

股票代碼:5523

豐謙建設股份有限公司

FONG CHIEN CONSTRUCTION CO., LTD.

112

年度年報



刊印日期：中華民國113年5月7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：陳瓊妃

職稱：財務部經理

電話：(04)2326-2593(代表號)

e-mail：emma@fong-chien.com.tw

代理發言人

姓名：張嘉玲

職稱：財務部襄理

電話：(04)2326-2593(代表號)

e-mail：martin9104@fong-chien.com.tw

二、地址及電話

地址：台中市西區台灣大道二段 501 號 25 樓之 1

電話：(04)2326-2593(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：王玉娟、洪淑華

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.pwc.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	3
貳、公司簡介	8
一、公司設立日期	8
二、公司沿革	8
參、公司治理報告	11
一、組織系統	11
二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	13
三、最近年度支付董事、總經理及副總經理之酬金	20
四、公司治理運作情形	26
五、簽證會計師公費資訊	55
六、更換會計師資訊	56
七、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，應揭露其姓名、職稱及任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之期間	57
八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形	57
九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊	58
十、公司、公司之董事、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	61
肆、募資情形	62
一、資本及股份	62
二、公司債辦理情形	67
三、特別股辦理情形	67
四、海外存託憑證辦理情形	67
五、員工認股權憑證、限制員工權利新股辦理情形	67
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	67
七、資金運用計劃執行情形	67
伍、營運概況	68
一、業務內容	68
二、市場及產銷概況	71
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	77
四、環保支出資訊	77
五、勞資關係	77
六、資通安全管理	79
七、重要契約	82

陸、財務概況	83
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表.....	83
二、最近五年度財務分析.....	87
三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告.....	92
四、最近年度財務報告.....	93
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告.....	143
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.....	190
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項	191
一、財務狀況.....	191
二、財務績效.....	192
三、現金流量.....	192
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	193
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.....	193
六、風險事項.....	193
七、其他重要事項.....	196
捌、特別記載事項	197
一、關係企業相關資料.....	197
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	199
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.....	199
四、其他必要補充說明事項.....	199
玖、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項	199

壹、致股東報告書

各位股東先生、女士大家好：

過去的一年無疑是充滿挑戰和轉變的一年。在此，將回顧公司的經營活動、市場表現、以及對未來的展望。

一、營運概況

在 112 年，豐謙公司完成幾項重要建案，包含新竹 VITA 及台中森立方等建案的完工及交屋，以及推出位於台中市「謙 18」建案，顯示公司在各個建案中不斷的精進及對品質的堅持得到客戶的認同。豐謙公司 112 年度營業收入達到新台幣 33 億，與上一年度營收新台幣 2.1 億成長許多。今年的成績反映了公司一直以來對品質的堅持，推出的建案口碑得到市場認同。

二、財務績效

112 年度營業利益為新台幣 5.7 億。雖然面臨國際原料成本上漲及政府對房地產政策改革的各項挑戰，豐謙公司仍秉持優化營運效率和成本控制策略，以維持穩健的財務表現。

三、市場與發展

面對房地產市場的快速變化與市場的競爭，公司持續優化產品規劃並提升住戶有感設計及挑選良好地段，期待未來推出建案能持續符合市場需求。在 113 年將規劃推出位於台中市北屯區仁平段及台中市南屯區鎮福段建案，以延續 112 年度銷售佳績。

四、風險與挑戰

國內營建業缺工和烏俄戰爭影響原材料價格波動等因素，仍是營建業所面臨的主要風險。公司將繼續密切監控風險因素，並採取適當的風險管理措施。除此之外，政府祭出之各項健全房市管制措施，如囤房稅、限貸令或是即將通過的虛坪改革政策等。公司秉持審慎樂觀的態

度，兢兢業業的精神積極應對，並持續以誠信作為品牌精神，打造優質建築產品，達成營運目標，也期許房地產業朝健全正向之發展。

五、感謝與期待

感謝所有股東的支持和信任。展望未來，經營團隊有信心，通過團隊的努力和策略的執行，豐謙公司將能夠為股東創造更好的價值。

最後敬祝各位股東先生、女士們

闔家平安 心想事成

豐謙建設股份有限公司



董事長 袁玉麒



總經理 劉瑞麟



會計主管 陳瓊妃



一、112 年度經營概況

(一)營業計畫實施成果：

本公司 112 年度合併營業收入為新台幣 3,331,795 仟元，較前一年 217,444 仟元增加 1432.25%；稅後淨利為新台幣 578,594 仟元，較前一年度稅後淨利 470,136 仟元增加 23.07%；每股稅後盈餘為新台幣 3.73 元，較前一年度每股稅後盈餘 3.03 元增加 23.10%，整體營運表現良好。

