

股票代碼：5523



豐謙建設股份有限公司

FONG CHIEN CONSTRUCTION CO., LTD.

(原名稱：宏都建設股份有限公司)

103 年度年報



刊印日期 中華民國104年5月2日
年報查詢網址 <http://mops.twse.com.tw>
公司網址 <http://www.fong-chien.com.tw>

一、公司發言人

姓名：洪肇源

職稱：總經理

電話：(04)2326-2593(代表號)

e-mail：cyhang50@fong-chien.com.tw

代理發言人

姓名：王雅伶

職稱：管理部副理

電話：(04)2326-2593(代表號)

e-mail：yalin@fong-chien.com.tw

二、地址及電話

總公司

地址：台中市台灣大道二段 501 號 19 樓之 2

電話：(04)2326-2593(代表號)

嘉義辦事處

地址：嘉義市垂楊路 316 號 12 樓 1 室

電話：(05)223-1505(代表號)

三、辦理股票過戶機構

名稱：永豐金證券股份有限公司 股務代理部

地址：台北市博愛路 17 號 3 樓

電話：(02)2381-6288(代表號)

網址：<http://www.sinotrade.com.tw>

四、最近年度簽證會計師

姓名：蕭珍琪、王玉娟

事務所名稱：資誠聯合會計師事務所

地址：台北市信義區基隆路一段 333 號 27 樓

電話：(02)2729-6666(代表號)

網址：<http://www.pwcglobal.com.tw>

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：無

六、公司網址：<http://www.fong-chien.com.tw>

目錄

壹、致股東報告書	1
貳、公司簡介	5
一、設立日期	5
二、公司沿革	5
參、公司治理報告	7
一、公司組織	7
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構 主管資料	8
三、公司治理運作情形	18
四、會計師公費資訊	31
五、更換會計師資訊	31
六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近 一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業	32
七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股 比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形	32
八、持股比例占前十名之股東，其相互間為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之資訊	32
九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之 事業業同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比	33
肆、募資情形	34
一、資本及股份	34
二、公司債辦理情形	38
三、特別股辦理情形	40
四、海外存託憑證辦理情形	40
五、員工認股權憑證、限制員工權利新股辦理情形	40
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	40
七、資金運用計畫執行情形	40
伍、營運概況	41
一、業務內容	41
二、市場及產銷概況	44

三、從業員工最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比	51
四、環保支出資訊	51
五、勞資關係	52
六、重要契約	53
陸、財務概況	54
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表	54
二、最近五年度財務分析	58
三、最近年度財務報告之監察人審查報告	63
四、最近年度財務報告	64
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告	113
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對本公司財務狀況之影	174
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項	175
一、財務狀況	175
二、財務績效	175
三、現金流量	176
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	176
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	176
六、風險事項	176
七、其他重要事項	179
捌、特別記載事項	180
一、關係企業相關資料	180
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	182
三、最近年度及截至年報刊印日止子持有或處分本公司股票情形	182
四、其他必要補充說明事	182
玖、最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項	183

壹、致股東營業概況報告書

各位股東女士、先生大家好：

歡迎各位股東在百忙中，撥冗參與本年度的股東大會，謹代表公司全體同仁，致上萬分謝忱，更感謝各位股東的支持與愛護。

公司遷址臺中市首推個案「双子星」，業於 103 年度順利完工交屋，並且認列收入。双子星如期結案，給全體工作同仁帶來無比的信心與興奮，此一熱烈氣氛將延續至陸續推出的新建案。開發新的經營區域市場，增大經營機會，分散市場風險，亦為當務之急。

近來政府管控房屋市場力道強勁，透過「限貸」與「增稅」二大手段逼使交易量下降，原本預期縣市首長大選後，房市將回溫，但稅制方向不明確，消費者仍然止於觀望，只期待房價有感下降。年中容積總量管制，各種獎勵措施驅嚴，勢必造成建屋成本上揚，如何蓋出美觀、實用更符合市場接受的價格，將是未來的最關鍵的課題。

以下分別就一. 103 年經營概況、二. 104 年營業計劃、三. 未來發展策略加以說明：

一、103 年度經營概況

(一) 營業計畫實施成果

本公司 103 年度營業收入為新臺幣 1,685,992 仟元，較 102 年增加 1,169%，本年度淨利新臺幣 357,444 仟元，與 102 年比較淨利增加 206%，每股盈餘 3.17 元。

單位：新台幣仟元

項目	103 年度	百分比	102 年度	百分比	成長率
營業收入	1,685,992	100%	132,908	100%	1,169%
營業毛利	502,630	30%	19,489	14%	2,479%
營業費用	119,125	(7%)	128,992	(97%)	(8%)
營業利益(損失)	383,505	23%	(109,503)	(83%)	450%
本期淨(損)利	357,444	21%	(337,017)	(254%)	206%
每股(虧損)盈餘	3.17	-	(2.99)	-	206%

(二) 預算執行情形及財務收支分析：

本集團無需公開 103 年度財務預測資訊，故無 103 年度預算執行資料；茲將 103 年度財務收支分析於下表。

單位：新台幣仟元

項目	103 年度	說明
營業收入	1,685,992	1. 本期營業收入 16.85 億元，主要係双子星個案完工認列所致。
本期淨利	357,444	
營業活動之淨現金流入	199,461	2. 本期淨利 3.57 億元，主要係双子星個案完工認列相關收入及成本所致。
投資活動之淨現金流入	107,920	
籌資活動之淨現金流出	(10,004)	3. 營業活動之淨現金流入，主要係本期双子星個案完工入帳所致。
本年度現金淨增加數	297,377	
		4. 投資活動之淨現金流入，主要係双子星個案銀行履約保證專戶資金收回所致。

(三)獲利能力分析

項目	103 年度	說明
資產報酬率	13.07%	主要係本公司 103 年度双子星個案完工認列，使本年度獲利大幅成長所致。
股東權益報酬率	33.46%	
純益率	21.20%	
每股盈餘	3.17	

(四)研究發展狀況

本公司自從遷址台中以來，即設定以大台中為主要經營市場，並針對區域各行政區內的消費習性，加以分析探討，為了滿足公司業績需求，當再開闢新的經營區域，藉以擴大客源，亦可分散政策性的經營風險，桃園為台灣的第六都，勢必釋放開發性之利多，即選定桃園市為次第開發經營之目標城市，旋即積極尋找土地開發合作對象，搜集市場訊息，籌備開案之相關事宜。

除了積極開發並取得建築用地外，對於選材育才、留才人力政策，也希望能夠在今年啟動，惟有施工技術的提昇，才有自主掌控營建成本的能力，只有積極鑽研改變傳統工法，才能降低人力成本，建立公司獨有的特色。

二、本年度營業計畫

(一)104 年度經營方針

1. 持續穩定推案

本公司遷址台中市營業，第二個案「時代菁英」位於太平區樹孝路，基地 1,300 餘坪，規劃地下四層，地上十六層一幢、十七層二幢店舖、集合住宅大樓，可售店舖 12 戶，住宅 255 戶，總銷金額新台幣參拾億玖仟萬元，於 103 年 7 月正式展開預售銷售，並於同年 9 月動工興建。第三個案「菁英匯」位於桃園市龍潭區潛龍段，集合住宅大樓，可售住宅 168 戶，總銷金額新台幣壹拾肆億，於本年二月底進場籌備，三月中旬正式公開推案，另位於桃園市龍潭區大湖段取得建地約 1,000 坪，業已完成規劃設計，申辦建造執照中，目前籌設接待館，並於取得建照後公開銷售作業。

針對嘉義縣太保市嘉保段既有建地，因基地緊臨南故宮園區，該園區將於本年度完工開放參展，對本區域的住戶，將增多一處更大的休憩設施，勢必帶動本區的住宅增值，如何重新迎合市場變化，再次訂定市場需求，規劃合適空間，視為本年度的重大議案。

為了維持公司營業績效，全體同仁當竭力以赴，積極投入工作，期能達成公司的營運目標。

2. 儲備專業人力

基於本行業仍以人力為主要生產的依據，對於未來客戶端對

產品品質及交易過程的事務處理，面對面之服務佔比亦極高，所以從事本行業之各部門人員仍然以具備本行之專業知識較容易發揮，也比較容易讓客戶信服，但是目前就業市場提供之人力，會工程的不懂銷售，能說善道的業務人員不瞭解施工，沒有辦法把公司的特色轉知前來賞屋的客戶，不能與客戶作完全的溝通，有鑑於此今年度將人員專業訓練作為首要之務，希望內部教育的功效能把公司的業績再往上提升。

三、未來發展計劃

財政部二月份發佈預定明（105）年實施「房地合一」稅制草案，針對自用住宅訂定免稅認定標準，當然對於短線炒作的投機行為給予管控措施，但取消擬定 2,000 萬以上的房地總價即為豪宅，改為 4,000 萬以上加徵「富人稅」，房地產同業均表示，房市打擊面將大幅縮小，「房市壓力鍋」警報解除。不過房地產經營最擔心的其實是不穩定的政策。

房地「兩稅合一」略現明朗，未來市場推案完全透明化，稅賦公平化最能凸顯經營者的用心度，地段與管理將是決定獲利的基本要素，市場的競爭，最敏感的是產品價格，取得土地、採購原物料的成本，均非買方能自行認定作價，同業仍然處於公平競爭的相同條件，唯有從管理成本去探究，發展新工法，縮短施工期間，才是唯一途徑，把施工步驟標準化，改良施工方法，落實管理，減少虛工，減少耗材、垃圾減量都是降低支出的可行方案，只有降低營建無謂的支出，才能反應產品售出的競爭力，再加上特有的特色，那更能提昇在市場的佔有率，如此可以減少營業管銷支出，亦可擴大經營業績，更能創造獲利率，良性的循環才更能使經營體質壯大。

四、外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

（一）外部競爭環境

近年來政府對於房屋市場，陸續施加壓力，企圖讓建築商降低房地價格，但是土地資源是無法增生的稀有資源，市場有需求，地價就愈高漲。土地成本墊高，但是售價卻無空間增加，也就是投資報酬率降低了，如何維持一定的投報，只有發揮各家的管理能力，真正的展開市場競爭。

（二）法規環境

本年度七月起營建署執行總容積管制，稅務單位修正房屋稅徵收稅率，提高土地公告現值…等等，法規的增修訂定。皆與建設業息息相關。因此，為了維護股東權益，更應審慎經營。

（三）總體經營環境

從民國九十三年 SARS 事件以後，台灣的房屋市場，除九十七年略受全球金融風暴稍稍影響，很快的一路攀升，十餘年的好景氣；雖然政府打房政策不變，但民間游資充斥，首購及換屋族的市場需求

仍有相當的族群，只要政策明朗，台中都會圈價微揚、量略縮，仍有一片市場。

「双子星」是公司在台中的第一個完工結案的業績，回顧過去，同仁盡全力的參與，不論銷售業務亦或施工管理，無不抱定不論任何外力影響，均抱持依編訂進度完成，也承蒙各位股東女士、先生對公司的支持與愛護，公司同仁的努力「双子星」不負大家的期待，如期交出漂亮的結果，往後陸續推動的個案，將會一致的執行，再次代表全體工作同仁向各位股東女士、先生致萬分謝意，也希望再給予更多的鼓勵與鞭策。謝謝各位。

最後敬祝各位

闔家平安 心想事成

董事長 袁玉麒



總經理 洪肇源



會計主管 羅文亮



貳、公司簡介

一、設立日期：民國 73 年 4 月 30 日

二、公司沿革

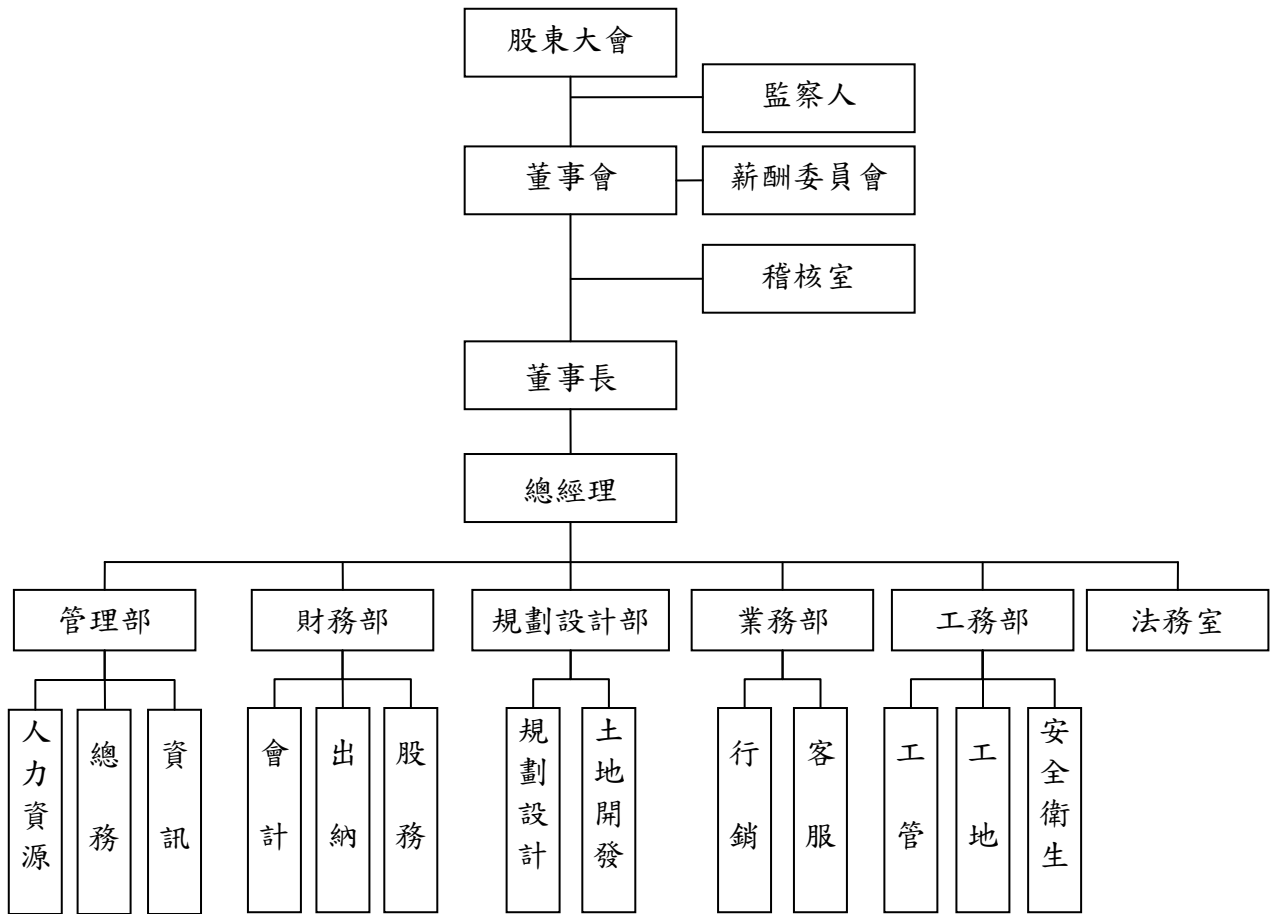
- 民國 73 年
 - 本公司於民國 73 年 4 月 30 日奉准設立，資本額為新台幣參仟萬元。設址於嘉義市延平街 300 號 5 樓，以委託營造廠興建商業大樓及國民住宅出租、出售等業務為主要業務。
- 民國 76 年
 - 1 月份遷址至興業路 1-34 號 10 樓，為本公司興建之大樓。
- 民國 78 年
 - 增資新台幣玖仟萬元，實收資本額增為新台幣壹億貳仟萬元。
- 民國 79 年
 - 增資新台幣陸仟萬元，實收資本額增為新台幣壹億捌仟萬元。
 - 3 月 30 日遷至現址嘉義市垂楊路 316 號 12 樓 1 室，為本公司自建之辦公大樓。
- 民國 80 年
 - 本公司董事長陳弘毅先生成立「嘉義市建築投資商業同業公會」，並當選創會及二屆理事長。
 - 「宏都宏都」申請獎勵投資興建國宅專案，減輕客戶購屋負擔。
- 民國 81 年
 - 公司內部致力於作業電腦化之推行。
- 民國 83 年
 - 股票公開發行。
- 民國 84 年
 - 增資新台幣壹億伍仟萬元，實收資本額為新台幣參億參仟萬元。
- 民國 85 年
 - 「新國度」榮獲第十二屆中華民國建築金獎「最佳建築品質類」，再為縣治特區創造優質形象。
- 民國 86 年
 - 增資新台幣柒仟貳佰陸拾萬元，實收資本額增為新台幣肆億貳佰陸拾萬元。
- 民國 87 年
 - 增資新台幣捌仟玖佰柒拾陸萬元，實收資本額增為新台幣肆億玖仟貳佰參拾陸萬元。
 - 榮獲內政部頒發「建築投資業識別標誌」肯定本公司永續經營及績效。
- 民國 88 年
 - 辦理盈餘轉增資新台幣肆仟玖佰貳拾參萬陸仟元，員工紅利轉增資新台幣肆拾萬肆仟元，實收資本額增為伍億肆仟貳佰萬元。
 - 申請股票上櫃通過，於 12 月 27 日正式掛牌交易，為雲嘉唯一上櫃建設公司。
 - 榮獲 ISO9002 國際品質保證認證。
- 民國 92 年
 - 辦理現金增資新台幣壹億元，實收資本額增為新台幣陸億肆仟貳佰萬元。
- 民國 93 年
 - 辦理盈餘轉增資新台幣伍仟壹佰參拾陸萬元，實收資本額增為新台幣陸億玖仟參佰參拾陸萬元。
- 民國 94 年
 - 辦理盈餘轉增資新台幣肆仟玖佰玖拾肆萬元，實收資本額增為新台幣柒億肆仟參佰參拾萬元。
 - 推出「濱湖高第」案，為雲嘉南地區率先採用制震系統之大樓住宅。
 - 12 月 30 日成立「宏都阿里山企業聯盟」，取得『民間參與投資經營阿里山森林鐵路與阿里山森林遊樂區案』最優申請人資格。
- 民國 95 年
 - 辦理盈餘轉增資新台幣捌仟壹佰柒拾陸萬參仟元，員工紅利轉增資新台幣參佰壹拾柒萬柒仟元，實收資本額增為新台幣捌億貳仟捌佰貳拾肆萬元。
 - 2 月 17 日成立子公司「宏都阿里山國際開發股份有限公司」，

- 以經營『民間參與投資經營阿里山森林鐵路與阿里山森林遊樂區案』開創觀光事業版圖。
- 3月3日與行政院農業委員會林務局完成『民間參與投資經營阿里山森林鐵路與阿里山森林遊樂區案』議約程序。
 - 6月19日與行政院農業委員會林務局完成『民間參與投資經營阿里山森林鐵路與阿里山森林遊樂區案』簽約程序。
 - 「宏都磐石」同時榮獲第十四屆中華建築金石獎『規劃設計類』與第八屆國家建築金質獎『規劃設計類』、『施工品質類』；並獲行政院長蘇貞昌接見勉勵。
- 民國 96 年
- 辦理盈餘轉增資新台幣壹億柒佰陸拾柒萬壹仟貳佰元，員工紅利轉增資新台幣柒佰萬捌仟捌佰元，實收資本額增為新台幣玖億肆仟貳佰玖拾貳萬元。
 - 榮獲中華民國國家企業競爭力發展協會授證『國家優良建商』認證標章。
 - 6月發行國內第一次無擔保轉換公司債。
- 民國 97 年
- 辦理盈餘轉增資新台幣壹億參佰柒拾貳萬壹仟貳佰元，員工紅利轉增資新台幣伍佰玖拾玖萬捌仟捌佰元，實收資本額增為新台幣拾億玖仟參佰貳拾參萬貳仟壹佰柒拾元。
- 民國 98 年
- 與交通部觀光局阿里山國家風景區管理處共同主辦「宏都地球日—觀光也能愛地球／圓潭生態園區環保淨山活動」，結合員工健行旅遊活動落實環境維護工作。
 - 「宏都領袖」同時榮獲第十七屆中華建築金石獎『規劃設計類』與『施工品質類』；並獲副總統蕭萬長接見勉勵。
 - 宏都企業全體員工一日所得全額捐贈阿里山鄉公所八八風災賑災公用。
- 民國 99 年
- 辦理國內私募無擔保轉換公司債新台幣參億元。
 - 因應消費者對大樓建案之需求，再度開放銷售「濱湖高第」案原保留為辦公大樓之部份。
- 民國 100 年
- 國內私募無擔保轉換公司債轉換參億柒仟參佰捌拾壹萬陸仟壹佰捌拾元，實收資本額增為拾肆億陸仟柒百零肆萬捌仟參佰伍拾元。
 - 辦理國內私募普通股新臺幣參億伍佰零肆萬元，實收資本額增為新台幣拾柒億陸仟柒百零肆萬捌仟參佰伍拾元。
- 民國 101 年
- 6月12日董事會決議總公司遷移至臺中市台中港路一段367號19樓之二，嘉義原址設為辦事處。
 - 推出「宏都双子星」及「夏慕里」案。
- 民國 102 年
- 102年8月獲准辦理減資新台幣陸億參仟捌佰伍拾參萬元，實收資本額減為新台幣壹拾壹億貳仟捌佰伍拾壹萬捌仟參佰伍拾元。
 - 102年8月辦理國內私募無擔保轉換公司債新台幣肆億元。
 - 102年9月因應台中市門牌整編，公司地址變更登記為臺中市西區忠誠里臺灣大道二段501號19樓之二。
- 民國 103 年
- 103年6月9日股東會決議更名為豐謙建設股份有限公司，6月27日經濟部核准更名。
 - 103年7月推出台中市太平區『時代菁英』預售建案。
 - 103年12月「宏都双子星」完工交屋

參、公司治理報告

一、組織系統

(一)組織架構



(二)各主要部門執掌業務

部門別	主要業務及職掌
稽核室	維護內部控制制度之執行，及協助輔導各部室執行內控自評。
法務室	非訟文件及訴訟書狀之審核、法令之諮詢、法律問題之研究。
管理部	人力資源：人力資源規劃、招募任用、教育訓練、薪酬福利、考核等事宜。 總務：公用物品、設備、通訊系統與固定資管理、維護及採購事項等業務。 資訊：負責軟、硬體設備之規劃、設計、管理及安全維護等資訊業務。
財務部	會計：處理各項會計帳務、稅務報表、財務報告作業。 出納：辦理、核對銀行現金或票據收付、匯款、轉帳作業及帳務處理。 股務：負責公司證券發行、登記、過戶及股息紅利發放事項之工作。
規劃設計部	規劃設計：土地開發價值評估、購地等業務。 土地開發：綜理個案建築設計、興建計畫之擬定及建照申請等事宜。
業務部	行銷：案前作業與銷售、廣告策略之擬定，交屋、產權移轉等相關事宜。 客服：客訴問題處理、協助客戶辦理貸款及客戶服務等事宜。
工務部	工管：工程預算彙總編製、招標、採購、發包等工程管理事宜。 工地：工程查核及驗收、工料之抽檢及品管、建物維修等事宜。 安全衛生：建立、修訂及執行專案相關安全衛生政策、計畫及管理辦法等事宜。

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一) 董事及監察人資料

104年04月10日

職稱 (註1)	國籍或 註冊地	姓名	選(就)任 日期	任期	初次選任 日期 (註2)	選任時 持有股份		現 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3)	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
董事長	台灣	晨譽投 資(股) 公司	103.06.09	3年	100.06.13	23,873,620	21.15%	23,873,620	21.15%	-	-	-	-	●東吳大學經濟研究所碩士 ●法商東方匯理銀行香港銀 行董事 ●中華開發工業銀行財務部 協理	無	無	無	
		代表人 袁玉麒				-	-	-	-	-	-	-	-					
董事	台灣	品翔投 資(股) 公司	103.06.09	3年	103.06.09	1,220,754	1.08%	1,220,754	1.08%	-	-	-	-	●東海大學中小企業主持人 研究班 ●嘉義市建築開發商業同業 公會創會及第二屆理事長 ●全興證券(股)公司董事長 ●宏都建設(股)公司董事長	無	陳如惜	父女	
		代表人 陳弘毅				2,524,142	2.24%	2,524,142	2.24%	-	-	-	-					
董事	台灣	劉純芳	103.06.09	3年	103.06.09	-	-	-	-	-	-	-	●美國史丹福商學院企業管 理碩士	新竹喜來登大飯 店執行董事 新竹喜來登大飯 店董事長特別助 理	董事	劉瑞麟	姊弟	
董事	台灣	晨譽投 資(股) 公司	103.06.09	3年	103.06.09	23,873,620	21.15%	23,873,620	21.15%	-	-	-	-	●英國聖安德魯斯大學行銷 學碩士 ●宏都建設(股)公司專員	無	陳弘毅	父女	
		代表人 陳如惜				2,300,271	2.04%	2,300,271	2.04%	6,386	0.01%	-	-					
董事	台灣	劉瑞麟	103.06.09	3年	100.06.13	-	-	-	-	-	-	-	●東海大學企業管理系 ●旌旗開發(股)公司董事長 ●承恩建設(股)公司董事	頌恩營造(股)公 司土地開發襄理	董事	劉純芳	姊弟	
監察 人	台灣	張秀鳳	103.06.09	3年	100.06.13	-	-	-	-	-	-	-	●台中專會計科 ●承恩建設(股)公司董事長 ●國立臺灣大學國家發展研 究所	豐邑建設(股)公 司財務顧問	無	無	無	
		佳成建 設(股) 公司				1,918,739	1.70%	-	-	-	-	-	-					
監察 人	台灣	代表人 白永濬	103.10.02	3年	103.10.02	-	-	-	-	6,386	0.01%	-	-	●國泰人壽保險(股)公司理 賠部 ●台灣高等法院台中分院法 官助理	豐邑建設(股)公 司法務副理	無	無	無

註1：法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示(屬法人股東代表者，應註明法人股東名稱)，並應填列下表一。
註2：填列首次擔任公司董事或監察人之時間，如有中斷情事，應附註說明。
註3：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

法人股東之主要股東

104年4月10日

法人股東名稱(註1)	法人股東之主要股東(註2)
晨譽投資股份有限公司	磐石投資股份有限公司(85.67%)、新福建設有限公司(10%)、王芬芳(1.67%)、劉瑞麟(1.33%)、袁玉麒(1.00%)、黃淑美(0.33%)
品翔投資股份有限公司	陳弘毅(26.67%)、陳敬元(33.33%)、江雪霞(6.67%)、陳如愔(33.33%)
佳成建設股份有限公司	星辰投資股份有限公司(57.52%)、蔡琲兒(5.00%)、劉俐均(5.00%)、陳健璋(2.50%)、陳雅幸(2.50%)、陳郁婷(2.50%)、陳郁慈(2.50%)、蔡雨岑(2.00%)、許淑惠(2.00%)、劉碧惠(2.00%)

註1：董事、監察人屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。

註2：填寫該法人股東之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。若其主要股東為法人者，應再填列下表二。

主要股東為法人者其主要股東

104年4月10日

法人名稱(註1)	法人之主要股東(註2)
磐石投資股份有限公司	王芬芳(46.02%)、張雅菁(40.88%)、溫雅滿(9.34%)、黃靜芝(3.17%)、蔡孟廷(0.59%)
新福建設有限公司	袁玉麒(100%)
星辰投資股份有限公司	劉寬明(96.56%)、向苓美(1.72%)、董麗姿(1.72%)

註1：如上表一主要股東屬法人者，應填寫該法人名稱。

註2：填寫該法人之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。

董事及監察人資料

104年4月10日

姓名 (註1)	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2)										兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數		
		商務、法務、 財務、會計或 公司業務所 須相關科系 之公私立大 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 家考試及格領 證書之專門職 業及技術人員	商務、法 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			
晨譽投資(股)公司代 表人 袁玉麒				✓													無
品翔投資(股)公司 代表人 陳弘毅				✓													無
劉純芳				✓													無
晨譽投資(股)公司代 表人 陳如愔				✓													無
劉瑞麟				✓													無
張秀鳳				✓													無
佳成建設(股)公司 代表人 白永濬				✓													無

註1：欄位多寡視實際數調整。

註2：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。

(二) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

103年12月31日

職稱 (註1)	國籍	姓名	選(就)任期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷(註2)	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人		
				股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係
總經理	台灣	洪肇源	102.12.30	-	-	-	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> • 明道中學建築製圖科 • 德同營造股份有限公司總經理 • 德光建設股份有限公司總經理 	無	無	無	
財務部經理	台灣	羅文亮	103.05.16	-	-	-	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> • 逢甲大學會計系 • 立本臺灣聯合會計師事務所經理 	無	無	無	

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

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

(三)最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

1. 董事之酬金

103年12月31日
單位：新台幣仟元

職稱	姓名	董事酬金					兼任員工領取相關酬金					有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金		
		報酬(A)	退職退休金(B)	盈餘分配之酬勞(C)(註1)	業務執行費用(D)	A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例	薪資、獎金及特支費等(E)	退職退休金(F)	盈餘分配(G)	員工認購股票(H)	取得限制權利新股數(I)		A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例	
董事長	晨譽投資(股)公司代表人袁玉麒	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	0.76%	無
						0.18%	1,809	-	股票紅利金額			財務報告內所有公司	0.76%	
董事	品翔投資(股)公司代表人陳弘毅	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	-	
						0.18%	1,809	-	現金紅利金額			財務報告內所有公司	-	
董事	晨譽投資(股)公司代表人陳如愷	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	-	
						0.18%	1,809	-	股票紅利金額			財務報告內所有公司	-	
董事	劉純芳	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	-	
						0.18%	1,809	-	現金紅利金額			財務報告內所有公司	-	

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9)	財務報告內所有公司(註10)I	本公司(註9)	財務報告內所有公司(註10)J
低於 2,000,000 元	晨譽投資(股)公司 代表人：袁玉麒、陳如愷 品翔投資(股)公司 代表人：陳弘毅 劉純芳 劉瑞麟	晨譽投資(股)公司 代表人：袁玉麒、陳如愷 品翔投資(股)公司 代表人：陳弘毅 劉純芳 劉瑞麟	晨譽投資(股)公司 代表人：袁玉麒、陳如愷 品翔投資(股)公司 代表人：陳弘毅 劉純芳 劉瑞麟	晨譽投資(股)公司 代表人：袁玉麒、陳如愷 品翔投資(股)公司 代表人：陳弘毅 劉純芳 劉瑞麟
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				

註1：實際配發之董事酬金，俟民國一〇四年股東常會決議通過後生效。

* 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. 監察人之酬金（個別揭露姓名及酬金方式）

職稱	姓名	監察人酬金						有無領取來自 子公司以外轉 投資事業酬金		
		報酬 (A)		盈餘分配之酬勞 (B)		業務執行費用 (C)			A、B 及 C 等三項 總額占稅後純益 之比例	
		本公司	財務報告內 所有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司			
監察人	張秀鳳			51	51	120	120	0.05%	0.05%	無
監察人	佳成建設股 份有限公司			51	51	0	0	0.01%	0.01%	無
法人監察人 代表人	白永濬			0	0	62	62	0.02%	0.02%	無
監察人	林素妙			0	0	106	106	0.03%	0.03%	無

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	本公司	財務報告內所有公司(D)
低於 2,000,000 元	張秀鳳 佳成建設(股)公司 代表人：白永濬 林素妙	張秀鳳 佳成建設(股)公司 代表人：白永濬 林素妙
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		

註1：實際配發之監察人酬金，俟民國一〇四年股東常會決議通過後生效。

* 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. 總經理及副總經理之酬金（彙總配合級距揭露姓名方式）

103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9)		取得員工認 股權憑證數 額(註5)		取得限制員 工權利新股 股數(註11)		有無領 取來自 子公司 以外轉 投資事 業酬金 (註10)
		本公司	財務報告 內所有公 司(註6)	本公司	財務報 告內所有 公司 (註6)	本公司	現金紅 利金額	本公司	股票紅 利金額	財務報告內所 有公司(註6)	股票紅 利金額	本公司	財務報 告內所 有公司 (註6)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註6)			
總經理	洪肇源	1,806	1,806	-	-	303	303	100	-	100	-	0.62%	0.62%	-	-	-	-	無

註：本公司董事會於民國一〇四年三月十六日決議，擬訂民國一〇三年配發員工紅利 355,372 元，截至年刊印日止，本公司員工紅利配發名單尚未決定，上列一〇三年度金額僅為暫估數字。

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7)	財務報告內所有公司(註8)E
低於 2,000,000 元		
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	洪肇源	洪肇源
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		

5. 配發員工紅利之經理人姓名及配發情形

103 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

經理人	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 (%)
		董事長	袁玉麒			
	總經理	洪肇源	-	150	150	0.04%
	經理	羅文亮				

註 1：本公司董事會於民國一〇四年三月十六日決議，擬訂民國一〇三年配發員工紅利 355,372 元，截至年刊印日止，本公司員工紅利配發名單尚未決定，上列一〇三年度金額僅為暫估數字。

(四)分別比較說明本公司及合併報表所有公司於最近兩年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比利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連性

1. 董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例

職稱	102年度 本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例		103年度 本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例	
	本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司
董事	(1.11%)	(1.11%)	0.69%	0.69%
監察人	(0.11%)	(0.11%)	0.08%	0.08%
總經理及副總經理	(0.37%)	(0.37%)	0.59%	0.59%

註：本公司董事會於民國一〇四年三月十六日決議，擬訂民國一〇三年配發員工紅利355,372元，截至年刊印日止，本公司員工紅利配發名單尚未決定，上列一〇三年度金額僅為暫估數字。

2. 給付酬金政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關連性

(1)董監事車馬費、酬勞已明訂於本公司章程。總經理及副總經理酬勞於聘用時呈董事長核准並經董事會通過。

(2)未來風險之關連性:無。

三、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形

最近年度董事會開會 7 次(A)，董事出席情形如下：

職稱	姓名(註 1)	實際出(列)席次數 B	委託出席次數	實際出(列)席率 (%)【B/A】(註 2)	備註
董事長	晨譽投資(股)公司代表人 袁玉麒	7	0	100%	本公司 103 年 6 月 9 日改選 連任
董事	陳弘毅	1	0	100%	舊任
董事	品翔投資(股)公司代表人 陳弘毅	5	1	83%	新任
董事	劉瑞麟	7	0	100%	連任
董事	陳如愔	1	0	100%	舊任
董事	晨譽投資(股)公司代表人 陳如愔	5	1	83%	新任
董事	劉純芳	4	2	67%	新任

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：本公司截至年報刊印日止之董事會並無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之情事發生。
- 二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：本公司截至年報刊印日止日之董事會並無討論與董事有利害關係議案之情事發生。
- 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：
 - (1) 本公司經審慎評估，暫無設置審計委員會之必需性。
 - (2) 本公司資訊揭露管道包括公開資訊觀測站、公司網路等，以達成提昇資訊透明度的目標，並遵循法規規範。

註 1：董事、監察人屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

註 2：

- (1) 年度終了日前有董事監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。
- (2) 年度終了日前，如有董事監察人改選者，應將新、舊任董事監察人均予以填列，並於備註欄註明該董事監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

(二) 審計委員會運作情形資訊

本公司未設置審計委員會或有獨立董事成員。

(三) 監察人參與董事會運作情形

最近年度董事會開會 7 次 (A)，列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席 次數 (B)	實際列席率(%) (B / A) (註)	備註
監察人	林素妙	1	100%	本公司 103.06.09 改選 舊任
監察人	張秀鳳	6	85%	連任
監察人	佳成建設(股)公 司代表人白永濬	2	100%	本公司 103.10.02 補選 新任

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)。

(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)。

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

註：

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

(三)公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	✓	✓	本公司尚未制訂公司治理實務守則，以採循序漸進方式予以落實，加強資訊透明度並強化董事會機能，推動公司治理運作。未來將訂定本公司公司治理實務守則並公開揭露之。
二、公司股權結構及股東權益 (一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？ (二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？ (三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？ (四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	✓ ✓ ✓ ✓	... ✓	(一) 本公司設有股務負責人員負責處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，因本公司上櫃至今未曾發生與股東糾紛及訴訟事件，雖尚未訂定內部處理作業程序，但一有股東反應，皆歸屬於優先處理案件。 (二) 本公司掌控主要股東及其主要控制者。 (三) 本公司訂定「關係人交易辦法」建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制。 (四) 本公司訂定內部重大資訊處理作業程序，嚴禁公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？
三、董事會之組成及職責 (一) 董事會是否組成擬訂多元化方針及落實執行？ (二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？	✓	✓	(一) 本公司董事會之組成員有財務、業務及營運、開發等專長針對本公司短、中、長計劃提供綜合性意見並要求專業總經理人定時回報執行情況 (二) 本公司因規模暨組織結構屬中小企業，目前除依規定設置薪酬委員會暫

