 12,523</u>	<u>15,758</u>	
	<u>\$ 39,926</u>			<u>\$ 16,650</u>	

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

### 十三、無形資產

	102 年度	101 年度
年初餘額	\$ 6,230	\$ 7,428
本年度新增	848	1,257
本年度攤銷	( 2,500)	( 2,455)
年底餘額	<u>\$ 4,578</u>	<u>\$ 6,230</u>

無形資產係電腦軟體，以直線基礎按3至8年耐用年數平均計提攤銷費用。

### 十四、短期銀行借款

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
信用借款	\$ 435,600	\$ 309,300	\$ 220,116
抵押借款	<u>1,567,102</u>	<u>1,734,775</u>	<u>1,361,149</u>
	<u>\$ 2,002,702</u>	<u>\$ 2,044,075</u>	<u>\$ 1,581,265</u>
信用借款利率(%)	2.72-2.79	2.67-2.87	2.48-2.67
抵押借款利率(%)	2.35-3.60	2.47-3.25	2.39-3.00

抵押借款係以本公司之存貨作為擔保，參閱附註二六。

### 十五、應付公司債

	102 年 12 月 31 日
(一)國內有擔保可轉換公司債	\$ 188,501
(二)國內無擔保可轉換公司債	<u>74,200</u>
	<u>\$ 262,701</u>

#### (一) 國內有擔保可轉換公司債

本公司於102年10月14日在台灣發行2仟單位、利率為0%之新台幣計價有擔保可轉換公司債，本金金額共計200,000仟元。

每單位公司債持有人有權以每股18.8元轉換為本公司之普通股。轉換期間為102年11月15日至105年10月4日。若公司債屆時未轉換，將於105年10月14日每單位以100仟元贖回。本轉換公司債發行滿2年為債券持有人提前賣回轉換公司債之賣回基準日，按面額加計利息補償金3.02%，將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。

此可轉換公司債包括負債及權益組成部分，權益組成部分於權益項下以資本公積—認股權表達。負債組成部分包括主契約債務工具及選擇

權衍生工具。主契約部份原始認列之有效利率為 2.16%；選擇權衍生工具係透過損益按公允價值衡量。

發行價款（減除交易成本 3,333 仟元）	\$196,667
權益組成部分（減除分攤至權益之交易成本 122 仟元）	( 7,138)
選擇權衍生工具	( <u>2,040</u> )
發行日主契約債務工具（減除分攤至負債之交易成本 3,211 仟元）	187,489
以有效利率計算之利息	<u>1,012</u>
102 年 12 月 31 日主契約債務工具	<u>\$188,501</u>

選擇權衍生工具於 102 年度之變動如下：

發行日	\$ 2,040
公允價值變動利益	( <u>660</u> )
102 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 1,380</u>

## (二) 國內無擔保可轉換公司債

本公司於 102 年 10 月 15 日在台灣發行 1 仟單位、利率為 0% 之新台幣計價無擔保可轉換公司債，本金金額共計 100,000 仟元。

每單位公司債持有人有權以每股 18.6 元轉換為本公司之普通股。轉換期間為 102 年 11 月 16 日至 105 年 10 月 5 日。若公司債屆時未轉換，將於 105 年 10 月 15 日每單位以 100 仟元贖回。本轉換公司債發行滿 2 年為債券持有人提前賣回轉換公司債之賣回基準日，按面額加計利息補償金 3.53%，將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。

此可轉換公司債包括負債及權益組成部分，權益組成部分於權益項下以資本公積－認股權表達。負債組成部分包括主契約債務工具及選擇權衍生工具。主契約部份原始認列之有效利率為 3.31%；選擇權衍生工具係透過損益按公允價值衡量。



發行價款（減除交易成本 1,667 仟元）	\$ 98,333
權益組成部分（減除分攤至權益之交易成本 112 仟元）	( 6,528)
選擇權衍生工具	( <u>1,250</u> )
發行日主契約債務工具（減除分攤至負債之交易成本 1,555 仟元）	90,555
以有效利率計算之利息	727
轉換為普通股	( <u>17,082</u> )
102 年 12 月 31 日主契約債務工具	<u>\$ 74,200</u>

選擇權衍生工具於 102 年度之變動如下：

發行日	\$ 1,250
轉換為普通股	( 193)
公允價值變動利益	( <u>317</u> )
102 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 740</u>

#### 十六、其他應付款

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
應付薪資及獎金	\$ 15,120	\$ 7,759	\$ 15,132
應付廣告費	16,555	14,540	11,632
其他	<u>35,701</u>	<u>27,344</u>	<u>19,044</u>
	<u>\$ 67,376</u>	<u>\$ 49,643</u>	<u>\$ 45,808</u>

