

壹、致股東報告書

一、113 年度營業報告

依據內政部統計通報，全國各縣市於民國 113 年整年度之建物買賣登記棟數為 35 萬 0509 棟，較 112 年增加 4 萬 3,538 棟（14.2%），已連 6 年全年買賣棟數超過 30 萬棟，較去年增加 4 萬餘棟，表示國內房地產買賣市場受惠於資金充沛、新青安房貸政策、及剛性需求強勁等因素影響，總體需求量表現優於預期。

再觀察逐月表現，可以發現 113 年第一季至第三季買賣棟數表現極為熱絡，推測受惠於全球 AI 科技產業需求強盛，外貿、出口表現優於預期，股匯市表現欣榮、市場資金充沛、「新青安房貸」政策等影響下，推升整體房市榮景，至 9 月下旬央行祭出第七波信用管制調控過熱市場，房市進入盤整期趨向理性觀望，然因 2024 年第四季進入大量新屋交屋期，使得全年表現亦佳。

近年政府為健全房市，陸續祭出不動產選擇性信用管制、平均地權條例、房地合一稅 2.0 等措施，去年再以限貸令及第七波信用管制等措施，抑制房市過熱。觀察國際局勢，川普重返白宮後，美國利益優先，矢言製造業回美國、重視 AI 科技產業發展與半導體產業，調整能源資源政策，將牽動全球產業發展與布局等。甫就任即宣布連串政策，使中美貿易戰升溫，對加、墨提高關稅，及計畫對鋼、鋁、晶片課稅、退出巴黎氣候協定，俄烏戰爭是否和平落幕、地緣政治衝突能否緩解，都可能影響原物料價格波動。後續川普新政與各國間的競合關係，亦將影響全球金融市場及經濟變化，進而影響房地產造價與投資置產的信心。

綜觀 113 年整體房市價量俱揚，房市表現在 9 月下旬受到第七波信用管制影響由擴張轉為收斂，然因不少完工新案趕在農曆年前交屋；2024 年第三季以來的房貸排隊潮，於第四季陸續消化，使年底貸款撥付完成交屋登記的案件增加；部分成屋賣方在買氣轉淡下，釋出更多議價空間，增加年前成交機會等諸多因素，致使全年表現仍創下新高。

全國各縣市於民國 113 年整年度之建物所有權第一次登記棟數為 16 萬 3,006 棟，較 112 年增加 9.2%，且一樣集中在六都，其中以台中市 2 萬 6,978 棟占全國 16.6% 最多，桃園市 2 萬 4,780 棟占全國 15.2% 次之，新北市 2 萬 3,146 棟占全國 14.2% 居第三。台中市、桃園市、新北市在民國 113 年整年度之建物所有權第一次登記棟數，也是六都中超過 2 萬棟的縣市，其中台中市較 112 年成長 11.3%，觀察近年六都人口變化，台中已躍居第二大城，113 年人口數達到 286 萬人，與 112 年人口數相較增近 15,000 人，帶動台

中市預售屋市場自住需求旺盛、因地震頻繁，原舊屋換新屋需求不減，加上「新青安房貸」政策助攻，因此整體表現居冠。

本公司 113 年第四季開始交屋的建案「心之所向」，預計今年上半年完成交屋。未來國內房地產業因土地及營造成本造價上揚連帶導致必然之高單價產品不變，加上受到國內抑制房市過熱政策影響，整體市場盤整期將延長，將回歸基本盤以剛性需求為主。未來本公司朝向以營建為本，發展多角化經營，創造多元獲利來源，以利企業永續穩健發展。推案規劃將審慎評估市場產品需求動態，期望為公司及全體股東創造最大之利益，並延續品牌理念以深化差異價值。

(一) 營業計劃實施成果

民國 113 年度營收淨額為 12,753,660 仟元，較去年營收淨額 1,522,239 仟元增加 737.82%，營業費用較去年增加 41.12%，營業外淨收支較去年增加 17.16%，稅前淨利 2,718,023 仟元，較去年 412,497 仟元增加 558.92%，本年度淨利 2,188,849 仟元，較去年 306,874 仟元增加 613.27%。

(二) 預算執行情形：不適用

(三) 財務收支及獲利能力分析

1. 財務收支

單位：新台幣仟元

項 目	113 年度	112 年度	增減比率
營業收入淨額	12,753,660	1,522,239	737.82
營業毛利	3,055,754	641,277	376.51
營業利益	2,645,242	350,377	654.97
利息收入	37,970	34,709	9.40
利息支出	21,022	19,766	6.35
稅前淨利	2,718,023	412,497	558.92

2. 獲利分析

年度分析項目		113 年度	112 年度
資產報酬率(%)		10.99	1.49
權益報酬率(%)		27.63	4.23
占實收資本(%)	營業利益	74.31	10.23
	稅前純益	76.35	12.05
純益率(%)		17.16	20.15
每股盈餘(元)		6.15	0.90