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
(三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估？ (四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性	✓ ✓		無差異 不設置其他功能委員會。 (三)公司尚為訂定董事會績效評估辦。 (四)本公司由資誠會計師事務所簽證，隸屬於國際性會計師事務所，其獨立性及專業性皆有其水平；本公司每年評估簽證會計師之獨立性。
四、公司是否建立與利害關係人溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	✓		無差異 本公司設有股務單位及發言人處理股東建議，若糾紛涉及法律問題才由法務單位處理。
五、公司是否委任專業股務代理機構辦理股東會事務？	✓		無差異 本公司股務代理機構為永豐金證券股份有限公司股務代理部
六、資訊公開 (一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？ (二) 公司是否採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等）？	✓ ✓	✓ ✓	無差異 (一)本公司定期公佈相關資訊於公司網站，供投資大眾參考，其網址為： http://www.fong-chien.com.tw/ (二)本公司安排專人負責蒐集公司資訊並依法令規於公開資訊觀測站揭露重大訊息；另由總經理兼任發言人，代表公司對外發言
七、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董	✓		無差異 (一)員工權益與僱員關懷： 本公司之經營成果樂於與全體員工分享，以追求股東價值及全體員工福利為目標。 (二)投資者關係： 透過公開資訊觀測站及公司網站充分揭露相關資訊讓投資人充份瞭解公司營運之

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
<p>事及監察人購買責任保險之情形等)？</p>		<p>摘要說明</p> <p>由發言人及服務單位與投資者溝通互動。</p> <p>(三)供應商關係及利害關係人之權利：本公司秉持誠信原則妥善處理相關事宜；與往來金融機構、地主、協力廠商或公司之利益相關者，保持暢通之溝通管道並提供本公司充足之資訊，並尊重、維護其應有之合法權益。</p> <p>(四)董事及監察人進修之情形：公司提供相關課程資訊予董事及監察人參與進修。</p> <p>(五)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：重大議案皆呈董事會核可，並依法訂定內部規章，進行各種風險評估。</p> <p>(六)客戶政策之執行情形：本公司設有客服專員及售服專線處理客戶問題，並依消費保護法規範提供履約保證措施。</p> <p>(七)公司為董事及監察人購買責任保險之情形及社會責任：公司目前尚未購買董事及監察人責任保險。</p>	
<p>八、公司是否有公司治理報告或委託其他專業機構之公司治理評鑑報告？(若有，請敘明其董事會意見、自評或委外評鑑結果、主要缺失或建議事項及改善情形)(註2)</p>		<p>本公司尚未訂定公司治理守則，故無公司治理自評報告未來擬定後經董事會決議通過後將公司治理列為自行評估之項目</p>	無差異

(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：

(1)薪資報酬委員會成員資料

身份別 (註 1)	姓名	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 2)								兼任其他 公司發 行薪酬 委員會 成員家數	備註 (註 3)	
		商 務、法 務、財 務、 會 計 或 公 司 業 務 所 須 相 關 科 系 之 公 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 領 有 證 書 之 專 門 職 業 及 技 術 人 員	商 務、法 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			
其他	陳秀玲			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	
其它	林立璿			✓		✓	✓	✓		✓	✓	✓	無		
其他	許瑞堯			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無		

註 1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註 2：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 3：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

一、本公司之薪資報酬委員會委員計三人。

二、本屆委員任期：陳秀玲、林立璿、許景堯委員自 103 年 6 月 9 日至 106 年 6 月 8 日，最近年度薪資報酬委員會開會二次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數 (B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)(註)	備註
召集人	陳秀玲	2	0	100%	
委員	林立璿	2	0	100%	
委員	許景堯	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)：本公司截至年報刊印日止，無董事會不採納或修正薪資報酬委員會建議之情事發生。
- 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：本公司截至年報刊印日止，無薪資報酬委員會議決事項，有成員反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之情事發生。

(五)履行社會責任情形

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
<p>一、落實公司治理</p> <p>(一) 公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？</p> <p>(二) 公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？</p> <p>(三) 公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？</p> <p>(四) 公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>(一) 本公司尚未制定企業社會責任守則。雖未設立專責單位，唯本公司秉持永續經營及提高公司價值理念，創造股東和員工最大利益，善盡社會責任。本公司不定期舉辦員工教育訓練，提升員工企業倫理觀念，處。</p> <p>(二) 本公司利用全員會議時間不定時舉辦社會責任教育程序訓練。</p> <p>(三) 本公司尚未制定企業社會責任守則。</p> <p>(四) 本公司訂定合理薪資報酬政策，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度並依照績效考核獎制度考核結果提報獎勵或懲處？</p>	無差異
<p>二、發展永續環境</p> <p>(一) 公司是否致力於提升各項資源之利用率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？</p> <p>(二) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？</p> <p>(三) 公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>(一) 公司目前雖未明確制訂相關制度，但持續推動辦公室環保，如利用再生紙，以電子檔方式替代書面資料，宣導電子流程之使用。</p> <p>(二) 宣導節能省碳，空調節能設定。</p> <p>(三) 落實資源回收、垃圾分類。</p>	無差異
<p>三、維護社會公益</p> <p>(一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？</p> <p>(二) 公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適</p>	<p>✓</p>	<p>(一) 本公司遵行各項勞動法令，保障員工合法權益，並尊重國際公認基本勞動人權原則，未有強迫勞動、保有結社自由及集體協商權利、男女同工同酬與就業歧視之禁止，及童</p>	無差異

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
處理？ (三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？ (四) 公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？ (五) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？ (六) 公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？ (七) 對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？ (八) 公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？ (九) 公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？	<p>工禁絕；對於公司政策宣導、員工意見了解皆採開放雙向溝通方式進行。</p> <p>(二) 本公司訂定「員工工作守則」，員工申訴管道、程序詳列載詳實。</p> <p>(三) 本公司每年提供員工健康檢查。</p> <p>(四) 本公司以公告方式宣導周知予每位員工各項資訊，並以定期或不定期召開會議溝通並告知。</p> <p>(五) 本公司每年度依各單位職能安排相關教育訓練，以提昇同仁專業能力</p> <p>(六) 消費者相關權益於合約中明載，並依循消費者保護法履行履約保證；另，本公司設有0800售服專線為消費者申訴或溝通管道。</p> <p>(七) 對產品與服務之行銷及標示，遵循相關法規辦理。</p> <p>(八) 遴選優質協力商，以提供有品質之產品服務，並提升社會責任。</p> <p>(九) 公司與其主要供應商之契約內容詳載雙方權利義務，如供應商涉及違反契約內容並對環境與社會有顯著影響時，導致公司聲譽受損，得隨時終止或解除契約之條款。</p>	<p>(一) 本公司尚未於本公司網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任資訊。</p>	無差異
四、加強資訊揭露 (一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？	√	√	無差異
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：本公司尚未			

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
訂定「企業社會責任實務守則」。			
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：無			
七、公司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) 公司履行誠信經營情形及採行措施

落實誠信經營情形

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
一、訂定誠信經營政策及方案			
(一) 公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？	√	1. 本公司雖未訂定誠信經營守則，但遵循公司法、證券交易法、商業會計法、上市上櫃相關規章及其他商業行為有關法令，以作為落實誠信經營之根本。	無差異。
(二) 公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行？	√	2. 為遵循上述各項商業行為相關法令，公司訂有完善的內部規章辦法，以防範不誠信行為。	無差異。
(三) 公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？	√	3. 針對不誠信行為高風險領域，本公司加強對董監、經理人、員工宣導，使其充分瞭解公司誠信經營之政策，鼓勵檢舉不誠信行為，並配合稽核糾察，以防範不誠信行為。	無差異。

評估項目	運作情形 (註1)		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？</p> <p>(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期向董事會報告其執行情形？</p> <p>(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？</p> <p>(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？</p> <p>(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？</p>	<p>√</p> <p>√</p> <p>√</p> <p>√</p> <p>√</p>	<p>摘要說明</p> <p>1. 本公司評估往來對象之誠信紀錄，並規範員工公平對待進(銷)貨客戶及競爭對手，不得向公司往來之客戶索取餽贈、回扣、招待或其他不正當的利益，違者一律免職。</p> <p>2. 本公司並未設置推動誠信經營之專職單位，但各級主管隨時宣導誠信經營理念，加上內部稽核人員定期查核，告知董事會執行情形。</p> <p>3. 除了本公司「董事會議事規則」訂有董事利益迴避制度外，另訂有「內部重大資訊處理作業程序」，以防止內線交易及其他利益衝突有關之行為。</p> <p>4. 本公司會計及內控制度皆與時俱進，且稽核人員定期查核以落實誠信經營。</p> <p>5. 本公司雖未定期舉辦誠信經營的教育訓練，但誠信經營的理念透過主管時常宣揚，已深植員工心中。</p>	<p>無差異。</p> <p>無差異。</p> <p>無差異。</p> <p>無差異。</p> <p>無差異。</p>

評估項目	運作情形 (註1)		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
<p>三、公司檢舉制度之運作情形</p> <p>(一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？</p> <p>(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？</p> <p>(三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？</p>	<p>√</p> <p>√</p> <p>√</p>	<p>摘要說明</p> <p>1. 本公司雖無訂定具體檢舉及獎勵制度，唯檢舉管道通暢，被檢舉者如查證屬實違反誠信經營規定，一律免職。</p> <p>2. 本公司並未訂定檢舉事項之標準調查作業程序及相關保密機制，將視情況訂定。</p> <p>3. 本公司對檢舉人身分及檢舉內容充分保密。</p>	<p>無差異。</p> <p>無差異。</p> <p>無差異。</p>
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>(一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成敗？</p>	<p>√</p>	<p>1. 公司架設網站，於簡介中宣揚「誠信穩健、永續經營」的理念，並指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露放置公司網站，強調誠信經營的理念。</p>	<p>無差異。</p>
<p>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，但未來會視情況訂定。</p>			<p>與上市上櫃公司誠信經營守則之差異情形：本公司目前尚</p>
<p>六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：無。</p>			

(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：無。

(八) 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。

(九)內部控制制度執行狀況

1.內部控制聲明書

豐謙建設股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：民國 104 年 3 月 16 日

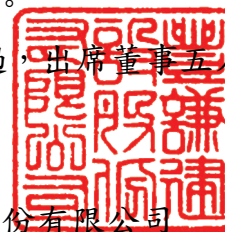
本公司民國 103 年度之內部控制制度，依據自行檢查的結果，謹聲明如下：

- 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 103 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、第一百七十一條及一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國 104 年 3 月 16 日董事會通過，出席董事五人中，無人持反對意見，均同意本聲明書之內容，併此聲明。

豐謙建設股份有限公司

董事長：袁玉麒 簽章

總經理：洪肇源 簽章



2. 委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

(十)最近年度及截至年報刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、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：無。

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議

1、103 年股東常會重要決議

103/06/09 ● 承認本公司 102 年度決算表冊案。

● 承認本公司 102 年度盈虧撥補案。

● 通過修訂本公司「公司章程」部份條款案。

● 通過修訂本公司「取得或處份資產處理程序」部份條款案。

● 通過修訂並本公司「背書保證辦法」部份條款案。

● 通過本公司 103 年股東常會董事及監察人全面改選案。

● 通過解除本公司第十二屆新任董事競業禁止之限制案。

2、103 年股東臨時會重要決議 1

103/10/02 ● 補選第十二屆一席監察人

3、最近年度及截至年報刊印日止董事會之重要決議

103/05/2 ● 審議通過本公司 103 年第一季合併財務報表。

● 審議通過本公司資金貸與子公司宏都阿里山國際開發股份有限公司新台幣壹仟萬元整之額度。

● 審議通過本公司財務主管聘任案，新任財務主管羅文亮自 103.05.15 日起接任，發言人由洪肇源總經理接任。

103/06/09 ● 推選出本公司第十二屆董事長由袁玉麒先生擔任。

● 通過購買桃園縣龍潭鄉大湖段營建用地。

103/07/11 ● 通過本公司更名換票基準日。

103/08/11 ● 審議通過本公司上半年度合併財務報表。

● 通過本公司訂定 103 年度臨時股東會會議時間、地點、議程等事宜。

103/11/10 ● 審議通過本公司 103 年第三季合併財務報表。

103/12/31 ● 審議通過本公司 104 年度營業計劃暨母子公司年度預算。

● 審議通過本公司 104 年度稽核計劃案。

● 審議通過訂定本公司「內部控制制度處理準則」之股務作業管理辦法、個人資料保護法。

● 審議通過本公司 103 年年終績效獎金之發放。

104/03/16 ● 審議通過本公司 103 年度財務報表案。

● 審議通過本公司 103 年度盈虧撥補案。

● 出具 103 年度內部控制聲明書。

● 審議通過訂定本公司 104 年股東常會召開日期、地點及議程案。

(十二)最近年度及截至年報刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：無。

(十三)最近年度及截至年報刊印日止，與公司有關人士辭職解任情形彙總表

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
經理 (會計主管)	張毓忠	94.09.07	103.05.18	離職
經理 (內部稽核主管)	逢振康	100.10.01	104.04.01	離職

註：所稱公司有關人士係指董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等。

四、會計師公費資訊

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
資誠聯合會計師事務所	蕭珍琪	王玉娟	103.01.01~103.12.31	

金額單位：新臺幣千元

金額級距		公費項目	審計公費	非審計公費	合計
1	低於 2,000 千元				
2	2,000 千元 (含) ~ 4,000 千元		√		√
3	4,000 千元 (含) ~ 6,000 千元				
4	6,000 千元 (含) ~ 8,000 千元				
5	8,000 千元 (含) ~ 10,000 千元				
6	10,000 千元 (含) 以上				

(一)給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所其關係企業之非審計公費為審計公費之四分之一以上者，應揭露審計與非審計公費金額及非審計服務內容：

金額單位：新臺幣千元

會計師事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費					會計師查核期間	備註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他(註)	小計		
資誠聯合會計師事務所	蕭珍琪 王玉娟	2,000	-	-	-	-	2,000	103.01.01 ~103.12.31	

(二)更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露更換前後審計公費金額及原因：無此情事。

(三)審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無此情事。

五、更換會計師資訊：無此情事。

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

七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形

1、董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

職稱(註1)	姓名	103年 度		當年度截至 05 月 02 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
董事長	晨譽投資(股)公司	-	-	-	-
	代表人:袁玉麒	-	-	-	-
董事	品翔投資(股)公司	-	-	-	-
	代表人:陳弘毅	-	-	-	-
董事	晨譽投資(股)公司	-	-	-	-
	代表人:陳如愔	-	-	-	-
董事	劉純芳	-	-	-	-
董事	劉瑞麟	-	-	-	-
監察人	張秀鳳	-	-	-	-
監察人	佳成建設(股)公司	-	-	-	-
	代表人:白永濬	-	-	-	-
總經理	洪肇源	-	-	-	-
財務經理	羅文亮	-	-	-	-

註1：持有公司股份總額超過百分之十股東應註明為大股東，並分別列示。

註2：股權移轉或股權質押之相對人為關係人者，尚應填列下表。

2、董事、監察人、經理人及大股東股權移轉之相對人為關係人者：無。

3、董事、監察人、經理人及大股東股權質押之相對人為關係人者：無。

八、持股比例占前十名之股東，其相互間為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之資訊

持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料

基準日：104年4月10日

姓名(註1)	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。(註3)		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱(或姓名)	關係	
晨譽投資股份有限公司 代表人袁玉麒	23,873,620	21.15%	-	-	-	-	無	-	-
代表人袁玉麒	0	-	-	-	-	-	無	-	-

晨譽投資 股份有限公司 代表人陳如愷	23,873,620	21.15%	-	-	-	-	無		-
代表人陳如愷	2,300,271	2.04%	6,386	0.01%	-	-	陳弘毅 陳敬元	二親等以 內親屬	-
頌恩營造 股份有限公司	8,621,721	7.64%	-	-	-	-	無		-
頌恩營造 股份有限公司 負責人張雅菁	0	-	-	-	-	-	無		-
磐石投資 股份有限公司	7,663,752	6.79%	-	-	-	-	無		-
磐石投資 股份有限公司 負責人王芬芳	0	-	-	-	-	-	無		-
三福投資 股份有限公司	2,311,862	2.05%	-	-	-	-	無		-
三福投資 股份有限公司 負責人江雪霞	0	-	-	-	-	-	無		-
劉寬明	4,429,531	3.93%	-	-	-	-	無		-
陳弘毅	2,524,142	2.24%	-	-	-	-	陳如愷 陳敬元	二親等以 內親屬	-
陳敬元	2,109,684	1.87%	-	-	-	-	陳弘毅 陳如愷	二親等以 內親屬	-
佳成建設 股份有限公司	1,918,739	1.70%	-	-	-	-	無		-
佳成建設 股份有限公司 負責人趙家明	0	-	-	-	-	-	無		-
熊肇穆	1,911,000	1.69%	-	-	-	-	無		-

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

104年4月10日

單位：股數；%/新台幣仟元

轉投資事業 (註)	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
宏都阿里山國際開發股份有限公司	71,343	71.34%	1,521	1.52%	72,864	72.86%
宏羽營造股份有限公司	22,000,000	92.83%	-	-	22,000,000	92.83%

註1：係公司採用權益法之投資。

肆、募資情形

一、資本及股份

(一)股本來源

1. 股本形成經過

104年4月10日

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	以現金以外之財產抵充者	其 他
73.04	1,000	30	30,000	30	30,000	現金設立	無	83.12.23 面額由每股1,000元調整為10元。
78.07	1,000	120	120,000	120	120,000	現金增資	無	
79.07	1,000	180	180,000	180	180,000	現金增資	無	
84.01	10	70,000	700,000	33,000	330,000	現金增資	無	83.12.23(83)台財證(一)第43896號
86.06	10	70,000	700,000	40,260	402,600	現金增資 49,500 盈餘轉增資 23,100	無	86.06.05(86)台財證(一)第44473號
87.05	10	70,000	700,000	49,236	492,360	現金增資 49,500 盈餘轉增資 40,260	無	87.05.19(87)台財證(一)第43425號
88.12	10	70,000	700,000	54,200	542,000	盈餘轉增資 49,640	無	88.12.07(88)台財證(一)第103020號
92.03	7.5	70,000	700,000	64,200	642,000	盈餘轉增資 100,000	無	92.03.10(92)台財證(一)第0920104213號
93.05	10	100,000	1,000,000	69,336	693,360	盈餘轉增資 51,360	無	93.05.31(93)台財證(一)第0930123952號
94.08	10	117,000	1,170,000	74,330	743,330	盈餘轉增資 49,940	無	94.08.15(94)金管證(一)第0940133589號
95.06	10	117,000	1,170,000	82,824	828,240	盈餘轉增資 84,940	無	95.06.29(95)金管證(一)第0950127395號
96.08	10	150,000	1,500,000	94,292	942,920	盈餘轉增資 114,680	無	96.08.01(96)金管證(一)第0960040566號
97.10	10	150,000	1,500,000	109,323	1,093,232	盈餘轉增資 109,720 公司債轉換 40,592	無	97.08.19金管證(一)第0970042162號 97.10.15經授商字第09701263880號
100.04	10	150,000	1,500,000	146,704	1,467,048	私募公司債轉換 373,816	無	100.04.06經授商字第10001064920號
100.07	10	200,000	2,000,000	176,705	1,767,048	私募普通股 300,000	無	100.07.20經授商字第10001161070號
102.08	10	200,000	2,000,000	112,852	1,128,518	減資 638,530	無	102.08.15經授商字第10201168210號

2. 股份種類

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	112,851,835 股	87,148,165 股	200,000,000 股	已發行股份中43,033,000股屬於私募普通股外，餘皆為上櫃股票

3. 總括申報制度相關資訊：無

(二) 股東結構

104年4月10日

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構及外人	合計
人數	-	-	42	4,414	2	4,458
持有股數	-	-	53,387,262	59,463,095	1,478	112,851,835
持股比例	-	-	47.30%	52.69%	0.00%	100%

(三) 股權分散情形

1. 股權分散情形

104年4月10日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	2,314	614,392	0.54%
1,000 至 5,000	1,212	2,737,056	2.43%
5,001 至 10,000	338	2,521,409	2.23%
10,001 至 15,000	121	1,530,641	1.36%
15,001 至 20,000	91	1,651,456	1.46%
20,001 至 30,000	87	2,152,396	1.91%
30,001 至 50,000	111	4,359,050	3.86%
50,001 至 100,000	86	6,082,011	5.39%
100,001 至 200,000	44	6,237,834	5.53%
200,001 至 400,000	23	6,568,711	5.82%
400,001 至 600,000	4	1,882,262	1.67%
600,001 至 800,000	5	3,227,714	2.86%
800,001 至 1,000,000	3	2,684,782	2.38%
1,000,001 以上自行視實際 情況分級	19	70,602,121	62.56%
合計	4,458	112,851,835	100%

2. 特別股股權分散情形：無

(四)主要股東名單

股權比例達百分之五以上之股東或股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例

基準日：104年4月10日

股份 主要 股東名稱	持 有 股 數	持 股 比 例
晨譽投資股份有限公司	23,873,620	21.15%
頌恩營造股份有限公司	8,621,721	7.64%
磐石投資股份有限公司	7,663,752	6.79%

(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

項 目	年 度	102 年	103 年	當年度截至 103年4月10日 (註8)
		每股市價 (註1)		
最高		11.25	20.55	18.45
最低		7.10	16	15
平均		8.78	17.84	16.67
每股淨值 (註2)	分 配 前	6.96	10.47	-
	分 配 後	6.96	註9	-
每股盈餘	加權平均股數	112,851,835	112,851,835	-
	每 股 盈 餘 (註3)	(2.99)	3.17	-
每股股利	現金股利	-	-	-
	無償盈餘配股	-	-	-
	配股資本公積配股	-	-	-
	累積未付股利(註4)	-	-	-
投資報酬 分析	本益比(註5)	-	5.63	-
	本利比(註6)	-	-	-
	現金股利殖利率(註7)	-	-	-

註 1：列示各年度普通股最高及最低市價，並按各年度成交值與成交量計算各年度平均市價。

註 2：請以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。

註 3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

註 4：權益證券發行條件如有規定當年度未發放之股利得累積至有盈餘年度發放者，應分別揭露截至當年度止累積未付之股利。

註 5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 6：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 7：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註 8：每股淨值、每股盈餘應填列截至年報刊印日止最近一季經會計師查核（核閱）之資料；其餘欄位應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

註 9：103 年度盈虧撥補案尚待 104 年股東常會決議通過。

(六) 公司股利政策及執行狀況

1、股利政策

本公司依主管機關規定，已於章程中明訂本公司股利政策，並經股東會通過，其內容如下：

「本公司年度總決算如有盈餘，除依法提繳所得稅外，應先彌補以往虧損，次提百分之十法定盈餘公積，並依法提撥或迴轉特別盈餘公積後，其餘額依序作下列分配：(1)員工紅利百分之一至百分之八。(2)董事、監察人酬勞百分之三。(3)餘數加計上年度未分配盈餘為累積可分配盈餘，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議分派之。

本公司考量平衡穩定之股利政策，將視資金需求及對每股盈餘之稀釋程序，適度採取股票或現金方式發放，股東紅利之總額應為累積可分配盈餘百分之五十至百分之八十，其中現金紅利應為股東紅利總額百分之十以上。」

2、本次股東會擬議股利分配情形

104年3月16日董事會決議通過103年度盈餘分配表，故不分派股利。上述分配案，尚待提報103年6月8日股東會通過。

(七) 本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響

單位：新台幣仟元；%

項 目		年 度	104 年度 (預估)
期初實收資本額			1,128,518
本年度配股 配息情形	每股現金股利		-
	盈餘轉增資每股配股數		-
	資本公積轉增資每股配股數		-
營業績效 變化情形	營業利益		註
	營業利益較去年同期增(減)比率		
	稅後純益		
	稅後純益較去年同期增(減)比率		
	每股盈餘(元)		
	每股盈餘較去年同期增(減)比率		
擬制性 每股盈餘 及本益比 (註1)	若盈餘轉增資全數 改配放現金股利	擬制每股盈餘	
		擬制年平均投資報酬率	
	若未辦理資本公積 轉增資	擬制每股盈餘	
		擬制年平均投資報酬率	
	若未辦理資本公積 且盈餘轉增資改以 現金股利發放	擬制每股盈餘	
		擬制年平均投資報酬率	

註：本公司104年度未公開財測，故無須揭露預估資訊。

(八)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

本公司年度總決算如有盈餘，除依法提繳所得稅外，應先彌補以往年度虧損，次提百分之十法定盈餘公積，如尚有盈餘時，提百分之三為董監事酬勞，百分之一至百分之八為員工紅利，其餘由董事會擬具分派議案，提請股東會決議分派之。

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：

無差異，故不適用。

3. 董事會通過之擬議配發員工分紅等資訊

(1) 擬配發員工現金紅利、股票紅利及董事、監察人酬勞之金額：員工紅利 355,372 元及董事、監事酬勞 355,372 元。

(2) 擬議配發員工股票紅利金額及其占本期稅後純益及員工紅利總額合計數之比例：不適用。

(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：3.17 元。

4. 前一年度員工分紅及董事、監察人酬勞之實際配發情形(包括配發股數、金額及股價)、其與認列員工分紅及董事、監察人酬勞有差異者應敘明差異數、原因及處理情形

本公司 102 年 3 月 15 日董事會決議不分派員工紅利及董事、監察人酬勞，並經 102 年 4 月 30 日股東常會通過，配發情形無異。

(九)公司買回本公司股份情形：無。

二、公司債辦理情形：

(一)公司債資料：

公司債種類(註2)	102年第1次私募無擔保公司債(註5)
發行(辦理)日期	102年8月23日
面額	新台幣壹佰萬元
發行及交易地點(註3)	-
發行價格	按面額發行
總額	新台幣肆億元
利率	票面年利率9%
期限	四年期，到期日：民國106年8月23日
保證機構	不適用
受託人	不適用
承銷機構	不適用
簽證律師	不適用
簽證會計師	不適用
償還方法	除本公司提前收回者外，到期時按債券面額以現金一次償還。
未償還本金	無

公司債種類(註2)		102年第1次私募無擔保公司債(註5)
贖回或提前清償之條款		贖回條款之約定：本公司債發行滿一個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，本公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時，本公司得於其後任何時間至發行期間屆滿時，按債券面額以現金收回其全部債券。
限制條款(註4)		無特殊限制條款
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		不適用
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	尚未轉換
	發行及轉換(交換或認股)辦法	除債券持有人依本辦法第十條轉換為本公司普通股或本公司依本辦法第十七條提前收回，本公司於本轉換公司債到期時，依債券面額加計利息以現金一次償還。
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		本次私募主要用於充實營運資金以提高公司獲利能力，未來將因此彌補因私募價格低於面額所造成累積虧損增加，對股東權益影響應屬有限。
交換標的委託保管機構名稱		不適用

註1：公司債辦理情形含辦理中之公募及私募公司債。辦理中之公募公司債係指已經本會生效(核准)者；辦理中之私募公司債係指已經董事會決議通過者。
 註2：欄位多寡視實際辦理次數調整。
 註3：屬海外公司債者填列。
 註4：如限制發放現金股利、對外投資或要求維持一定資產比例等。
 註5：屬私募者，應以顯著方式標示。
 註6：屬轉換公司債、交換公司債、總括申報發行公司債或附認股權公司債，應依性質按表列格式再揭露轉換公司債資料、交換公司債資料、總括申報發行公司債情形及附認股權公司債資料。

轉換公司債資料

公司債種類(註1)		102年第1次無擔保公司債		
項目	年度	102年	103年	當年度截至104年4月30日(註4)
	轉換公司債市價(註2)	最高	不適用	不適用	不適用
最低		不適用	不適用	不適用
平均		不適用	不適用	不適用
轉換價格		9.49元 (102年8月25日調整)	9.49元 (102年8月25日調整)	9.49元 (102年8月25日調整)
發行(辦理)日期及發行時轉換價格		102年8月23日 6.06元	102年8月23日 6.06元	102年8月23日 6.06元
履行轉換義務方式(註3)		發行新股	發行新股	發行新股

註1：欄位多寡視實際辦理次數調整。
 註2：海外公司債如有多處交易地點者，按交易地點分別列示。
 註3：交付已發行股份或發行新股。
 註4：應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

- (二)海外轉換公司債資料：不適用。
- (三)交換公司債資料：不適用。
- (四)總括申報發行公司債資料：不適用。
- (五)附認股權公司債資料：不適用。

- 三、特別股辦理情形：無。
- 四、海外存託憑證辦理情形：無。
- 五、員工認股權憑證、限制員工權利新股辦理情形：無。
- 六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。
- 七、資金運用計劃執行情形

(一)計劃內容

計畫內容		充實營運資金以提高公司獲利能力
資金來源		私募無擔保公司債新台幣 4 億元
資金運用		充實營運資金
變更原因		無
變更前後效益	變更前	充實營運資金，提升未來獲利能力以維護股東權益。
	變更後	無
變更計畫提報股東會之日期		不適用
網站申報日期		102/8/9、102/9/3

(二)執行情形

1. 本公司 102 年度私募無擔保公司債新台幣 4 億元，業於 102 年第二季募足款項，資金用途係用以充實營運資金購置開發新案土地，並於 102 年第四季購置完成。
2. 本案已取得建照執照，因採國際會計處理原則為全部完工法，故尚未產生收益，對於損益情形尚無影響，對於 102 年度流動資產及負債總額增加約 8 億，財務結構之負債占資產比率增加為 71.38%。

伍、營運概況

一. 業務內容

(一)業務範圍

1.主要內容

- (1) 委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租、出售業務。
- (2) 室內裝潢業務。(營造業除外)(建築師業務除外)
- (3) 超級市場之經營業務。
- (4) 建築材料之買賣、代理及進出口業務。
- (5) 遊樂場、綜合運動場之經營業務。(遊藝場業務除外)
- (6) 模具批發業。
- (7) 精密儀器批發業。
- (8) 電子材料批發業。
- (9) 國際貿易業。
- (10) 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

本公司以「委託營造廠商興建住宅、大型社區、住宅大樓、透天別墅及商業大樓出租、出售業務」為主要業務、市場以內銷為主，佔公司營業額之 100%。

3.公司目前之商品及計畫開發之新商品

公司目前以委託營造廠商興建中、大型社區、大樓套房、商業住宅大樓出租、出售業務為主，產品類型除原有產品外，並將朝區域型大型建商的方向發展，以利產品多元化，且能因應各客戶層改善居住品質之要求。另為延伸企業觸角，擴展經營層面，將採多角化經營策略，進行垂直整合，以分散經營風險。

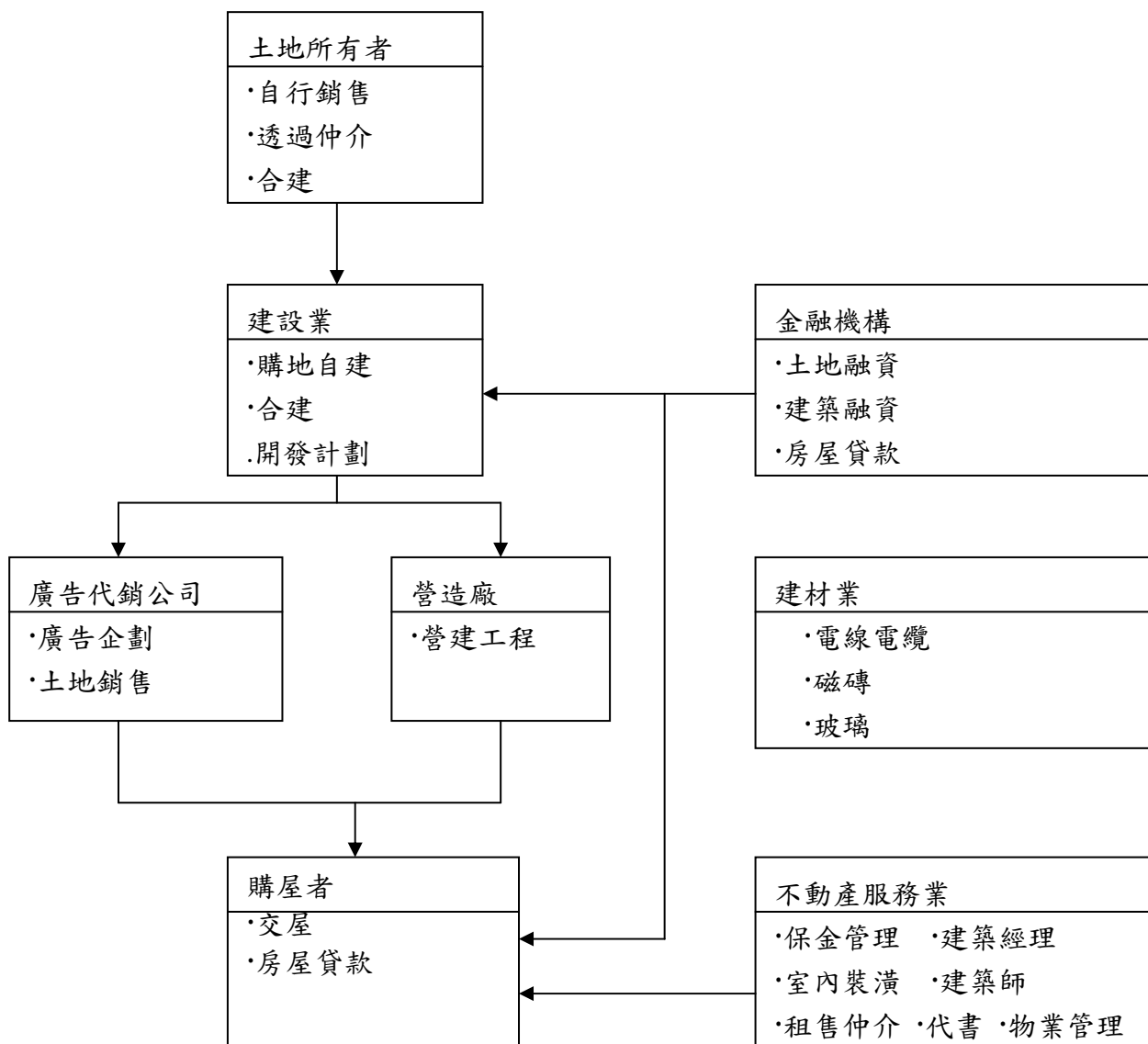
(二)產業概況

1.產業現況與發展

目前大多數銀行房貸利率約在 1.9% 以上，房貸利率處於低檔，再加上原物料上漲帶動房價上漲的預期心理作用下，房地產景氣趨緩現象，然而短期內市場有供給增加之隱憂，產業界宜掌握國內長期居住需求，因應人口成長趨勢調整檢視住宅需求。未來講求地段、交通，未來性、品質與安全及社區服務的產品必能獲得最終的認同與肯定。房地產是樂觀可期的，尤其對採穩健經營及產品口碑、企業品牌良好的業者而言，更能抓住消費者的心。

2. 產業上、下游及相關產業

建設業之上、中、下游產業之關聯圖



3.產品未來發展趨勢

(1)講究社區生活機能的完整性

過去的住宅社區，由於規劃欠妥當，生活機能不足，致居民的主要活動需移至社區外進行，造成生活上的不便。如今新建的社區則講究機能的完整性，很多社區內設有運動場、圖書館、游泳池、公共休閒綠地等設施，讓住戶能在所住社區內享受到生活的便利。

(2)區域交通未來性

資訊時代來臨，購屋者對購屋標地，未來發展潛力，重大建設，交通便利性，透過網際網路資訊透明，公司購地提案，以上述條件為優先考量，依市場趨勢做產品定位。

(3)首次購屋及換屋型產品區隔明顯

首次購屋及換屋型消費者由於經濟能力負擔不同，需求取向差異大。首次購屋者對於價格敏感度較高，只要產品機能齊全，區域選擇彈性較大。而換屋型客戶則對於社區機能完整性、生活方便性及安全性等高品質訴求，區域之選擇較偏重。

(4)休閒不動產方興未艾

隨者國民所得提高，國人逐漸注重生活品質，所得分配於休閒旅遊之比重增加，而週休二日政策之實施，更助長風氣。與休閒遊憩活動相關之不動產產品隨需求增加將以不同型態相繼投入市場。

(5)商用不動產趨於活絡

兩岸經濟日趨穩定，台商鮭魚回流潮興起，直航開放大陸人士來台觀光議題的帶動下，商用不動產已有轉趨活絡之現象，其經營及管理將為下階段建築業者蘊藏更大之商機。

4.產品競爭情形

建築投資業之地域性相當強烈，市場競爭型態以區域性個案競爭為主。打造台中市區塊品牌，而本公司為上櫃公司再加上公司創立已三十九年，歷經多年不景氣的考驗，公司體質為穩健型的公司，公司所推出的個案大致皆有良好之銷售率，顯示本公司競爭能力位於一般水準之上。

(三)技術及研發概況

1. 最近年度及截至年報刊印日止投入之研發費用：無
2. 開發成功之技術或產品

基於行業特性，在建築本業來說最佳的研發既是土地開發，公司在土地開發方面，將朝專業、積極路線發展，選定具有開發潛力的區域，進行資料蒐集及土地取得等工作，並集合業務部，開發設計課，建築師、設計師、結構技師規劃設計，以密集會議討論並集思廣益，使開發之產品能契合市場變化莫測之脈動，因應客戶層次的需求，以期能提升毛利、創造更佳之口碑。