#### 十七、退職後福利計畫

適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休金計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。確定提撥計畫相關退休金費用參閱附註二十。

#### 十八、資產負債之到期分析

本公司與營建業務有關之重大資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後一年內及超過一年後將回收或償付之金額如下：

	預期一年內 收回或償付	預期超過一年 收回或償付	合 計
<u>102年12月31日</u>			
資 產			
應收款項	\$ 195,304	\$ 54,093	\$ 249,397
存 貨	<u>812,074</u>	<u>2,646,950</u>	<u>3,459,024</u>
	<u>\$ 1,007,378</u>	<u>\$ 2,701,043</u>	<u>\$ 3,708,421</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 517,160	\$ 1,485,542	\$ 2,002,702
應付款項	84,407	-	84,407
預收房地產款	<u>238,918</u>	<u>2,103</u>	<u>241,021</u>
	<u>\$ 840,485</u>	<u>\$ 1,487,645</u>	<u>\$ 2,328,130</u>
<u>101年12月31日</u>			
資 產			
應收款項	\$ 250,352	\$ -	\$ 250,352
存 貨	<u>518,644</u>	<u>2,452,858</u>	<u>2,971,502</u>
	<u>\$ 768,996</u>	<u>\$ 2,452,858</u>	<u>\$ 3,221,854</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 328,540	\$ 1,715,535	\$ 2,044,075
應付款項	71,575	51,245	122,820
預收房地產款	<u>172,523</u>	<u>92,918</u>	<u>265,441</u>
	<u>\$ 572,638</u>	<u>\$ 1,859,698</u>	<u>\$ 2,432,336</u>
<u>101年1月1日</u>			
資 產			
存 貨	<u>\$ 140,526</u>	<u>\$ 1,711,997</u>	<u>\$ 1,852,523</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 270,000	\$ 1,171,265	\$ 1,441,265
應付款項	46,299	5,733	52,032
預收房地產款	<u>80,491</u>	<u>46,793</u>	<u>127,284</u>
	<u>\$ 396,790</u>	<u>\$ 1,223,791</u>	<u>\$ 1,620,581</u>

## 十九、權 益

### (一) 普通股股本

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
額定股數(仟股)	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
額定股本	<u>\$ 2,000,000</u>	<u>\$ 2,000,000</u>	<u>\$ 2,000,000</u>
已發行且已收足股款之 股數(仟股)	<u>157,556</u>	<u>156,551</u>	<u>136,551</u>
已發行股本	<u>\$ 1,575,561</u>	<u>\$ 1,565,508</u>	<u>\$ 1,365,508</u>

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

101年4月30日董事會決議現金增資發行新股20,000仟股，並以每股15元溢價發行，增資後實收股本為1,565,508仟元。上述現金增資案業經於101年6月27日核准申報生效，並以101年8月8日為增資基準日，其依法保留由員工認購之股份計2,000仟股，依給與日公平價值計算之認股權價值，於給與日認列酬勞成本9,300仟元。

依發行人募集與發行有價證券處理準則第34條之規定，本公司102年度可轉換公司債轉換為普通股者，已於轉換當時列入股本項下，其辦理變更登記之基準日為103年3月11日。

本公司近年依證券交易法第43條之6規定辦理私募普通股之明細如下：

發 行 日 期	私 募 股 數	每 股 面 額	每 股 發 行 價 格 ( 元 )
95年1月	31,468,700	10	4.29
95年7月	10,000,000	10	4.6
97年8月	15,151,000	10	6.6
97年12月	18,000,000	10	1.26
98年8月	102,500,000	10	5.36
98年12月	42,920,000	10	5.19

上述面額與發行價格間差額係借記保留盈餘項下之待彌補虧損；其間再經辦理數次減資後，本公司截至102年12月31日止之發行股本中之私募發行股數為132,935,427股。私募有價證券及其後續配股依證券交易法第43條之8第1項第3款自私募有價證券交付日起持有三年，得依法向金管會提出申請並經核准後，始得於公開市場上自由轉讓。本公司已於102年4月29日經金管會核准上述私募股票補辦公開發行。