註：資產報酬率(%)={稅後損益+利息費用×(1-稅率)}／平均資產總額。

權益報酬率(%)=稅後損益／平均權益淨額。

(四) 研究發展狀況

1. 生產政策：

- (1) 積極開發，審慎投資
深化建設專業，分析市場脈絡。
拓展開發管道，加強多元發展。
- (2) 因地制宜，落實理念
秉持初衷，實踐理想；回歸人本，踏實建築。
建築研究，深入精進，社區營造，幸福共好。
- (3) 專案管理，個案分工
權責明確，確保財、法、內務穩健，避免規章僵化。
- (4) 品牌宣言，把關落實
以消費者角度確立品牌宣言，查核督導，積極落實。

2. 銷售策略：

- (1) 建築人文，品牌哲學
以人為本的建築哲學，同理心出發的品牌理念。
- (2) 上市平台，誠信公開
上市經營公開透明，誠信企業公信力認可。
- (3) 反映政策，健全房市
掌握政策即時因應縮短波動，穩健踏實經營。
- (4) 感動行銷，異業結盟
創造認同、信任及感動行銷，探詢異業結盟機會。
- (5) 定義台中，接軌國際
宏觀建築思想，建立永續城市、幸福共好文化。

二、114 年度營業計畫概要

(一) 經營方針

營建事業發展目標分短、中、長期發展：

1. 短期目標：

- (1) 發展雙品牌路線，以旗下子公司「富華建設」規劃總價宅、旗下子公司「陞霖建設」規畫高端宅、健康宅。
- (2) 個案銷售順利。

2. 中期目標：

- (1) 加深公司品牌價值。
- (2) 拓展商用投資領域。
- (3) 布局開發效益土地。

(4) 增強住戶品牌認同。

3. 長期目標：

(1) 穩健經營，公開透明

穩健財務，以公開透明之上市平台，永續發展。

(2) 固本跨界，異業結盟

以本業為基礎，積極涉略其他產業，除加寬公司營收渠道，更能增長品牌價值。

(3) 企業文化，品牌資產

將創業精神融入企業文化，以人為本思考，納入 ESG 永續精神，加深品牌資產，形塑獨一無二之品牌價值。

(4) 事業多角化發展，創造多元獲利來源

輔導旗下子公司「總太營造」本於專業，擴展業務，朝上市櫃 IPO 發展。

(二) 預期銷售數量及其依據

已推案銷售之個案：

1. 「心之所向」基地位於台中市北屯區環太東路新桃花源橋旁，市區少見大基地開發建案，完整聚落生活型態，規劃 1856 戶/1940 車位，總銷約 159 億，已於 113 年第四季起辦理交屋。
2. 「之序」基地位於台中市敦化路二段、經貿東路路口，為市心精華地帶難得一見四面臨路、完整街廓，大基地開發建案。鄰近水湳國際智慧園區中央公園綠帶，國際菁英匯聚的高端生活圈，規劃 190 戶（含店 4 戶）/466 車位，總銷約 85 億，預計 116 年完工交屋。

(三) 產銷政策

1. 建立土地數位資料庫，委各專案評估提升開發效益。
2. 個案採獨立利潤中心制度，橫向擴展績效訴求。
3. 專案資料夾數位平台，累積個案軌跡並作教育傳承。
4. 參與建材、家具展、特色建築實績參訪，累積新知強化產品規劃。
5. 建置數位建築 3D 繪圖部門，強化工程管理之掌控。
6. 首創委託第三方公證單位驗屋，深化品牌被信任度。
7. 友善工地膳食休息區域，敦親睦鄰，改善工程文化。
8. 持續參與具公信力之建築類競賽，分享榮耀自勉精進。
9. 堅持合法施工，採用合法建材，於交屋階段完成公設。
10. 品牌納入 ESG 永續精神，深化品牌宣言，從內部員工延伸至外部消費者，創造品牌價值。

三、未來公司發展策略

(一)數位化

1. 行銷數位化

數位化以擴大資訊傳遞範圍及效率，並以環保訴求為數位化之驅動力，將品牌目標落實於友善環境之具體作為，持續培養數位行銷工具之新知與技能。

2. 資料數位化

因應各開發案地點與人員工作之需求，資訊與資料全面數位化，優化EIP系統並建置數位資料庫，持續累積本業相關之土地與市場資訊，並導入雲端資料庫，建置公司自有市場資料庫，結合智慧行動裝置，加速作業效率。

3. 資訊數位化

運用數位技術結合官網與APP系統開發，將交屋資料改置於雲端平台，供客戶以帳號密碼進入下載，節省非環保耗材之使用，擴大至客戶繳款通知單等紙本作業，更能加強資訊傳遞的時效性及保存性。