(四) 長、短期業務發展計劃

1. 短期業務發展計畫

考量公司目前資本規模、人力資源條件，並維持適當自有資金比率，以降低經營風險，短期業務仍以投資興建台中市地區房地產市場住宅個案為主，北部地區區域個案發展，除了可發揮最佳經營效益外，並可透過個案獲利累積資本規模，讓公司得以持續穩定成長。

2. 長期業務發展計畫

除了持續於台中市地區推出住宅產品外，未來桃園、新北市等，可能將產品開發朝多樣化發展，如新興地區開發，商用不動產，休閒不動產開發，以使資源整合，創造開發利潤。

3. 社區經營規劃，以永續經營的理念，深入豐謙所有社區個案輔導社區經營，加強客服，提供機構內文創、藝術、活動等資源，建立豐謙家族，建立品牌形象。

二. 市場及產銷概況

(一) 市場分析

1. 主要商品銷售地區

本公司主要提供中、大型社區開發、高級透天產品、住宅商業大樓等產品，104年以台中市及桃園龍潭區為主要之推案區域，嘉義地區原持有土地規劃行銷或出清土地，台中市屯區及桃園龍潭區週邊區塊首購為主力，規劃2~3房低總價產品，並以品牌在消費者心中建立良好形象。

2. 市場佔有率

目前宏都嘉義餘屋已出清完畢(含SMART套房)，目前銷售中太平時代菁英案(約30億)，為103年度太平地區最大各案，104年第一季龍潭菁英匯約(15億)與豐邑首席匯聯銷共約429戶總銷43億為，第3季預計大湖段9.5億公開將成為龍潭地區最大各案及市佔率最高。

3. 市場未來之供需狀況與成長性

(1) 供給面

根據台中市不動產開發公會統計資料顯示，臺中市地區103年建照申請9652戶，桃園13655戶(全台最高)，全國較102年度成長15.92%，市場供給過高，創近5年新高，台中市今年土地公告現值飆漲11.06%，營建成本上漲至少3成，這些都反映在房價，但金額放大，103年預估奢侈稅實施滿兩年，市場由投資轉為自住、換屋，產品平數縮小，以中低總價為考量。全國核發建築物使用執照件數，103年度成長6.30%，顯示房地產供給的成長。

臺中市、桃園地區歷年核發建築物使用執照統計

區域	年別	件數(戶)	較上年增減率(%)	備註
桃園	102年	13355,		
台中	102年	12680		
桃園	103年	16040	20.10%	六都第二
台中	103年	15344	21.01%	六都第三

資料來源：內政部營建署

(2)需求面

消費者對於居住的需求，隨著所得的提高，由初期的「有房子住」提升到「住得好、住得舒適」的程度，不論在私密性或是安全性方面，均是受到購屋人青睞的原因。自住型的購屋者隨人口的成長，家庭結構的變遷、及安全性的考量而維持一定的需求量，故預計未來市場自住需求將會增加，投資需求減少，總需求量將減少。

臺中市地區103年推案量統計

103年第4季	地點	件數	較上計變動	較去年上計變動
第4季	台中市	47	6.8%	-14.5%
第4季	桃園市	63	-18.2%	-32.3%

資料來源：103年第4季國泰房地產指數季報

(3)成長性

根據民國103年內政部的統計資料，全國的老年人口(65歲以上)，人口老化指數85.7%，全國最高為嘉義147.72%，而就人口老化指數(老年人口/幼年人口)來看，扶養比例越高，投資置產資金短缺，長遠來看不利於房地產市場。有鑑於此，本公司已於民國103年購買桃園市龍潭區土地，積極佈局北部市場。台中市、桃園市的人口結構年輕，人口年輕指數僅次於新竹市，為全國2、3名，低於全國平均，外來人口移入，資金活絡，戶數及人口增加有利於房地產市場長線成長。

臺閩地區民國103年人口統計

	人口數	與102年成長	人口老化指數(%)	全國年輕排名
桃園市	2058328	6.97%	58.72%	2
台中市	2719835	6.7%	63.82%	3

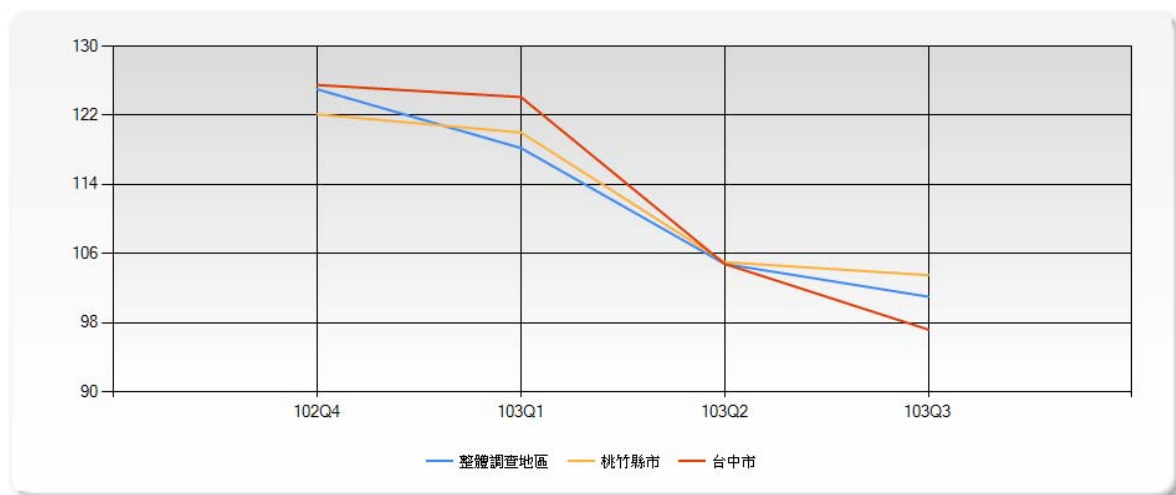
資料來源：內政部統計處

就交易面來看，台中市不動產市場過去一年多來表現平穩。台中市持續價漲量增，台中市，桃園市建照申請漲幅最為明顯，且價量結構穩定。

就房價趨勢分析及經濟成長率有下修狀況，故104年度房地產成交量會趨於保守。

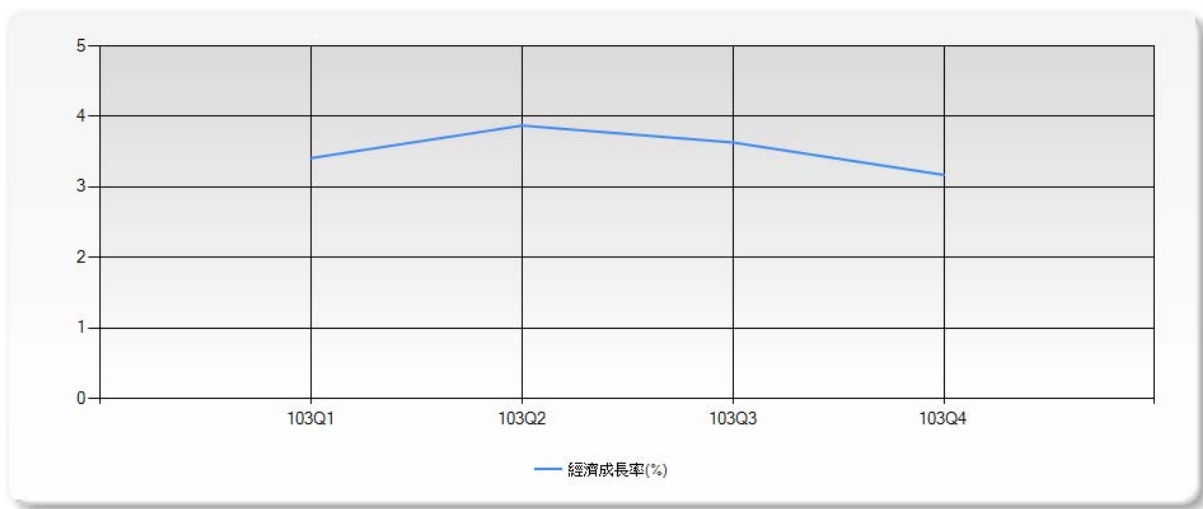
• 房價趨勢分數

年度季別	整體調查地區	桃竹縣市	台中市
103Q3	101.00	103.50	97.20
103Q2	104.80	105.00	104.80
103Q1	118.20	120.00	124.10
102Q4	125.00	122.10	125.50
資料名稱	房價綜合趨勢分數(分)		



• 查詢項目：經濟成長率

年度季別	經濟成長率(%)
103Q4	3.17
103Q3	3.63
103Q2	3.87
103Q1	3.41



資料來源：內政部統計處

另外一個支撐台中房地產市場長期看好的因素，是海外台商的返鄉需求。台中是台灣中小企業的大本營，早年因人力成本攀升，產業外移至中國大陸及東南亞。近年來隨著兩岸交流增溫，對於先前出走的台商，在考量居家的熟悉度與子女的教育環境，再加上離家奮鬥已久，出現「衣錦還鄉」的置產需求，有效支撐台中房地產市場的成长動能。

4. 競爭利基

(1) 良好的企業形象

豐謙建設一向秉持誠信穩健、永續經營、精進品質、專業服務、感恩回饋的經營理念，在嘉義、台中、北部地區紮實耕耘，並熱心參與民間公益社團、推動環保工作，取之於社會用之於社會。另本公司加強施工管理，確保工程品質，嚴格掌控完工交屋時程，提供完善的售後服務，防止交易糾紛之發生，因此，不但在同業中奠定穩固的基礎，也在消費者的心目中，建立良好的口碑與信譽。此外，本公司亦多次榮獲『中華建築金石獎』與『國家建築金質獎』，具有良好的品牌形象。

(2) 專業經營團隊

本公司的經營團隊皆學有專精，經驗豐富，秉持永續經營的理念，歷經多次景氣榮枯而屹立不搖。

(3) 敏銳的土地開發能力

本公司在嘉義及台中地區經營已有 39 年，較能正確掌握當地民情，市場偏好，具有敏銳的土地開發能力。聘請專業團隊未來的營運將偏重台中地區，本公司有信心能妥善運用先前的經驗及全新專業團隊，繼續維持良好的土地開發能力。

(4) 專業售後服務，深受客戶信賴與肯定

在永續經營、紮根服務的理念下，本公司針對客戶問題指派專人予以迅速處理。在服務項目上，不僅對保固項目負責保固服

務，對客戶之非保固項目問題亦予以協助處理。此外，本公司對個案於完工交屋後之社區管理問題亦相當重視，在公寓大廈管理法尚未公佈實施前，即對所推個案於交屋後協助成立大樓管理委員會，以維持社區管理之運作及提昇住戶生活環境的品質，並不定期於社區辦活動，深獲客戶好評。

(5) 卓越之工程管理技能

本公司在工程品質管制方面已建立完備的內控流程，並配合所屬轉投資之營造商(宏羽營造)施工，加強施工管理，確保工程品質，嚴格掌控完工交屋時程，並提供完善之售後服務，防止交易糾紛之發生。

2. 發展遠景之有利、不利因素與因應對策

(1) 有利因素

- a. 利率短期內仍維持低檔，有利借貸籌資。
- b. 開放的兩岸政策有利投資信心，陸資來台投資的預期心理，激勵市場信心。
- c. 自住型客戶眼看房價並沒預期大幅下修現象，開始勇於進場議價，市場將逐漸活絡。
- d. 今年不少奢侈稅閉鎖期物件將被釋出，加上經濟穩定，不過仍以低總價、低單價的雙低產品為主流，因此，具有重大建設如台中 74 號環狀快速道路週邊新興區塊的低價話題區預估仍有亮眼表現，桃園升格六都等利多。
- e. 台中地區房地產景氣仍看好
 - 根據國泰房地產指數季報，台中市與桃園市民國 103 年房價上漲居全國 2,3 名，且價量俱揚，成長結構穩定。
 - 兩岸交流日趨頻繁，許多源自於台中且在大陸打拼多年的台商/台幹，造成了大量「鮭魚返鄉」的房地產需求。
 - 相繼於台北市、高雄市，台中市，桃園市將進行捷運工程，隨著台中捷運完成，74 號環狀快速道路通車，桃園機場捷運，升格六都等交通生活機能大為改善，對台中、桃園房地產的需求將進一步獲得提升。
 - 台中、桃園擁有相對年輕的人口結構，人口老化指數為全國最低 2、3 名，低於全國平均，長線上有利房地產發展。

(2) 不利因素

- a. 國內經濟復甦的速度 103 年第四季有下滑趨勢，市場餘屋去化速度緩慢。
- b. 通貨膨脹蠢蠢欲動，土地與建築成本上揚，造成支出負擔加重。
- c. 建築業屬資本密集行業，需要龐大資金。央行加強信用管制，使得銀行融資較為保守，資金籌措管道較為不易。
- d. 實價登錄上路後，房價透明化，在供給稀少的精華地段將有穩盤、撐盤作用，但在供給量大的市郊，房價影響可能較大。

- e. 受到奢侈稅影響，短線投資客退場，成交量萎縮。
- f. 景氣低靡，量多價揚導致不少買方觀望，成交量降低。

(3) 因應對策

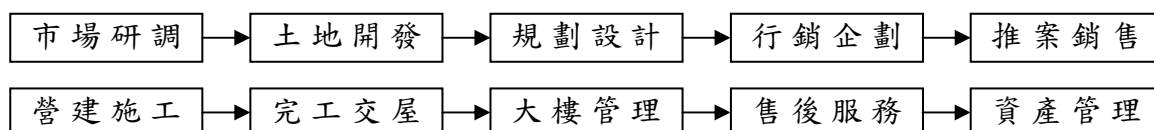
- a. 快速去化餘屋及以敏銳的土地開發能力，強化產品規劃，在購地前審慎評估，購地後謹慎對各工程作整體的規劃及評估、監控，加強對施工成本之管理，選擇品質良好之建材，以期提昇產品價值，創造高額利潤。
- b. 提高施工品質，慎選建材質料，嚴格規範及監督營造公司之施工過程，以保持良好之公司品牌形象，增加與同業的競爭能力。
- c. 加強採購、發包能力，透過多方詢價、集體比議價尋求價格合理、品質優良之供應商，降低工程成本。
- d. 對未來具開發潛力的區域市場進行調查及分析之工作，適時掌握環境脈動，並對房屋市場變化保持適度的關切與警戒。
- e. 待營建本業穩固後評估多角化經營的可能性，以分散風險。
- f. 與績優廠商或同業聯盟，降低成本，以分散風險。

(二) 主要產品之重要用途及產製過程

1. 主要產品之重要用途

主要產品	重要用途
大樓	住宅、辦公住商大樓、提供停車場用途
公寓	住宅、店舖
別墅	透天住宅

2. 產製過程



(三) 主要原料之供應狀況

1. 營建用地

本公司產品之主要推案區域為台中市。經嚴密之市場評估、分析、產品的定性、定量、定位後，設計高格調、高品質且具市場區隔之產品，就指定優良地段、環境優雅之地區，由熟悉配合公司經營主力區域之仲介人士、仲介公司或地主自行向公司推薦，以及國有財產局、銀行、等土地釋出招標；或法院拍賣之精華地段，並以取得土地能即時開發興建為主。並且視實際需要與地主以合建方式合作，在供給方面將不會匱乏現象。其他附屬原料如水泥、鋼筋、砂石等相關建材市場價格動向，由承包本公司建案之營造廠商專責注意並因應。

2. 營建工程

本公司與各營造廠商關係良好，工程進度均能如期完工。由於本公司訂有嚴謹的工程發包辦法與施工規範，因此由發包至驗收工程為止，均能有效掌握並了解工程進度與品質，故本公司完工交屋的個案品質均能維持在水準之上。

(四)最近二年度任一年度中曾占進(銷)貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例，並說明其增減變動關係。

1. 最近二年度占進貨額百分之十以上主要供應商資料

單位：新台幣千元

項目	102 年				103 年			
	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	頌恩營造	241,019	81.82	無	宏羽營造(註1)	442,259	90.78	母子公司
2	其他	53,547	18.18	無	頌恩營造	43,387	8.91	無
					其他	1,535	0.31	無
	進貨淨額	294,566	100		進貨淨額	487,181	100	

註1：本公司採權益法評價之被投資公司。

註2：兩期差異，主係103年度時代菁英工程案發包予本公司之子公司宏羽營造，故致此差異，另103年度向頌恩營造進貨金額較102年度減少，主係双子星個案即將於103度完工，故對頌恩營造進貨金額逐步減少。

2. 最近二年度占銷貨額百分之十以上主要銷貨客戶資料

最近二年度尚無單一客戶承購房屋達公司年度銷售之百分之十以上。

(五)最近二年度生產量值表

生產量值 年度 主要商品 (或部門別)	102 年度			103 年度		
	產能 (戶)	產量 (戶)	產值 (仟元)	產能 (戶)	產量 (戶)	產值 (仟元)
双子星	-	-	-	178	178	1,127,379

註1：產量係指當年度完工之戶數，產值係指當年度完工個案之實際成本。

(四)最近二年度銷售量值表

單位：新台幣仟元

銷 售 量 值 年 度 主 要 商 品 (或 部 門 別)	102 年度				103 年度			
	內 銷		外 銷		內 銷		外 銷	
	量	值	量	值	量	值	量	值
濱湖高第(大樓)	2	25,970	-	-	-	-	-	-
宏都領袖 A10-A18	1	7,390	-	-	-	--	-	-
宏都領袖 A19-A27	2	12,612	-	-	-	-	-	-
宏都領袖 A10-A18			-	-	-	21,964-	-	-
宏都領袖 A1-A9			-	-	-	17,132	-	-
摩登 smart			-	-	-	6,162-	-	-
宏都領袖 A19-A27						11,597	-	-
崇文天下					1	800	-	-
夏慕里	10	78,295					-	-
双子星				-	178	1,624,464	-	-
其他	-	5,717			-	0	-	-
租賃收入	-	2,890				3872	-	-
合 計	15	132,874	-	-	179	1,685,992		

三、從業員工最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率

年 度		102 年度	103 年度	當 年 度 截 至 104 年 05 月 02 日 (註)
員 工 人 數	職 員	14	19	17
	合 計	14	19	17
平 均 年 歲		41.93	40	40.4
平 均 服 務 年 資		5.93	5.03	5.13
學 歷 分 布 比 率	碩 士 (含) 以 上	28.57%	21.05%	11.76%
	大 學	35.71%	52.63%	58.82%
	專 科	14.29%	15.79%	17.65%
	高 中	21.43%	10.53%	11.76%
	高 中 職 以 下	0%	0%	0%

註：應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

四、環保支出資訊

(一) 最近年度及截至年報刊印日止，因汙染環境所受損失(包括)賠償及處分之總額：無。

(二) 未來因應對策及可能支出：本公司屬建設業，營造工程發包給營造廠商建造，施工中可能發生之環境汙染及相關之廢棄物處理，於工程合

約中明定由營造廠負責，本公司負監督管理之責，以免造成汙染源。

(三)因應歐盟有害物質限用指令(RoHS)之執行情形：不適用。

五、勞資關係

(一)公司各員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施情形，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

1. 員工福利措施

本公司員工福利作業，恪遵勞動基準法、勞工保險條例、職工福利金條例及其相關法令辦理。基於鼓勵士氣，提高工作效率，凝聚員工向心力，建立安定之工作環境，特針對員工需求，訂定多項員工福利措施，並培養員工與公司一體共存共榮之觀念，共創和諧之勞資關係，除健保、勞保及勞退外，並提供下列各項福利措施：

- (1)職工福利委員會發放三節獎金(或禮品)、生日禮金。
- (2)職工福利委員會舉辦國內外旅遊或發放補助金。
- (3)職工福利委員會發放傷病住院、重大災害急難補助金。
- (4)婚喪喜慶慰助，適時發揮慰助美意、激勵士氣。
- (5)提供員工定期健康檢查及各類教育訓練，使員工在安全及成長的環境中工作。

2. 進修、訓練實施情形

(1)職前訓練作業

新進員工必須接受人力資源單位安排的職前講習，使其在任職前即能對公司組織文化、工作職位功能、經營理念及規章制度有基本了解；人力資源單位亦會陪同部門主管帶領新進人員認識工作環境與同事，以協助新進人員提早熟悉工作環境，並及早進入工作狀態。

(2)在職訓練作業

本公司員工教育訓練辦法係依據內部管理辦法，由管理部門擬定教育訓練辦法，以內部訓練或委外機構受訓方式對員工實施訓練，促使員工能充份發揮才能，持續提昇知識技能，提高工作效率。

(3)103 年教育訓練辦理情形：

103 年度本公司新任會計主管及稽核主管皆已依法令完成初任教育訓練課程。

因應 IFRS 版本修改及商會法修法對財務報表之差異，安排財務人員參加相關之教育訓練課程；為提升整體營建實力，鼓勵員工參加專業技能訓練課程及取得專業證照並定期回訓。

3. 退休制度與實施情形

本公司對於正式聘用員工訂有退休辦法，員工之退休條件、退休金給與及計算方式，均依勞動基準法、勞工退休金條例及相關法令規定辦理，如下：

- A. 勞基法退休金舊制：依服務年資，每滿一年給與兩個基數，超過十五年之年資，每增加一年給與一個基數，總數以四十五個基數為限。目前，本公司按員工每月薪資總額2%提撥員工退休準備

金，專戶儲存於台灣銀行。

B. 勞工退休金新制：自九十四年七月一日實施。

由本公司按月以不低於員工每月薪資之6%為員工提繳勞工退休金，儲存於勞保局設立之勞工退休金個人專戶，專戶所有權屬於勞工。

4. 勞資間之協議情形與各項員工權益維護措施

本公司著重合理化、人性化之管理制度，建立順暢之溝通管道，並定期召開勞資會議，藉由每次會議勞方代表提出議題溝通與討論，並且通過各項決議外，對於宣導政策、了解員工意見皆採開放且雙向溝通方式進行，並依勞基法規定制定管理規則，以維持勞資雙方良好關係。

5. 員工行為或倫理守則

本公司訂有相關人力資源管理規則，作為員工行為及倫理守則。

(二)最近年度及節制年報刊登日止，因勞資糾紛所遭受的損失

1. 勞資糾紛狀況：因離職員工蔡毅卿對公司提起給付資遣費案件，現已經一審終局判決，本公司決議不上訴，本案已確定。

2. 已發生損失：應給付資遣費新台幣 453,173 元、訴訟費用新台幣 5,954 元，遲延利息新台幣 9,424 元。

3. 未來公司因應措施：本公司將妥善規劃人力資源管理制度，遵循法令與時俱進，且為健全員工福利之落實，本公司已針對相關內部辦法加以修正，未來更加強勞資雙方溝通管道，使勞資關係更加鞏固、和諧。

六、重要契約：列示截至年報刊印日止仍有效存續及最近年度到前之供銷契約、技術合作契約、工程契約、長期借款契約及其他足以影響股東權益之重要契約之當事人、主要內容、限制條款及契約起迄日期

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
工程契約	宏羽營造(股)公司	103/10/31~至完工	台中市太平區平欣段等地號集合住宅新建工程	無
長期借款合同	台銀台中港	101/02/15-108/02/15	內甕段營建用地	無
長期借款合同	土銀平鎮	103/10/13-108/10/13	大湖段營建用地及在建工程	無
長期借款合同	台企銀台中	103/6/16-107/12/16	潛龍段營建用地及在建工程	無
長期借款合同	土銀南屯	102/10/24-107/10/24	平欣段營建用地及在建工程	無
長期借款合同	國際票券	103/4/20-104/4/20 104/4/20-105/4/20	嘉朴段營建用地	無

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表

(一)簡明資產負債表及綜合損益表資料

簡明資產負債表

單位：新台幣仟元

年 度	101 年	102 年	103 年	104 年 Q1
流 動 資 產	1,591,026	2,725,486	2,911,030	2,844,874
不 動 產、產 房 及 設 備	57,688	38,049	4,752	2,985
無 形 資 產	310,224	27,929	23,414	22,285
其 他 資 產	27,729	1,619	1,839	1,843
資 產 總 額	2,104,882	2,910,755	3,054,797	2,985,616
流 動 負 債	347,079	960,668	844,754	894,589
	分配前	960,668	844,754	894,589
	分配後	960,668	註 2	註 2
非 流 動 負 債	499,933	1,117,172	1,028,108	913,636
負 債 總 額	847,012	2,077,840	1,872,862	1,808,225
	分配前	2,077,840	1,872,862	1,808,225
	分配後	2,077,840	註 2	註 2
歸 屬 於 母 公 司 業 主 之 權 益	1,222,688	889,417	1,246,883	1,243,254
股 本	1,767,048	1,128,518	1,128,518	1,128,518
資 本 公 積	22,337	25,457	25,457	25,457
保 留 盈 餘	(566,697)	(264,558)	92,908	92,908
	分配前	(264,558)	92,908	92,908
	分配後	(264,558)	註 2	註 2
其 他 權 益	-	-	-	-
庫 藏 股 票	-	-	-	-
非 控 制 權 益	35,182	(56,502)	(64,948)	(65,863)
權 益 總 額	1,257,870	832,915	1,181,935	1,177,391
	分配前	832,915	1,181,935	1,177,391
	分配後	832	註 2	註 2

簡明資產負債表-個體

單位：新台幣仟元

年 度	101 年	102 年	103 年
流 動 資 產	1,725,244	2,657,094	2,847,072
不 動 產、產 房 及 設 備	42,615	33,785	1,091
無 形 資 產	-	-	-
其 他 資 產	-	19	-
資 產 總 額	2,021,151	3,087,715	3,241,434
流 動 負 債	302,517	920,699	785,434
	分配前	920,699	785,434
	分配後	920,699	785,434
非 流 動 負 債	495,946	1,277,599	1,209,117
負 債 總 額	798,463	2,198,298	1,994,551
	分配前	2,198,298	1,994,551
	分配後	2,198,298	1,994,551
股 本	1,767,048	1,128,518	1,128,518
資 本 公 積	22,337	25,457	25,457
保 留 盈 餘	(566,697)	(264,558)	92,908
	分配前	(264,558)	92,908
	分配後	(264,558)	92,908
其 他 權 益	-	-	-
庫 藏 股 票	-	-	-
權 益 總 額	1,222,688	889,417	1,246,883
	分配前	889,417	1,246,883
	分配後	889,417	1,246,883

註1：本公司截至年報刊印日104年5月02日之前一季財務資料，為104年度第一季財務報表，業經會計師核閱完竣。

註2：103年度盈虧撥補案尚待104年股東常會決議通過。

簡明綜合損益表

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	101 年	102 年	103 年	104 年 Q1
營業收入	113,134	132,908	1,685,992	4,926
營業毛利	(54,744)	19,489	502,630	159
營業損益	(154,112)	(109,503)	383,505	(10,777)
營業外收入及支出	(327,189)	(319,198)	(34,507)	6,233
稅前淨利	(481,301)	(428,701)	348,998	(4,544)
繼續營業單位本期淨利	(481,301)	(428,701)	348,998	(4,544)
停業單位損失	-	-	-	-
本期淨利(損)	(481,301)	(428,701)	348,998	(4,544)
本期其他綜合損益(稅後淨損)	1,818	626	22	-
本期綜合損益總額	(479,483)	(428,075)	349,020	(4,544)
淨利歸屬於母公司業主	(369,213)	(337,017)	357,444	(3,629)
淨利歸屬於非控制權益	(112,088)	(91,684)	(8,446)	(915)
綜合損益歸屬於母公司業主	(367,395)	(336,391)	357,466	(3,629)
綜合損益歸屬於非控制權益	(112,088)	(91,684)	(8,446)	(915)
每股盈餘	(2.09)	(2.99)	3.17	(0.03)

簡明綜合損益表-個體

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	101 年	102 年	103 年
營業收入	112,997	132,874	1,685,992
營業毛利	17,594	16,818	501,530
營業損益	(19,419)	(88,120)	398,504
營業外收入及支出	(349,794)	(248,897)	(41,060)
稅前淨利	(369,213)	(337,017)	357,444
繼續營業單位本期淨利	(369,213)	(337,017)	357,444
停業單位損失	-	-	-
本期淨利(損)	(369,213)	(337,017)	357,444
本期其他綜合損益(稅後淨損)	1,818	626	22
本期綜合損益總額	(367,395)	(336,391)	357,466
每股盈餘	(2.09)	(2.99)	3.17

註1：本公司截至年報刊印日104年5月02日之前一季財務資料，為104年度第一季財務報表，業經會計師核閱完竣。

(二)簡明資產負債表及綜合損益表資料-我國財務會計準則
 簡明資產負債表-我國財務會計準則(合併)

單位：新台幣仟元

年 度		98 年	99 年	100 年	101 年
項 目					
流 動 資 產		1,637,594	1,256,760	1,406,163	1,601,420
基 金 及 投 資		18,000	18,000	-	-
固 定 資 產		746,825	898,664	865,898	486,127
無 形 資 產		-	1,406	1,257	-
其 他 資 產		144,356	186,829	27,831	27,729
資 產 總 額		2,546,775	2,361,659	2,301,149	2,115,276
流 動 負 債	分 配 前	1,068,401	507,951	368,742	346,827
	分 配 後	1,068,401	507,951	368,742	346,827
長 期 負 債		85,420	396,852	180,613	494,332
其 他 負 債		16,895	21,255	13,136	8,667
負 債 總 額	分 配 前	1,170,716	926,058	562,491	849,826
	分 配 後	1,170,716	926,058	562,491	849,826
股 本		1,093,232	1,093,232	1,767,048	1,767,048
資 本 公 積		87,538	121,860	22,337	22,337
保 留 盈 餘	分 配 前	6,742	11,186	(197,997)	(559,117)
	分 配 後	6,742	11,186	(197,997)	(559,117)
金 融 商 品 未 實 現 損 益		-	-	-	-
累 積 換 算 調 整 數		-	-	-	-
未 認 列 為 退 休 金 成 本 之 淨 損 失		-	-	-	-
股 東 權 益 總 額	分 配 前	1,376,059	1,435,601	1,738,658	1,265,450
	分 配 後	-	-	-	-

簡明資產負債表-我國財務會計準則(母公司)

單位：新台幣仟元

年 度		98 年	99 年	100 年	101 年
項 目					
流 動 資 產		1,453,995	1,119,570	1,364,347	1,735,637
基 金 及 投 資		464,789	664,245	569,521	138,513
固 定 資 產		268,199	165,108	164,005	157,443
無 形 資 產		-	1,406	1,257	-
其 他 資 產		21,220	39,720	2	-
資 產 總 額		2,208,203	1,990,049	2,099,132	2,031,593
流 動 負 債	分 配 前	930,934	355,524	320,632	302,313
	分 配 後	930,934	355,524	320,632	302,313
長 期 負 債		73,887	387,918	174,279	490,599
其 他 負 債		15,870	20,329	12,833	8,413
負 債 總 額	分 配 前	1,020,691	763,771	507,744	801,325
	分 配 後	1,020,691	763,771	507,744	801,325
股 本		1,093,232	1,093,232	1,767,048	1,767,048
資 本 公 積		87,538	121,860	22,337	22,337
保 留 盈 餘	分 配 前	6,742	11,186	(197,997)	(559,117)
	分 配 後	6,742	11,186	(197,997)	(559,117)
金 融 商 品 未 實 現 損 益		-	-	-	-
累 積 換 算 調 整 數		-	-	-	-
未 認 列 為 退 休 金 成 本 之 淨 損 失		-	-	-	-
股 東 權 益 總 額	分 配 前	1,187,512	1,226,278	1,591,388	1,230,268
	分 配 後	1,187,512	1,226,278	1,591,388	1,230,268

簡明損益表-我國財務會計準則(合併)

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	98 年	99 年	100 年	101 年
營業收入	528,889	751,710	215,950	112,997
營業毛利	77,176	158,085	16,300	(54,881)
營業損益	(74,487)	55,091	(117,341)	(146,156)
營業外收入及利益	11,809	8,270	19,945	3,288
營業外費用及損失	(46,484)	(58,274)	(173,732)	(330,340)
繼續營業部門 稅前損益	(109,162)	5,087	(271,128)	(473,208)
繼續營業部門 損益	(110,805)	4,863	(271,235)	(473,208)
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	(81,497)	14,973	(209,142)	(361,120)
每股盈餘	(0.75)	0.14	(1.34)	(2.04)

簡明損益表-我國財務會計準則(母公司)

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	98 年	99 年	100 年	101 年
營業收入	477,717	751,425	215,950	112,997
營業毛利	46,459	150,956	17,874	17,594
營業損益	(20,852)	82,780	(39,536)	(11,293)
營業外收入及利益	4,195	8,353	20,749	5,126
營業外費用及損失	(64,840)	(76,160)	(190,355)	(354,953)
繼續營業部門 稅前損益	(81,497)	14,973	(209,142)	(361,120)
繼續營業部門 損益	(81,497)	14,973	(209,142)	(361,120)
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	(81,497)	14,973	(209,142)	(361,120)
每股盈餘	(0.75)	0.14	(1.34)	(2.04)

(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

年度	簽證會計師	查核意見
103 年	資誠聯合會計師事務所 蕭珍琪、王玉娟	修正式無保留意見
102 年	資誠聯合會計師事務所 蕭珍琪、王玉娟	修正式無保留意見
101 年	資誠聯合會計師事務所 蕭珍琪、薛守宏	修正式無保留意見
100 年	資誠聯合會計師事務所 蕭珍琪、張志安	修正式無保留意見
99 年	資誠聯合會計師事務所 張志安、蕭珍琪	修正式無保留意見

二、最近五年度財務分析

(一)財務分析

財務分析

分析項目 (註3)		最近五年度財務分析			最近二年度變動率(%)	當年度截至104年3月31日(註2)
		101年	102年	103年		
財務結構(%)	負債占資產比率	40.24	71.38	61.31	(26%)	60.56
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	2,986.10	5,273.70	47,874.39	3,898%	72,257%
償債能力(%)	流動比率	458.40	283.71	344.6	11%	318.01
	速動比率	53.95	36.42	61.07	17%	37.28
	利息保障倍數	(87.84)	(17.53)	10.14	11%	0.62
經營能力	應收款項週轉(次)	11.61	13.81	193.35	1,548%	0.45
	平均收現日數	31.44	26.43	1.89	78%	811.11
	存貨週轉率(次)	0.12	0.06	0.48	525%	0.0018
	應付款項週轉率(次)	9.39	3.30	9.75	73%	0.03
	平均銷貨日數	3,041.67	6,083.33	760	117%	-
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	1.59	2.78	78.78	10,857%	1.27
	總資產週轉率(次)	0.05	0.05	0.57	1,040%	0.0016
獲利能力	資產報酬率(%)	(16.61)	(12.84)	13.07	149%	0.18
	權益報酬率(%)	(26.25)	(31.91)	33.46	255%	(0.36)
	稅前純益占實收資本額比率(%)	(20.89)	(29.86)	31.67	301%	(0.40)
	純益率(%)	(326.35)	(253.57)	21.20	86%	(92.25)
	每股盈餘(元)	(2.09)	(2.99)	3.17	301%	(0.03)
現金流量	現金流量比率(%)	不適用	不適用	23.61	不適用	不適用
	現金流量允當比率(%)	31.55	不適用	不適用	不適用	不適用
	現金再投資比率(%)	不適用	不適用	9.45	不適用	不適用
槓桿度	營運槓桿度	不適用	不適用	1.02	不適用	不適用
	財務槓桿度	0.97	0.86	1.11	28%	

請說明最近二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)

- 負債占資產比率減少，主要係本期双子星個案完工獲利償還銀行借款所致。
- 長期資金占固定資產比率增加，主要係本期股東權益轉虧為盈所致。
- 應收帳款週轉率增加及平均收現日期減少，主要係本期營業獲利增加所致。
- 存貨週轉率增加及平均銷貨日數減少，主要係本期双子星個案完工認列營業收入及成本，致使本期銷貨成本增加，故存貨週轉率增加及平均銷貨日數減少。
- 應付款項週轉率增加，主要係恢復營建本業正式推出新建個案後，使應付帳

款較前期增加所致。

6. 不動產、廠房及設備週轉率及總資產週轉率增加，主要係本期双子星個案完工認列營業收入所致。
7. 資產報酬率、權益報酬率增加、稅前純益占實收資本額比率、純益率及每股盈餘，主要係本期營業獲利增加所致。
8. 財務槓桿度增加，主要係本期營業獲利增加所致。

* 公司若有編製個體財務報告者，應另編製公司個體財務比率分析。

* 採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度者，應另編製下表(2)採用我國財務會計準則之財務資料。

註1：未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

註2：本公司截至年報刊印日104年5月02日之前一季財務資料，為104年度第一季財務報表，業經會計師核閱完竣。

註3：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

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 - 特別股利) / 加權平均已發行股數。(註4)

5. 現金流量

(1) 現金流量比率 = 營業活動淨現金流量 / 流動負債。

(2) 淨現金流量允當比率 = 最近五年度營業活動淨現金流量 / 最近五年度(資本支出 + 存貨增加額 + 現金股利)。

(3) 現金再投資比率 = (營業活動淨現金流量 - 現金股利) / (不動產、廠房及設備毛額 + 長期投資 + 其他非流動資產 + 營運資金)。(註5)

6. 槓桿度：

(1) 營運槓桿度 = (營業收入淨額 - 變動營業成本及費用) / 營業利益(註6)。

(2) 財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)。

註4：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1. 以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2. 凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