## (二) 資本公積

102 及 101 年度各類資本公積餘額之調節如下：

	股票發行 溢價	員工認股權	可轉換公司 債認股權	合計
101 年初餘額	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
現金增資	100,000	-	-	100,000
資本公積彌補虧損	( 100,000)	-	-	( 100,000)
認列股份基礎給付	-	9,300	-	9,300
員工認股權失效轉列	<u>9,300</u>	<u>( 9,300)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
101 年底餘額	9,300	-	-	9,300
發行可轉換公司債認列 權益組成部分	-	-	13,666	13,666
公司債轉換為普通股	<u>8,443</u>	<u>-</u>	<u>( 1,221)</u>	<u>7,222</u>
102 年底餘額	<u>\$ 17,743</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 12,445</u>	<u>\$ 30,188</u>

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

因採用權益法之投資、員工認股權及認股權產生之資本公積，不得作為任何用途。

## (三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程規定，年度決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往年度虧損，次提 10% 為法定盈餘公積，並依法令規定提列特別盈餘公積後，如尚有盈餘得以全部或一部依下列比例分派，其餘併同以前年度盈餘分派股東紅利：

1. 董事、監察人酬勞不得超過 3%。
2. 員工紅利不低於 3%。

本公司股利發放，係依據公司未來年度之資本支出預算及資金需求情形發放。惟股票股利之分派比例以不高於股東股利總額之 50% 為原則。

本公司截至 101 年 12 月 31 日尚有待彌補之虧損，故未估列應付員工紅利及董監酬勞；102 年度估列應付員工紅利 6,642 仟元及應付董監酬勞 1,320 仟元，係依據過去經驗以可能發放之金額為基準估列。年度終了後，本個體財務報告通過發布日前經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，本個體財務報告通過發布日後若金

額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。如股東會決議採股票發放員工紅利，股票紅利股數按決議分紅之金額除以股票公允價值決定，股票公允價值係指股東會決議日前一日之收盤價（考量除權除息之影響後）。

本公司於分配 101 年度以前之盈餘時，必須依(89)台財證(一)字第 100116 號函及金管證一字第 0950000507 號函令等相關規定提列特別盈餘公積。嗣後股東權益減項金額如有減少，可就減少金額自特別盈餘公積轉回未分配盈餘。

自 102 年起，本公司依金管會於 101 年 4 月 6 日發布之金管證發字第 1010012865 號函令及「採用國際財務報導準則（IFRSs）後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」規定提列及迴轉特別盈餘公積。

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

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

本公司股東常會於 101 年 6 月通過 100 年度虧損撥補案；本公司另於 101 年 11 月召開股東臨時會，通過以資本公積 100,000 仟元彌補虧損。

本公司股東常會於 102 年 5 月通過 101 年度之盈餘分配案，於彌補以往年度虧損 140,929 仟元及提列法定盈餘公積 12,009 仟元後不作分派。

101 年度之盈餘分配案、員工紅利及董監酬勞係按本公司依據修訂前證券發行人財務報告編製準則及中華民國一般公認會計原則所編製之 101 年度財務報表並參考本公司依據修訂後證券發行人財務報告編製準則及 IFRSs 所編製之 101 年 12 月 31 日資產負債表作為董事會擬議盈餘分配議案之基礎。

本公司 103 年 3 月 11 日董事會擬議 102 年度盈餘分配案及每股股利如下：

	<u>盈 餘 分 配 案</u>	<u>每 股 股 利 ( 元 )</u>
法定盈餘公積	\$ 24,696	
特別盈餘公積	882	
現金股利	221,386	\$ 1.41

有關 102 年度之盈餘分配案、員工分紅及董監酬勞尚待預計於 103 年 5 月 29 日召開之股東會決議。

有關本公司董事會通過擬議及股東會決議之員工紅利及董監酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

(四) 首次採用 IFRSs 應提列之特別盈餘公積

因首次採用 IFRSs 對本公司保留盈餘造成減少，故未予提列特別盈餘公積。

二十、員工福利、折舊及攤銷費用

性 質 別	屬 於 營 業 成 本 者	屬 於 營 業 費 用 者	合 計
<u>102年度</u>			
員工福利費用			
薪資費用	\$ 11,525	\$ 63,530	\$ 75,055
勞健保費用	177	4,787	4,964
退休金費用	98	2,601	2,699
其他員工福利費用	14	3,125	3,139
折舊及攤銷	7,304	13,372	20,676
<u>101年度</u>			
員工福利費用			
薪資費用	58,304	46,160	104,464
勞健保費用	4,869	1,650	6,519
退休金費用	2,634	1,718	4,352
其他員工福利費用	2,961	2,555	5,516
折舊及攤銷	8,095	4,035	12,130