(二)預算執行情形：

依據公開發行公司公開財務預測資訊處理準則規範，本公司 112 年度毋需編製財務預測。

(三)財務收支及獲利能力分析：

1. 財務收支分析

單位：新台幣仟元

項 目	112 年度	百分比	111 年度	百分比	增減比率
營業收入	3,331,795	100%	217,444	100%	1432.25%
營業毛利	754,244	22%	65,734	30%	1047.42%
營業費用	176,182	5%	48,334	21%	264.51%
營業利益	578,062	17%	17,400	9%	3222.20%
本期淨利	578,518	17%	469,636	216%	23.18%

2. 獲利能力分析

項 目	112 年度	111 年度
資產報酬率	10.64%	8.00%
股東權益報酬率	19.33%	17.24%
稅前純益占實收資本比率(%)	37.07%	32.03%
純益率	17.36%	215.98%
每股盈餘(元)	3.73	3.03

(四)研究發展狀況

1. 生活：

重新定位各空間使用行為，進行各空間的整合與定義，透過落實極簡主義的推行，將空間的主角提供給「人」，更可以提高滿

足客戶生活上的社交、親子、學習的軟實力需求。

2. 美學：

以更節省成本之現代美學建築與藝術的手法讓公司的結構更有競爭力，並與藝術家合作平台的方式取得成本優勢，透過巧妙設計達到產品加值的成效。建物的外觀設計推出特色陽台，納入綠化植栽，讓客戶在住家亦能享有綠意空間的舒適感。使用淺白灰色系的色調，使建築物及室內空間呈現舒適輕盈的視覺享受。

二、113 年度營業計畫

(一) 預期銷售數量及其依據

1. 已推案銷售之個案：

- A. 「森立方」位於台中市北屯區，基地面積 783 坪，規劃地下 3 層、地上 21 層，住宅 120 戶，全案總銷約 16.9 億，於 109 年 09 月進行預售屋銷售，並於 113 年第一季全數交屋。
- B. 「謙 18」位於台中市東區，基地面積 950 坪，規劃地下 3 層、地上 22 層，住宅 123 戶，全案完銷約 30 億，112 年 10 月進行預售屋銷售，預計於 115 年完工。

2. 預計 113 年新推出及規劃個案：

- A. 「台中市南屯區鎮福段」，基地面積約 1,321 坪，規劃地下 2 層、地上 17 層，住宅 93 戶，全案完銷約 30 億，預計 113 年度進行預售屋銷售。
- B. 「台中市北屯區仁平段」，基地面積約 953 坪，規劃地下 2 層、地上 15 層，住宅 83 戶，全案完銷約 28 億，預計 113 年上半年進行預售屋銷售。

(二) 閒置資產活化

針對嘉義數筆土地與資產建物，將全面市調並進行租賃與出售，並創造現金流以活化資產。

三、未來發展計畫

- (一) 客戶服務：站在客戶角度設想，服務客戶為客戶創造最大效益，以及滿足客戶最大滿意度為宗旨。
- (二) 永續經營：舉辦社區活動，持續經營客戶關係。
- (三) 回饋社會：本公司致力於公益活動，秉持著取之於社會用之於社會的本質，回饋社會大眾，落實企業社會責任。
- (四) 本公司於規劃設計階段即考量適合的居住空間及機能，並以居住者生活使用之便利性，持續推出優質之產品。

四、外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

(一)外部競爭環境

主要以同業競爭為主，大台中房地產特性，注重地段與建案品牌，故土地開發之精準度、速度及未來性便是建築個案成敗之主因，近年大台中土地價格上漲許多，增加經營的難度。面對市場變化，本公司除持續強化團隊專業能力外，也以健全的財務結構、良好的工程品質及售後服務，來取得客戶認同，使得建案順利銷售。

(二)法規環境及投資人關係

政府頒布囤房稅、平均地權條例、房地合一 2.0 等多項法令，防止短期炒作，希望落實居住正義，藉此健全不動產市場發展。為落實誠信經營及社會責任，除保障投資者及降低管理風險，加強公司稽核管理，以避免內部舞弊風險，並訂定相關資訊揭露規定或重大財務業務辦法，期能提升公司資訊之透明度及即時性。本公司亦設置投資人服務專區，透過主管機關指定之公開資訊網站及公司網站即時發布重要資訊，並配合主管機關之法令修訂各項內控流程，以達公司經營管理更落實法令規範，提升公司治理及對股東權益之保障。