3. 凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。

4. 若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利(不論是否發放)應自稅後淨利減除、

或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註5：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

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

註6：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

註7：公司股票為無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

財務分析(個體)

年 度 (註1)		最近五年度財務分析		
		101 年	102 年	103 年
分析項目 (註3)	負債占資產比率	39.51	71.19	61.53
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	4,032.93	6,414.14	225,114.57
償債能力 (%)	流動比率	570.30	288.60	362.48
	速動比率	137.81	41.10	69.09
	利息保障倍數	(257.19)	(20.66)	10.77
經營能力	應收款項週轉率 (次)	11.60	13.81	193.35
	平均收現日數	31.47	26.43	1.89
	存貨週轉率 (次)	0.08	0.06	0.51
	應付款項週轉率 (次)	8.80	3.71	12.47
	平均銷貨日數	4,562.50	6,083.33	715.69
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	2.48	3.48	96.68
	總資產週轉率 (次)	0.05	0.05	0.53
獲利能力	資產報酬率 (%)	(17.87)	(12.69)	12.25
	權益報酬率 (%)	(26.25)	(31.91)	33.46
	稅前純益占實收資本額比率 (%)	(20.89)	(29.86)	35.31
	純益率 (%)	(326.75)	(253.64)	21.20
	每股盈餘 (元)	(2.09)	(2.99)	3.17
現金流量	現金流量比率 (%)	不適用	不適用	23.76
	現金流量允當比率 (%)	57.86	不適用	不適用
	現金再投資比率 (%)	不適用	不適用	9.04
槓桿度	營運槓桿度	不適用	不適用	1
	財務槓桿度	0.93	0.85	1.1
請說明最近二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. 負債占資產比率減少，主要係本期双子星個案完工獲利償還銀行借款所致。				
2. 長期資金占固定資產比率增加，主要係本期股東權益轉虧為盈所致。				

3. 應收帳項週轉率增加及平均收現日期減少，主要係本期營業獲利增加所致。
4. 存貨週轉率增加及平均銷貨日數減少，主要係本期双子星個案完工認列營業收入及成本，致使本期銷貨成本增加，故存貨週轉率增加及平均銷貨日數減少。
5. 應付款項週轉率增加，主要係恢復營建本業正式推出新建個案後，使應付帳款較前期增加所致。
6. 不動產、廠房及設備週轉率及總資產週轉率增加，主要係本期双子星個案完工認列營業收入所致。
7. 資產報酬率、權益報酬率增加、稅前純益占實收資本額比率、純益率及每股盈餘，主要係本期營業獲利增加所致。
8. 財務槓桿度增加，主要係本期營業獲利增加所致。

(二) 財務分析-我國財務會計準則

財務分析-我國財務會計準則(合併)

分析項目		年 度				
		98 年	99 年	100 年	101 年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	45.97	39.21	24.44	40.18	
	長期資金占固定資產比率	170.45	180.62	204.64	354.76	
償債能力 (%)	流動比率	153.28	247.42	381.34	461.73	
	速動比率	16.80	29.32	24.25	59.04	
	利息保障倍數	(4.29)	1.65	(12.98)	(85.89)	
經營能力	應收款項週轉率(次)	5.88	14.41	13.51	11.60	
	平均收現日數	62.07	25.33	27.02	31.47	
	存貨週轉率(次)	0.31	0.46	0.16	0.12	
	應付款項週轉率(次)	4.60	7.57	10.14	9.39	
	平均銷貨日數	1,177.42	793.48	2,281.25	3,041.67	
	固定資產週轉率(次)	0.90	0.91	0.24	0.17	
	總資產週轉率(次)	0.22	0.31	0.09	0.05	
獲利能力	資產報酬率(%)	(2.81)	1.40	(8.44)	(16.20)	
	股東權益報酬率(%)	(6.60)	1.24	(14.85)	(25.60)	
	占實收資本比率(%)	營業利益	(6.81)	5.04	(6.64)	(8.27)
		稅前純益	(7.30)	1.39	(11.83)	(20.44)
	純益率(%)	(15.10)	2.02	(96.80)	(319.58)	
	每股盈餘(元)	(0.75)	0.14	(1.34)	(2.04)	
現金流量	現金流量比率(%)	不適用	103.28	38.78	不適用	
	現金流量允當比率(%)	1.21	58.47	55.54	32.95	
	現金再投資比率(%)	不適用	28.30	不適用	不適用	
槓桿度	營運槓桿度	不適用	1.07	不適用	不適用	
	財務槓桿度	0.83	1.73	0.89	0.97	

財務分析-我國財務會計準則(母公司)

分析項目		年 度				
		98 年	99 年	100 年	101 年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	46.22	38.38	24.19	39.44	
	長期資金占固定資產比率	470.32	977.66	1,225.83	1,093.01	
償債能力 (%)	流動比率	156.19	314.91	425.52	574.12	
	速動比率	13.67	48.36	66.11	141.42	
	利息保障倍數	(4.59)	1.63	(13.09)	(251.53)	
經營能力	應收款項週轉率(次)	5.32	14.4	13.51	11.60	
	平均收現日數	69	25	27.01	31.47	
	存貨週轉率(次)	0.33	0.53	0.19	0.08	
	應付款項週轉率(次)	14.62	29.29	19.67	8.80	
	平均銷貨日數	1,115.79	685.80	1,921.05	4,562.50	
	固定資產週轉率(次)	1.77	3.47	1.31	0.70	
	總資產週轉率(次)	0.22	0.36	0.11	0.05	
獲利能力	資產報酬率(%)	(3.24)	1.84	(9.43)	(17.43)	
	股東權益報酬率(%)	(6.60)	1.24	(14.85)	(25.60)	
	占實收資本比率(%)	營業利益	(1.91)	7.57	(2.24)	(0.64)
		稅前純益	(7.45)	1.37	(11.84)	(20.44)
	純益率(%)	(17.06)	1.99	(96.85)	(319.58)	
每股盈餘(元)	(0.75)	0.14	(1.34)	(2.04)		
現金流量	現金流量比率(%)	1.85	157.85	不適用	不適用	
	現金流量允當比率(%)	62.62	122.83	86.88	44.99	
	現金再投資比率(%)	1.35	34.44	不適用	不適用	
槓桿度	營運槓桿度	不適用	1.02	不適用	不適用	
	財務槓桿度	0.59	1.4	0.73	0.89	

三、最近年度財務報告之監察人審查報告

豐謙建設股份有限公司

監察人審查報告書

董事會造送本公司 103 年度營業報告書、財務報表及盈虧撥補議案等；其中財務報表嗣經董事會委請資誠聯合會計師事務所蕭珍琪會計師、王玉娟會計師查核完竣，並出具查核報告。

上述營業報告書、財務報表及盈虧撥補案經本監察人等查核，認為符合公司法相關規定，爰依照公司法第二百一十九條之規定，繕具報告，敬請 鑒察。

此 致

豐謙建設股份有限公司 104 年股東會

監察人：張秀鳳



佳成建設股份有限公司法人代表：白永濬



中 華 民 國 104 年 3 月 19 日

四、最近年度財務報告

豐謙建設股份有限公司

關係企業合併財務報告聲明書

本公司 103 年度（自 103 年 1 月 1 日至 103 年 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際會計準則第 27 號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：豐謙建設股份有限公司



負責人：袁玉麒



中華民國 104 年 3 月 17 日

會計師查核報告書

(104)財審報字第 14003481 號

豐謙建設股份有限公司 公鑒：

豐謙建設股份有限公司及其子公司民國 103 年 12 月 31 日及 102 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日及 102 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。上開合併財務報告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告表示意見。

本會計師係依照「會計師查核簽證財務報表規則」及中華民國一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信財務報告有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取財務報告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告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估財務報告整體之表達。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告在所有重大方面係依照「證券發行人財務報告編製準則」及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，足以允當表達豐謙建設股份有限公司及其子公司民國 103 年 12 月 31 日及 102 年 12 月 31 日之財務狀況，暨民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之財務績效與現金流量。

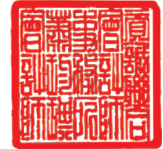
另如財務報告附註九(一)2 所述，豐謙建設股份有限公司之子公司-宏都阿里山國際開發股份有限公司與行政院農委會林務局簽訂「民間參與投資經營阿里山森林鐵路及阿里山森林遊樂區案興建暨營運契約」，受民國 98 年 8 月 8 日莫拉克颱風之影響，致雙方因履約產生爭議，公司管理階層已於財務報告附註九(一)2 說明相關契約爭議情形、因應對策及法院判決結果，宏都阿里山國際開發股份有限公司業依據法院一審判決結果，暫先將本履約爭議案截至民國 103 年 12 月 31 日止已提列損失計新台幣 629,664 仟元，惟最終訴訟估計結果尚無法確定。

豐謙建設股份有限公司已編製民國 103 年度及 102 年度個體財務報告並經本會計師出具修正正式無保留意見之查核報告在案，備供參考。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

蕭珍琪

蕭珍琪



會計師

王玉娟

王玉娟



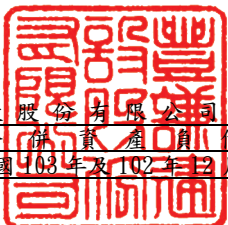
前財政部證券管理委員會

核准簽證文號：(80)台財證(一)第 50317 號

金融監督管理委員會

核准簽證文號：金管證審字第 1020028992 號

中 華 民 國 1 0 4 年 3 月 1 7 日

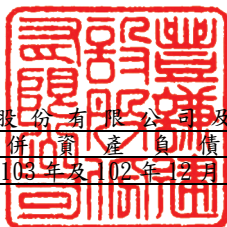

 豐謙建設股份有限公司及其子公司
 合併資產負債表
 民國103年及102年12月31日

單位：新台幣仟元

資	產	附註	103 年 12 月 31 日		102 年 12 月 31 日		
			金	額 %	金	額 %	
流動資產							
1100	現金及約當現金	六(一)	\$	485,747	16	\$ 188,370	7
1150	應收票據淨額			2,615	-	2,255	-
1170	應收帳款淨額	六(二)		5,511	-	7,059	-
1200	其他應收款	九(一)		20,966	1	35,816	1
130X	存貨	六(三)		2,388,792	78	2,367,369	82
1410	預付款項			6,352	-	8,284	-
1470	其他流動資產	六(四)及八		1,047	-	116,333	4
11XX	流動資產合計			<u>2,911,030</u>	<u>95</u>	<u>2,725,486</u>	<u>94</u>
非流動資產							
1600	不動產、廠房及設備	六(五)(八)及八		4,752	-	38,049	1
1760	投資性不動產淨額	六(六)及八		113,762	4	117,672	4
1780	無形資產	六(七)(八)		23,414	1	27,929	1
1900	其他非流動資產			1,839	-	1,619	-
15XX	非流動資產合計			<u>143,767</u>	<u>5</u>	<u>185,269</u>	<u>6</u>
1XXX	資產總計		\$	<u>3,054,797</u>	<u>100</u>	\$ <u>2,910,755</u>	<u>100</u>

(續次頁)

豐謙建設股份有限公司及其子公司
合併資產負債表
民國103年及102年12月31日



單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	103年12月31日			102年12月31日		
			金	額	%	金	額	%
流動負債								
2100	短期借款	六(九)	\$	473,110	16	\$	353,100	12
2110	應付短期票券	六(十)		98,353	3		141,893	5
2150	應付票據			600	-		5,145	-
2170	應付帳款			164,328	5		43,487	2
2200	其他應付款			29,844	1		18,031	1
2220	其他應付款項－關係人	七		31,300	1		33,100	1
2310	預收款項	九(二)		29,325	1		360,502	12
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十三)及八		8,800	-		3,800	-
2399	其他流動負債－其他			9,094	-		1,610	-
21XX	流動負債合計			<u>844,754</u>	<u>27</u>		<u>960,668</u>	<u>33</u>
非流動負債								
2530	應付公司債	六(十一)		397,795	13		397,099	14
2540	長期借款	六(十三)		626,510	21		715,853	24
2570	遞延所得稅負債	六(二十三)		5	-		-	-
2600	其他非流動負債	六(十四)		3,798	-		4,220	-
25XX	非流動負債合計			<u>1,028,108</u>	<u>34</u>		<u>1,117,172</u>	<u>38</u>
2XXX	負債總計			<u>1,872,862</u>	<u>61</u>		<u>2,077,840</u>	<u>71</u>
歸屬於母公司業主之權益								
股本								
3110	普通股股本	六(十五)		1,128,518	37		1,128,518	39
資本公積								
3200	資本公積	六(十六)		25,457	1		25,457	1
保留盈餘								
3310	法定盈餘公積			79,723	3		79,723	3
3350	未分配盈餘(待彌補虧損)	六(十七)		13,185	-	(	344,281)	(12)
31XX	歸屬於母公司業主之權益合計			<u>1,246,883</u>	<u>41</u>		<u>889,417</u>	<u>31</u>
36XX	非控制權益		(	64,948)	(2)	(	56,502)	(2)
3XXX	權益總計			<u>1,181,935</u>	<u>39</u>		<u>832,915</u>	<u>29</u>
重大承諾事項及或有事項								
	負債及權益總計	九	\$	<u>3,054,797</u>	<u>100</u>	\$	<u>2,910,755</u>	<u>100</u>

請參閱後附合併財務報告附註暨資誠聯合會計師事務所蕭珍琪、王玉娟會計師民國104年3月17日查核報告。

董事長：袁玉麒



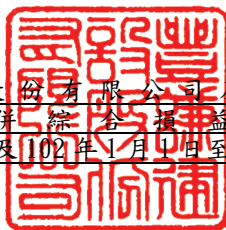
經理人：洪肇源



會計主管：羅文亮



豐謙建設股份有限公司及其子公司
合併綜合損益表
民國103年及102年1月1日至12月31日



單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	103 年 度		102 年 度	
		金 額	%	金 額	%
4000 營業收入	六(十八)	\$ 1,685,992	100	\$ 132,908	100
5000 營業成本	六(三)(二十二)	(1,183,362)	(70)	(113,419)	(86)
5900 營業毛利		502,630	30	19,489	14
營業費用	六(二十二)(二十三)				
6100 推銷費用		(78,998)	(5)	(81,212)	(61)
6200 管理費用		(40,127)	(2)	(47,780)	(36)
6000 營業費用合計		(119,125)	(7)	(128,992)	(97)
6900 營業利益(損失)		383,505	23	109,503	(83)
營業外收入及支出					
7010 其他收入	六(十九)	26,208	1	3,519	3
7020 其他利益及損失	六(二十)及九(一)	(21,599)	(1)	(304,525)	(229)
7050 財務成本	六(二十一)	(39,116)	(2)	(18,192)	(14)
7000 營業外收入及支出合計		(34,507)	(2)	(319,198)	(240)
8200 本期淨利(淨損)		\$ 348,998	21	\$ 428,701	(323)
其他綜合損益(淨額)					
8360 確定福利計畫精算利益		\$ 27	-	\$ 626	1
8399 與其他綜合損益組成部分相關之所得稅		(5)	-	-	-
8300 本期其他綜合利益之稅後淨額		\$ 22	-	\$ 626	1
8500 本期綜合利益(損失)總額		\$ 349,020	21	\$ 428,075	(322)
淨利(損)歸屬於：					
8610 母公司業主		\$ 357,444	21	\$ 337,017	(254)
8620 非控制權益		(8,446)	-	(91,684)	(69)
		\$ 348,998	21	\$ 428,701	(323)
綜合損益總額歸屬於：					
8710 母公司業主		\$ 357,466	22	\$ 336,391	(253)
8720 非控制權益		(8,446)	(1)	(91,684)	(69)
		\$ 349,020	21	\$ 428,075	(322)
基本每股虧損					
9750 基本每股盈餘		\$ 3.17		\$ 2.99	
稀釋每股盈餘					
9850 稀釋每股盈餘		\$ 3.17		\$ -	

請參閱後附合併財務報告附註暨資誠聯合會計師事務所
蕭珍琪、王玉娟會計師民國104年3月17日查核報告。

董事長：袁玉麒



經理人：洪肇源



會計主管：羅文亮





豐謙建設股份有限公司及其子公司
合稱「豐謙建設集團」
民國103年及102年1月1日至103年3月31日

單位：新台幣仟元

附註	歸屬普通股本	於母公司		業留		主之		權		計	非控制權益	權益總額
		資本	公積	保	盈	盈	虧損					
102 年 度												
		資本公積一發行價	資本公積一溢	資本公積一	待彌補	待彌補	待彌補	待彌補	待彌補	待彌補	待彌補	待彌補
102 年 1 月 1 日 餘額	\$ 1,767,048	\$ 22,337	\$ -	\$ 79,723	(\$ 646,420)	\$ 1,222,688	\$ 35,182	\$ 1,257,870				
102 年度淨損	-	-	-	-	(337,017)	(337,017)	(91,684)	(428,701)				
減資彌補虧損	(638,530)	-	-	-	638,530	-	-	-				
發行可轉換公司債認股權	-	-	3,120	-	-	3,120	-	3,120				
102 年度其他綜合損益	-	-	-	-	626	626	-	626				
102 年 12 月 31 日 餘額	\$ 1,128,518	\$ 22,337	\$ 3,120	\$ 79,723	(\$ 344,281)	\$ 889,417	(\$ 56,502)	\$ 832,915				
103 年 度												
103 年 1 月 1 日 餘額	\$ 1,128,518	\$ 22,337	\$ 3,120	\$ 79,723	(\$ 344,281)	\$ 889,417	(\$ 56,502)	\$ 832,915				
103 年度淨利	-	-	-	-	357,444	357,444	(8,446)	348,998				
103 年度其他綜合損益	-	-	-	-	22	22	-	22				
103 年 12 月 31 日 餘額	\$ 1,128,518	\$ 22,337	\$ 3,120	\$ 79,723	\$ 13,185	\$ 1,246,883	(\$ 64,948)	\$ 1,181,935				

請參閱後附合併財務報告附註暨資誠聯合會計師事務所蕭珍琪、王玉娟會計師民國 104 年 3 月 17 日查核報告。



董事長：袁玉麒



經理人：洪肇源




會計主管：羅文亮


 豐謙建設股份有限公司及其子公司
 合併現金流量表
 民國103年及102年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	103 年 度	102 年 度
營業活動之現金流量			
合併稅前淨利(淨損)		\$ 348,998	(\$ 428,701)
調整項目			
不影響現金流量之收益費損項目			
折舊費用	六(二十二)	1,671	2,601
攤銷費用	六(二十二)	4,515	12,537
處分不動產、廠房及設備(損失)利益	六(二十)	1,749	(3)
提列訴訟損失	六(二十)及九(一)	20,416	-
不動產、廠房及設備減損損失	六(五)(八)	-	8,885
無形資產減損損失	六(七)(八)	-	269,758
存出保證金轉列其他損失		-	26,109
應付短期票券折價攤銷	六(十)	60	1,983
應付公司債折價攤銷	六(十一)	696	219
利息收入	六(十九)	(316)	(443)
利息費用	六(二十一)	39,116	18,192
與營業活動相關之資產/負債變動數			
與營業活動相關之資產之淨變動			
應收票據		(360)	(575)
應收帳款		1,548	1,195
其他應收款		(5,566)	(112)
存貨		9,615	(961,333)
預付款項		1,932	(1,141)
其他流動資產		9,895	(8,810)
與營業活動相關之負債之淨變動			
應付票據		(4,545)	1,739
應付帳款		120,841	26,862
其他應付款		11,677	1,564
預收款項		(331,177)	288,393
其他流動負債		7,484	620
應計退休金負債		(124)	(1,075)
營運產生之現金流入(流出)		238,125	(741,536)
收取之利息	六(十九)	316	443
支付之利息		(38,980)	(5,913)
營業活動之淨現金流入(流出)		199,461	(747,006)

(續次頁)


 豐謙建設股份有限公司及其子公司
 合併現金流量表
 民國103年及102年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	103 年 度	102 年 度
<u>投資活動之現金流量</u>			
購置不動產、廠房及設備		\$ -	(\$ 1,042)
處分不動產、廠房及設備價款		2,749	355
質押附買回債券減少數		-	11,100
受限制資產減少(增加)數		105,729	(63,545)
其他流動資產-存出保證金增加數		(339)	-
其他非流動資產-存出保證金增加數	六(四)	(219)	-
投資活動之淨現金流入(流出)		107,920	(53,132)
<u>籌資活動之現金流量</u>			
短期借款本期(減少)增加數		-	(59,491)
應付短期票券增加數		(43,600)	16,983
長期借款本期新增數		393,700	580,860
長期借款本期償還數		(358,033)	(36,682)
發行私募可轉換公司債		-	400,000
應付資金融通款減少		(1,800)	-
存入保證金(減少)增加		(271)	320
籌資活動之淨現金(流出)流入		(10,004)	901,990
本期現金及約當現金增加數		297,377	101,852
期初現金及約當現金餘額		188,370	86,518
期末現金及約當現金餘額		\$ 485,747	\$ 188,370

請參閱後附合併財務報告附註暨資誠聯合會計師事務所
蕭珍琪、王玉娟會計師民國104年3月17日查核報告。

董事長：袁玉麒



經理人：洪肇源



會計主管：羅文亮



豐謙建設股份有限公司及其子公司
合併財務報告附註
民國 103 年度及 102 年度

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革與業務範圍

豐謙建設股份有限公司(以下簡稱「本公司」)原名為宏都建設股份有限公司於民國 103 年 6 月經股東會決議更名為豐謙建設股份有限公司。本公司主要營業項目為委託營造廠商興建國民住宅、商業大樓出租出售業務、建築材料買賣與進出口等之經營業務。另子公司宏羽營造股份有限公司主要營業項目為綜合營造、不動產買賣、住宅及大樓開發租賃等之經營業務。子公司宏都阿里山國際開發股份有限公司主要營業項目係飯店及餐飲業務之經營。

二、通過財報之日期及程序

本合併財務報告於民國 104 年 3 月 16 日經董事會通過後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

無。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

依據金管會民國 103 年 4 月 3 日金管證審字第 1030010325 號令，上市、上櫃及興櫃公司應自民國 104 年起全面採用經金管會認可並發布生效之 2013 年版國際財務報導準則(不包含國際財務報導準則第 9 號「金融工具」)及民國 104 年起適用之證券發行人財務報告編製準則(以下統稱「2013 年版 IFRSs」)編製財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際財務報導準則第1號之修正「國際財務報導準則第7號之比較揭露對首次採用者之有限度豁免」	民國99年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	民國100年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「政府貸款」	民國102年1月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產之移轉」	民國100年7月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產及金融負債之互抵」	民國102年1月1日

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第10號「合併財務報表」	民國102年1月1日(投資個體 於民國103年1月1日生效)
國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	民國102年1月1日
國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	民國102年1月1日
國際會計準則第1號之修正「其他綜合損益項目之表達」	民國101年7月1日
國際會計準則第12號之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	民國101年1月1日
國際會計準則第19號之修訂「員工福利」	民國102年1月1日
國際會計準則第27號之修訂「單獨財務報表」	民國102年1月1日
國際會計準則第28號之修正「投資關聯企業及合資」	民國102年1月1日
國際會計準則第32號之修正「金融資產及金融負債之互抵」	民國103年1月1日
2010年對國際財務報導準則之改善	民國100年1月1日
2009-2011年對國際財務報導準則之改善	民國102年1月1日
經評估後本集團認為除下列各項外，適用2013年版IFRSs將不致對本集團造成重大變動：	
1. 國際會計準則第1號「財務報表之表達」	
該準則修正其他綜合損益之表達方式，將列示於其他綜合損益之項目依性質分類為「後續不重分類至損益」及「後續將重分類至損益」兩類別。該修正同時規定以稅前金額列示之其他綜合損益項目，其相關稅額應隨前述兩類別予以單獨列示。本集團將依該準則改變綜合損益表之表達方式。	
2. 國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	
該準則整合各號準則對企業所持有子公司、聯合協議、關聯企業及未納入合併報表之結構型個體之權益之揭露規定，並要求揭露相關資訊。本集團將依該準則增加有關合併個體及未合併個體之資訊揭露。	
3. 國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	
該準則定義公允價值為：於衡量日，市場參與者間在有秩序之交易中出售資產所能收取或移轉負債所須支付之價格。建立公允價值衡量之架構，須以市場參與者之觀點；對於非金融資產之衡量須基於最高及最佳使用狀態；並規範公允價值衡量相關揭露。經評估該準則對本集團財務狀況與經營結果無重大影響，並將依規定增加公允價值衡量相關揭露。	

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可 2013 年版 IFRSs 之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際財務報導準則第9號「金融工具」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	民國105年1月1日
國際財務報導準則第10號、第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：合併例外之適用」	民國105年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「收購聯合營運權益之會計處理」	民國105年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	民國105年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	民國106年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露計畫」	民國105年1月1日
國際會計準則第16號及第38號之修正「折舊及攤銷可接受方法之釐清」	民國105年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	民國103年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表下之權益法」	民國105年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	民國103年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	民國103年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	民國103年1月1日
2010-2012年對國際財務報導準則之改善	民國103年7月1日
2011-2013年對國際財務報導準則之改善	民國103年7月1日
2012-2014年對國際財務報導準則之改善	民國105年1月1日

本集團現正評估上述新準則或修正之潛在影響，不會對本集團財務報表產生重大影響，最終估計結果尚無法確定。

四、重要會計政策之彙總說明

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

(一) 遵循聲明

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

(二) 編製基礎

1. 除下列重要項目外，本合併財務報告係按歷史成本編製：

- (1) 按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債。
- (2) 按退休基金資產減除確定福利義務現值之淨額認列之確定福利負債。

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

(三) 合併基礎

1. 合併財務報告編製原則

- (1) 本集團將所有子公司納入合併財務報告編製之個體。子公司指本集團有權主導其財務及營運政策之所有個體，一般係直接或間接持有其超過 50% 表決權之股份。在評估本集團是否控制另一個體時，已考量目前可執行或可轉換潛在表決權之存在及影響。子公司自收購日起全面合併，於喪失控制之日起停止合併。
- (2) 集團內公司間之交易、餘額及未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本集團採用之政策一致。
- (3) 損益及其他綜合損益各組成部分歸屬於母公司業主及非控制權益；綜合損益總額亦歸屬於母公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額。
- (4) 對子公司持股之變動若未導致喪失控制(與非控制權益之交易)，係作為權益交易處理，亦即視為與業主間進行之交易。非控制權益之調整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。

2. 列入合併財務報告之子公司：

投資公司 名稱	子公司 名稱	業務性質	所持股權百分比	
			103年12月31日	102年12月31日
豐謙建設 (股)公司	宏羽營造 (股)公司 (宏羽公司)	綜合營造、不動 產買賣、住宅及 大樓開發租賃等 經營業務	92.83	92.83
豐謙建設 (股)公司	宏都阿里山 國際開發 (股)公司 (宏都阿里山)	飯店及餐飲經營 業務	71.34	71.34
宏羽營造 (股)公司	宏都阿里山 國際開發 (股)公司 (宏都阿里山)	飯店及餐飲經營 業務	1.52	1.52

3. 子公司會計期間不同之調整及處理方式
無此情形。

4. 子公司將資金移轉予母公司之能力受重大限制者
無此情形。

(四) 外幣換算

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

所有兌換損益於損益表之「其他利益及損失」列報。

(五) 資產負債區分流動及非流動之分類標準

1. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

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

2. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

- (1) 預期將於正常營業週期中清償者。
- (2) 主要為交易目的而持有者。
- (3) 預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
- (4) 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月者。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致清償者，不影響其分類。

3. 因建屋出售營業週期通常長於一年，故營建及長期工程合約相關之資產與負債，按營業週期(通常約為 2~3 年)作為區分流動與非流動之標準，其餘資產與負債科目則以一年為劃分標準。

(六) 應收款項

係屬原始產生及在正常營業過程中就商品銷售或服務提供所產生之應收客戶款項。於原始認列時按公允價值衡量，後續採有效利息法按攤銷後成本扣除減損後之金額衡量。惟屬未付息之短期應收帳款，因折現影響不重大，後續以原始發票金額衡量。

(七) 金融資產減損

1. 本集團於每一資產負債表日，評估是否已經存在減損之任何客觀證據，顯示某一金融資產於原始認列後發生損失事項，且該損失事項對一金融資產之估計未來現金流量具有能可靠估計之影響。

2. 本集團用以決定是否存在減損損失之客觀證據的政策如下：

- (1) 發行人或債務人之重大財務困難；
- (2) 違約，諸如利息或本金之付之遞延或不償付；
- (3) 本集團因與債務人財務困難相關之經濟或法律理由，給予債務人原不可能考量之讓步；
- (4) 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失；或
- (5) 權益工具投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於成本。

(八) 金融資產之除列

本集團對收取來自金融資產現金流量之合約權力失效時，將除列金融資產。

(九) 應收租賃款/租賃(出租人)

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

(十) 存貨

係以取得成本為入帳基礎。成本結轉時按工地別，房屋採建坪比例，建築用地按土地持分比例分攤成本。期末存貨採成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值孰低時，採逐項比較法。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚須投入之成本及推銷費用後之餘額。

(十一) 建造合約

1. 依國際會計準則第 11 號「建造合約」之定義，建造合約係指為建造一項資產而特別議定之合約。當建造合約之結果能可靠估計，且該合約很有可能獲利時，採完工百分比法於合約期間按合約完成程度認列合約收入，合約成本於發生之期間認列為費用。完成程度參照每份合約至報導期間結束日已發生之合約成本，占該合約之估計總成本之百分比計算。當總合約成本很可能超過總合約收入時，立即將預期損失認列為費用。當建造合約之結果無法可靠估計時，僅在已發生合約成本很有可能回收之範圍內認列合約收入。
2. 合約工作之變更、求償及獎勵金就客戶已同意且能可靠衡量之範圍包括於合約收入中。
3. 本集團對因合約工作應向客戶收取之帳款總額，即在建合約中已發生成本加計已認列利潤(減除已認列損失)超過工程進度請款金額部分，表達為資產，帳列應收建造合約款。若在建合約中工程進度請款金額超過已發生成本加已認列利潤(減除已認列損失)之合計數，表達為負債，帳列應付建造合約款。

(十二) 不動產、廠房及設備

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

2. 後續成本只有在與該項目有關之未來經濟效益很有可能流入本集團，且該項目之成本能可靠衡量時，才包括在資產之帳面金額或認列為一項單獨資產。被重置部分之帳面金額應除列。所有其他維修費用於發生時認列為當期損益。
3. 不動產、廠房及設備之後續衡量採成本模式，除土地不提折舊外，其他按估計耐用年限以直線法計提折舊。不動產、廠房及設備各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。
4. 本集團於每一財務年度結束日對各項資產之殘值、耐用年限及折舊方法進行檢視，若殘值及耐用年限之預期值與先前之估計不同時，或資產所含之未來經濟效益之預期消耗型態已有重大變動，則自變動發生日起依國際會計準則第 8 號「會計政策、會計估計變動及錯誤」之會計估計變動規定處理。各項資產之耐用年限如下：房屋及建築為 55 年、附屬設備為 5~15 年、其他設備為 3~10 年。

(十三) 租賃(承租人)

營業租賃之給付扣除自出租人收取之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列為當期損益。

(十四) 投資性不動產

投資性不動產以取得成本認列，後續衡量採成本模式。除土地外，按估計耐用年限以直線法提列折舊，耐用年限為 50~55 年。

(十五) 無形資產

單獨取得之商標及特許權以取得成本認列。商標及特許權為有限耐用年限資產，依直線法按估計耐用年限 5~30 年攤銷。

(十六) 非金融資產減損

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

(十七) 借款

1. 借款於原始認列時按公允價值扣除交易成本後之金額衡量，後續就扣除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額採有效利息法按攤銷後成本於借款期間內衡量。
2. 設立借款額度時支付之費用，當很有可能提取部分或全部額度，則該費用認列為借款之交易成本，予以遞延至動支發生時認列為有效利率之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

(十八) 應付帳款及票據

應付帳款及票據係在正常營業過程中自供應商取得商品或勞務而應支付之義務。於原始認列時按公允價值衡量，後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。惟屬未付息之短期應付帳款，因折現影響不重大，後續以原始發票金額衡量。

(十九) 金融負債之除列

本集團於合約所載之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

(二十) 金融資產及負債之互抵

當有法律上可執行之權利將所認列之金融資產及負債金額抵銷，且意圖以淨額基礎交割或同時實現資產及清償負債時，始將金融資產及金融負債互抵，並於資產負債表中以淨額表達。

(二十一) 金融負債及權益工具

1. 應付公司債

本集團發行之應付可轉換公司債，嵌入有轉換權(即持有人可選擇轉換為本集團普通股之權利，且為固定金額轉換固定數量之股份)及買回權，於初始發行時將發行價格依發行條件區分為金融資產、金融負債或權益，其處理如下：

- (1) 嵌入本集團發行應付可轉換公司債之買回權，於原始認列時以其公允價值之淨額帳列「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」；後續於資產負債表日，按當時之公允價值評價，差額認列「透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債) 利益或損失」。
- (2) 應付可轉換公司債之主契約於原始認列時按公允價值衡量，與贖回價值間之差額認列為應付公司債溢折價，列為應付公司債之加項或減項；後續採有效利息法按攤銷後成本於債券流通期間內認列為當期損益，作為「財務成本」之調整項目。
- (3) 嵌入本集團發行應付可轉換公司債之轉換權係符合權益之定義，於原始認列時，就發行金額扣除上述「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」及「應付公司債淨額」後之剩餘價值帳列「資本公積－認股權」，後續不再重新衡量。
- (4) 發行應付可轉換公司債之任何直接歸屬之交易成本，按原始帳面金額比例分配至負債和權益之組成部分。
- (5) 當持有人轉換時，帳列負債組成部分(包括「應付公司債」及「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」)按其分類之後續衡量方法處理，再以前述依負債組成部分之帳面價值加計「資本公積－認股權」之帳面價值作為換出普通股之發行成本。

2. 特別股負債

本集團發行不能無條件避免交付現金或其他金融資產之特別股係屬金融負債。於原始認列時按公允價值衡量，後續採有效利息法按攤銷後成本衡量，其相關利息、股利、利益及損失認列為當期損益。

(二十二) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

2. 退休金

(1) 確定提撥計畫

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

(2) 確定福利計畫

A. 確定福利計畫下之淨義務係以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折現計算，並以資產負債表日之確定福利義務現值減除計畫資產之公允價值及未認列之前期服務成本。確定福利淨義務每年由精算師採用預計單位福利法計算，折現率則參考資產負債表日與確定福利計畫之貨幣及期間一致之高品質公司債之市場殖利率決定。

B. 確定福利計畫產生之精算損益係於發生當期認列於其他綜合損益。

C. 前期服務成本屬立即既得者，則相關費用立即認列為損益；非屬立即既得者，則以直線法於平均既得期間認列為損益。

3. 員工分紅及董監酬勞

員工分紅及董監事酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後股東會決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。另本集團係以財務報告年度之次年度股東會決議日前一日之每股公允價值，並考慮除權除息影響後之金額，計算股票紅利之股數。

(二十三) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。

2. 本集團依據營運及產生應課稅所得之所在國家在資產負債表日已立法之稅率計算當期所得稅。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵 10% 之所得稅，

俟盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列 10% 之未分配盈餘所得稅費用。

3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於合併資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。若遞延所得稅源自於交易中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。若投資子公司產生之暫時性差異，本集團可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時適用之稅率為準。
4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重新評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
5. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

(二十四) 股本

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

(二十五) 股利分配

分派予本公司股東之股利於本公司股東會決議分派股利時於財務報告認列，分派現金股利認列為負債，分派股票股利則認列為待分配股票股利，並於發行新股基準日時轉列普通股。

(二十六) 收入認列

1. 依國際會計準則第 11 號「建造合約」規定，不動產之買方必須能於建造開始前指定該不動產設計之主要結構要素，或於工程進行中能指定主要結構之變更，該建造協議方符合「建造合約」之定義而適用該準則；本公司之預售屋買賣合約之買方僅具有有限之能力影響該不動產之設計，或僅對基本設計可指定微小之變動，依國際財務報導解釋第 15 號「不動產建造之協議」規定，本公司之預售屋買賣合約係屬商品銷售協議，應依國際會計準則第 18 號「收入」對銷售商品之規範認列銷貨收入。
2. 銷貨收入

收入係正常營業活動中對集團外顧客銷售成屋已收或應收對價之公允價值，以扣除增值稅、銷貨退回、數量折扣及折讓之淨額表達。

商品之銷售於成屋交付予買方、銷貨金額能可靠衡量且未來經濟效益很有可能流入企業時認列收入。當與所有權相關之重大風險與報酬已移轉予顧客，本集團對商品既不持續參與管理亦未維持有效控制且顧客根據銷售合約接受商品，或有客觀證據顯示所有接受條款均已符合時，商品交付方屬發生。