## 二一、繼續營業單位所得稅

### (一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用（利益）之主要組成項目如下：

	<u>102 年度</u>	<u>101 年度</u>
當期所得稅		
土地增值稅	\$ 47,410	\$ -
未分配盈餘加徵	<u>10,808</u>	<u>-</u>
	58,218	-
遞延所得稅	<u>2</u>	( <u>2,388</u> )
認列於損益之所得稅費用 （利益）	<u>\$ 58,220</u>	( <u>\$ 2,388</u> )

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	<u>102 年度</u>	<u>101 年度</u>
稅前淨利按法定稅率（17%）		
計算之所得稅費用	\$ 73,417	\$ 18,435
永久性差異	3,351	2,087
免稅所得	( 56,677 )	( 66,584 )
虧損扣抵	( 20,089 )	43,674
未分配盈餘加徵	□ 10,808	-
土地增值稅	<u>47,410</u>	<u>-</u>
所得稅費用（利益）	<u>\$ 58,220</u>	( <u>\$ 2,388</u> )

### (二) 遞延所得稅資產與負債之變動

#### 102 年度

<u>遞延所得稅資產</u>	<u>年 初 餘 額</u>	<u>認 列 於 損 益</u>	<u>年 底 餘 額</u>
暫時性差異			
採權益法投資損失	\$ 9,907	\$ 5,038	\$ 14,945
虧損扣抵	<u>10,259</u>	( <u>5,047</u> )	<u>5,212</u>
	<u>\$ 20,166</u>	( <u>\$ 9</u> )	<u>\$ 20,157</u>
<u>遞延所得稅負債</u>			
暫時性差異			
未實現兌換利益	\$ 9	( \$ 9 )	\$ -
	<u>\$ 9</u>	( <u>\$ 9</u> )	<u>\$ -</u>

### 101 年度

<u>遞延所得稅資產</u>	<u>年 初 餘 額</u>	<u>認 列 於 損 益</u>	<u>年 底 餘 額</u>
暫時性差異			
採權益法投資損失	\$ 6,305	\$ 3,602	\$ 9,907
其他	1,137	( 1,137)	-
虧損扣抵	<u>10,327</u>	<u>( 68)</u>	<u>10,259</u>
	<u>\$ 17,769</u>	<u>\$ 2,397</u>	<u>\$ 20,166</u>
<u>遞延所得稅負債</u>			
暫時性差異			
未實現兌換利益	<u>\$ -</u>	<u>\$ 9</u>	<u>\$ 9</u>

### (三) 未認列為遞延所得稅資產之項目

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
虧損扣抵			
103 年度到期	\$ 875	\$ 875	\$ 875
104 年度到期	15,616	15,616	15,616
105 年度到期	11,068	11,068	11,068
106 年度到期	13,609	13,609	13,609
107 年度到期	7,483	7,483	7,483
108 年度到期	1,589	1,589	1,589
110 年度到期	34,846	34,846	34,846
111 年度到期	<u>25,798</u>	<u>25,798</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 110,884</u>	<u>\$ 110,884</u>	<u>\$ 85,086</u>

### (四) 未使用之虧損扣抵相關資訊

截至 102 年 12 月 31 日止之虧損扣抵相關資訊如下：

<u>申 報 年 度</u>	<u>尚 未 扣 抵 餘 額</u>	<u>最 後 扣 抵 年 度</u>
93	\$ 5,147	103
94	91,856	104
95	65,103	105
96	80,055	106
97	44,020	107
98	9,344	108
100	204,975	110
101	<u>182,415</u>	111
	<u>\$ 682,915</u>	



(五) 兩稅合一相關資訊

本公司無 86 年度以前之未分配盈餘。

本公司無股東可扣抵稅額，故無稅額扣抵比率。

(六) 本公司截至 100 年度之營利事業所得稅申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

二二、每股盈餘

	歸屬於本公司 業主之淨利	股 ( 仟 股 )	數 每股盈餘(元)
<u>102 年度</u>			
基本每股盈餘			
歸屬於本公司業主之淨利	\$ 373,645	156,632	<u>\$ 2.39</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
轉換公司債	1,443	15,933	
員工分紅	<u>-</u>	<u>199</u>	
稀釋每股盈餘			
歸屬於本公司業主之淨利			
加潛在普通股之影響	<u>\$ 375,088</u>	<u>172,764</u>	<u>\$ 2.17</u>
<u>101 年度</u>			
基本每股盈餘			
歸屬於本公司業主之淨利	<u>\$ 110,827</u>	<u>144,496</u>	<u>\$ 0.77</u>