(三)總體經營環境之影響

全球主要國家通膨壓力放緩，惟核心通膨具黏性，紅海危機恐影響供應鏈穩定，限縮央行貨幣政策之彈性。俄烏戰爭與以哈衝突若進一步升級，可能導致石油供應中斷與大宗商品價格大幅上漲，降低企業與消費者信心。歐美國家 111 年起啟動升息循環控制通膨率，加以因應疫情之財政支持計畫陸續退場，削弱 113 年經濟成長動能。

國內景氣持續復甦，其中受惠 AI 應用商機活絡，帶動出口量能，惟全球景氣仍受通膨及高利率影響終端需求疲弱。

儘管全球經濟短期恐將難以擺脫疲弱局面，惟新興科技應用持續擴展，供應鏈庫存去化進入尾聲，將可有效挹注我出口動能，加以民間消費持續及投資逐步回溫，預期 113 年將可透過消費、投資及出口，同步推升成長動能，並活絡房地產業榮景。

董事長：袁玉麒



總經理：劉瑞麟



會計主管：陳瓊妃



貳、公司簡介

一、公司設立日期：民國 73 年 4 月 30 日

二、公司沿革

民國 73 年	<ul style="list-style-type: none"> 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 78 年	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 83 年	<ul style="list-style-type: none"> 股票公開發行。
民國 84 年	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 「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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。 榮獲 ISO9002 國際品質保證認證。
民國 92 年	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。