(二十七) 營運部門

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

五、重大會計判斷、假設及估計不確性之主要來源

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

(一) 重要會計估計及假設

1. 遞延所得稅資產之可實現性

遞延所得稅資產係於未來很有可能具有足夠之課稅所得供可減除暫時性差異使用時方予以認列。評估遞延所得稅資產之可實現性時，必須涉及管理階層之重大會計判斷及估計，包含預期未來銷貨收入成長及利潤率、免稅期間、可使用之所得稅抵減、稅務規劃等假設。任何關於全球經濟環境、產業環境的變遷及法令的改變，均可能引起遞延所得稅資產之重大調整。

民國 103 年 12 月 31 日，本集團認列之遞延所得稅資產為 0 仟元。

2. 存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本集團必須運用判斷及估計決定資產負債表日存貨之淨變現價值。

民國 103 年 12 月 31 日，本集團存貨之帳面金額為 2,388,792 仟元。

3. 應計退休金負債之計算

計算確定福利義務之現值時，本集團必須運用判斷及估計以決定資產負債表日之相關精算假設，包含折現率及計畫資產之預期報酬率等。任何精算假設之變動，均可能會重大影響本集團確定福利義務之金額。

民國 103 年 12 月 31 日，本集團應計退休金負債之帳面金額為 2,767 仟元。

六、重要會計項目之說明

(一) 現金及約當現金

	103年12月31日	102年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 21	\$ 40
支票存款及活期存款	485,726	188,330
合計	<u>\$ 485,747</u>	<u>\$ 188,370</u>

本集團往來之金融機構信用品質良好，且本集團與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低，於資產負債表日最大信用風險之暴險金額為現金及約當現金之帳面金額。

(二) 應收帳款

	103年12月31日	102年12月31日
應收帳款	<u>\$ 5,511</u>	<u>\$ 7,059</u>

1. 本集團之應收帳款為未逾期且未減損者依據本集團之授信標準的信用品質資訊如下：

	103年12月31日	102年12月31日
群組1	<u>\$ 4,672</u>	<u>\$ 6,101</u>

註：

群組 1：新客戶(現金刷卡或交屋過戶迄今短於 6 個月)。

2. 已逾期但未減損之金融資產之帳齡分析如下：

	103年12月31日	102年12月31日
一年以上	<u>\$ 839</u>	<u>\$ 958</u>

以上係以逾期一年以上為基準進行之帳齡分析。

3. 本集團之應收帳款於民國 103 年及 102 年 12 月 31 日最大信用風險之暴險金額為每類應收帳款之帳面金額。

4. 本集團並未持有任何的擔保品。

(三) 存貨

	103年12月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 29,900	(\$ 2,900)	\$ 27,000
在建工程	191,522	-	191,522
在建土地	2,070,143	-	2,070,143
待建土地	180,567	(80,440)	100,127
合計	<u>\$ 2,472,132</u>	<u>(\$ 83,340)</u>	<u>\$ 2,388,792</u>

	102年12月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 67,476	(\$ 8,677)	\$ 58,799
在建工程	383,787	-	383,787
在建土地	1,818,013	-	1,818,013
待建土地	180,567	(80,440)	100,127
預付土地款	6,643	-	6,643
合計	\$ 2,456,486	(\$ 89,117)	\$ 2,367,369

1. 本集團當期認列為費損之存貨成本：

	103年度	102年度
已出售房地成本	\$ 1,182,824	\$ 112,435
租賃成本-折舊	538	533
存貨跌價損失	-	451
	\$ 1,183,362	\$ 113,419

2. 在建工程明細如下：

工 地 名 稱	103年12月31日	102年12月31日
時代菁英(註)	\$ 93,946	\$ 4,128
宏都双子星	-	300,296
番路鄉內甕及轆子腳段	66,913	66,913
嘉保段211-2地號	12,479	12,450
龍潭鄉潛龍段	17,398	-
龍潭鄉大湖段	667	-
嘉朴段123地號	119	-
	\$ 191,522	\$ 383,787

註：太平區平欣段個案已於103年第2季命名為時代菁英。

3. 民國 103 年及 102 年度存貨利息資本化金額分別為 37,793 仟元及 18,316 仟元；利息資本化前之利息費用總額分別為 76,909 仟元及 36,508 仟元，設算利息資本化之利率區間分別為 2.521%~2.864%及 2.236%~2.818%。

(四) 其他流動資產

	103年12月31日	102年12月31日
受限制資產	\$ -	\$ 105,729
其他流動資產-其他	1,047	10,604
	\$ 1,047	\$ 116,333

前述受限制資產係宏都双子星案之預售屋自備款價金返還履約保證專戶由台灣土地銀行履約保證。

(五) 不動產、廠房及設備

	103年1月1日	本期增加	本期減少	本期移轉	103年12月31日
<u>成本</u>					
土地	\$ 28,266	\$ -	(\$ 1,022)	(\$ 26,905)	\$ 339
房屋及建築	6,932	-	(114)	(6,685)	133
附屬設備	40,049	-	(945)	-	39,104
其他設備	3,464	-	-	-	3,464
	<u>78,711</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 2,081)</u>	<u>(\$ 33,590)</u>	<u>43,040</u>
<u>累計折舊</u>					
房屋及建築	(2,635)	(\$ 26)	\$ 37	\$ 2,552	(72)
附屬設備	(12,666)	(565)	356	-	(12,875)
其他設備	(1,808)	(541)	-	-	(2,349)
	<u>(17,109)</u>	<u>(\$ 1,132)</u>	<u>\$ 393</u>	<u>\$ 2,552</u>	<u>(15,296)</u>
累計減損	(23,553)	-	561	-	(22,992)
	<u>\$ 38,049</u>				<u>\$ 4,752</u>
	102年1月1日	本期增加	本期減少	本期移轉	102年12月31日
<u>成本</u>					
土地	\$ 36,846	\$ -	\$ -	(\$ 8,580)	\$ 28,266
房屋及建築	8,292	-	-	(1,360)	6,932
附屬設備	40,608	-	(559)	-	40,049
其他設備	2,422	1,042	-	-	3,464
	<u>88,168</u>	<u>\$ 1,042</u>	<u>(\$ 559)</u>	<u>(\$ 9,940)</u>	<u>78,711</u>
<u>累計折舊</u>					
房屋及建築	(3,072)	(\$ 117)	\$ -	\$ 554	(2,635)
附屬設備	(11,320)	(1,553)	207	-	(12,666)
其他設備	(1,420)	(388)	-	-	(1,808)
	<u>(15,812)</u>	<u>(\$ 2,058)</u>	<u>\$ 207</u>	<u>\$ 554</u>	<u>(17,109)</u>
累計減損	(14,668)	8,885	-	-	(23,553)
	<u>\$ 57,688</u>				<u>\$ 38,049</u>

1. 不動產、廠房及設備之減損情形請詳附註六、(八)說明。
2. 以不動產、廠房及設備提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(六) 投資性不動產

	103年1月1日	本期增加	本期減少	本期移轉	103年12月31日
<u>成本</u>					
土地	\$ 95,670	\$ -	(\$ 2,970)	\$ -	\$ 92,700
房屋及建築	28,313	-	(600)	-	27,713
	<u>123,983</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 3,570)</u>	<u>\$ -</u>	<u>120,413</u>
<u>累計折舊</u>					
房屋及建築	(6,311)	(\$ 539)	\$ 199	\$ -	(6,651)
	<u>(6,311)</u>	<u>(\$ 539)</u>	<u>\$ 199</u>	<u>\$ -</u>	<u>(6,651)</u>
	<u>\$ 117,672</u>				<u>\$ 113,762</u>
	102年1月1日	本期增加	本期減少	本期移轉	102年12月31日
<u>成本</u>					
土地	\$ 95,670	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 95,670
房屋及建築	28,313	-	-	-	28,313
	<u>123,983</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>123,983</u>
<u>累計折舊</u>					
房屋及建築	(5,768)	(\$ 543)	\$ -	\$ -	(6,311)
	<u>(5,768)</u>	<u>(\$ 543)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(6,311)</u>
	<u>\$ 118,215</u>				<u>\$ 117,672</u>

1. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	103年度	102年度
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 3,522</u>	<u>\$ 2,434</u>
當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	<u>\$ 651</u>	<u>\$ 854</u>
當期未產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	<u>\$ 7</u>	<u>\$ -</u>

2. 本集團持有之投資性不動產於民國 103 年及 102 年 12 月 31 日之公允價值分別為 121,215 仟元及 122,735 仟元，係參酌鄰近地區銷售價格後評價之。

(七) 無形資產

	<u>103年1月1日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期減少</u>	<u>本期移轉</u>	<u>103年12月31日</u>
<u>成本</u>					
商標權	\$ 1,493	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,493
特許權	<u>715,472</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>715,472</u>
	<u>\$ 716,965</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 716,965</u>
<u>累計攤銷</u>					
商標權	(\$ 385)	\$ -	\$ -	\$ -	(\$ 385)
特許權	<u>(107,561)</u>	<u>(4,515)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(112,076)</u>
	<u>(\$ 107,946)</u>	<u>(\$ 4,515)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 112,461)</u>
累計減損	<u>(581,090)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(581,090)</u>
	<u>\$ 27,929</u>				<u>\$ 23,414</u>
	<u>102年1月1日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期減少</u>	<u>本期移轉</u>	<u>102年12月31日</u>
<u>成本</u>					
商標權	\$ 1,493	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,493
特許權	<u>715,472</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>715,472</u>
	<u>\$ 716,965</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 716,965</u>
<u>累計攤銷</u>					
商標權	(\$ 385)	\$ -	\$ -	\$ -	(\$ 385)
特許權	<u>(95,024)</u>	<u>(12,537)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(107,561)</u>
	<u>(\$ 95,409)</u>	<u>(\$ 12,537)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 107,946)</u>
累計減損	<u>(311,332)</u>	<u>(269,758)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(581,090)</u>
	<u>\$ 310,224</u>				<u>\$ 27,929</u>

1. 無形資產攤銷明細如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
管理費用	<u>\$ 4,515</u>	<u>\$ 12,537</u>

2. 無形資產減損情形，請詳附註六、(八)說明。

(八) 非金融資產減損

1.

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
	<u>認列於當期損益</u>	<u>認列於當期損益</u>
減損損失－房屋建築及附屬設備	\$ -	\$ 8,885
減損損失－特許權	-	269,758
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 278,643</u>

2. 上述減損損失按部門別予以揭露之明細如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
	<u>認列於當期損益</u>	<u>認列於當期損益</u>
飯店及餐飲部	\$ -	\$ 278,643

(九) 短期借款

<u>借款性質</u>	<u>借款期間及還款方式</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>	<u>103年12月31日</u>
銀行借款				
擔保借款	102.10.24~107.10.24	2.65%	存貨-	<u>\$ 473,110</u>

按月繳息，本金到期償還，惟於完工交屋向土地銀行申請辦理分戶貸款應優先償還本貸款，未在該行辦理分戶貸款者，按比例提前清償。

時代菁英

<u>借款性質</u>	<u>借款期間及還款方式</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>	<u>102年12月31日</u>
銀行借款				
擔保借款	100.09.20~107.05.20	2.60%~2.72%	存貨-	<u>\$ 353,100</u>

按月繳息，本金到期償還，惟於完工交屋向土地銀行申請辦理分戶貸款應優先償還本貸款，未在該行辦理分戶貸款者，按比例提前清償。

宏都雙子星

1. 民國 103 年及 102 年 12 月 31 日，銀行借款總額度分別為 2,144,320 仟元及 1,704,093 仟元，上述借款提供存貨擔保外，尚由主要管理階層提供保證，請詳附註七。

2. 短期借款擔保品，請詳附註八說明。

(十) 應付短期票券

	<u>103年12月31日</u>	<u>102年12月31日</u>
商業本票	\$ 98,600	\$ 142,200
減：應付商業本票折價	(247)	(307)
	<u>\$ 98,353</u>	<u>\$ 141,893</u>
利率區間	<u>2.54%~2.79%</u>	<u>2.54%~2.79%</u>

上述應付短期票券係由國際票券金融股份有限公司及中華票券金融股份有限公司保證發行。

(十一) 應付公司債

	<u>103年12月31日</u>	<u>102年12月31日</u>
應付公司債	\$ 400,000	\$ 400,000
減：應付公司債折價	(2,205)	(2,901)
	<u>\$ 397,795</u>	<u>\$ 397,099</u>

本公司於民國 102 年 8 月 23 日發行第一次私募國內無擔保轉換公司債。

1. 發行條件如下：

(1) 發行總額及每張面額：

發行總額為新台幣肆億元整。每張面額新台幣壹佰萬元整，依票面金額十足發行。

(2) 發行期間：

發行期間 4 年，自民國 102 年 8 月 23 日開始至 106 年 8 月 23 日止。

(3) 債券票面利率：

票面年利率為 9 %。自發行日起依票面利率，每滿一發行年度單利計付利息乙次，即於每年 8 月 23 日支付。

(4) 還本付息日期及方式：

除(1) 公司債債權人依本辦法第十條轉換為本公司普通股、(2) 本公司由次級市場買回本公司債進而註銷、或(3) 本公司提前贖回本公司債外，本公司債到期時按債券面額加計第四年度整年之票面利息以現金一次償還。

(5) 轉換標的：

公司債債權人得依本辦法之規定，向本公司請求將本公司債依面額及請求轉換當時之轉換價格，轉換為本公司未上櫃/上市普通股股票，本公司將以發行新股之方式履行轉換義務。本公司應於本公司債發行滿三年時，依證券交易法等相關規定，向主管機關補辦本公司債公開發行及上櫃/上市交易之程序。

(6) 轉換期間：

公司債債權人得於本公司債發行日後滿一個月之翌日起至到期日前十日止之期間內，隨時透過交易券商轉知臺灣集中保管結算所（以下簡稱集保結算所），向本公司之股務代理機構請求依本辦法規定將所持有之本公司債之一部或全部轉換為本公司普通股，但本公司依法須暫停辦理普通股過戶之期間，不得請求轉換，包括但不限於，(1)本公司向櫃檯買賣中心/台灣證券交易所洽辦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、(2)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(3)其他依法暫停過戶期間。

(7) 轉換價格及其調整：

本公司債轉換價格之訂定，係以民國 102 年 8 月 9 日為訂定轉換價格之基準日，以(1)基準日前一、三、五個營業日擇一計算本公司普通股收盤價之簡單算術平均數，與(2)基準日前三十個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數，兩者取其較高者為基準價格，乘以 80.1%定之(計算至新台幣分為止，毫以下四捨五入)。基準日前如遇有除權或除息者，其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；轉換價格決定後，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。訂定之轉換價為 6.06 元。自民國 102 年 9 月 30 日起調整之轉換價格為新台幣 9.49 元。轉換價格可依據發行契約規定之情形予以向下調整。

(8) 債券之贖回權：

本公司債發行滿一個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，本公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發「債券收回通知書」給公司債債權人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債權人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本公司債之投資人，則以公告方式為之)。債券收回通知書於寄發後第三十日生效，並以該三十日期間屆滿之日為債券收回基準日「債券收回通知書」(前述期間自本公司寄發之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日)。本公司應依法函請櫃檯買賣中心公告債券收回乙事，並應於該期間屆滿時，按債券面額以現金收回其全部債券。

3. 本公司於發行可轉換公司債時，依據國際會計準則第 32 號規定，將屬權益性質之轉換權與各負債組成要素分離，帳列「資本公積－認股權」計 3,120 仟元。

(十二) 特別股負債

子公司宏都阿里山國際開發(股)公司於民國 102 年 8 月 26 日發行記名式特別股其發行條件如下：

1. 發行總額及每股面額：

新台幣貳億貳仟伍佰萬元整，每股面額為新台幣壹拾元整。

2. 發行期間：

發行期間 10 年，自民國 102 年 8 月 26 日開始至 112 年 8 月 26 日止。

3. 發行利率：

股息訂為年息 5%，依股票面額計算，每年以現金一次發放。特別股之股息及盈餘分配每年不得低於依票面計算年息 6%，若年度無盈餘或盈餘不足分配至前述 6% 時，應累積以後有盈餘年度時優先補足。

4. 發行條件：

自發行日起滿十年到期，特別股持有滿一個月得申請轉換為普通股，但滿五年得要求公司按面額贖回。

5. 轉換權：滿一個月後可隨時轉換，且為一股特別股換一股普通股。

6. 贖回權：無。

7. 賣回權：滿五年後投資人每年皆可以面額賣回。

8. 重設權：無。

前述特別股由本公司全數認購，故特別股負債於本合併報表已沖銷。

(十三) 長期借款

借款性質	借款期間 及還款方式	利率區間	擔保品	103年12月31日
長期銀行借款 擔保借款	101/2/15~108/10/13 到期償還	2.58%~2.90%	存貨-土地	\$ 626,510
擔保借款	101/4/2~104/4/2 分期償還	2.75%	投資性不動產	8,800
				635,310
減：一年內到期之長期借款				(8,800)
				<u>\$ 626,510</u>

借款性質	借款期間 及還款方式	利率區間	擔保品	102年12月31日
長期銀行借款 擔保借款	101/2/15~108/2/15 到期償還	2.50%~2.80%	存貨-土地	\$ 705,920
擔保借款	101/4/2~104/4/2 分期償還	2.95%	投資性不動產	10,000
無擔保借款	98/8/4~103/8/4 分期償還	3.05%		600
信保基金借款	98/8/4~103/8/4 分期償還	3.05%		3,133
				<u>719,653</u>
減：一年內到期之長期借款				(<u>3,800</u>)
				<u>\$ 715,853</u>

- 上述借款提供存貨-土地及投資性不動產擔保外，尚由主要管理階層提供擔保，請詳附註七。
- 長期借款擔保品，請詳附註八說明。

(十四) 退休金

- (1) 本公司依據「勞動基準法」之規定，訂有確定福利之退休辦法，適用於民國 94 年 7 月 1 日實施「勞工退休金條例」前所有正式員工之服務年資，以及於實施「勞工退休金條例」後選擇繼續適用勞動基準法員工之後續服務年資。員工符合退休條件者，退休金之支付係根據服務年資及退休前 6 個月之平均薪資計算，15 年以內(含)的服務年資每滿一年給予兩個基數，超過 15 年之服務年資每滿一年給予一個基數，惟累積最高以 45 個基數為限。本公司按月就薪資總額 2 % 提撥退休基金，以勞工退休準備金監督委員會之名義專戶儲存於台灣銀行。

- (2) 資產負債表認列之金額如下：

	103年12月31日	102年12月31日
已提撥確定福利義務現值	(\$ 3,491)	(\$ 3,400)
計畫資產公允價值	<u>724</u>	<u>481</u>
認列於資產負債表之淨負債 (表列其他非流動負債)	<u>(\$ 2,767)</u>	<u>(\$ 2,919)</u>

(3) 確定福利義務現值之變動如下：

	<u>103年</u>	<u>102年</u>
1月1日確定福利義務現值	(\$ 3,400)	(\$ 4,873)
當期服務成本	(57)	(102)
利息成本	(59)	(73)
精算損益	25	626
清償	-	1,022
12月31日確定福利義務現值	<u>(\$ 3,491)</u>	<u>(\$ 3,400)</u>

(4) 計畫資產公允價值之變動如下：

	<u>103年</u>	<u>102年</u>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 481	\$ 253
計畫資產預期報酬	9	5
精算損益	2	-
雇主之提撥金	232	223
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 724</u>	<u>\$ 481</u>

(5) 認列於綜合損益表之費用總額：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
當期服務成本	\$ 57	\$ 102
利息成本	59	73
計畫資產預期報酬	(9)	(5)
縮減或清償損益	-	(1,022)
當期退休金成本	<u>\$ 107</u>	<u>(\$ 852)</u>

上述費用認列於綜合損益表中之各類成本及費用明細如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
管理費用	<u>\$ 107</u>	<u>(\$ 852)</u>

(6) 認列於其他綜合損益之精算損益如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
本期認列	<u>\$ 27</u>	<u>\$ 626</u>
累積金額	<u>\$ 2,471</u>	<u>\$ 2,444</u>

(7)本公司之確定福利退休計劃資產，係由台灣銀行按該基金年度投資運用計畫所定委託經營項目之比例及金額範圍內，依勞工退休基金收支保管及運用辦法第六條之項目辦理委託經營。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。民國 103 年及 102 年 12 月 31 日構成總計劃資產公允價值之百分比，請詳政府公告之各年度之勞工退休基金運用報告。

整體計劃資產預期報酬率係根據歷史報酬趨勢，對義務之整體期間報酬之預測，並參考勞工退休基金監理會對勞工退休基金之運用情形，於考量最低收益不得低於當地銀行二年定期存款利率之收益之影響所作之估計。

(8)有關退休金之精算假設彙總如下：

	103年	102年
折現率	<u>1.75%</u>	<u>1.75%</u>
未來薪資增加率	<u>2.00%</u>	<u>2.00%</u>
計畫資產預期長期報酬率	<u>1.75%</u>	<u>1.75%</u>

對於未來死亡率之假設係依照台灣地區壽險業第五回經驗生命表估計。

(9)經驗調整之歷史資訊如下：

	103年	102年	101年
確定福利義務現值	(\$ 3,491)	(\$ 3,400)	(\$ 4,873)
計畫資產公允價值	<u>724</u>	<u>481</u>	<u>253</u>
計畫剩餘(短絀)	(\$ <u>2,767</u>)	(\$ <u>2,919</u>)	(\$ <u>4,620</u>)
計畫負債之經驗調整	<u>\$ 27</u>	<u>\$ 626</u>	<u>\$ 1,835</u>
計畫資產之經驗調整	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 17)</u>

(10)本集團於民國 103 年 12 月 31 日後一年內預計支付予退休計畫之提撥金為 104 仟元。

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

(2)民國 103 年及 102 年度，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 614 仟元及 605 仟元。

(十五)股本

1. 本公司於民國 102 年 4 月 30 日經股東會決議通過，為改善公司財務結構，擬辦理減資彌補虧損 638,530 仟元，並銷除已發行股份 63,853 仟股，減資比例約 36.1354%，前述減資案業經主管機關核准及辦妥資本額變更登記。減資後本公司額定資本額為 2,000,000 仟元，實收資本額為 1,128,518 仟元，分為 112,852 仟股，每股面額 10 元。
2. 本公司截至民國 103 年 12 月 31 日止私募普通股計 43,033 仟股，均已屆滿三年，待向證券主管機關辦理公開發行，辦理公開發行前應先取具櫃買中心核發符合上櫃標準之同意函，始得於櫃買中心公開交易。

(十六)資本公積

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

(十七)保留盈餘

1. 依本公司章程規定，年度決算後所得純益，除依法扣繳所得稅外，應先彌補以往年度虧損，次就其餘額提存 10% 為法定盈餘公積，並依法提撥或迴轉特別盈餘公積後，其餘額依序作下列分配：(1) 員工紅利 1%~8% (2) 董事、監察人酬勞 3% (3) 餘數加計上年度未分配盈餘為累積可分配盈餘，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議分派之。董事會擬具盈餘分派議案，股東紅利之總額應為累積可分配盈餘 50%~80%，其中現金紅利應為股東紅利總額 10% 以上。員工紅利得以股票支付之，於分配員工股票紅利時，得包括符合一定條件之從屬公司員工。
2. 法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。
3. 本公司員工分紅及董監酬勞估列如下：

	103年度	102年度
員工紅利	\$ 355	\$ -
董監酬勞	355	-
合計	\$ 710	\$ -

上開員工紅利及董監酬勞係以截至當期止之稅後淨利，考量法定盈餘公積及特別盈餘公積等因素後，以章程所訂之成數為基礎估列，民國 103 年及 102 年度員工紅利係分別依 3% 及 0% 估列、董監酬勞係分別依 3% 及 0% 估列，並認列為當期之營業成本及營業費用。本公司董事會通過及股東會決議之員工紅利及董監酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

4. 本公司民國 102 年度虧損撥補議案，業於民國 103 年 3 月 21 日經董事會提議，並於民國 103 年 6 月 9 日經股東會決議通過。有關董事會通過擬議及股東會決議虧損撥補情形可至公開資訊觀測站查詢。

5. 本公司於民國 104 年 3 月 16 日經董事會提議之盈餘分派如下：

董監酬勞 355 仟元及員工紅利 355 仟元，前述盈餘分派議案尚需經股東會決議後始生效。

(十八) 營業收入

	103年度	102年度
銷貨收入	\$ 1,682,120	\$ 129,984
租金收入	3,872	2,924
合計	<u>\$ 1,685,992</u>	<u>\$ 132,908</u>

(十九) 其他收入

	103年度	102年度
租金收入	\$ 914	\$ 932
什項收入	24,978	2,144
利息收入	316	443
合計	<u>\$ 26,208</u>	<u>\$ 3,519</u>

(二十) 其他利益及損失

	103年度	102年度
訴訟損失	(\$ 20,416)	\$ -
處分不動產、廠房及設備(損失)利益	(1,749)	3
其他損失	-	(11)
無形資產減損損失	-	(269,758)
存出保證金轉列損失	-	(26,129)
不動產、廠房及設備減損損失	-	(8,885)
其他利益	566	255
	<u>(\$ 21,599)</u>	<u>(\$ 304,525)</u>

「訴訟損失」相關資訊請參閱附註九(一) 1. 說明。

(二十一) 財務成本

	103年度	102年度
利息費用：		
銀行借款	\$ 37,095	\$ 21,801
可轉換公司債	36,697	12,218
其他	3,117	2,489
	<u>76,909</u>	<u>36,508</u>
減：符合要件之利息 資本化金額	(37,793)	(18,316)
財務成本	<u>\$ 39,116</u>	<u>\$ 18,192</u>

(二十二) 費用性質之額外資訊

	103年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 1,170	\$ 16,772	\$ 17,942
勞健保費用	145	1,240	1,385
退休金費用	84	637	721
其他用人費用	48	861	909
不動產、廠房及設備折舊費用	-	1,132	1,132
投資性不動產折舊費用	539	-	539
無形資產攤銷費用	-	4,515	4,515
營業成本及營業費用	<u>\$ 1,986</u>	<u>\$ 25,157</u>	<u>\$ 27,143</u>
	102年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ -	\$ 14,686	\$ 14,686
勞健保費用	-	1,321	1,321
退休金費用	-	(250)	(250)
其他用人費用	-	768	768
不動產、廠房及設備折舊費用	-	2,058	2,058
投資性不動產折舊費用	533	10	543
無形資產攤銷費用	-	12,537	12,537
營業成本及營業費用	<u>\$ 533</u>	<u>\$ 31,130</u>	<u>\$ 31,663</u>

民國 103 年及 102 年 12 月 31 日員工人數分別為 28 人及 18 人。

(二十三) 所得稅

1. 所得稅費用

(1) 所得稅費用組成部分

	103年度	102年度
當期所得稅	\$ -	\$ -
遞延所得稅	-	-
所得稅費用	\$ -	\$ -

(2) 與其他綜合損益相關之所得稅金額：

	103年度	102年度
確定福利義務之精算損益	(\$ 5)	\$ -

(3) 所得稅費用與會計利潤關係

	103年度	102年度
稅前淨損按法令稅率計算所得稅	\$ 54,861	(\$ 115,591)
按法令規定不得認列項目影響數	(44,857)	(39,282)
未認列遞延所得稅資產之課稅(迴轉)損失	(10,004)	154,873
所得稅費用	\$ -	\$ -

2. 本公司及各子公司尚未使用之虧損扣抵之有效期限及未認列遞延所得稅資產相關金額如下：

103年12月31日

發生年度	申報數/核定數	未認列遞延		最後扣抵年度
		尚未抵減之課稅損失	所得稅資產之尚未抵減課稅損失	
95	核定數	\$ 43,993	\$ 43,993	105
96	核定數	18,194	18,194	106
97	核定數	54,218	54,218	107
98	核定數	88,929	88,929	108
99	核定數	76,149	76,149	109
100	核定數	277,818	277,818	110
101	核定數	79,419	79,419	111
102	申報數	564,865	564,865	112
103	預計申報數	38,249	38,249	113
		\$ 1,241,834	\$ 1,241,834	

102年12月31日

發生年度	申報數/核定數	未認列遞延		最後扣抵年度
		尚未抵減 之課稅損失	所得稅資產之 尚未抵減課稅損失	
94	核定數	\$ 16,914	\$ 16,914	104
95	核定數	49,877	49,877	105
96	核定數	32,798	32,798	106
97	核定數	89,970	89,970	107
98	核定數	127,479	127,479	108
99	核定數	76,149	76,149	109
100	核定數	277,818	277,818	110
101	申報數	80,208	80,208	111
102	申報數	606,292	606,292	112
		<u>\$ 1,357,505</u>	<u>\$ 1,357,505</u>	

3. 未認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異：

	103年12月31日	102年12月31日
可減除暫時性差異	<u>\$ 20,416</u>	<u>\$ 304,730</u>

4. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 101 年度。
5. 截至民國 103 年 12 月 31 日止之未分配盈餘為民國 87 年度以後所產生。
6. 截至民國 103 年及 102 年 12 月 31 日止，本公司股東可扣抵稅額帳戶餘額均為 502 仟元。

(二十四) 每股盈餘(虧損)

	103年度		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	\$ 357,444	112,852	\$ 3.17
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	357,444		
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
員工分紅	-	21	
屬於母公司普通股股東之本期淨利加 潛在普通股之影響	\$ 357,444	112,873	\$ 3.17

於計算稀釋每股盈餘時，係假設員工分紅即於本期全數採發放股票方式，於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數。

	102年度		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股虧損 (元)
<u>基本每股虧損</u>			
歸屬於母公司普通股股東之本期淨損	(\$ 337,017)	112,852	(\$ 2.99)

(二十五) 營業租賃

本集團簽訂之租賃契約，依租約預估未來應收租賃總額如下：

	103年12月31日	102年12月31日
不超過1年	\$ 4,010	\$ 3,794
超過1年但不超過5年	10,916	14,520
超過5年	-	3,630
	\$ 14,926	\$ 21,944

(二十六) 非現金交易

僅有部分現金支付之投資活動

	103年度	102年度
購置固定資產	\$ 1,333	\$ 1,042
加：期初應付設備款	(1,333)	1,333
減：期末應付設備款	-	(1,333)
本期支付現金	\$ -	\$ 1,042

七、關係人交易

(一)與關係人間之重大交易事項

1. 關係人資金貸與

(1)應付關係人款項(表列其他應付款項-關係人)

	103年12月31日	102年12月31日
其他關係人	\$ 30,000	\$ 30,000
本公司董事	1,300	3,100
	<u>\$ 31,300</u>	<u>\$ 33,100</u>

(2)利息支出

	103年度	102年度
其他關係人	\$ 2,400	\$ 2,400
本公司董事	34	34
	<u>\$ 2,434</u>	<u>\$ 2,434</u>

民國 103 年及 102 年度之利息按年利率率 2.521%~8%及 2.236%~8%收取。

2. 其他

主要管理階層為本公司短期借款及長期借款之連帶保證人，借款保證額度請詳附註六(九)說明。

(二)主要管理階層薪酬資訊

	103年度	102年度
薪資及其他短期員工福利	<u>\$ 5,014</u>	<u>\$ 4,180</u>

八、質押之資產

本公司之資產提供擔保明細如下：

資產項目	帳面價值		擔保用途
	103年12月31日	102年12月31日	
存貨	\$ 2,124,879	\$ 2,158,773	長、短期銀行借款 及應付短期票券
不動產、廠房及設備	-	22,085	短期銀行借款 及應付短期票券
投資性不動產	113,762	114,295	長期銀行借款 及應付短期票券
受限制資產(註一)	-	105,729	預售屋自備款價金返還 履約保證專戶(註二)
	<u>\$ 2,238,641</u>	<u>\$ 2,400,882</u>	

註一：表列「其他流動資產」。

註二：係為宏都双子星一案之預售屋自備款價金返還履約保證專戶由台灣土地銀行履約保證

九、重大承諾事項及或有事項

(一)或有事項

1. 本公司與台糖公司於民國 96 年度分別簽立合作興建房屋案，由台糖公司提供其所有之土地，本公司提供資金興建，並於興建完成後買回台糖公司所分得之房地，且負責委託設計、發包興建與銷售、交屋、保固等，該等合作案總價款為 152,180 仟元(未稅)，由於自民國 97 年第四季起之金融危機，房地產市場景氣始終未能回復致本公司未能依約履行合約之後續條款。本公司除積極與該公司協商延長合約期限外，亦已提出起訴狀請求返還本公司已支付之履約保證金及契約第一、二期共計 39,668 仟元。依據民國 100 年 5 月 4 日台灣嘉義地方法院作成第一審判決，台糖公司應返還本公司 34,668 仟元及遲延利息，而台糖公司不服提出上訴，本公司亦隨後提起附帶上訴。前述台糖公司提出上訴及本公司提起附帶上訴業於民國 101 年 2 月 21 日由台灣高等法院台南分院判決駁回。故依二審結果前述台糖公司應返還本公司 34,668 仟元及遲延利息不變，惟台糖公司已再提出上訴，而最高法院於民國 102 年 2 月 21 日判決發回台灣高等法院台南分院續審。民國 103 年 4 月 15 日台灣高等法院台南分院判決駁回前述本公司部分之聲請，故本公司依台灣高等法院台南分院更審判決結果於民國 103 年第一季估列損失計 20,416 仟元，截至民國 103 年 12 月 31 日止，本公司已估列之損失總計 25,416 仟元。惟本公司仍不服該項判決而於民國 103 年 5 月 7 日向台灣高等法院台南分院再提出上訴，目前正由最高法院審理中。

2. 民國 98 年 8 月 8 日因受莫拉克颱風影響，造成阿里山森林鐵路多數坍方落石及路基流失。本公司之子公司-宏都阿里山國際開發股份有限公司(以下簡稱宏都阿里山公司)已前往勘查路況，基於旅客安全考量，暫停阿里山森林鐵路之行駛。

因上述之莫拉克風災之影響，宏都阿里山國際開發股份有限公司(以下簡稱宏都阿里山公司)與行政院農委會林務局(以下簡稱林務局)對於「民間參與投資經營阿里山森林鐵路及阿里山森林遊樂區案興建暨營運契約」(以下簡稱興建營運契約)繼續履行產生歧見，於民國 99 年 2 月 26 日由該興建營運契約成立之「民間參與投資經營阿里山森林鐵路及阿里山森林遊樂區案協調委員會」(以下簡稱協調委員會)討論宏都阿里山公司及林務局爭議事宜，協調委員會與契約雙方達成以下結論，莫拉克風災造成阿里山森林鐵路營運中斷屬於不可抗力，不可歸責於雙方，且損害過劇，非宏都阿里山公司所能承擔，雙方應依興建營運契約之規定，盡速合意終止，雙方應盡速進行阿里山森林鐵路相關營運資產之交接工作。

林務局於民國 99 年 3 月 22 日發函通知宏都阿里山公司，自文到之日(民國 99 年 3 月 23 日)起終止興建營運契約之全部，林務局主張興建營運契約中三項工作內容既以同一契約規範，並無主體與附屬之關係，契約之履行及其權利義務關係自屬一體，無從割裂。宏都阿里山公司依興建營運契約中「爭議處理程序」提出協調，並持續與林務局協調溝通，公司主張，依興建營運契約中第 18.5 條興建營運契約一部分倘因不可抗力而

中斷，亦絕不影響其他部份之履行。八八天災不可抗力事件發生後，宏都阿里山公司願配合國家政策將阿里山森林鐵路交回林務局，惟宏都阿里山公司合法權益仍應受保障。林務局將八八天災不可抗力事件所生結果歸責於宏都阿里山公司，連帶將宏都阿里山公司其他部分合約一併終止，實屬違約為法。宏都阿里山公司對北門車站飯店旅館之獨立不動產、設施及營運權利，係受憲法、法律及本專案契約之保障。宏都阿里山公司亦援引監察院糾正函指出「本案三部分係獨立之工作項目，且個別範圍明確，亦無毗鄰關係」等為依據。故林務局及宏都阿里山公司復於民國 99 年 4 月 9 日召開「協調委員會」進行協調，並針對北門車站飯店旅館開發營運乙案，做成「敬請兩造雙方秉持互惠雙贏之精神，儘速依契約機制解決雙方爭議」之決議。惟林務局對於公正獨立人士組成之協調委員會所做成之結論一再拒絕接受，本公司迫於無奈，於 99 年 6 月 2 日向台北地方法院聲請調解，希能對雙方爭議之解決有所助益，此亦林務局認為解決雙方爭議之最佳途徑。惟雙方於 100 年 11 月 25 日的調解，在調解委員促使下，林務局仍無法提出最後調解方案，致本件在已逾期必須結案情形下致調解不成立。今林務局對於完全沒有違約事由並耗費鉅額興建完成的北門車站飯店起訴要求無償移轉並塗銷地上權，實與搶奪民產無異。為維護公司權益及就北門車站飯店係因林務局不同意致無法營運，宏都阿里山公司為維持其可供營運狀態，對飯店軟硬體設備仍須定期維護以避免發生無法回復之情事，基此，宏都阿里山公司已於民國 101 年 8 月 17 日先就北門飯店及車站部分，因投入維護成本及折舊攤提所生之損害，請求反訴賠償 113,376 仟元，並保留其他部分之請求。

基於穩健原則，宏都阿里山公司已將帳列阿里山觀光旅館和阿里山森林鐵路之相關資產計 148,447 仟元於民國 100 年度轉列損失，另於民國 101 年度將北門車站飯店按截至民國 101 年 12 月 31 日之帳面價值提列約 50% 之減損損失計 324,892 仟元。