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

二三、資本風險管理

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

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

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

## 二四、金融工具

### (一) 公允價值之資訊

1. 短期金融商品以其在資產負債表上之帳面價值估計其公允價值，因此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公允價值之合理基礎。此方法應用於現金、應收票據及帳款、其他應收款、其他金融資產、存出保證金、短期借款、應付票據及帳款、其他應付款及存入保證金。
2. 備供出售金融資產係以活絡市場之公開報價直接決定。
3. 以成本衡量之金融資產係投資未上市櫃公司股票，其無活絡市場公開報價且實務上須以超過合理成本之金額方能取得可驗證公允價值，因此公允價值無法可靠衡量。
4. 無市場價格可供參考之選擇權衍生工具係採用選擇權定價模式估算公允價值。
5. 應付公司債係以現金流量折現分析，以公開報價之利率為基礎估算。

### (二) 金融工具之種類

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
<u>金融資產</u>			
放款及應收款	\$ 1,009,238	\$ 843,194	\$ 839,089
備供出售金融資產	9,011	-	18,382
以成本衡量之金融資產	10	10	10
<u>金融負債</u>			
透過損益按公允價值衡量			
持有供交易	2,120	-	-
以攤銷後成本衡量	2,211,403	2,232,287	1,712,475

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

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

### (三) 財務風險管理目的與政策

本公司主要金融工具包括應收帳款、應付帳款及借款等。本公司之

財務部門統籌協調於金融市場操作，藉由依照風險程度與廣度分析暴險之情形以管理本公司營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險、信用風險及流動性風險。

## 1. 市場風險

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

本公司有關金融工具市場風險之暴險及其對該等暴險之管理與衡量方式並無改變。

### 利率風險

本公司主要係以浮動利率之存款及借款而產生利率暴險。於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
具現金流量利率風險			
金融資產	\$ 735,510	\$ 501,201	\$ 375,314
金融負債	2,002,702	2,044,075	1,581,265

### 敏感度分析

本公司對於浮動利率之金融資產及負債，當利率增減變動 4 基點（1%）時，在其他條件維持不變之情況下，本公司 102 及 101 年度之稅前淨利將分別變動 14,050 仟元及 13,744 仟元。

## 2. 信用風險

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

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

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

### 3. 流動性風險

本公司係透過管理及維持足夠部位之現金以支應集團營運並減輕現金流量波動之影響。本公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。銀行借款對本公司而言係為一項重要流動性來源。截至 102 年 12 月 31 日暨 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日，本公司未動用之銀行融資額度分別為 125,600 仟元、543,200 仟元及 182,984 仟元。

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

	3 個月內	3 個月至 1 年	1 至 3 年	3 年以上
<u>102 年 12 月 31 日</u>				
無附息負債	\$ 207,770	\$ 8	\$ 299,168	\$ -
浮動利率工具	-	398,860	920,105	683,737
	<u>\$ 207,770</u>	<u>\$ 398,868</u>	<u>\$ 1,219,273</u>	<u>\$ 683,737</u>
<u>101 年 12 月 31 日</u>				
無附息負債	\$ 186,103	\$ 155	\$ 79	\$ -
浮動利率工具	-	328,540	1,200,260	515,275
	<u>\$ 186,103</u>	<u>\$ 328,695</u>	<u>\$ 1,200,339</u>	<u>\$ 515,275</u>
<u>101 年 1 月 1 日</u>				
無附息負債	\$ 124,372	\$ 4,572	\$ 200	\$ -
浮動利率工具	-	270,000	1,109,746	201,519
	<u>\$ 124,372</u>	<u>\$ 274,572</u>	<u>\$ 1,109,946</u>	<u>\$ 201,519</u>

## 二五、關係人交易

除其他附註所述者外，與關係人間之重大交易事項如下：

### (一) 租賃交易

本公司向主要管理階層之二親等所擔任負責人之公司承租辦公室，租賃期間於 99 年 5 月至 105 年 12 月，存出保證金為 140 仟元；102 及 101 年度之租金支出皆為 800 仟元。

上述交易於資產負債表日之應付款項餘額如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
其他應付款	<u>\$ 2,395</u>	<u>\$ 1,362</u>	<u>\$ -</u>

### (二) 裝修費用

本公司向主要管理階層所擔任負責人之公司發包裝修工程，其 101 年度之金額為 4,329 仟元。

上述交易於資產負債表日之應付款項餘額如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
應付票據	\$ -	\$ -	\$ 645
其他應付款	<u>-</u>	<u>59</u>	<u>2,607</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 59</u>	<u>\$ 3,252</u>