(二)多元化

1. 營造開發

持續深耕，彈性經營，時時因應市場脈動，永續發展。

2. 商業經營

延伸多觸角異業合作之開發計畫。

四、外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

(一)外部競爭：

土地開發能力將直接影響開發效益，也是在資訊越發公開透明的現在，建商須更加強事前評估作業精準度及速度之所在。以上市企業平台展現經營強度，維持土地開發之資訊優勢，輔以市場調查資訊及敏銳度，以審慎態度決定購地策略達永續經營之目標。

另外現今消費者十分重視建商品牌價值，對建商而言即體現在售後服務能力的展現上，除產品規劃細緻度與差異化外，公司亦不斷深入售後服務領域，加強與住戶、社區間的連結，透過具體作為展現與消費者互動，以在競爭激烈的市場環境中勝出。

(二)法規環境：

國內房地產法規政策於110年實行預售屋實價登錄及房地合一稅趨嚴、

112 年平均地權條例正式上路、113 年限貸令及第七波信用管制等，對消費者購屋意願皆有不小的影響，公司將持續深入法規研究以確保穩定經營及股東之權益。

(三) 總體經營環境：

根據各大國際組織預測 2025 年全球經濟增長將介於 2.7%-3.3% 區間。而根據中經院預估台灣經濟成長率約落在 3.1%，受惠高科技產業出口需求持續強勁，國內投資資金豐沛等，整體呈現穩步復甦格局，惟需評估後續川普新政影響、風險及效應。國內房市在歷經連串調控後將放緩，由剛性需求支撐基本盤，預期今年房地產市場將呈現「量縮價穩」趨勢。

台中依然蓬勃發展中，包含台中捷運藍線通過核定，預計 2034 年完工、台中捷運綠線延伸計畫已獲行政院核定預計 9 年後完工；大型商場、醫療園區逐漸成形、台中巨蛋完成簽約，預計 2030 年完工；水湳經貿園區重要開發計畫項目逐步實現，其中佔地 67 公頃、較大安公園 20 萬坪大的中央公園已成為台中市民休憩、攝影熱門景點；「綠美圖」預計今年完工、隈岩吾設計的共善樓，預計今年啟用；另外中台灣電影中心、國際會展中心、水湳轉運中心等強化區域機能價值的公共建設亦逐步推展，期待耀眼台中、綻放未來。

五、 年度展望：

回顧央行自去年啟動第七波信用管制，致使全台去年下半年買氣趨冷，惟去年上半年由新青安帶起的房市火熱，雖逢下半年央行連續祭出調控政策抑制，全台 2024 年度買賣移轉棟數仍創下近年新高。

台中市在建物所有權第一次登記棟數上為全國最高且較 112 年增加 16.6%，除了移入台中人口增加，推升市場需求外，台中市近幾年在各項開發計畫持續推動發展中已見成效，將成為接軌國際，最受民眾關注的新穎區域，在產官界多重努力下，台中市正脫胎換骨、華麗變身。

富華創新秉持「永續城市、幸福共好」理念，思考國際 2050 淨零碳排趨勢，將 ESG 永續精神納入品牌發展內涵，以人文精神與生活美學，打造創新智慧、現代優雅且更有質地溫暖的企業品牌形象，期盼透過長期耕耘，塑造產品差異化特色。

有鑑於近年房市政策牽動市場瞬息變化，富華創新自 112 年 6 月轉型朝多角化經營，建設本業重心移轉至水湳經貿園區一帶，為宣示企業長遠發展決心，企業總部也將進駐水湳、「富華創新-之序」新案，占地 2,775 坪，規

劃宜居建築，銷售已逾 5 成；另有「太原新案」，占地 644.7 坪基地位於太原路三段、祥順東路一段路口，預計今年第 3 季推出、文商 15 地號、文商 53 地號新案規劃中。

富華創新旗下 100% 持股的關係企業-總太營造，除了承接公司建案，也開始對外開發業務，涉及建築與廠辦等相關工程，二年內拿下五起標案，包含 2023 年取得「東光好室」、「松竹好室」社宅工程、「廊子國中」校舍工程，2024 年取得「春社安居 B」、「永富好室」等社宅工程。

富華創新將 ESG 永續精神延伸至產官學界等多方合作，希望能讓建築產生更多火花，並友善連結鄰里社區功能，持續與居民締造良善互動及溝通管道，將台灣早期社會的人情味重新帶回社區，形成里仁為美的互助網絡，達到共享、共好、共學、共融的永續發展目標。更加重視逐綠而生的基地開發，導入國際建築趨勢，以節能、智慧、科技、健康、舒適為核心，提供住戶融合綠意環境與自然達成平衡和諧的現代化適居建築。

持續推動產品差異化及全面提升服務精緻質感，除了納入 ESG 永續精神，增加品牌內涵特色、客戶信任度外，更能轉化成實質績效。公司全體員工將積極實踐永續理念，務求穩健踏實經營，以富華創新誠信品牌打造優質建築與生活，創造經營績效。

最後，敬祝各位股東女士、先生們

萬事如意、健康平安！

董事長 劉偉如