民國 102 年 6 月 27 日台灣嘉義地方法院判決以宏都阿里山公司未提出天災應變計畫，且系爭契約三項工作為不可分之關係為理由，認定林務局終止契約合法，判令宏都阿里山公司土地之地上權登記予以塗銷並將建物之所有權移轉登記予林務局。反訴部分，一審判決以林務局終止契約合法，因此未違反協力義務，駁回阿里山公司全部請求。宏都阿里山公司為維護股東權益，業於民國 102 年 7 月 23 日向台灣高等法院台南分院提起上訴，目前正由台灣高等法院台南分院審理中。另基於穩健原則，已於民國 102 年第二季依據台灣嘉義地方法院判決結果將北門車站飯店依其剩餘之帳面價值提列減損損失計 278,643 仟元及將履約保證金 26,129 仟元轉列損失。

截至民國 103 年 12 月 31 日本履約爭議案業已提列減損之金額累計為 629,664 仟元。

- 截至民國 103 年 12 月 31 日止，本公司因依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證機制，與協力廠商浩瀚開發股份有限公司辦理同業連帶擔保計 650,852 仟元，擔保期間自雙方簽訂互保契約後，並經公會審查核可日起，於該案取得使照同時，有關之履約保證自動消滅。

4. 本公司為子公司融資背書保證之明細如下：

性質	103年12月31日		102年12月31日	
	背書保證 金額	實際借款 金額	背書保證 金額	實際借款 金額
宏都阿里山公司 融資背書保證	\$ 15,000	\$ -	\$ 15,000	\$ 15,000

5. 子公司為本公司融資背書保證之明細如下：

性質	103年12月31日		102年12月31日	
	背書保證 金額	實際借款 金額	背書保證 金額	實際借款 金額
宏羽公司 融資背書保證	\$ 73,000	\$ 73,000	\$ 85,000	\$ 85,000

(二) 承諾事項

1. 已簽約但尚未發生之資本支出

	103年12月31日		102年12月31日	
在建工程	\$	384,968	\$	463,842
管理顧問規劃		44,192		17,259
營建用地		2,250		-
	\$	431,410	\$	481,101

2. 截至民國 103 年及 102 年 12 月 31 日止，本公司預收房地合約總價款(含稅)分別為 241,270 仟元及 1,681,660 仟元，已預收價款(含稅)分別為 29,070 仟元及 372,010 仟元。

3. 營業租賃協議

請詳附註六(二十五)說明。

十、重大之災害損失

無此情形。

十一、其他

(一) 資本風險管理

本集團之資本管理目標，係為保障集團能繼續經營，維持最佳資本結構以降低資金成本，並為股東提供報酬。為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東之股利金額、發行新股或出售資產以降低債務。本集團利用負債資本比率以監控集團資本。

(二) 金融工具

1. 金融工具公允價值資訊

本集團非以公允價值衡量之金融工具(包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、短期借款、應付票據、應付帳款及其他應付款)的帳面金額係公允價值之合理近似值。

2. 財務風險管理政策

- (1) 本集團日常營運受多項財務風險之影響，包含市場風險(包括利率風險)、信用風險及流動性風險。本集團整體風險管理政策著重於金融市場的不可預測事項，並尋求可降低對本集團財務狀況及財務績效之潛在不利影響。
- (2) 風險管理工作由本集團財務部透過與集團營運單位密切合作，負責辨認、評估與規避財務風險。

3. 重大財務風險之性質及程度

(1) 市場風險

利率風險

本集團之利率風險來自銀行借款。按浮動利率發行之借款使本集團承受現金流量利率風險，部分風險被按浮動利率持有之現金及約當現金抵銷。於民國 103 年及 102 年度，本集團按浮動利率計算之借款均以新台幣計價。

於民國 103 年及 102 年 12 月 31 日，若新台幣借款利率增加或減少 1%，在所有其他因素維持不變之情況下，民國 103 年及 102 年度之稅後淨利將分別減少或增加 11,084 仟元及 10,727 仟元，主要係因浮動利率借款導致利息費用增加或減少。

(2) 信用風險

A. 信用風險係本集團因客戶無法履行合約義務而產生財務損失之風險。主要信用風險來自現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他金融資產其信用風險之最大曝險為其帳面價值。

本公司之各項現金及約當現金係存放於信用良好的金融機構，為避免存款過度集中及有效分散信用風險，本公司亦管理每一金融機構之存放比例，經評估往來之銀行及金融機構期信用品質尚稱良好。

本公司之應收票據及應收帳款為銷售房地之應收客戶款項，在房屋過戶前均已收足款項始辦理過戶並透過銀行代償機制，所以對銷售款項已具保全機制，相對發生呆帳之情形較低，故無重大信用風險。本公司依歷史經驗及該客戶目前交易情形，評估未發生減損情事，信用品質分組請詳附註六(二)。

本公司之其他金融資產主係為受限制銀行存款，因本公司針對可交易對象之信用狀況事先進行篩選控管，交易對手皆具一定等級之信用品質，尚無重大信用風險。

B. 本集團未逾期且未減損金融資產之信用品質資訊請詳附註六(二)。

C. 本集團已逾期惟未減損金融資產之帳齡分析資訊請詳附註六(二)。

D. 本集團業已發生減損之金融資產的個別分析請詳附註六各金融資產之說明。

(3) 流動性風險

A. 現金流量預測是由本集團財務部予以彙總，監控集團流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度。

B. 下表係本集團之非衍生金融負債係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。

非衍生金融負債：

103年12月31日	6個月以下	6個月至1年內	1年至2年內	2年以上	合計
短期借款	\$ 6,269	\$ 6,269	\$ 485,647	\$ 22,985	\$ 521,170
應付短期票券	98,600	-	-	-	98,600
應付票據	437	163	-	-	600
應付帳款	49,772	-	114,556	-	164,328
其他應付款	25,445	710	3,689	-	29,844
長期借款 (包含一年內到期)	113,269	7,053	14,105	552,312	686,739
應付公司債	-	-	-	496,000	496,000

非衍生金融負債：

102年12月31日	6個月以下	6個月至1年內	1年至2年內	2年以上	合計
短期借款	\$ 179,598	\$ 178,074	\$ -	\$ -	\$ 357,672
應付短期票券	142,200	-	-	-	142,200
應付票據	5,145	-	-	-	5,145
應付帳款	34,199	333	8,955	-	43,487
其他應付款	18,031	-	-	-	18,031
長期借款 (包含一年內到期)	13,789	13,977	1,182,268	-	1,210,034
應付公司債	-	-	544,220	-	544,220

(以下空白)

十二、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：

編號	貸出資金之 公司名稱	貸與對象	往來科目	本期最高 餘額	實際動支 金額	利率區間	資金貸與 性質 (註三)	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 名稱	擔保品 價值	對個別對象資 金貸與限額		備註
													(註二)	(註一)	
0	豐謙建設 (股)公司	宏都阿里山 國際開發 (股)公司	其他應收 款-關係人	\$ 6,900	\$6,900	2.521~2.729	2	\$ -	\$ -	\$ -	-	\$ -	\$ 124,688	\$ 498,753	-

註一：本公司資金貸與他人總額不超過本公司淨值之百分之四十為限。

註二：本公司對單一企業之資金貸與以不超過本公司淨值百分之十為限。

註三：1. 與公司有業務往來。

2. 有短期融通資金之必要者。

2. 為他人背書保證：

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象 公司名稱	關係	對單一企業背 書保證限額	本期最高背 書保證餘額	期末背書保證 餘額	實際動 支金額	以財產擔保 之背書保證 金額	額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保證最 高限額	屬母公司	屬子公司	屬對大陸 地區背書 保證	累計背書保證金	
														屬母公司	屬子公司
0	豐謙建設 (股)公司 (註一)	宏都阿里山 國際開發 (股)公司	2	\$ 623,442	\$ 15,000	\$ -	\$ 15,000	\$ -	1.20	\$ 623,442	Y	N	N	N	N
0	豐謙建設 (股)公司 (註二)	浩瀚開發建 設(股)公司	7	2,493,766	650,852	650,852	650,852	-	52.20	2,493,766	N	N	N	N	N
1	宏羽營造 (股)公司 (註三)	豐謙建設 (股)公司	2	177,142	73,000	73,000	73,000	-	82.42	177,142	N	Y	N	N	N

註一：本公司背書保證辦法規定，本公司整體對外背書保證之總額不得超過當期財務報表淨值 50%，本公司對單一企業背書保證限額，不得超過當期財務報表淨值 50%。

註二：基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保，或因共同投資關係由全體出資股東依其持股比例對被投資公司背書保證，或同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約連帶擔保者，不受註一及註二限制。

註三：依宏羽公司背書保證辦法規定，該公司對外背書保證之總額不得超過當期淨值 50%(該公司直接持有表決權比率超過 90%之子公司或該公司之母公司除外，

惟其總額以不超過本期淨值百分之二百為限)。

註四：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列七種，標示種類即可：

- (1). 有業務關係之公司。
 - (2). 直接持有普通股之公司。
 - (3). 母公司與子公司間直接持有普通股之公司。
 - (4). 對於承接工程需要之共同投資者。
 - (5). 基於共同投資關係由各出資股東依合約規定互保之公司。
 - (6). 因共同消費者保護法之共同業間依合約規定互保之公司。
 - (7). 基於有價證券情形(不含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：無此情事。
3. 期末持有有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無此情事。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無此情事。
5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上

交易對象為關係人者，其前次移轉資料

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	所有人	之關係	移轉日期	金額	價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
豐謙建設(股)公司	龍潭鄉大湖段	103.03	\$ 348,650	已付清	合資開發(股)公司及3位自然人	非關係人	-	-	-	-	鑑價報告	興建住宅大樓	無
豐謙建設(股)公司	龍潭鄉大湖段	103.06	\$ 238,216	2,250	3位自然人	非關係人	-	-	-	-	鑑價報告	興建住宅大樓	無

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

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註二)		科目	交易往來情形		佔合併總營收或總資產 之比率(註三)
			金額	交易條件		金額	雙方議定	
0	豐謙建設(股)公司	宏羽營造股份有限公司	1	1	在建工程	\$ 43,387	雙方議定	1.42%
0	豐謙建設(股)公司	宏都阿里山開發(股)公司	1	1	其他應收款	21,984	雙方議定	0.72%

註 1：母公司填 0。

註 2：1 母公司對子公司。

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

(二)轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊：

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額				期末持有			備註
				本期末	去年年底	股數(股)	比率	帳面金額	被投資公司本期末(損)益	本期認列之投資(損)益	
豐謙建設(股)公司	宏羽營造(股)公司	台灣	綜合營造、不動產買賣、住宅及大樓開發租賃等營業務	\$ 220,000	\$ 220,000	22,000,000	92.83	\$ 81,898	5,095	5,506	
豐謙建設(股)公司	宏都阿里山國際開發(股)公司	台灣	飯店及餐飲營業務	713	713	71,343	71.34	(181,010)	(29,637)	(19,198)	
宏羽營造(股)公司	宏都阿里山國際開發(股)公司	台灣	飯店及餐飲營業務	15	15	1,521	1.52	(3,911)	(29,637)	(450)	

註：內含逆流交易之未實現及已實現損益之調整。

(三)大陸投資資訊

無此情事。

十三、營運部門資訊

(一) 一般性資訊

本集團管理階層已依據營運決策者於制定決策所使用之報導資訊辨認應報導部門。

本集團之企業組成、劃分部門之基礎及部門資訊之衡量基礎於本期並無重大改變。

(二) 部門資訊之衡量

本集團根據調整後稅前損益評估營運部門的表現，此項衡量標準排除營運部門中非經常性開支的影響。

(三) 部門資訊

1. 提供予主要營運決策者之應報導部門資訊如下：

103年度	營建事業部	飯店及餐飲部	調整及沖銷	總計
外部客戶收入	<u>\$1,685,992</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,685,992</u>
部門損益	<u>\$ 378,635</u>	<u>(\$ 29,637)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 348,998</u>
部門損益包含：				
利息費用	\$ 36,630	\$ 17,795	(\$ 15,309)	\$ 39,116
折舊及攤銷	1,098	5,088	-	6,186
所得稅費用	-	-	-	-
102年度	營建事業部	飯店及餐飲部	調整及沖銷	總計
外部客戶收入	<u>\$ 132,908</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 132,908</u>
部門損益	<u>(\$ 91,951)</u>	<u>(\$ 336,750)</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 428,701)</u>
部門損益包含：				
利息費用	\$ 15,607	\$ 9,553	(\$ 6,968)	\$ 18,192
折舊及攤銷	1,033	14,105	-	15,138
所得稅費用	-	-	-	-

2. 本集團之應報導部門係將業務組織按營運公司別分類。

3. 本集團之收入主要係經營營建事業、飯店及餐飲經營業務。

4. 本集團未分攤所得稅費用至應報導部門，報導之金額與營運決策者使用之報告一致。

5. 營運部門之會計政策與本公司財務報告附註四所述之重要會計政策彙總相同。本公司營運部門損益係以稅前損益衡量，並作為評估績效之基礎。

(四) 部門損益之調節資訊

1. 民國 103 年及 102 年度之收入合計與繼續營業部門收入合計相同，並無調節項目。

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
應報導營運部門收入	\$ 1,685,992	\$ 132,908

2. 民國 103 年及 102 年度之稅前損益與繼續營業部門稅前損益相同，並無調節項目。

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
應報導營運部門損益	\$ 348,998	(\$ 428,701)

(五) 地區別資訊

本公司民國 103 年及 102 年度地區別資訊如下：

	<u>103年度</u>		<u>102年度</u>	
	<u>收入</u>	<u>非流動資產</u>	<u>收入</u>	<u>非流動資產</u>
台灣	\$ 1,685,992	\$ 143,767	\$ 132,908	\$ 185,269

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告

會計師查核報告書

(104)財審報字第 14003173 號

豐謙建設股份有限公司 公鑒：

豐謙建設股份有限公司民國 103 年 12 月 31 日及民國 102 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 103 年及 102 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。上開個體財務報告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告表示意見。

本會計師係依照「會計師查核簽證財務報表規則」及中華民國一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信財務報告有無重大不實表達。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告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估財務報告整體之表達。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，足以允當表達豐謙建設股份有限公司民國 103 年 12 月 31 日及民國 102 年 12 月 31 日之財務狀況，暨民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之財務績效與現金流量。

另如財務報告附註九(一)2 所述，豐謙建設股份有限公司之子公司-宏都阿里山國際開發股份有限公司與行政院農委會林務局簽訂「民間參與投資經營阿里山森林鐵路及阿里山森林遊樂區案興建暨營運契約」，受民國 98 年 8 月 8 日莫拉克颱風之影響，致雙方因履約產生爭議，公司管理階層已於財務報告附註九(一)2 說明相關契約爭議情形、因應對策及法院判決結果，宏都阿里山國際開發股份有限公司業依據法院一審判決結果將本履約爭議案截至民國 103 年 12 月 31 日止已提列之損失計新台幣 629,664 仟元，惟最終訴訟估計結果尚無法確定。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

蕭珍琪 




會計師

王玉娟 



前財政部證券管理委員會
核准簽證文號：(80)台財證(一)第 50317 號
金融監督管理委員會
核准簽證文號：金管證審字第 1020028992 號


中 華 民 國 1 0 4 年 3 月 1 7 日


 豐謙建設股份有限公司
 個體資產負債表
 民國103年及102年12月31日

單位：新台幣仟元

資 產	附註	103 年 12 月 31 日		102 年 12 月 31 日		
		金 額	%	金 額	%	
流動資產						
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 463,831	14	\$ 182,029	6
1110	透過損益按公允價值衡量之金	六(四)				
	融資產—流動		33,480	1	31,342	1
1150	應收票據淨額		2,615	-	2,255	-
1170	應收帳款淨額	六(二)	5,511	-	7,059	-
1200	其他應收款	九(一)	15,256	1	35,815	1
1210	其他應收款—關係人	七(二)	21,985	1	3,750	-
130X	存貨	六(三)、七(二)及八	2,304,278	71	2,274,370	74
1410	預付款項		116	-	4,297	-
1470	其他流動資產	八	-	-	116,177	4
11XX	流動資產合計		<u>2,847,072</u>	<u>88</u>	<u>2,657,094</u>	<u>86</u>
非流動資產						
1546	無活絡市場之債券投資—非流	六(四)				
	動		197,372	6	195,118	6
1550	採用權益法之投資	六(五)	81,898	3	87,404	3
1600	不動產、廠房及設備	六(六)及八	1,091	-	33,785	1
1760	投資性不動產淨額	六(七)及八	113,762	3	114,295	4
1900	其他非流動資產		239	-	19	-
15XX	非流動資產合計		<u>394,362</u>	<u>12</u>	<u>430,621</u>	<u>14</u>
1XXX	資產總計		<u>\$ 3,241,434</u>	<u>100</u>	<u>\$ 3,087,715</u>	<u>100</u>

(續次頁)


 豐謙建設股份有限公司
 個體資產負債表
 民國103年及102年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	103 年 12 月 31 日		102 年 12 月 31 日			
			金	額	%	金	額	%
流動負債								
2100	短期借款	六(八)	\$	473,110	15	\$	353,100	11
2110	應付短期票券	六(九)		98,353	3		141,893	5
2150	應付票據			392	-		5,055	-
2170	應付帳款			141,360	4		43,146	1
2200	其他應付款	七(二)		25,296	1		15,062	1
2320	一年或一營業週期內到期長期	六(十二)						
	負債			8,800	-		1,200	-
2399	其他流動負債－其他	六(十)及九(二)		38,123	1		361,243	12
21XX	流動負債合計			<u>785,434</u>	<u>24</u>		<u>920,699</u>	<u>30</u>
非流動負債								
2530	應付公司債	六(十一)		397,795	12		397,099	13
2540	長期借款	六(十二)		626,510	20		714,720	23
2570	遞延所得稅負債	六(二十三)		5	-		-	-
2600	其他非流動負債	六(十三)(十四)		184,807	6		165,780	5
25XX	非流動負債合計			<u>1,209,117</u>	<u>38</u>		<u>1,277,599</u>	<u>41</u>
2XXX	負債總計			<u>1,994,551</u>	<u>62</u>		<u>2,198,298</u>	<u>71</u>
權益								
股本								
3110	普通股股本	六(十五)		1,128,518	35		1,128,518	36
資本公積								
3200	資本公積	六(十六)		25,457	1		25,457	1
保留盈餘								
3310	法定盈餘公積			79,723	2		79,723	3
3350	未分配盈餘(待彌補虧損)	六(十七)		13,185	-	(	344,281)	(11)
3XXX	權益總計			<u>1,246,883</u>	<u>38</u>		<u>889,417</u>	<u>29</u>
重大承諾事項及或有事項		九						
負債及權益總計			\$	<u>3,241,434</u>	<u>100</u>	\$	<u>3,087,715</u>	<u>100</u>

請參閱後附個體財務報告附註暨資誠聯合會計師事務所蕭珍琪、王玉娟會計師民國104年3月17日查核報告。

董事長：袁玉麒

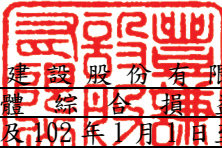


經理人：洪肇源



會計主管：羅文亮




 豐謙建設股份有限公司
 個體綜合損益表
 民國103年及102年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	103 年 度			102 年 度		
		金	額	%	金	額	%
4000 營業收入	六(十八)	\$	1,685,992	100	\$	132,874	100
5000 營業成本	六(三)(二十二)	(	1,184,462)	(70)	(	116,056)	(88)
5900 營業毛利			501,530	30		16,818	12
營業費用	六(二十二)						
6100 推銷費用		(	78,173)	(5)	(	81,213)	(61)
6200 管理費用		(	24,853)	(1)	(	23,725)	(18)
6000 營業費用合計		(	103,026)	(6)	(	104,938)	(79)
6900 營業利益(損失)			398,504	24	(	88,120)	(67)
營業外收入及支出							
7010 其他收入	六(十九)		38,870	2		8,793	7
7020 其他利益及損失	六(二十)	(	18,645)	(1)		742	1
7050 財務成本	六(二十一)	(	36,581)	(2)	(	15,560)	(12)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	六(五)	(	24,704)	(2)	(	242,872)	(183)
7000 營業外收入及支出合計		(	41,060)	(3)	(	248,897)	(187)
7900 稅前淨利(淨損)			357,444	21	(	337,017)	(254)
7950 所得稅費用	六(二十三)		-	-		-	-
8200 本期淨利(淨損)		\$	357,444	21	(\$	337,017)	(254)
其他綜合損益(淨額)							
8360 確定福利計畫精算利益	六(十四)	\$	27	-	\$	626	1
8399 與其他綜合損益組成部分相關之所得稅		(	5)	-		-	-
8300 本期其他綜合利益之稅後淨額		\$	22	-	\$	626	1
8500 本期綜合利益(損失)總額		\$	357,466	21	(\$	336,391)	(253)
基本每股盈餘							
9750 基本每股盈餘		\$		3.17	(\$		2.99)
稀釋每股盈餘							
9850 稀釋每股盈餘		\$		3.17	\$		-

請參閱後附個體財務報告附註暨資誠聯合會計師事務所
蕭珍琪、王玉娟會計師民國104年3月17日查核報告。

董事長：袁玉麒



經理人：洪肇源



會計主管：羅文亮





豐謙建設股份有限公司
 個體權益變動表
 民國103年及102年12月31日

單位：新台幣仟元

附註	資本公積	資本公積－發行價	資本公積－股票	法定盈餘公積	待彌補虧損	盈餘	權益總額
102 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,767,048	\$ 22,337	-	\$ 79,723	\$ 646,420	\$ 1,222,688	
減資彌補虧損	(638,530)	-	-	-	638,530	-	
102 年度淨損	-	-	-	-	337,017	(337,017)	
發行可轉換公司債認股權	-	-	3,120	-	-	3,120	
102 年度其他綜合損益	-	-	-	-	626	626	
102 年 12 月 31 日餘額	\$ 1,128,518	\$ 22,337	\$ 3,120	\$ 79,723	\$ 344,281	\$ 889,417	
103 年 1 月 1 日	\$ 1,128,518	\$ 22,337	\$ 3,120	\$ 79,723	\$ 344,281	\$ 889,417	
103 年度淨利	-	-	-	-	357,444	357,444	
本期其他綜合損益	-	-	-	-	22	22	
12 月 31 日	\$ 1,128,518	\$ 22,337	\$ 3,120	\$ 79,723	\$ 13,185	\$ 1,246,883	

請參閱後附個體財務報告附註暨資誠聯合會計師事務所蕭珍琪、王玉娟會計師民國104年3月17日查核報告。



董事長：袁玉麟



經理人：洪肇源



會計主管：羅文亮


 豐謙建設股份有限公司
 個體現金流量表
 民國103年及102年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	103 年 度	102 年 度
營業活動之現金流量			
本期稅前淨利(淨損)		\$ 357,444	(\$ 337,017)
調整項目			
不影響現金流量之收益費損項目			
折舊費用	六(二十二)	1,090	1,019
處分不動產、廠房及設備損失	六(二十)	367	-
提列訴訟損失	六(二十)及九(一)	20,416	-
無活絡市場債券投資-非流動溢價攤銷		(2,254)	(718)
應付短期票券折價攤銷	六(九)	60	1,983
應付公司債折價攤銷		696	219
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價			
利益		(2,138)	(742)
採權益法之長期股權投資損失		24,704	242,872
利息收入	六(十九)	(13,893)	(7,327)
利息費用	六(二十一)	36,581	15,560
與營業活動相關之資產/負債變動數			
與營業活動相關之資產之淨變動			
應收票據		(360)	(575)
應收帳款		1,548	1,195
其他應收款		143	(335)
其他應收款-關係人		(11,335)	97,908
存貨		1,130	(959,804)
預付款項		4,181	(1,122)
其他流動資產		10,447	(8,800)
與營業活動相關之負債之淨變動			
應付票據		(4,663)	2,117
應付帳款		98,214	31,657
其他應付款		10,091	1,699
預收款項		(331,178)	288,416
其他流動負債		8,058	(165)
應計退休金負債		(163)	(431)
營運產生之現金流入(流出)		209,186	(632,391)
收取之利息	六(十九)	13,893	7,327
支付之利息	六(二十一)	(36,438)	(3,234)
營業活動之淨現金流入(流出)		186,641	(628,298)

(續次頁)


 豐謙建設股份有限公司
 個體現金流量表
 民國103年及102年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	103 年 度	102 年 度
投資活動之現金流量			
無活絡市場債券投資-非流動		\$ -	(\$ 225,000)
應收資金融通款(增加)減少		(6,900)	130,200
採權益法之長期股權投資增加		-	(30,000)
購置不動產、廠房及設備價款	六(六)	-	(1,042)
處分不動產、廠房及設備價款	六(六)	732	-
質押附買回票券減少數		-	11,100
受限制資產減少(增加)數		105,729	(63,545)
存出保證金增加數		(219)	(19)
投資活動之淨現金流入(流出)		99,342	(178,306)
籌資活動之現金流量			
短期借款舉借(償還)數	六(八)	-	(59,491)
應付短期票券(減少)增加數		(43,600)	16,983
長期借款本期增加數	六(十二)	393,700	580,860
長期借款本期償還數	六(十二)	(354,300)	(34,082)
存入保證金增加(減少)		19	(322)
發行私募可轉換公司債	六(十一)	-	400,000
籌資活動之淨現金(流出)流入		(4,181)	903,948
本期現金及約當現金增加數		281,802	97,344
期初現金及約當現金餘額		182,029	84,685
期末現金及約當現金餘額		\$ 463,831	\$ 182,029

請參閱後附個體財務報告附註暨資誠聯合會計師事務所
蕭珍琪、王玉娟會計師民國104年3月17日查核報告。

董事長：袁玉麒



經理人：洪肇源



會計主管：羅文亮



豐謙建設股份有限公司
個體財務報告附註
民國103年度及102年度

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革與業務範圍

豐謙建設股份有限公司(以下簡稱「本公司」)原名為宏都建設股份有限公司於民國103年6月經股東會決議更名為豐謙建設股份有限公司。本公司主要營業項目為委託營造廠商興建國民住宅、商業大樓出租出售業務、建築材料買賣與進出口等之經營業務。本公司股票自民國88年12月27日起在中華民國證券櫃檯買賣中心買賣。

二、通過財報之日期及程序

本個體財務報表於民國104年3月16日經董事會通過後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

無。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

依據金管會民國103年4月3日金管證審字第1030010325號令，上市、上櫃及興櫃公司應自民國104年起全面採用經金管會認可並發布生效之2013年版國際財務報導準則(不包含國際財務報導準則第9號「金融工具」)及民國104年起適用之證券發行人財務報告編製準則(以下統稱「2013年版IFRSs」)編製財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際財務報導準則第1號之修正「國際財務報導準則第7號之比較揭露對首次採用者之有限度豁免」	民國99年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	民國100年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「政府貸款」	民國102年1月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產之移轉」	民國100年7月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產及金融負債之互抵」	民國102年1月1日

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第10號「合併財務報表」	民國102年1月1日 (投資個體於民國103年 1月1日生效)
國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	民國102年1月1日
國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	民國102年1月1日
國際會計準則第1號之修正「其他綜合損益項目之表達」	民國101年7月1日
國際會計準則第12號之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	民國101年1月1日
國際會計準則第19號之修訂「員工福利」	民國102年1月1日
國際會計準則第27號之修訂「單獨財務報表」	民國102年1月1日
國際會計準則第28號之修正「投資關聯企業及合資」	民國102年1月1日
國際會計準則第32號之修正「金融資產及金融負債之互抵」	民國103年1月1日
2010年對國際財務報導準則之改善	民國100年1月1日
2009-2011年對國際財務報導準則之改善	民國102年1月1日
經評估後本公司認為除下列各項外，適用 2013 年版 IFRSs 將不致對本集團造成重大變動：	
1. 國際會計準則第 1 號「財務報表之表達」	
該準則修正其他綜合損益之表達方式，將列示於其他綜合損益之項目依性質分類為「後續不重分類至損益」及「後續將重分類至損益」兩類別。該修正同時規定以稅前金額列示之其他綜合損益項目，其相關稅額應隨前述兩類別予以單獨列示。本公司將依該準則改變綜合損益表之表達方式。	
2. 國際財務報導準則第 12 號「對其他個體之權益之揭露」	
該準則整合各號準則對企業所持有子公司、聯合協議、關聯企業及未納入合併報表之結構型個體之權益之揭露規定，並要求揭露相關資訊。本公司將依該準則增加有關合併個體及未合併個體之資訊揭露。	
3. 國際財務報導準則第 13 號「公允價值衡量」	
該準則定義公允價值為：於衡量日，市場參與者間在有秩序之交易中出售資產所能收取或移轉負債所須支付之價格。建立公允價值衡量之架構，須以市場參與者之觀點；對於非金融資產之衡量須基於最高及最佳使用狀態；並規範公允價值衡量相關揭露。經評估該準則對本公司財務狀況與經營結果無重大影響，並將依規定增加公允價值衡量相關揭露。	

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可 2013 年版 IFRSs 之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際財務報導準則第9號「金融工具」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	民國105年1月1日
國際財務報導準則第10號、第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：合併例外之適用」	民國105年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「收購聯合營運權益之會計處理」	民國105年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	民國105年1月1日
國際財務報導準則第15號「來自客戶合約之收入」	民國106年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露計畫」	民國105年1月1日
國際會計準則第16號及第38號之修正「折舊及攤銷可接受方法之釐清」	民國105年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	民國103年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表下之權益法」	民國105年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	民國103年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	民國103年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	民國103年1月1日
2010-2012年對國際財務報導準則之改善	民國103年7月1日
2011-2013年對國際財務報導準則之改善	民國103年7月1日
2012-2014年對國際財務報導準則之改善	民國105年1月1日

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司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、重要會計政策之彙總說明

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

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

1. 除下列重要項目外，本個體財務報表係按歷史成本編製：

- (1) 按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債。
- (2) 按退休基金資產減除確定福利義務現值之淨額認列之確定福利負債。

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

(三) 外幣換算

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

所有兌換損益於損益表之「其他利益及損失」列報。

(四) 資產負債區分流動及非流動之分類標準

1. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

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

2. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

- (1) 預期將於正常營業週期中清償者。
- (2) 主要為交易目的而持有者。
- (3) 預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
- (4) 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月者。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致清償者，不影響其分類。

3. 因建屋出售營業週期通常長於一年，故營建及長期工程合約相關之資產與負債，按營業週期(通常約為 2~3 年)作為區分流動與非流動之標準，其餘資產與負債科目則以一年為劃分標準。

(五) 應收款項

1. 應收帳款

係屬原始產生及在正常營業過程中就商品銷售或服務提供所產生之應收客戶款項。於原始認列時按公允價值衡量，後續採有效利息法按攤銷後成本扣除減損後之金額衡量。惟屬未付息之短期應收帳款，因折現影響不重大，後續以原始發票金額衡量。

2. 無活絡市場之債券投資

(1) 係屬非原始產生之放款及應收款，係指無活絡市場公開報價，且具固定或可決定收取金額之債券投資，且同時符合下列條件者：

A. 未分類為透過損益按公允價值衡量。

B. 未指定為備供出售。

C. 未因信用惡化以外之因素，致持有人可能無法回收幾乎所有之原始投資。

(2) 本集團對於符合交易慣例之無活絡市場之債券投資係採用交易日會計。

(3) 無活絡市場之債券投資於原始認列時按交易日之公允價值加計交易成本衡量，續後採用有效利息法按攤銷成本減除減損後之金額衡量。

有效利息法之折溢價攤銷認列於當期損益。

(六) 金融資產減損

1. 本公司於每一資產負債表日，評估是否已經存在減損之任何客觀證據，顯示某一金融資產於原始認列後發生損失事項，且該損失事項對一金融資產之估計未來現金流量具有能可靠估計之影響。

2. 本公司用以決定是否存在減損損失之客觀證據的政策如下：

(1) 發行人或債務人之重大財務困難；

(2) 違約，諸如利息或本金之付之遞延或不償付；

(3) 本公司因與債務人財務困難相關之經濟或法律理由，給予債務人原不可能考量之讓步；

(4) 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失；或

(5) 權益工具投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於成本。

(七) 金融資產之除列

本公司對收取來自金融資產現金流量之合約權力失效時，將除列金融資產。

(八) 應收租賃款/租賃(出租人)

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

(九) 存貨

係以取得成本為入帳基礎。成本結轉時按工地別，房屋採建坪比例，建築用地按土地持分比例分攤成本。期末存貨採成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值孰低時，採逐項比較法。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚須投入之成本及推銷費用後之餘額。

(十) 採用權益法之投資/子公司及關聯企業

1. 子公司指本公司有權主導其財務及營運政策之所有個體，一般係直接或間接持有其超過 50% 表決權之股份。本公司對子公司之投資於個體財務報告採權益法評價。
2. 本公司與子公司間交易所產生之未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本公司採用之政策一致。
3. 本公司對子公司取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本公司對子公司所認列之損失份額等於或超過在該子公司之權益時，本公司繼續按持股比例認列損失。
4. 對子公司持股之變動若未導致喪失控制，係作為權益交易處理，亦即視為與業主間進行之交易。非控制權益之調整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。
5. 當本公司喪失對子公司之控制，對前子公司之剩餘投資係按公允價值重新衡量，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。對於先前認列於其他綜合損益與該子公司有關之所有金額，其會計處理與本公司若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對子公司之控制時，將該利益或損失自權益重分類為損益。
6. 依「證券發行人財務報告編製準則」規定，個體財務報告當期損益及其他綜合損益應與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，個體財務報告業主權益應與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

(十一) 不動產、廠房及設備

1. 不動產、廠房及設備係以取得成本為入帳基礎，並將購建期間之有關利息資本化。
2. 後續成本只有在與該項目有關之未來經濟效益很有可能流入本公司，且該項目之成本能可靠衡量時，才包括在資產之帳面金額或認列為一項單獨資產。被重置部分之帳面金額應除列。所有其他維修費用於發生時認列為當期損益。
3. 不動產、廠房及設備之後續衡量採成本模式，除土地不提折舊外，其他按估計耐用年限以直線法計提折舊。不動產、廠房及設備各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。

4. 本公司於每一財務年度結束日對各項資產之殘值、耐用年限及折舊方法進行檢視，若殘值及耐用年限之預期值與先前之估計不同時，或資產所含之未來經濟效益之預期消耗型態已有重大變動，則自變動發生日起依國際會計準則第 8 號「會計政策、會計估計變動及錯誤」之會計估計變動規定處理。各項資產之耐用年限如下：其他設備為 3 年。

(十二) 租賃(承租人)

營業租賃之給付扣除自出租人收取之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列為當期損益。

(十三) 投資性不動產

投資性不動產以取得成本認列，後續衡量採成本模式。除土地外，按估計耐用年限以直線法提列折舊，耐用年限為 50~55 年。

(十四) 無形資產

單獨取得之商標及特許權以取得成本認列。商標權為有限耐用年限資產，依直線法按估計耐用年限 10 年攤銷。

(十五) 非金融資產減損

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

(十六) 借款

1. 借款於原始認列時按公允價值扣除交易成本後之金額衡量，後續就扣除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額採有效利息法按攤銷後成本於借款期間內衡量。
2. 設立借款額度時支付之費用，當很有可能提取部分或全部額度，則該費用認列為借款之交易成本，予以遞延至動支發生時認列為有效利率之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

(十七) 應付帳款及票據

應付帳款及票據係在正常營業過程中自供應商取得商品或勞務而應支付之義務。於原始認列時按公允價值衡量，後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。惟屬未付息之短期應付帳款，因折現影響不重大，後續以原始發票金額衡量。

(十八) 金融負債之除列

本公司於合約所載之義務履行、取消或到期時時，除列金融負債。

(十九) 金融資產及負債之互抵

當有法律上可執行之權利將所認列之金融資產及負債金額抵銷，且意圖以淨額基礎交割或同時實現資產及清償負債時，始將金融資產及金融負債互抵，並於資產負債表中以淨額表達。

(二十) 金融負債及權益工具

應付公司債

本公司發行之應付可轉換公司債，嵌入有轉換權（即持有人可選擇轉換為本公司普通股之權利，且為固定金額轉換固定數量之股份）及買回權，於初始發行時將發行價格依發行條件區分為金融資產、金融負債或權益，其處理如下：

- (1) 嵌入本公司發行應付可轉換公司債之買回權，於原始認列時以其公允價值之淨額帳列「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」；後續於資產負債表日，按當時之公允價值評價，差額認列「透過損益按公允價值衡量之金融資產（負債）利益或損失」。
- (2) 應付可轉換公司債之主契約於原始認列時按公允價值衡量，與贖回價值間之差額認列為應付公司債溢折價，列為應付公司債之加項或減項；後續採有效利息法按攤銷後成本於債券流通期間內認列為當期損益，作為「財務成本」之調整項目。
- (3) 嵌入本公司發行應付可轉換公司債之轉換權係符合權益之定義，於原始認列時，就發行金額扣除上述「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」及「應付公司債淨額」後之剩餘價值帳列「資本公積－認股權」，後續不再重新衡量。
- (4) 發行應付可轉換公司債之任何直接歸屬之交易成本，按原始帳面金額比例分配至負債和權益之組成部分。
- (5) 當持有人轉換時，帳列負債組成部分（包括「應付公司債」及「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」）按其分類之後續衡量方法處理，再以前述依負債組成部分之帳面價值加計「資本公積－認股權」之帳面價值作為換出普通股之發行成本。