### (三) 外包工程

本公司與寶鑫營造公司已簽訂之外包工程合約明細如下：

建 案 名 稱	合約總價 (未稅)	累計工程成本
<u>102 年 12 月 31 日</u>		
新世紀	\$ 524,290	\$ 334,363
新世界	231,904	157,695
幸福莫內	7,086	7,086
其 他	<u>3,512</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 766,792</u>	<u>\$ 499,144</u>
<u>101 年 12 月 31 日</u>		
愛凡斯	\$ 327,619	\$ 193,623
新世紀	524,290	113,548
新世界	231,904	40,583
黃金大街	42,613	20,028
幸福莫內	<u>6,162</u>	<u>4,745</u>
	<u>\$ 1,132,588</u>	<u>\$ 372,527</u>

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

上述交易於資產負債表日之應付款項餘額如下：

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
應付票據	\$ -	\$ -	\$ 16,817
應付帳款	<u>124,621</u>	<u>103,512</u>	<u>10,743</u>
	<u>\$ 124,621</u>	<u>\$ 103,512</u>	<u>\$ 27,560</u>

#### (四) 資金融通

本公司資金貸與關係人情形如下（帳列其他應收款）：

	<u>最高餘額</u>	<u>年底餘額</u>	<u>利率區間</u>	<u>利息收入</u>
<u>102 年度</u>				
寶鑫營造公司	<u>\$ 12,000</u>	<u>\$ 0</u>	2%-4%	<u>\$ 64</u>
<u>101 年度</u>				
寶鑫營造公司	<u>\$ 12,000</u>	<u>\$ 12,000</u>	2%-4%	<u>\$ -</u>

#### (五) 其他

本公司於 100 年 6 月向鴻鉅建設公司以價款 367,500 仟元取得三陽龍企業股份有限公司（三陽龍公司）本金債權 410,868 仟元及其利息等之債權憑證，該項債權亦經三陽龍公司提供不動產作為擔保，並設定最高限額 450,000 仟元之抵押權；上述債權憑證係由臺灣桃園地方法院以 91 年度促字第 8006 號之支付命令所換發。

有關本公司取得上述債權憑證之價款，係參考上述不動產擔保品之鑑價金額而訂定。

本公司已於 101 年 3 月 27 日經由法院拍賣程序以 546,889 仟元投標拍定取得上述債權之不動產擔保品。另依據臺灣桃園地方法院民事執行處 101 年 7 月 31 日函，本公司就上述債權之強制執行結果可獲配價金 443,229 仟元，其與上述債權取得價款之差額 75,729 仟元，則作為不動產擔保品取得成本之減項；上述強制執行獲配款已於 101 年 8 月 17 日撥款。

## (六) 主要管理階層薪酬

董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	102 年度	101 年度
短期員工福利	\$ 28,528	\$ 17,092
退職後福利	130	96
	<u>\$ 28,658</u>	<u>\$ 17,188</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

## 二六、質抵押之資產

下列資產業已提供作為短期銀行借款之擔保品：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
存 貨	\$ 2,456,404	\$ 2,384,666	\$ 1,654,044
其他應收款	-	-	367,500
	<u>\$ 2,456,404</u>	<u>\$ 2,384,666</u>	<u>\$ 2,021,544</u>

## 二七、重大或有負債及未認列之合約承諾

本公司截至 102 年 12 月 31 日已簽訂之預售房屋買賣合約如下：

建 案 名 稱	合 約 總 價	已 收 總 額
新 世 紀	\$ 1,042,220	\$ 159,669
新 世 界	551,630	84,660
其 他	7,200	900
	<u>\$ 1,601,050</u>	<u>\$ 245,229</u>

## 二八、附註揭露事項

### (一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：附表一。
2. 為他人背書保證：無。
3. 期末持有有價證券情形：附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表三。
6. 處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表四。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表五。
8. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：無。

9. 從事衍生性商品交易：附註十五。

10. 被投資公司資訊：附表六。

(三) 大陸投資資訊：無。

## 二九、首次採用個體財務報告會計準則

本公司轉換至個體財務報告會計準則日為 101 年 1 月 1 日。轉換至個體財務報告會計準則後，對本公司個體資產負債表暨個體綜合損益表之影響如下：

### (一) 101 年 1 月 1 日個體資產負債表項目之調節

中華民國一般公認會計原則	轉 換 至	個 體 財 務 報 告 會 計 準 則	項 目	說 明
項 目	金 額	之 影 響 金 額	金 額	項 目
<b>資 產</b>				
遞延所得稅資產—流動	\$ 1,137	(\$ 1,137)	\$ -	— (五)
其他流動資產	110,644	( 83,780)	26,864	其他流動資產 (五)
無形資產	5,365	2,063	7,428	無形資產 (五)
遞延費用	2,063	( 2,063)	-	— (五)
遞延所得稅資產—非流動	16,632	1,137	17,769	遞延所得稅資產—非流動 (五)
<b>負 債</b>				
應付費用	43,595	1,803	45,398	應付費用 (五)
<b>權 益</b>				
待彌補虧損	( 240,929)	( 84,570)	( 325,499)	待彌補虧損 (四)(五)
累積換算調整數	1,013	( 1,013)	-	國外營運機構財務報表換算之兌換差額 (四)