(二十一) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

2. 退休金

(1) 確定提撥計畫

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

(2) 確定福利計劃

- A. 確定福利計劃下之淨義務係以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折現計算，並以資產負債表日之確定福利義務現值減除計畫資產之公允價值及未認列之前期服務成本。確定福利淨義務每年由精算師採用預計單位福利法計算，折現率則參考資產負債表日與確定福利計畫之貨幣及期間一致之高品質公司債之市場殖利率決定。
 - B. 確定福利計畫產生之精算損益係於發生當期認列於其他綜合損益。
 - C. 前期服務成本屬立即既得者，則相關費用立即認列為損益；非屬立即既得者，則以直線法於平均既得期間認列為損益。
3. 員工分紅及董監酬勞
- 員工分紅及董監事酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後股東會決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。另本公司係以財務報告年度之次年度股東會決議日前一日的每股公允價值，並考慮除權除息影響後之金額，計算股票紅利之股數。

(二十二) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 本公司依據營運及產生應課稅所得之所在國家在資產負債表日已立法之稅率計算當期所得稅。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵 10% 之所得稅，俟盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列 10% 之未分配盈餘所得稅費用。
3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於個體資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。若遞延所得稅源自於交易中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。若投資子公司產生之暫時性差異，本公司可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時適用之稅率為準。
4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重新評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
5. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

(二十三)股本

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

(二十四)股利分配

分派予本公司股東之股利於本公司股東會決議分派股利時於財務報告認列，分派現金股利認列為負債，分派股票股利則認列為待分配股票股利，並於發行新股基準日時轉列普通股。

(二十五)收入認列

1. 依國際會計準則第11號「建造合約」規定，不動產之買方必須能於建造開始前指定該不動產設計之主要結構要素，或於工程進行中能指定主要結構之變更，該建造協議方符合「建造合約」之定義而適用該準則；本公司之預售屋買賣合約之買方僅具有限之能力影響該不動產之設計，或僅對基本設計可指定微小之變動，依國際財務報導解釋第15號「不動產建造之協議」規定，本公司之預售屋買賣合約係屬商品銷售協議，應依國際會計準則第18號「收入」對銷售商品之規範認列銷貨收入。

2. 銷貨收入

收入係正常營業活動中對公司之外顧客銷售成屋已收或應收對價之公允價值，以扣除增值稅、銷貨退回、數量折扣及折讓之淨額表達。商品之銷售於成屋交付予買方、銷貨金額能可靠衡量且未來經濟效益很有可能流入企業時認列收入。當與所有權相關之重大風險與報酬已移轉予顧客，本公司對商品既不持續參與管理亦未維持有效控制且顧客根據銷售合約接受商品，或有客觀證據顯示所有接受條款均已符合時，商品交付方屬發生。

五、重大會計判斷、假設及估計不確性之主要來源

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

(一)重要會計估計及假設

1. 遞延所得稅資產之可實現性

遞延所得稅資產係於未來很有可能具有足夠之課稅所得供可減除暫時性差異使用時方予以認列。評估遞延所得稅資產之可實現性時，必須涉及管理階層之重大會計判斷及估計，包含預期未來銷貨收入成長及利潤率、免稅期間、可使用之所得稅抵減、稅務規劃等假設。任何關於全球經濟環境、產業環境的變遷及法令的改變，均可能引起遞延所得稅資產之重大調整。

民國103年12月31日，本公司認列之遞延所得稅資產為0仟元。

2. 存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本公司必須運用判斷及估計決定資產負債表日存貨之淨變現價值。

民國 103 年 12 月 31 日，本公司存貨之帳面金額為 2,304,278 仟元。

3. 應計退休金負債之計算

計算確定福利義務之現值時，本公司必須運用判斷及估計以決定資產負債表日之相關精算假設，包含折現率及計畫資產之預期報酬率等。任何精算假設之變動，均可能會重大影響本公司確定福利義務之金額。

民國 103 年 12 月 31 日，本公司應計退休金負債之帳面金額為 2,767 仟元。

六、重要會計項目之說明

(一) 現金及約當現金

	<u>103年12月31日</u>	<u>102年12月31日</u>
庫存現金及週轉金	\$ 15	\$ 41
支票存款及活期存款	<u>463,816</u>	<u>181,988</u>
合計	<u>\$ 463,831</u>	<u>\$ 182,029</u>

本公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低，於資產負債表日最大信用風險之暴險金額為現金及約當現金之帳面金額。

(二) 應收帳款

	<u>103年12月31日</u>	<u>102年12月31日</u>
應收帳款	<u>\$ 5,511</u>	<u>\$ 7,059</u>

1. 本公司之應收帳款為未逾期且未減損者依據本公司之授信標準的信用品質資訊如下：

	<u>103年12月31日</u>	<u>102年12月31日</u>
群組1	<u>\$ 4,672</u>	<u>\$ 6,101</u>

註：

群組 1：新客戶(現金刷卡或交屋過戶迄今短於 6 個月)。

2. 已逾期但未減損之金融資產之帳齡分析如下：

	103年12月31日	102年12月31日
一年以上	\$ 839	\$ 958

3. 本公司之應收帳款於民國 103 年及 102 年 12 月 31 日最大信用風險之暴險金額為每類應收帳款之帳面金額。

4. 本公司並未持有任何的擔保品。

(三) 存貨

	103年12月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 29,900	(\$ 2,900)	\$ 27,000
在建工程	193,720	-	193,720
在建土地	2,070,143	-	2,070,143
待建土地	25,867	(12,452)	13,415
合計	<u>\$ 2,319,630</u>	<u>(\$ 15,352)</u>	<u>\$ 2,304,278</u>

	102年12月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 55,412	(\$ 2,900)	\$ 52,512
在建工程	383,787	-	383,787
在建土地	1,818,013	-	1,818,013
待建土地	25,867	(12,452)	13,415
預付土地款	6,643	-	6,643
合計	<u>\$ 2,289,722</u>	<u>(\$ 15,352)</u>	<u>\$ 2,274,370</u>

1. 當期認列之存貨相關費損：

	103年度	102年度
已出售房地成本	\$ 1,183,929	\$ 115,072
租賃成本-折舊	533	533
存貨跌價損失	-	451
	<u>\$ 1,184,462</u>	<u>\$ 116,056</u>

2. 在建工程明細如下：

工 地 名 稱	103年12月31日	102年12月31日
時代菁英(註)	\$ 96,144	\$ 4,128
宏都双子星	-	300,296
番路鄉內甕及轆子腳段	66,913	66,913
嘉保段211-2地號	12,479	12,450
龍潭鄉潛龍段	17,398	-
龍潭鄉大湖段	667	-
嘉朴段123地號	119	-
	\$ 193,720	\$ 383,787

註：太平區平欣段個案已於 103 年第 2 季命名為時代菁英。

3. 民國 103 年及 102 年度存貨利息資本化金額分別為 37,793 仟元及 18,316 仟元；利息資本化前之利息費用總額分別為 74,374 仟元及 33,876 仟元，設算利息資本化之利率區間分別為 2.521%~2.864%及 2.236%~2.818%。

(四) 無活絡市場之債券投資-非流動

	103年12月31日	102年12月31日
宏都阿里山國際開發 (股)公司－特別股	\$ 194,400	\$ 194,400
特別股折價攤銷	2,972	718
	\$ 197,372	\$ 195,118

本公司之子公司宏都阿里山國際開發(股)公司於民國 102 年 8 月 26 日發行記名式特別股。

1. 其發行條件如下：

(1) 發行總額及每股面額：

新台幣貳億貳仟伍佰萬元整，每股面額為新台幣壹拾元整。

(2) 發行期間：

發行期間 10 年，自民國 102 年 8 月 26 日開始至 112 年 8 月 26 日止。

(3) 發行利率：

股息訂為年息 5%，依股票面額計算，每年以現金一次發放。特別股之股息及盈餘分配每年不得低於依票面計算年息 6%，若年度無盈餘或盈餘不足分配至前述 6%時，應累積以後有盈餘年度時優先補足。

(4) 發行條件：

自發行日起滿十年到期，特別股持有滿一個月得申請轉換為普通股，但滿五年得要求公司按面額贖回。

(5) 轉換權：滿一個月後可隨時轉換，且為一股特別股換一股普通股。

(6) 贖回權：無。

(7) 賣回權：滿五年後投資人每年皆可以面額賣回。

(8)重設權：無。

2. 前述特別股由本公司全數認購，另所嵌入之買回權與賣回權，依據國際會計準則第 39 號規定，因其與主契約債務商品之經濟特性及風險非緊密關聯，故予以分離處理，並以其淨額帳列「透過損益按公允價值衡量之金融資產」，民國 103 年及 102 年 12 月 31 日之金額分別為 33,480 仟元及 31,342 仟元。民國 103 年及 102 年度評價利益金額分別為 2,138 仟元及 742 仟元。

(五)採用權益法之投資

	<u>103年12月31日</u>	<u>102年12月31日</u>
宏羽營造(股)公司	\$ 81,898	\$ 87,404
宏都阿里山國際開發(股)公司	(181,010)	(161,812)
	(99,112)	(74,408)
加：轉列「其他非流動負債」	<u>181,010</u>	<u>161,812</u>
	<u>\$ 81,898</u>	<u>\$ 87,404</u>

1. 民國 103 年度及 102 年度採權益法評價之長期股權投資損益，係依各被投資公司同期間經會計師查核簽證之財務報表認列。有關採權益法評價之長期股權投資所認列之投資(損)益明細如下：

	<u>103 年 度</u>	<u>102 年 度</u>
宏羽營造(股)公司	(\$ 5,506)	(\$ 3,254)
宏都阿里山國際開發(股)公司	(19,198)	(239,618)
	<u>(\$ 24,704)</u>	<u>(\$ 242,872)</u>

2. 民國 103 年度及 102 年度對上開持股比例超過 50%之長期股權投資，業已併入合併報表之編製個體。
3. 本公司之子公司－宏都阿里山國際開發股份有限公司於民國 102 年 8 月 8 日經股東會決議辦理減資彌補虧損 724,000 仟元，減資基準日為民國 102 年 8 月 25 日，並經主管機關核准及辦妥資本額變更登記，減資後該公司實收資本額為 1,000 仟元，每股面額 10 元。
4. 本公司之子公司－宏羽營造有限公司於民國 102 年 10 月 9 日改組為宏羽營造股份有限公司，另於民國 102 年 10 月 28 日經董事會決議通過辦理現金增資，以面額發行新股 3,000 仟股計 30,000 仟元，除保留百分之十股份由員工認股外，餘由原股東按原持股比例分認，發行新股基準日為民國 102 年 11 月 12 日，並於民國 102 年 12 月 6 日辦理變更登記完竣，增資後該公司股本為 237,000 仟元，而本公司持有該公司 92.83%之股權。

(六) 不動產、廠房及設備

	<u>103年1月1日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期減少</u>	<u>本期移轉</u>	<u>103年12月31日</u>
<u>成本</u>					
土地	\$ 27,927	\$ -	(\$ 1,022)	(\$ 26,905)	\$ -
房屋及建築	6,799	-	(114)	(6,685)	-
其他設備	<u>2,204</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,204</u>
	<u>\$ 36,930</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 1,136)</u>	<u>(\$ 33,590)</u>	<u>\$ 2,204</u>
<u>累計折舊</u>					
房屋及建築	(\$ 2,565)	(\$ 24)	\$ 37	\$ 2,552	\$ -
其他設備	(580)	(533)	-	-	(1,113)
	<u>(3,145)</u>	<u>(\$ 557)</u>	<u>\$ 37</u>	<u>\$ 2,552</u>	<u>(1,113)</u>
	<u>\$ 33,785</u>				<u>\$ 1,091</u>
	<u>102年1月1日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期減少</u>	<u>本期移轉</u>	<u>102年12月31日</u>
<u>成本</u>					
土地	\$ 36,507	\$ -	\$ -	(\$ 8,580)	\$ 27,927
房屋及建築	8,159	-	-	(1,360)	6,799
其他設備	<u>1,162</u>	<u>1,042</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,204</u>
	<u>\$ 45,828</u>	<u>\$ 1,042</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 9,940)</u>	<u>\$ 36,930</u>
<u>累計折舊</u>					
房屋及建築	(\$ 3,004)	(\$ 115)	\$ -	\$ 554	(\$ 2,565)
其他設備	(209)	(371)	-	-	(580)
	<u>(3,213)</u>	<u>(\$ 486)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 554</u>	<u>(3,145)</u>
	<u>\$ 42,615</u>				<u>\$ 33,785</u>

以不動產、廠房及設備提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(七) 投資性不動產

	<u>103年1月1日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期減少</u>	<u>本期移轉</u>	<u>103年12月31日</u>
<u>成本</u>					
土地	\$ 92,700	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 92,700
房屋及建築	<u>27,713</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>27,713</u>
	<u>\$ 120,413</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 120,413</u>
<u>累計折舊</u>					
土地	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
房屋及建築	(6,118)	(533)	-	-	(6,651)
	<u>(\$ 6,118)</u>	<u>(\$ 533)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 6,651)</u>
	<u>\$ 114,295</u>				<u>\$ 113,762</u>

	102年1月1日	本期增加	本期減少	本期移轉	102年12月31日
<u>成本</u>					
土地	\$ 92,700	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 92,700
房屋及建築	27,713	-	-	-	27,713
	<u>\$ 120,413</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 120,413</u>
<u>累計折舊</u>					
土地	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
房屋及建築	(5,585)	(533)	-	-	(6,118)
	<u>(\$ 5,585)</u>	<u>(\$ 533)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 6,118)</u>
	<u>\$ 114,828</u>				<u>\$ 114,295</u>

1. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	103年度	102年度
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 3,522</u>	<u>\$ 2,399</u>
當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	<u>\$ 651</u>	<u>\$ 838</u>

2. 本公司持有之投資性不動產於民國 103 年及 102 年 12 月 31 日之公允價值分別為 121,215 仟元及 121,090 仟元，係參酌鄰近地區銷售價格後評價之。

(八) 短期借款

借款性質	借款期間及還款方式	利率區間	擔保品	103年12月31日
銀行借款				
擔保借款	102/10/24~107/10/24 按月繳息，本金到期償還，惟於完工交屋向土地銀行申請辦理分戶貸款應優先償還本貸款，未在該行辦理分戶貸款者，按比例提前清償。	2.65%	存貨— 時代菁英	<u>\$ 473,110</u>

借款性質	借款期間	利率區間	擔保品	102年12月31日
銀行借款				
擔保借款	100/9/20~107/5/20 按月繳息，本金到期償還，惟於完工交屋向土地銀行申請辦理分戶貸款應優先償還本貸款，未在該行辦理分戶貸款者，按比例提前清償。	2.60%~2.72%	存貨— 宏都双子座	<u>\$ 353,100</u>

1. 民國 103 年及 102 年 12 月 31 日，銀行借款總額度分別為 2,144,320 仟元及 1,704,093 仟元，上述借款提供存貨擔保外，尚由主要管理階層提供保證，請詳附註七。
2. 短期借款擔保品，請詳附註八說明。

(九) 應付短期票券

	<u>103年12月31日</u>	<u>102年12月31日</u>
商業本票	\$ 98,600	\$ 142,200
減：應付商業本票折價	(247)	(307)
	<u>\$ 98,353</u>	<u>\$ 141,893</u>
利率區間	<u>2.54%~2.79%</u>	<u>2.54%~2.79%</u>

上述應付短期票券係由國際票券金融股份有限公司及中華票券金融股份有限公司保證發行

(十) 其他流動負債-其他

	<u>103年12月31日</u>	<u>102年12月31日</u>
預收房地款	\$ 28,110	\$ 359,018
其他流動負債-其他	<u>10,013</u>	<u>2,225</u>
	<u>\$ 38,123</u>	<u>\$ 361,243</u>

(十一) 應付公司債

	<u>103年12月31日</u>	<u>102年12月31日</u>
應付公司債	\$ 400,000	\$ 400,000
減：應付公司債折價	(2,205)	(2,901)
	<u>\$ 397,795</u>	<u>\$ 397,099</u>

本公司於民國 102 年 8 月 23 日發行第一次私募國內無擔保轉換公司債。

1. 發行條件如下：

(1) 發行總額及每張面額：

發行總額為新台幣肆億元整。每張面額新台幣壹佰萬元整，依票面金額十足發行。

(2) 發行期間：

發行期間 4 年，自民國 102 年 8 月 23 日開始至 106 年 8 月 23 日止。

(3) 債券票面利率：

票面年利率為 9%。自發行日起依票面利率，每滿一發行年度單利計付利息乙次，即於每年 8 月 23 日支付。

(4) 還本付息日期及方式：

除(1) 公司債債權人依本辦法第十條轉換為本公司普通股、(2) 本

公司由次級市場買回本公司債進而註銷、或(3)本公司提前贖回本公司債外，本公司債到期時按債券面額加計第四年度整年之票面利息以現金一次償還。

(5) 轉換標的：

公司債債權人得依本辦法之規定，向本公司請求將本公司債依面額及請求轉換當時之轉換價格，轉換為本公司未上櫃/上市普通股股票，本公司將以發行新股之方式履行轉換義務。本公司應於本公司債發行滿三年時，依證券交易法等相關規定，向主管機關補辦本公司債公開發行及上櫃/上市交易之程序。

(6) 轉換期間：

公司債債權人得於本公司債發行日後滿一個月之翌日起至到期日前十日止之期間內，隨時透過交易券商轉知臺灣集中保管結算所(以下簡稱集保結算所)，向本公司之股務代理機構請求依本辦法規定將所持有之本公司債之一部或全部轉換為本公司普通股，但本公司依法須暫停辦理普通股過戶之期間，不得請求轉換，包括但不限於，(1)本公司向櫃檯買賣中心/台灣證券交易所洽辦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、(2)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(3)其他依法暫停過戶期間。

(7) 轉換價格及其調整：

本公司債轉換價格之訂定，係以民國 102 年 8 月 9 日為訂定轉換價格之基準日，以(1)基準日前一、三、五個營業日擇一計算本公司普通股收盤價之簡單算術平均數，與(2)基準日前三十個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數，兩者取其較高者為基準價格，乘以 80.1%定之(計算至新台幣分為止，毫以下四捨五入)。基準日前如遇有除權或除息者，其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；轉換價格決定後，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。訂定之轉換價為 6.06 元。自民國 102 年 9 月 30 日起調整之轉換價格為新台幣 9.49 元。轉換價格可依據發行契約規定之情形予以向下調整。

(8) 債券之贖回權：

本公司債發行滿一個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，本公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發「債券收回通知書」給公司債債權人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債權人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本公司債之投資人，則以公告方式為之)。債券收回通知書於寄發後第三十日生效，並以該三十日期間屆滿之日為債券收回基準日「債券收回通知書」(前述期間自本公司寄發之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日)。本公司應依法函請櫃檯買賣中心公告債券收回乙事，並應於該期間屆滿時，按債券面額以現金收回其全部債券。

2. 本公司於發行可轉換公司債時，依據國際會計準則第 32 號規定，將屬權益性質之轉換權與各負債組成要素分離，帳列「資本公積－認股權」計 3,120 仟元。

(十二) 長期借款

借款性質	借款期間 及還款方式	利率區間	擔保品	103年12月31日
長期銀行借款				
擔保借款	101/2/15~108/10/13 到期償還	2.58% ~2.90%	存貨－土地	\$ 626,510
擔保借款	101/4/2~104/4/2 分期償還	2.75%	投資性不動產	8,800
				635,310
減：一年或一營業週期內到期之長期借款				(8,800)
				<u>\$ 626,510</u>

借款性質	借款期間 及還款方式	利率區間	擔保品	102年12月31日
長期銀行借款				
擔保借款	101/2/15~108/2/15 到期償還	2.50% ~2.80%	存貨	\$ 705,920
擔保借款	101/4/2~104/4/2 分期償還	2.95%	投資性不動產	10,000
				715,920
減：一年或一營業週期內到期之長期借款				(1,200)
				<u>\$ 714,720</u>

(十三) 其他非流動負債

	103年12月31日	102年12月31日
採權益法之長期股權投資貸餘	\$ 181,010	\$ 161,812
應計退休金負債	2,767	2,919
其他非流動負債-其他	1,030	1,049
	<u>\$ 184,807</u>	<u>\$ 165,780</u>

(十四) 退休金

1. (1) 本公司依據「勞動基準法」之規定，訂有確定福利之退休辦法，適用於民國 94 年 7 月 1 日實施「勞工退休金條例」前所有正式員工之服務年資，以及於實施「勞工退休金條例」後選擇繼續適用勞動基準法員工之後續服務年資。員工符合退休條件者，退休金之支付

係根據服務年資及退休前 6 個月之平均薪資計算，15 年以內(含)的服務年資每滿一年給予兩個基數，超過 15 年之服務年資每滿一年給予一個基數，惟累積最高以 45 個基數為限。本公司按月就薪資總額 2%提撥退休基金，以勞工退休準備金監督委員會之名義專戶儲存於台灣銀行。

(2) 資產負債表認列之金額如下：

	<u>103年12月31日</u>	<u>102年12月31日</u>
已提撥確定福利義務現值	(\$ 3,491)	(\$ 3,400)
計畫資產公允價值	<u>724</u>	<u>481</u>
認列於資產負債表之淨負債 (表列其他非流動負債)	<u>(\$ 2,767)</u>	<u>(\$ 2,919)</u>

(3) 確定福利義務現值之變動如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
1月1日確定福利義務現值	(\$ 3,400)	(\$ 4,873)
當期服務成本	(57)	(102)
利息成本	(59)	(73)
精算損益	25	626
支付之福利	-	-
清償	<u>-</u>	<u>1,022</u>
12月31日確定福利義務現值	<u>(\$ 3,491)</u>	<u>(\$ 3,400)</u>

(4) 計畫資產公允價值之變動如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 481	\$ 253
計畫資產預期報酬	9	5
精算損益	2	-
雇主之提撥金	<u>232</u>	<u>223</u>
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 724</u>	<u>\$ 481</u>

(5) 認列於綜合損益表之費用總額：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
當期服務成本	\$ 57	\$ 102
利息成本	59	73
計畫資產預期報酬	(9)	(5)
縮減或清償損益	<u>-</u>	<u>(1,022)</u>
當期退休金成本	<u>\$ 107</u>	<u>(\$ 852)</u>

上述費用認列於綜合損益表中之各類成本及費用明細如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
管理費用	<u>\$ 107</u>	<u>(\$ 852)</u>

(6)認列於其他綜合損益之精算損益如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
本期認列	\$ 27	\$ 626
累積金額	<u>\$ 2,471</u>	<u>\$ 2,444</u>

(7)本公司之確定福利退休計劃資產，係由台灣銀行按該基金年度投資運用計畫所定委託經營項目之比例及金額範圍內，依勞工退休基金收支保管及運用辦法第六條之項目辦理委託經營。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。民國 103 年及 102 年 12 月 31 日構成總計劃資產公允價值之百分比，請詳政府公告之各年度之勞工退休基金運用報告。

整體計劃資產預期報酬率係根據歷史報酬趨勢，對義務之整體期間報酬之預測，並參考勞工退休基金監理會對勞工退休基金之運用情形，於考量最低收益不得低於當地銀行二年定期存款利率之收益之影響所作之估計。

(8)有關退休金之精算假設彙總如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
折現率	1.75%	1.75%
未來薪資增加率	2.00%	2.00%
計畫資產預期長期報酬率	1.75%	1.75%

對於未來死亡率之假設係依照台灣地區壽險業第五回經驗生命表估計。

(9)經驗調整之歷史資訊如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
確定福利義務現值	(\$ 3,491)	(\$ 3,400)	(\$ 4,873)
計畫資產公允價值	724	481	253
計畫剩餘(短絀)	(\$ 2,767)	(\$ 2,919)	(\$ 4,620)
計畫負債之經驗調整	\$ 27	\$ 626	\$ 1,835
計畫資產之經驗調整	\$ -	\$ -	(\$ 17)

(10)本公司於民國 103 年 12 月 31 日後一年內預計支付予退休計畫之提撥金為 104 仟元。

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

(2)民國 103 年及 102 年度，本公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 391 仟元及 459 仟元。

(十五)股本

1. 本公司於民國 102 年 4 月 30 日經股東會決議通過，為改善公司財務結構，辦理減資彌補虧損 638,530 仟元，並銷除已發行股份 63,853 仟股，減資比例約 36.1354%，前述減資案業經主管機關核准及辦妥資本額變更登記。減資後本公司額定資本額為 2,000,000 仟元，實收資本額為 1,128,518 仟元，分為 112,852 仟股，每股面額 10 元。
2. 本公司截至民國 103 年 12 月 31 日止私募普通股計 43,033 仟股，均已屆滿三年，待向證券主管機關辦理公開發行，辦理公開發行前應先取其櫃買中心核發符合上櫃標準之同意函，始得於櫃買中心公開交易。

(十六)資本公積

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

(十七)保留盈餘

1. 依本公司章程規定，年度決算後所得純益，除依法扣繳所得稅外，應先彌補以往年度虧損，次就其餘額提存 10% 為法定盈餘公積，並依法提撥或迴轉特別盈餘公積後，其餘額依序作下列分配：(1) 員工紅利 1%~8% (2) 董事、監察人酬勞 3% (3) 餘數加計上年度未分配盈餘為累積可分配盈餘，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議分派之。董事會擬具盈餘分派議案，股東紅利之總額應為累積可分配盈餘 50%~80%，其中現金紅利應為股東紅利總額 10% 以上。員工紅利得以股票支付之，於分配員工股票紅利時，得包括符合一定條件之從屬公司員工。
2. 法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。
3. 本公司員工分紅及董監酬勞估列如下：

	103年度	102年度
員工紅利	\$ 355	\$ -
董監酬勞	355	-
	\$ 710	\$ -

上開員工紅利及董監酬勞係以截至當期止之稅後淨利，考量法定盈餘公積及特別盈餘公積等因素後，以章程所訂之成數為基礎估列，民國 103 年及 102 年度員工紅利係分別依 3% 及 0% 估列、董監酬勞係分別依 3% 及 0% 估列，並認列為當期之營業成本及營業費用。本公司董事會通過及股東會決議之員工紅利及董監酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

4. 本公司民國 102 年度虧損撥補議案，於民國 103 年 3 月 21 日經董事會提議，並於民國 103 年 6 月 9 日經股東會決議通過。有關董事會通過擬議及股東會決議虧損撥補情形可至公開資訊觀測站查詢。

5. 本公司於民國 104 年 3 月 16 日經董事會提議之盈餘分派如下：

董監酬勞 355 仟元及員工紅利 355 仟元，前述盈餘分派議案尚需經股東會決議後始生效。

(十八) 營業收入

	103年度	102年度
銷貨收入	\$ 1,682,120	\$ 129,984
租金收入	3,872	2,890
合計	<u>\$ 1,685,992</u>	<u>\$ 132,874</u>

(十九) 其他收入

	103年度	102年度
利息收入	\$ 13,893	\$ 7,327
什項收入	24,977	1,466
合計	<u>\$ 38,870</u>	<u>\$ 8,793</u>

(二十) 其他利益及損失

	103年度	102年度
透過損益按公允價值衡量 之金融資產利益	\$ 2,138	\$ 742
訴訟損失	(20,416)	-
處分不動產、廠房及設備損失	(367)	-
	<u>(\$ 18,645)</u>	<u>\$ 742</u>

「訴訟損失」相關資訊請參閱附註九(一)1.說明。

(二十一) 財務成本

	103年度	102年度
利息費用：		
銀行借款	\$ 37,044	\$ 21,650
可轉換公司債	36,697	12,218
其他	633	8
	74,374	33,876
減：符合要件之利息資本化金額	(37,793)	(18,316)
財務成本	<u>\$ 36,581</u>	<u>\$ 15,560</u>

(二十二)費用性質之額外資訊

	103年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ -	\$ 14,037	\$ 14,037
勞健保費用	-	970	970
退休金費用(利益)	-	498	498
其他用人費用	-	688	688
不動產、廠房及設備折舊費用	-	557	557
投資性不動產折舊費用	533	-	533
營業成本及營業費用	<u>\$ 533</u>	<u>\$ 16,750</u>	<u>\$ 17,283</u>

	102年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ -	\$ 12,590	\$ 12,590
勞健保費用	-	1,088	1,088
退休金費用(利益)	-	(393)	(393)
其他用人費用	-	684	684
不動產、廠房及設備折舊費用	-	486	486
投資性不動產折舊費用	533	-	533
營業成本及營業費用	<u>\$ 533</u>	<u>\$ 14,455</u>	<u>\$ 14,988</u>

民國 103 年及 102 年 12 月 31 日員工人數分別為 19 人及 14 人。

(二十三)所得稅

1. 所得稅費用

(1) 所得稅費用組成部分

	103年度	102年度
當期所得稅	\$ -	\$ -
遞延所得稅	-	-
所得稅費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

(2) 與其他綜合損益相關之所得稅金額：

	103年度	102年度
確定福利義務之精算損益	<u>(\$ 5)</u>	<u>\$ -</u>

(3) 所得稅費用與會計利潤關係

	103年度	102年度
稅前淨損按法令稅率計算所得	\$ 60,765	(\$ 57,293)
按法令規定不得認列項目影響	(45,246)	(40,549)
未認列遞延所得稅資產之課稅 損失(迴轉)	(15,519)	97,842
所得稅費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

2. 本公司尚未使用之虧損扣抵之有效期限及未認列遞延所得稅資產相關金額如下：

103年12月31日				
發生年度	申報數/核定數	尚未抵減 之課稅損失	未認列遞延 所得稅資產之	
			尚未抵減課稅損失	最後 扣抵年度
98	核定數	25,746	25,746	108
99	核定數	33,981	33,981	109
100	核定數	198,013	198,013	110
101	核定數	14,381	14,381	111
102	申報數	522,892	522,892	112
		<u>\$ 795,013</u>	<u>\$ 795,013</u>	

102年12月31日				
發生年度	申報數/核定數	尚未抵減 之課稅損失	未認列遞延 所得稅資產之	
			尚未抵減課稅損失	最後 扣抵年度
94	核定數	\$ 16,914	\$ 16,914	104
95	核定數	5,884	5,884	105
96	核定數	14,604	14,604	106
97	核定數	35,752	35,752	107
98	核定數	64,296	64,296	108
99	核定數	33,981	33,981	109
100	核定數	199,335	199,335	110
101	申報數	15,169	15,169	111
102	申報數	575,087	575,087	112
		<u>\$ 961,022</u>	<u>\$ 961,022</u>	

3. 未認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異：

	103年12月31日	102年12月31日
可減除暫時性差異	<u>\$ 20,416</u>	<u>\$ 452</u>

4. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 101 年度。

5. 截至民國 103 年 12 月 31 日止之未分配盈餘為民國 87 年度以後所產生。

6. 截至民國 103 年及 102 年 12 月 31 日止，本公司股東可扣抵稅額帳戶餘額均為 502 仟元。

(二十四) 每股盈餘(虧損)

	103年度		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
本期淨利	\$ 357,444	112,852	\$ 3.17
<u>稀釋每股盈餘</u>			
本期淨利	\$ 357,444	112,852	
具稀釋作用之潛在 普通股之影響			
員工分紅	-	21	
本期淨利加潛在 普通股之影響	\$ 357,444	\$ 112,873	\$ 3.17

於計算稀釋每股盈餘時，係假設員工分紅即於本期全數採發放股票方式，於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數。

	102年度		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股虧損 (元)
<u>基本每股虧損</u>			
本期淨損	(\$ 337,017)	112,852	(\$ 2.99)

(二十五) 營業租賃

本公司簽訂之租賃契約，依租約預估未來應收租賃總額如下：

	103年12月31日	102年12月31日
不超過1年	\$ 3,690	\$ 3,794
超過1年但不超過5年	10,916	14,520
超過5年	-	3,630
	\$ 14,606	\$ 21,944

七、關係人交易

(一) 關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
宏羽營造股份有限公司(以下簡稱宏羽公司)	本公司之子公司
宏都阿里山國際開發股份有限公司(以下簡稱宏都阿里山公司)	本公司之子公司
陳弘毅	本公司之董事(註)

註：民國102年8月23日辭任本公司董事長一職。

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 在建工程

性質	103 年 度		102 年 度	
	金額	百分比	金額	百分比
子公司 工程款	\$ 43,387	50	\$ -	-

上開工程款係由雙方依個案議價而訂，原則上按工程進度付款，與非關係人交易條件無重大差異。

2. 其他應收款(表列其他應收款-關係人)

	103年12月31日		102年12月31日	
	金額	百分比	金額	百分比
子公司	\$ 15,085	41	\$ 3,750	9

上述款項係本公司對子公司之應收利息。

3. 應收資金融通款(表列其他應收款-關係人)

	103 年		102 年		利息收入
	最高餘額	發生年月	期末餘額	利率	
子公司	\$ 6,900	103年11月	\$ 6,900	2.521%~2.729%	\$ 84
子公司	\$121,050	102年8月	\$ -	2.236%~2.818%	\$ 6,439
子公司	20,000	102年1月	\$ -	2.236%~2.818%	451
			\$ -		\$ 6,890

4. 保證

(1) 本公司為關係人融資背書保證之明細如下：

	性質	103年12月31日		102年12月31日	
		背書保證金額	實際借款金額	背書保證金額	實際借款金額
子公司	融資背書保證	\$ 15,000	\$ -	\$ 15,000	\$ 15,000

(2) 關係人為本公司融資背書保證之明細如下：

	性質	103年12月31日		102年12月31日	
		背書保證金額	實際借款金額	背書保證金額	實際借款金額
子公司	融資背書保證	\$ 73,000	\$ 73,000	\$ 85,000	\$ 85,000

5. 其他

主要管理階層為本公司短期借款及長期借款之連帶保證人，借款保證額度請詳附註六(九)說明。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	103年度	102年度
薪資及其他短期員工福利	\$ 4,874	\$ 4,171

八、抵質押之資產

本公司之資產提供擔保明細如下：

資產項目	帳面價值		擔保用途
	103年12月31日	102年12月31日	
存貨	\$ 2,038,168	\$ 2,072,061	長、短期銀行借款及應付短期票券
不動產、廠房及設備	-	22,085	短期銀行借款及應付短期票券
投資性不動產	113,762	114,295	長期銀行借款及應付短期票券
受限制資產(註一)	-	105,729	預售屋自備款價金返還履約保證專戶(註二)
	\$ 2,151,930	\$ 2,314,170	

註一：表列「其他流動資產」。

註二：係為宏都双子星一案之預售屋自備款價金返還履約保證專戶由台灣土地銀行履約保證。

九、重大承諾事項及或有事項

(一)或有事項

1. 本公司與台糖公司於民國 96 年度分別簽立合作興建房屋案，由台糖公司提供其所有之土地，本公司提供資金興建，並於興建完成後買回台糖公司所分得之房地，且負責委託設計、發包興建與銷售、交屋、保固等，該等合作案總價款為 152,180 仟元(未稅)，由於自民國 97 年第四季起之金融危機，房地產市場景氣始終未能回復致本公司未能依約履行合約之後續條款。本公司除積極與該公司協商延長合約期限外，亦已提出起訴狀請求返還本公司已支付之履約保證金及契約第一、二期共計 39,668 仟元。依據民國 100 年 5 月 4 日台灣嘉義地方法院作成第一審判決，台糖公司應返還本公司 34,668 仟元及遲延利息，而台糖公司不服提出上訴，本公司亦隨後提起附帶上訴。前述台糖公司提出上訴及本公司提起附帶上訴業於民國 101 年 2 月 21 日由台灣高等法院台南分院判決駁回。故依二審結果前述台糖公司應返還本公司 34,668 仟元及遲延利息不變，惟台糖公司已再提出上訴，而最高法院於民國 102 年 2 月 21 日判決發回台灣高等法院台南分院續審。民國 103 年 4 月 15 日台灣高等法院台南分院判決駁回前述本公司部分之聲請，故本公司依台灣高等法院台南分院更審判決結果於民國 103 年第一季估列損失計 20,416 仟元，截至民國 103 年 12 月 31 日止，本公司已估列之損失總計 25,416 仟元。惟本公司仍不服該項判決而於民國 103 年 5 月 7 日向台灣高等法院台南分院再提出上訴，目前正由最高法院審理中。

2. 民國 98 年 8 月 8 日因受莫拉克颱風影響，造成阿里山森林鐵路多數坍方落石及路基流失。本公司之子公司-宏都阿里山國際開發股份有限公司(以下簡稱宏都阿里山公司)已前往勘查路況，基於旅客安全考量，暫停阿里山森林鐵路之行駛。

因上述之莫拉克風災之影響，宏都阿里山公司與行政院農委會林務局(以下簡稱林務局)對於「民間參與投資經營阿里山森林鐵路及阿里山森林遊樂區案興建暨營運契約」(以下簡稱興建營運契約)繼續履行產生歧見，於民國 99 年 2 月 26 日由該興建營運契約成立之「民間參與投資經營阿里山森林鐵路及阿里山森林遊樂區案協調委員會」(以下簡稱協調委員會)討論宏都阿里山公司及林務局爭議事宜，協調委員會與契約雙方達成以下結論，莫拉克風災造成阿里山森林鐵路營運中斷屬於不可抗力，不可歸責於雙方，且損害過劇，非宏都阿里山公司所能承擔，雙方應依興建營運契約之規定，盡速合意終止，雙方應盡速進行阿里山森林鐵路相關營運資產之交接工作。

林務局於民國 99 年 3 月 22 日發函通知宏都阿里山公司，自文到之日(民國 99 年 3 月 23 日)起終止興建營運契約之全部，林務局主張興建營運契約中三項工作內容既以同一契約規範，並無主體與附屬之關係，契約之履行及其權利義務關係自屬一體，無從割裂。宏都阿里山公司依興建營運契約中「爭議處理程序」提出協調，並持續與林務局協調溝通，公司主張，依興建營運契約中第 18.5 條興建營運契約一部分倘因不可抗力而

中斷，亦絕不影響其他部份之履行。八八天災不可抗力事件發生後，宏都阿里山公司願配合國家政策將阿里山森林鐵路交回林務局，惟宏都阿里山公司合法權益仍應受保障。林務局將八八天災不可抗力事件所生結果歸責於宏都阿里山公司，連帶將宏都阿里山公司其他部分合約一併終止，實屬違約為法。宏都阿里山公司對北門車站飯店旅館之獨立不動產、設施及營運權利，係受憲法、法律及本專案契約之保障。宏都阿里山公司亦援引監察院糾正函指出「本案三部分係獨立之工作項目，且個別範圍明確，亦無毗鄰關係」等為依據。故林務局及宏都阿里山公司復於民國 99 年 4 月 9 日召開「協調委員會」進行協調，並針對北門車站飯店旅館開發營運乙案，做成「敬請兩造雙方秉持互惠雙贏之精神，儘速依契約機制解決雙方爭議」之決議。惟林務局對於公正獨立人士組成之協調委員會所做成之結論一再拒絕接受，本公司迫於無奈，於 99 年 6 月 2 日向台北地方法院聲請調解，希能對雙方爭議之解決有所助益，此亦林務局認為解決雙方爭議之最佳途徑。惟雙方於 100 年 11 月 25 日的調解，在調解委員促使下，林務局仍無法提出最後調解方案，致本件在已逾期必須結案情形下致調解不成立。今林務局對於完全沒有違約事由並耗費鉅額興建完成的北門車站飯店起訴要求無償移轉並塗銷地上權，實與搶奪民產無異。為維護公司權益及就北門車站飯店係因林務局不同意致無法營運，宏都阿里山公司為維持其可供營運狀態，對飯店軟硬體設備仍須定期維護以避免發生無法回復之情事，基此，宏都阿里山公司已於民國 101 年 8 月 17 日先就北門飯店及車站部分，因投入維護成本及折舊攤提所生之損害，請求反訴賠償 113,376 仟元，並保留其他部分之請求。基於穩健原則，宏都阿里山公司已將帳列阿里山觀光旅館和阿里山森林鐵路之相關資產計 148,447 仟元於民國 100 年度轉列損失，另於民國 101 年度將北門車站飯店按截至民國 101 年 12 月 31 日之帳面價值提列約 50% 之減損損失計 324,892 仟元。

民國 102 年 6 月 27 日台灣嘉義地方法院判決以宏都阿里山公司未提出天災應變計畫，且系爭契約三項工作為不可分之關係為理由，認定林務局終止契約合法，判令宏都阿里山公司土地之地上權登記予以塗銷並將建物之所有權移轉登記予林務局。反訴部分，一審判決以林務局終止契約合法，因此未違反協力義務，駁回阿里山公司全部請求。宏都阿里山公司為維護股東權益，業於民國 102 年 7 月 23 日向台灣高等法院台南分院提起上訴，目前正由台灣高等法院台南分院審理中。另基於穩健原則，已於民國 102 年度依據台灣嘉義地方法院判決結果將北門車站飯店依其剩餘之帳面價值提列減損損失計 278,643 仟元及將履約保證金 26,129 仟元轉列損失。

截至民國 103 年 12 月 31 日本履約爭議案業已提列減損之金額累計為 629,664 仟元。

- 截至民國 103 年 12 月 31 日止，本公司因依消費者保護法規從事預售屋銷售合約之履約保證機制，與協力廠商浩瀚開發股份有限公司辦理同業連帶擔保計 650,852 仟元，擔保期間自雙方簽訂互保契約後，並經公會審查核可日起，於該案取得使照同時，有關之履約保證自動消滅。

(二) 承諾事項

1. 已簽約但尚未發生之資本支出

	103年12月31日	102年12月31日
在建工程	\$ 1,130,413	\$ 463,842
管理顧問規劃	44,192	17,259
營建用地	2,250	-
	<u>\$ 1,176,855</u>	<u>\$ 481,101</u>

2. 截至民國 103 年及 102 年 12 月 31 日止，本公司預收房地合約總價款(含稅)分別為 241,270 仟元及 1,681,660 仟元，已預收價款(含稅)分別為 29,070 仟元及 372,010 仟元。

3. 營業租賃協議

請詳附註六(二十六)說明。

十、重大之災害損失

無此情形。

十一、重大之期後事項

無此情形。

十二、其他

(一) 資本風險管理

本公司之資本管理目標，係為保障公司能繼續經營，維持最佳資本結構以降低資金成本，並為股東提供報酬。為了維持或調整資本結構，本公司可能會調整支付予股東之股利金額、發行新股或出售資產以降低債務。本公司利用負債資本比率以監控公司資本。

(二) 金融工具

1. 金融工具公允價值資訊

本公司非以公允價值衡量之金融工具(包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、短期借款、應付票據、應付帳款及其他應付款)的帳面金額係公允價值之合理近似值。

2. 財務風險管理政策

(1) 本公司日常營運受多項財務風險之影響，包含市場風險(包括利率風險)、信用風險及流動性風險。本公司整體風險管理政策著重於金融市場的不可預測事項，並尋求可降低對本公司財務狀況及財務績效之潛在不利影響。

(2) 風險管理工作由本公司財務部透過與公司營運單位密切合作，負責辨認、評估與規避財務風險。

3. 重大財務風險之性質及程度

(1) 市場風險

利率風險

本公司之利率風險來自銀行借款。按浮動利率發行之借款使本公司承受現金流量利率風險，部分風險被按浮動利率持有之現金及約當現金抵銷。於民國 103 年及 102 年度，本公司按浮動利率計算之借款均以新台幣計價。

於民國 103 年及 102 年 12 月 31 日，若新台幣借款利率增加或減少 1%，在所有其他因素維持不變之情況下，民國 103 年及 102 年度之稅後淨利將分別減少或增加 11,084 仟元及 10,690 仟元，主要係因浮動利率借款導致利息費用增加或減少。

(2) 信用風險

A. 信用風險係本公司因客戶無法履行合約義務而產生財務損失之風險。主要信用風險來自現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他金融資產其他金融資產其信用風險之最大曝險為其帳面價值。

本公司之各項現金及約當現金係存放於信用良好的金融機構，為避免存款過度集中及有效分散信用風險，本公司亦管理每一金融機構之存放比例，經評估往來之銀行及金融機構期信用品質尚稱良好。

本公司之應收票據及應收帳款為銷售房地之應收客戶款項，在房屋過戶前均已收足款項始辦理過戶並透過銀行代償機制，所以對銷售款項已具保全機制，相對發生呆帳之情形較低，故無重大信用風險。本公司依歷史經驗及該客戶目前交易情形，評估未發生減損情事，信用品質分組請詳附註六(二)。

本公司之其他金融資產主係為受限制銀行存款，因本公司針對可交易對象之信用狀況事先進行篩選控管，交易對手皆具一定等級之信用品質，尚無重大信用風險。

B. 本公司未逾期且未減損金融資產之信用品質資訊請詳附註六(二)。

C. 本公司已逾期惟未減損金融資產之帳齡分析資訊請詳附註六(二)。

D. 本公司業已發生減損之金融資產的個別分析請詳附註六各金融資產之說明。

(3) 流動性風險

A. 現金流量預測是由本公司財務部予以彙總，監控公司流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度。

B. 下表係本公司之非衍生金融負債係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。

非衍生金融負債：

103年12月31日	6個月以下	6個月至1年內	1年至2年內	2年以上	合計
短期借款	\$ 6,269	\$ 6,269	\$ 485,647	\$22,985	\$521,170
應付短期票券	98,600	-	-	-	98,600
應付票據	392	-	-	-	392
應付帳款	26,804	-	114,556	-	141,360
其他應付款	24,586	710	-	-	25,296
長期借款 (包含一年內到期)	113,269	7,053	14,105	552,312	686,739
應付公司債	-	-	-	496,000	496,000

非衍生金融負債：

102年12月31日	6個月以下	6個月至1年內	1年至2年內	2年以上	合計
短期借款	\$ 179,598	\$ 178,074	\$ -	\$ -	\$ 357,672
應付短期票券	142,200	-	-	-	142,200
應付票據	5,055	-	-	-	5,055
應付帳款	34,191	-	8,955	-	43,146
其他應付款	15,062	-	-	-	15,062
長期借款(包含 一年內到期)	608	616	56,594	766,743	824,561
應付公司債	-	-	-	544,220	544,220

(三)公允價值估計

1. 下表為分析以公允價值衡量之金融工具所採用之評價技術。各等級之定義如下：

第一等級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價。

第二等級：除包含於第一等級之公開報價外，資產或負債直接(亦即價格)或間接(亦即由價格推導而得)可觀察之輸入值。

第三等級：非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值。

本公司於民國103年及102年12月31日以公允價值衡量之金融資產及負債如下：

<u>103年12月31日</u>	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
金融資產：				
透過損益按公允價值				
衡量之金融資產	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 33,480</u>	<u>\$ 33,480</u>
<u>102年12月31日</u>	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
金融資產：				
透過損益按公允價值				
衡量之金融資產	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 31,342</u>	<u>\$ 31,342</u>

2. 如一項或多項重大參數並非依可觀察市場資料取得，則該金融工具係屬於第三等級。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：

編號	貸出資金之公司	是否為關係人	往來項目	最高金額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質(註三)	有短期融通資金必要之原因	提列備抵名額	擔保品價值	對個別對象		備註
												資金貸與總額	資金貸與限額	
0	豐謙建設(股)公司	是	宏都阿里山國際開發(股)公司 款-關係人	\$ 6,900	\$ 10,000	\$ 6,900	2.521-2.729	2	-	-	-	\$ 124,688	\$ 498,753	-

註一：本公司資金貸與他人總額不超過本公司淨值之百分之四十為限。

註二：本公司對單一企業之資金貸與以不超過本公司淨值百分之十為限。

註三：1. 與本公司有業務往來。

2. 有短期融通資金之必要者

2. 為他人背書保證：

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象公司名稱	關係	對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
0	豐謙建設(股)公司(註二)	浩瀚開發建設(股)公司	7	2,493,766	650,852	650,852	650,852	650,852	-	52.20	N	N	N
1	宏羽營造(股)公司(註三)	豐謙建設(股)公司	2	177,142	73,000	73,000	73,000	73,000	-	82.42	N	Y	N

註一：本公司背書保證辦法規定，本公司整體對外背書保證之總額不得超過當期財務報表淨值50%，本公司對單一企業背書保證限額，不得超過當期財務報表淨值50%。

註二：基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保，或因共同投資關係由全體出資股東依其持股比例對被投資公司背書保證，或同業間依消費者保護法規範從事銷售合約之履約連帶擔保者，不受註一及註二限制，惟其總額以不超過本公司淨值百分之二百為限。

註三：依宏羽公司背書保證辦法規定，該公司對外背書保證之總額不得超過當期淨值50%(該公司直接持有表決權比率超過90%之子公司或該公司之母公司除外，惟其總額以不超過本期淨值百分之二百為限)。

註四：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種，標示種類即可：

- (1). 有業務關係之公司。
- (2). 直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司。
- (3). 母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。
- (4). 對於直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。
- (5). 基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。
- (6). 因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。
- (7). 基於消費者保護法之同業間依合約規定互保之公司。

3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：無此情事。

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無此情事。

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

本公司或被投資 公司名稱	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	交易對象為關係人者，其前次移轉資料			取得目的及 使用之情形	其他約定事項		
						與公司 之關係	所有人	與公司之 關係			移轉日期	金額	價格決定之 參考依據
豐謙建設(股)公司	龍潭鄉 大湖段	103.03	\$ 348,650	已付清	合實開發(股) 公司及3位自然 人	非關係人	-	-	\$ -	鑑價報告 興建住宅大樓	無	
豐謙建設(股)公司	龍潭鄉 大湖段	103.06	238,216	2,250	3位自然人	非關係人	-	-	-	鑑價報告	興建住宅大樓	無

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無此情事。

7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無此情事。

8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無此情事。

9. 從事衍生性金融商品交易：無此情事。

10. 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註二)		交易往來情形		佔總營收或總資產之 比率(註三)
			金額	科目	金額	交易條件	
0	豐謙建設(股)公司	宏羽營造股份有限公司	1	在建工程	\$ 43,387	雙方議定	1.34%
0	豐謙建設(股)公司	宏都阿里山開發(股)公司	1	其他應收款	21,984	雙方議定	0.68%

註 1：母公司填 0。

註 2：1 母公司對子公司。

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

(二) 轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊：

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		持 有 比 率	本 期 認 列 之 投 資 (損) 益	備 註
				本 期 期 末	去 年 年 底			
豐謙建設(股)公司	宏羽營造(股)公司	台灣	綜合營造、不動產買賣、住宅及大樓開發租賃等經營業務	\$ 220,000	\$ 220,000	92.83	\$ 81,898	(\$ 5,095) (\$ 5,506)
豐謙建設(股)公司	宏都阿里山國際開發(股)公司	台灣	飯店及餐飲經營業務	713	71,343	71.34	(181,010)	(29,637) (19,198)
宏羽營造(股)公司	宏都阿里山國際開發(股)公司	台灣	飯店及餐飲經營業務	15	1,521	1.52	(3,911)	(29,637) (450)

註：內含逆流交易之未實現及已實現損益之調整。

(三) 大陸投資資訊

無此情事。

十四、營運部門資訊

不適用。

豐謙建設股份有限公司
存貨明細表
民國 103 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額		備 註
		成 本	市 價	
待售房地	崇文天下	\$ 29,900	\$ 48,406	淨變現價值(已提供抵押)
在建房地	番路鄉內甕及轆子腳段	554,304	1,027,726	淨變現價值(部份已提供抵押)
	龍潭鄉潛龍段	366,048	348,682	淨變現價值(部份已提供抵押)
	龍潭鄉大湖段	247,957	226,171	淨變現價值(部份已提供抵押)
	嘉保段211-2地號	204,479	622,852	淨變現價值(部份已提供抵押)
	嘉朴段123地號	119	119	淨變現價值
	時代菁英	890,956	2,856,182	淨變現價值(部份已提供抵押)
		<u>2,263,863</u>	<u>5,081,732</u>	
待建土地		<u>25,867</u>	<u>21,625</u>	淨變現價值
		2,319,630	<u>\$ 5,151,763</u>	
減:備抵存貨跌價損失		(<u>15,352</u>)		
		<u>\$ 2,304,278</u>		

豐謙建設股份有限公司
長期股權投資明細表
民國103年1月1日至103年12月31日

單位：新台幣千元

名稱	期 初	餘 金	額	本 期	增 金	額	加 本 期	股 權/ 股 數	金	額	少 額	期 末	餘 金	額	持 股 (出 資) 比 例	股 權 淨 值	評 價 基 礎	提 供 擔 保 或 質 押 情 形
宏羽營造(股)公司	22,000	\$ 87,404	-	-	\$ -	-	-	-	(\$ 5,506)	22,000			\$ 81,898		92.83%	\$ -	權益法	無
宏都阿里山國際開發(股)有限公司	71	(161,812)	-	-	-	-	-	-	(19,198)	71			(181,010)		71.34%	-	權益法	無
採權益法之長期投資：		<u>(\$ 74,408)</u>			<u>\$ -</u>				<u>(\$ 24,704)</u>				<u>(\$ 99,112)</u>					
轉列其他 非流動負債													181,010					
													<u><u>\$ 81,898</u></u>					

豐謙建設股份有限公司
不動產、廠房及設備變動明細表
民國 103 年 1 月 1 日至 103 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	期 初 餘 額	本 期 增 加 額	本 期 減 少 額	期 末 餘 額	提 供 擔 保 或 質 押 情 形	備 註
-----	---------	-----------	-----------	---------	----------------------	-----

「不動產、廠房及設備」相關資訊請參閱附註六(七)。

(以下空白)

豐謙建設股份有限公司
不動產、廠房及設備累積折舊變動明細表
民國103年1月1日至103年12月31日

單位：新台幣千元

項 目	期 初 餘 額	本 期 增 加 額	本 期 減 少 額	期 末 餘 額	備 註
-----	---------	-----------	-----------	---------	-----

「不動產、廠房及設備」相關資訊請參閱附註六(七)。

(以下空白)

豐謙建設股份有限公司

投資性不動產變動明細表

民國 103 年 1 月 1 日至 103 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元
備註

項 目 期 初 餘 額 本 期 增 加 額 本 期 減 少 額 期 末 餘 額

「投資性不動產」相關資訊請參閱附註六(八)。

(以下空白)

豐謙建設股份有限公司
投資性不動產累積折舊變動明細表
民國103年1月1日至103年12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	期 初 餘 額	本 期 增 加 額	本 期 減 少 額	期 末 餘 額	備 註
-----	---------	-----------	-----------	---------	-----

「投資性不動產」相關資訊請參閱附註六(八)。

(以下空白)

豐謙建設股份有限公司
一年或一營業週期內到期借款明細表
民國 103 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

債 新	充	權	銀	行	人	摘	要	契	約	期	限	利	率	抵	押	或	擔	保	備	註	
							擔保借款	101/4/2	~	104/4/2		2.75%									
								\$ 8,800													

(以下空白)

豐謙建設股份有限公司
長期借款明細表
民國 103 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

債權人	摘要	利率	契約期限	抵押或擔保	期末餘額	一年或一營業週期內到期之長期借款	長期借款
台灣銀行	抵押借款	2.90%	101/02/15~108/02/15	營建用地	\$ 200,000	\$ -	\$ 200,000
土地銀行	抵押借款	2.80%	101/03/16~104/03/16	營建用地	105,600	-	105,600
土地銀行	抵押借款	2.60%	103/10/13~108/10/13	營建用地	129,810	-	129,810
台灣中小企業銀行	抵押借款	2.58%	103/06/16~107/12/16	在建土地	191,100	-	191,100
新光銀行	抵押借款	2.75%	101/04/02~104/04/02	投資性不動產	8,800	(8,800)	-
合計					\$ 635,310	(\$ 8,800)	\$ 626,510

(以下空白)

豐謙建設股份有限公司
營建收入明細表
民國 103 年 1 月 1 日至 103 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

<u>工 案 名 稱</u>	<u>房屋收入</u>	<u>土地收入</u>	<u>合計</u>	<u>備 註</u>
宏都雙子星	\$905,220	\$719,244	\$1,624,464	完工銷售
宏都領袖A10-A18	10,714	11,250	21,964	餘屋銷售
宏都領袖A1-A9	8,357	8,775	17,132	餘屋銷售
摩登smart	6,162	-	6,162	餘屋銷售
宏都領袖A19-A27	5,657	5,940	11,597	餘屋銷售
崇文天下	<u>390</u>	<u>410</u>	<u>800</u>	車位銷售
	<u>\$936,501</u>	<u>\$745,619</u>	1,682,120	
租賃收入			<u>3,872</u>	
			<u>\$1,685,992</u>	

(以下空白)

豐謙建設股份有限公司
營建成本明細表
民國 103 年 1 月 1 日至 103 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

<u>工 案 名 稱</u>	<u>房屋成本</u>	<u>土地成本</u>	<u>合計</u>	<u>備 註</u>
宏都雙子星	\$775,203	\$352,177	\$1,127,379	完工銷售
宏都領袖A10-A18	10,644	8,316	18,960	餘屋銷售
宏都領袖A1-A9	7,811	6,202	14,014	餘屋銷售
摩登smart	12,940	-	12,940	餘屋銷售
宏都領袖A19-A27	5,318	4,181	9,499	餘屋銷售
崇文天下	<u>77</u>	<u>1,062</u>	<u>1,138</u>	車位銷售
	<u>\$811,993</u>	<u>\$371,938</u>	1,183,929	
租賃成本—折舊			<u>533</u>	
			<u>\$1,184,462</u>	

(以下空白)

豐謙建設股份有限公司
推銷費用明細表
民國 103 年 1 月 1 日至 103 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
委 託 銷 售 獎 金		\$ 72,853	
其 他 費 用	各科目餘額未超過本科目5%	5,320	
		\$ 78,173	

(以下空白)

豐謙建設股份有限公司
管理及總務費用明細表
民國 103 年 1 月 1 日至 103 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額	備	註
薪	資	支	出		\$ 12,769		
稅		捐			2,615		
勞	務	費			2,293		
其	他	費	用	各科目餘額未超過本科目5%	<u>7,176</u>		
					<u>\$ 24,853</u>		

(以下空白)

豐謙建設股份有限公司
其他利益及損失明細表
民國 103 年 1 月 1 日至 103 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
-----	-----	-----	-----

「其他利益及損失」相關資訊請參閱附註六(二十一)

(以下空白)

豐謙建設股份有限公司
財務成本明細表
民國 103 年 1 月 1 日至 103 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
-----	-----	-----	-----

「財務成本」相關資訊請參閱附註六(二十二)

(以下空白)

豐謙建設股份有限公司
本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總明細表
民國 103 年 1 月 1 日至 103 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

103 年度		102 年度	
屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者
合計		合計	

「本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總表」相關資訊請參閱附註六(二十三)。

(以下空白)

六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對本公司財務狀況之影響：無。

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況

單位：新台幣千元

項 目	年 度	103 年度	102 年度	差異	
				金額	比率%
流動資產		2,911,030	2,725,486	185,544	6.8%
不動產、產房及設備		4,752	38,049	(33,297)	(87.51%)
無形資產		23,414	27,929	(4,515)	(16.16%)
其他資產		1,839	1,619	220	13.58%
資產總額		3,054,797	2,910,755	144,042	4.94%
流動負債		844,754	960,668	(115,914)	(12.06%)
非流動負債		1,028,108	1,117,172	(89,064)	(7.97%)
負債總額		1,872,862	2,077,840	(204,978)	(9.86%)
歸屬於母公司業主之權益		1,246,883	889,417	357,466	40.19%
股本		1,128,518	1,128,518	0	0%
資本公積		25,457	25,457	0	0%
保留盈餘		92,908	(264,558)	357,466	(135.11%)
權益總額		1,181,935	832,915	349,020	41.90%

增減比率變動分析說明(前後期變動達 20%以上，且變動金額達一千萬元者)：

- (1) 不動產、產房及設備減少：主要係出售不動產、廠房及設備所致。
- (2) 歸屬於母公司業主之權益增加：主要係因本期双子星個案完工認列營業利益使權益增加所致。
- (3) 保留盈餘增加：主要係因本期双子星個案完工認列營業利益使保留盈餘增加所致。

二、財務績效

單位：新台幣千元

項 目	年 度	103 年度	102 年度	差異	
				金額	比例%
營業收入		1,685,992	132,908	1,553,084	1,168.54%
營業毛利		502,630	19,489	483,141	2,479.04%
營業損益		383,505	(109,503)	493,008	(450.22%)
營業外收入及支出		(34,507)	(319,198)	284,691	(89.18%)
稅前淨利		348,998	(428,701)	777,699	(181.41%)
本期淨損		348,998	(428,701)	777,699	(181.41%)
淨利歸屬於母公司業主		357,444	(337,017)	694,461	(206.06%)

增減比率變動分析說明(前後期變動達 20%以上，且變動金額達一千萬元者)：

1. 營業收入、毛利及營業損益增加：主要係因 103 年双子星個案完工認列營業收入及營業成本所致。
2. 營業外收入及支出增加：主要係因 102 年認列子公司阿里山飯店無形資產減損損失所致。

三、 現金流量

(一) 最近二年度現金流動性分析

項目	年度		
	103 年度	102 年度	增(減)比率(%)
現金流量比率(%)	23.61	不適用	-
現金流量允當比率(%)	不適用	不適用	-
現金再投資比率(%)	9.45	不適用	-
增減比率變動分析說明： 現金流量比率及現金再投資比率增加：係因本期双子星個案完工，致營業活動現金流量增加所致。			

(二) 流動性不足之改善計畫：無。

(三) 未來一年現金流動性分析：

單位：新台幣千元

期初現金 餘額(1)	預計全年來 自營業活動 淨現金流量 (2)	預計全年現 金流出量(3)	預計現金剩 餘(不足) 數 額	預計現金不足額 之補救措施	
				投資計畫	理財計畫
485,747	382,946	624,345	244,348	-	-

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

(一) 轉投資政策虧損之主要原因

轉投資宏都阿里山國際開發股份有限公司因98年8月8日受莫拉克颱風重創之影響，與林務局有關補償部分因調解不成進入訴訟程序，基於穩健原則，將部分資產轉列損失，故按持股比例認列投資損失。目前執行情形參閱103年度財務報告附註九(一)說明。

(二) 改善計畫

相關契約爭議情形，因最終結果尚待法院判決，目前仍無法合理預估，惟為維護股東權益，宏都阿里山公司依法主張公司應有權益。

(三) 未來一年投資計畫：無。

六、 風險事項

(一) 利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施

1. 利率方面：本公司借入之款項屬浮動利率之金融負債部份，將因市場利率變動而使其有效利率隨之變動，造成現金流量產生波動。唯國內利率變動幅度不大，不致產生重大風險。

2. 匯率方面：本公司為內需產業，匯率變動對房地產直接影響不大。
 3. 通貨膨脹：營建週邊物料及工資伴隨上揚，公司將掌握適當的採購時機，控制營建成本，保持良好的經營優勢。
- (二)從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施
1. 本公司最近年度並無從事高風險、高槓桿投資及衍生性商品交易情形。
 2. 103 年度對子公司資金貸與他人情形如下：
宏都阿里山國際開發(股)公司資金貸與餘額 6,900 仟元，係因應子公司營運週轉所需資金。
 3. 103 年度對子公司背書保證情形如下：
宏都阿里山國際開發(股)公司背書保證餘額 15,000 仟元，以利其銀行借款所需。
未來因應措施：
對宏都阿里山背書保證，係子公司興建開發期間營運週轉所需之銀行融資，為期 5 年之授信期間，103 年 8 月融資期滿結束本保證。
- (三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：無。
- (四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施
公司對於近來國內外重要政策及法律變動，均徵詢相關政府單位及簽證會計師等專業單位之意見，並採取適當措施因應。
- (五)科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施
本公司為因應時代潮流及增強競爭，對科技運用一向重視。
- (六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施
本公司如遇危及企業形象改變之情事，屆時將立刻成立應變小組並迅速採取行動因應。
- (七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施
本公司目前未有併購計畫。
- (八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施
本公司目前未有擴充廠房計畫。
- (九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：
本公司進貨廠商，工程款之支付皆依工程完工階段，經地方政府建管課與該案之建築師勘驗合格方撥付款項，並大致上以現金、期票各 50%之方式給付，且建案皆辦理建築融資，融資銀行皆要求營造商出具拋棄抵

押權、登記請求權及預為抵押權登記請求權，對公司相對有保障。

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

公司董事、監察人股權移轉皆依證券交易法第二十二條之二規定，採取事前申報，且董、監持股皆維持法定持股比數，變動性小。

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無。

(十二)訴訟或非訟事件，應列明公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十大股東及從屬公司已判決確定或在繫屬中之重大訴訟、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、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：

1. 本公司與○○○○公司之確認合建契約不存在等案

本公司與○○○○公司於96年10月22日簽訂「○○○○公司公開招標徵求投資開發商合作興建房屋契約書」，約定由○○○○公司提供其所有之土地，本公司提供資金並全數承購○○○○公司所分得之房地，且負責委託設計、發包、興建與銷售、交屋、保固等；本公司與○○○○公司另分別於97年6月2日、97年11月6日、98年12月18日簽立協議書，約定展延本公司之繳款期限等；嗣本公司於99年10月13日向臺灣嘉義地方法院起訴請求確認上開合作興建房屋契約書、協議書之法律關係均不存在，並請求○○○○公司返還新台幣(下同)39,667,690元及其利息。

本案前由臺灣高等法院臺南分院於103年4月判決返還新台幣14,250,770元，及自民國一百年四月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算利息，本公司業已委任律師提起上訴，目前本案仍在最高法院審理中，尚未判決。

2. 本公司關係企業宏都阿里山公司與林務局之塗銷地上權等案

宏都阿里山公司限期命林務局針對定暫時狀態假處分提起本案訴訟。林務局於限期內提起訴訟，以宏都阿里山公司針對阿里山森林鐵路未提出完整可行之天災復舊計畫，以及阿里山森林遊樂區沼平觀光旅館(下稱沼平旅館)未如期完成等事由，已依約終止系爭契約，爰請求宏都阿里山公司將因執行系爭契約所取得之所有地上權予以塗銷、將門牌為嘉義市忠孝路306號之全部建物所有權登記予林務局並予騰空，及將設於嘉義市忠孝路306號之公司登記地址遷出。

宏都阿里山則針對系爭契約三項工作分別提出答辯：(一)阿里山森林鐵路，以及宏都阿里山公司已合法終止，林務局嗣後所為終止不生效力；(二)沼平旅館部分，宏都阿里山公司則主張因林務局審核初步規劃延遲、地質鑽探遭遇林務局拖延以及環評用水問題因林務局提供不

正確資訊、審查委員為不具執行可能之指示等，不可歸責宏都阿里山公司之事由而未如期完成；(三)北門車站飯店部分，則主張系爭契約三部份工作仍可分，雙方針對北門車站飯店已如期依約完成並無爭議，林務局徒以前開事由一併終止此部份契約，於法無據。

宏都阿里山公司並以林務局遲延履行系爭契約之協力義務，致未能取得旅館業登記證，無法營運北門車站飯店，而受有損害為由，於101年8月17日向臺灣嘉義地方法院提起反訴，請求林務局應賠償新臺幣113,376,576元。

本案本訴部分一審判決以宏都阿里山公司未提出天災應變計畫，且系爭契約三項工作為不可分之關係為由，認定林務局終止契約合法，判宏都阿里山公司塗銷相關地上權登記並返還建物。反訴部份，一審判決以林務局終止契約合法，因此未違反協力義務，駁回宏都阿里山公司全部請求。宏都阿里山公司不服第一審判決，提起上訴，目前本案仍在臺灣高等法院臺南分院審理中，尚未判決。

(十三)其他重要風險及因應措施：無。

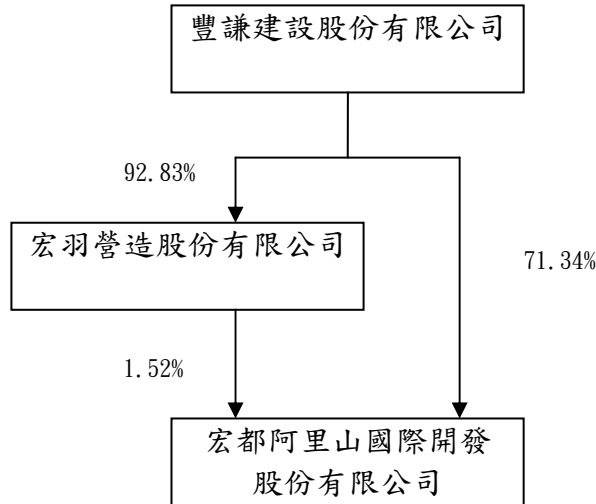
七、 其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一)關係企業合併營業報告書

1、關係企業組織圖



2、各關係企業基本資料

單位：新台幣仟元

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業生產項目
宏羽營造股份有限公司	69/07/29	台中市西區台灣大道二段501號19樓之2	237,000	綜合營造業務、不動產買賣、住宅及大樓開發租(賃)售、室內裝潢業務
宏都阿里山國際開發股份有限公司	95/02/17	嘉義市忠孝路306號	1,000	一般旅館業、餐館業、不動產租賃業

3、推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無

4、整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：住宅及大樓開發租(賃)售、建築、土木工程及不動產投資開發、旅館餐飲等。

5、各關係企業董事、監察人及總經理資料

單位：新台幣仟元；股；%

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數	持股比例
宏都阿里山國際開發股份有限公司	董事	豐謙建設(股)公司代表人：袁玉麒	71,343	71.34%
	董事	豐謙建設(股)公司代表人：陳弘毅		
	董事	豐謙建設(股)公司代表人：邱崇喆		
	董事	豐謙建設(股)公司代表人：陳毅民		
	董事	豐謙建設(股)公司代表人：劉瑞麟		
	董事	豐謙建設(股)公司代表人：白永濬		
	監察人	豐謙建設(股)公司代表人：陳敬元		
	監察人	豐謙建設(股)公司代表人：張秀鳳		
	董事	駿道投資(股)公司代表人：吳道昌			6,085	6.09%
宏羽營造股份有限公司	董事	豐謙建設(股)公司代表人：林光偉	22,000,000	92.83%
	董事	豐謙建設(股)公司代表人：袁玉麒		
	董事	豐謙建設(股)公司代表人：劉瑞麟		
	監察人	廖俊傑	0	0%

6. 關係企業營運概況

各關係企業之財務狀況及經營結果

單位：新台幣仟元
103年12月31日

企業名稱	實收資本額	資產總值	負債總額	淨值	營業收入	營業淨利(損)	本期淨利(稅後)	稅後每股盈餘
宏羽營造股份有限公司	237,000	117,971	29,340	88,571	65,414	(3,624)	(5,095)	(0.21)
宏都阿里山國際開發股份有限公司	1,000	32,312	261,987	(229,674)	-	(10,705)	(29,637)	(29,637)

(二)關係企業合併財務報表及關係企業關係報告書：

關係企業合併財務報表聲明書

本公司103年度(自103年1月1日至103年12月31日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際會計準則第27號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：豐謙建設股份有限公司及其子公司

負責人：袁玉麒



中華民國104年3月17日

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：

私募有價證券資料

項 目	102 年第 01 次私募 (註 1) 發行日期：102 年 8 月 23 日				
私募有價證券種類 (註 2)	轉換公司債				
股東會通過日期與數額 (註 3)	102/04/30---發行數額肆億元整				
價格訂定之依據及合理性	1. 本次私募轉換價格係以下列二基準計算價格較高者定之： (1) 不低於定價基準日前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價。 (2) 定價基準日前三十個營業日普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價。 2. 考量公司股價低於面額，私募價格定價因流動性限制而給予一定折扣，故其轉換價以不低於參考價之八成為訂定依據，應屬合理。				
特定人選擇之方式 (註 4)	本次募集私募之對象以符合證券交易法第四十三條之六相關法令及主管機關函釋所定之應募人資格。				
辦理私募之必要理由	充實營運資金及改善公司獲利能力				
價款繳納完成日期	102 年 08 月 23 日				
應募人資料	私募對象 (註 5)	資格條件 (註 6)	認購數量	與公司關係	參與公營情形
	頌恩營造股份有限公司	第二款： 符合主管機關所定條件之自然人、法人或基金。	200 張	本公司股東	
	富邑水電工程股份有限公司		100 張	無	
	晨譽投資股份有限公司	第三款： 該公司或其關係企業之董事、監察人及經理人	100 張	法人董事	法人董事
實際認購 (或轉換) 價格 (註 7)	6.06				
實際認購 (或轉換) 價格與參考價格差異 (註 7)	無				
辦理私募對股東權益影響 (如：造成累積虧損增加...)	本次私募主要用於充實營運資金以提高公司獲利能力，未來將因此彌補因私募價格低於面額所造成累積虧損增加，對股東權益影響應屬有限。				
私募資金運用情形及計畫執行進度	已於 10204 季完成				
私募效益顯現情形	預計 105 年增加公司獲利能力。				

註 1：欄位多寡視實際辦理次數調整，若有分次辦理私募有價證券者應分別列示。

註 2：係填列普通股、特別股、轉換特別股、附認股權特別股、普通公司債、轉換公司債、附認股權公司債、海外轉換公司債、海外存託憑證及員工認股權憑證等私募有價證券種類。

註 3：屬私募公司債而無需股東會通過者，應填列董事會通過日期與數額。

註 4：辦理中之私募案件，若已洽定應募人者，並將應募人名稱或姓名及與公司之關係予以列明。

註 5：欄位多寡視實際數調整。

註 6：係填列證券交易法第四十三條之六第一項第一款、第二款或第三款。

註 7：實際認購 (或轉換) 價格，係指實際辦理私募有價證券發行時，所訂之認購 (或轉換) 價格。

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項

尚未完成之上櫃承諾事項：無。

玖、截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

豐謙建設股份有限公司



董事長：袁玉麒