### (二) 101 年 12 月 31 日個體資產負債表項目之調節

中華民國一般公認會計原則	轉 換 至	個 體 財 務 報 告 會 計 準 則	項 目	說 明
項 目	金 額	之 影 響 金 額	金 額	項 目
<b>資 產</b>				
存 貨	\$ 3,065,936	(\$ 94,434)	\$ 2,971,502	存 貨 (五)
其他流動資產	187,843	( 132,462)	55,381	其他流動資產 (五)
採權益法之長期股權投資	63,411	( 7,077)	56,334	採用權益法之投資 (五)
無形資產	5,046	1,184	6,230	無形資產 (五)
遞延費用	1,184	( 1,184)	-	— (五)
<b>負 債</b>				
應付費用	46,346	1,803	48,149	應付費用 (五)
遞延所得稅負債—流動	9	( 9)	-	— (五)
遞延所得稅負債—非流動	-	9	9	遞延所得稅負債—非流動 (五)
<b>權 益</b>				
未分配盈餘	120,092	( 234,764)	( 114,672)	待彌補虧損 (四)(五)
累積換算調整數	1,020	( 1,013)	7	國外營運機構財務報表換算之兌換差額 (四)

### (三) 101 年度個體綜合損益表項目之調節

中華民國一般公認會計原則	轉 換 至	個 體 財 務 報 告 會 計 準 則	項 目	說 明
項 目	金 額	之 影 響 金 額	金 額	項 目
營建收入	\$ 2,054,226	(\$ 464,435)	\$ 1,589,791	營建收入 (五)
營建成本	1,552,501	( 340,905)	1,211,596	營建成本 (五)
營業費用	163,858	23,745	187,603	營業費用 (五)
採權益法認列投資損失	21,190	7,077	28,267	採用權益法認列之子公司 (五)



淨額			損失份額	
<u>其他綜合損益</u>				
-	-	7	7	國外營運機構財務報表換算之兌換差額
-	-	6,819	6,819	備供出售金融資產未實現評價損益

#### (四) 豁免選項

除依據個體財務報告會計準則規定若干不得追溯適用及選擇下列豁免追溯適用之情形外，本公司係追溯適用個體財務報告會計準則以決定轉換日（101年1月1日）之初始個體資產負債表：

##### 股份基礎給付交易

對所有在轉換至個體財務報告會計準則日前已給與並已既得之股份基礎給付交易，選擇豁免追溯適用相關規定。

##### 累積換算差異數

轉換至個體財務報告會計準則日選擇將國外營運機構財務報表換算之兌換差額認定為零，並於該日認列於保留盈餘。

#### (五) 重大調節說明

本公司依中華民國一般公認會計原則所採用之會計政策與依個體財務報告會計準則編製財務報表所採用之會計政策二者間存在之重大差異如下：

##### 1. 遞延所得稅資產及負債

中華民國一般公認會計原則下，遞延所得稅資產及負債依其相關資產或負債之分類劃分為流動或非流動項目，無相關之資產或負債者，依預期迴轉期間之長短劃分為流動或非流動項目。轉換至個體財務報告會計準則後，遞延所得稅資產及負債一律分類為非流動項目。

中華民國一般公認會計原則下，遞延所得稅資產於評估其可實現性後，認列相關備抵評價金額。轉換至個體財務報告會計準則後，僅當所得稅利益很有可能實現時始認列為遞延所得稅資產，不再使用備抵評價科目。

##### 2. 營建收入認列

中華民國一般公認會計原則下，建設公司以包工包料方式建屋預售，於符合一定條件下得以完工比例法認列售屋利益。轉換至個

體財務報告會計準則後，與房屋建造之工程合約係以客製化之方式建造，方符合工程合約之相關會計處理，否則應採銷售商品之會計處理。

### 3. 遞延推銷費用

中華民國一般公認會計原則下，建設公司屬專案銷售之推銷費用可予以遞延；於採全部完工法時，應於工程完工認列收入年度轉列費用；於採完工比例法時，則按完工比例轉列費用。轉換至個體財務報告會計準則後，廣告及促銷活動支出，應於發生時認列為費用。

### 4. 遞延費用之重分類

中華民國一般公認會計原則下，遞延費用帳列其他資產項下。轉換至個體財務報告會計準則後，應將遞延費用依性質重分類至不動產、廠房及設備、無形資產、預付費用及長期預付費用。

### 5. 員工福利－短期可累積帶薪假

中華民國一般公認會計原則下，短期支薪假給付未有明文規定，通常於實際支付時入帳。轉換至個體財務報告會計準則後，對於可累積支薪假給付，應於員工提供勞務而增加其未來應得之支薪假給付時認列費用；對於不可累積支薪假給付，則於員工請假時認列費用。

### 6. 採用權益法之長期投資

本公司採權益法評價之子公司，亦配合本公司轉換至個體財務報告會計準則進行調節。

## 7. 現金流量表之重大調整說明

依中華民國一般公認會計原則之規定，利息之收付及股利之收取通常分類為營業活動，股利之支付則列為融資活動，並要求採間接法編製之現金流量表應補充揭露利息費用之付現金額。依個體財務報告會計準則之規定，利息及股利收付之現金流量應單獨揭露，且應以各期一致之方式分類為營業、投資或籌資活動。因此，本公司 101 年度持有利息收現數應單獨揭露。

除此之外，依轉換至個體財務報告會計準則後個體現金流量表與依中華民國一般公認會計原則之合併現金流量表並無對本公司有其他重大影響差異。

富旺國際開發股份有限公司

資金貸與他人

民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本最高餘額(註一)	期末餘額(註一)	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵呆帳金額	擔保品		對個別對象資金貸與限額(註二)	資金貸與總限額(註三)
													名稱	價值		
0	本公司	寶鑫營造公司	其他應收款	是	\$ 20,000	\$ 20,000	\$ -	2%-4%	短期融通資金	\$ -	營運週轉	\$ -	-	\$ -	\$330,590	\$661,180

註一：本年度最高餘額及期末餘額係為貸與公司經董事會決議通過之金額。

註二：資金貸與個別關係企業限額以不超過貸與公司最近期財務報表淨值之 20% 為限。

註三：資金貸與關係企業之總額以不超過貸與公司之最近期財務報表淨值之 40% 為限。

富旺國際開發股份有限公司

期末持有有價證券情形

民國 102 年 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期股數	帳面金額	持股比例 %	公允價值	備註

富旺國際開發股份有限公司

取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣仟元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	長威段土地	102.1.28	\$ 315,000	全數支付	自然人	無	—	—	—	\$ -	雙方議價	備供出售	無
	土庫段土地	102.8.16	392,880	全數支付	自然人	無	—	—	—	-	雙方議價	備供出售	無
	綠園段土地	102.12.30	550,000	已支付 25,000	自然人	無	—	—	—	-	雙方議價	備供出售	無

富旺國際開發股份有限公司

處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣仟元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面金額	交易金額	價款收取情形	處分(損)益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
本公司	營後段土地	102.3.17	101.7.24	\$ 134,472	\$ 267,100	全數收回	\$ 132,628	自然人	無	獲利	雙方議價	無
		102.4.15	101.7.24	35,920	71,300	全數收回	35,380	自然人	無	獲利	雙方議價	無

富旺國際開發股份有限公司

與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上

民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

進（銷）貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收（付）票據、帳款	
			進（銷）貨金額	佔總進（銷）貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收（付）票據、帳款之比率	
本公司	寶鑫營造公司	本公司之子公司	發包工程	\$ 499,143	100%	依合約規定	無	無	(\$ 124,621)	( 91%)

富旺國際開發股份有限公司

被投資公司資訊

民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

單位：新台幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		年底持有		帳面金額	被投資公司本年度(損)益	本年度認列之投資(損)益
				本年年底	去年年底	股數	比率(%)			
本公司	寶鑫營造公司	台灣	綜合營造	\$ 62,500	\$ 62,500	6,250,000	100	(\$ 3,183)	(\$ 88,964)	(\$ 28,619)
	富旺不動產公司	台灣	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	11,900	30,000	1,000,000	100	9,119	( 855)	( 855)
	富達康開發公司	台灣	電腦設備安裝、批發及零售	3,000	3,000	300,000	100	2,830	7	7
	富旺房仲公司	台灣	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	10,000	10,000	1,000,000	74	( 3,118)	( 150)	( 119)
	Sindar 公司	英屬維京群島	貿易商	21,456	21,456	650,000	100	( 296)	49	49

富旺國際開發股份有限公司



董 事 長：林 正 雄