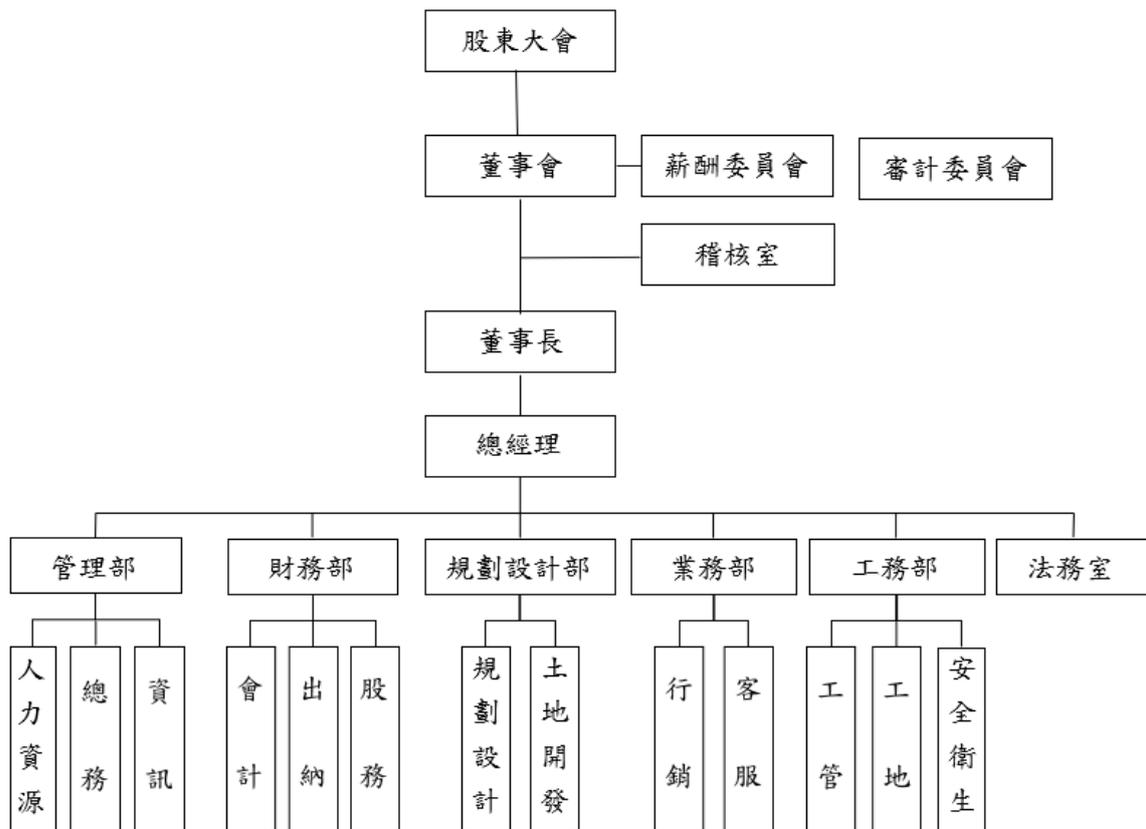
民國 94 年	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 辦理盈餘轉增資新台幣肆仟玖佰玖拾肆萬元，實收資本額增為新台幣柒億肆仟參佰參拾萬元。 ▪ 推出「濱湖高第」案，為雲嘉南地區率先採用制震系統之大樓住宅。 ▪ 12 月 30 日成立「宏都阿里山企業聯盟」，取得「民間參與投資經營阿里山森林鐵路與阿里山森林遊樂區案」最優申請人資格。
民國 95 年	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 辦理盈餘轉增資新台幣捌仟壹佰柒拾陸萬參仟元，員工紅利轉增資新台幣參佰壹拾柒萬柒仟元，實收資本額增為新台幣捌億貳仟捌佰貳拾肆萬元。 ▪ 2 月 17 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。 ▪ 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」。
民國 96 年	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 「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。
民國 99 年	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 辦理國內私募無擔保轉換公司債新台幣參億元。
民國 100 年	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 6 月 12 日董事會決議總公司遷移至台中市台中港路一段 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 2 段 501 號 19 樓之 2。
民國 103 年	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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。
民國 104 年	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 104 年 2 月公開推出桃園潛龍段「菁英匯」預售建案。 ▪ 104 年 7 月私募股票共計 43,033,000 股補辦公開發行。
民國 105 年	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 105 年 12 月「時代菁英」完工。
民國 106 年	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 106 年 8 月國內私募無擔保轉換公司債轉換肆億貳仟壹佰肆拾玖萬陸仟貳佰玖拾元，實收資本額為壹拾伍億伍仟零壹萬肆仟陸佰肆拾元。 ▪ 106 年 10 月「菁英匯」完工。
民國 107 年	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 107 年 12 月推出台中市北屯區「蜜之地」預售建案。 ▪ 「蜜之地」榮獲第 20 屆規劃設計類國家建築金質獎。
民國 109 年	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 109 年 3 月推出新竹縣竹北市「VITA」預售建案。 ▪ 109 年 9 月推出台中市北屯區「森立方」預售建案。
民國 110 年	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 110 年 1 月「蜜之地」完工。
民國 111 年	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 111 年 6 月公司遷址，變更登記為台中市西區忠誠里臺灣大道 2 段 501 號 25 樓之 1。
民國 112 年	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 112 年 1 月「VITA」完工。 ▪ 112 年 7 月「森立方」完工。 ▪ 112 年 10 月推出台中市東區「謙 18」預售建案。 ▪ 「VITA」榮獲第 25 屆施工品質類國家建築金質獎。
民國 113 年	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 台中市北屯區仁平段之建案，預計上半年進行預售屋銷售。 ▪ 台中市南屯區鎮福段之建案，預計下半年進行預售屋銷售。

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	<p>人力資源：負責人力資源規劃、招募任用、教育訓練、薪酬福利、考核等事宜。</p> <p>總務：文書、報章圖書、公用物品、設備、通訊系統與固定資產之管理、維護及採購事項等業務。</p> <p>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。</p>
財務部	<p>會計：處理各項會計帳務、稅務報表、財務報告作業。</p> <p>出納：辦理、核對銀行現金或票據收付、提款、匯款、轉帳作業及帳務處理。</p> <p>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。</p>
規劃設計部	<p>規劃設計：綜理個案建築設計、興建計畫之擬定及建照申請等事宜。</p> <p>土地開發：土地開發價值評估、購地等業務。</p>
業務部	<p>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。</p> <p>客服：客訴問題處理、協助客戶辦理貸款及客戶服務等事宜。</p>
工務部	<p>工管：工程預算彙總編製、招標、採購、發包等工程管理事宜。</p> <p>工地：工程查核及驗收、工料之抽檢及品管、工地安全衛生、建物維修等事宜。</p> <p>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。</p>

二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一) 董事資料

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別、年齡	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選持時任股份		現持有股數		配偶、未成年子女、配偶、現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、監察人或			備註
							股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係	
董事	中華民國	晨譽投資股份有限公司	NA	112.05.31	3年	100.06.13	34,411,027	22.20%	34,411,027	22.20%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
兼董事長	中華民國	代表人 袁玉麒	男 50至60	112.05.31	NA	NA	-	-	-	-	2,661,025	1.72%	-	-	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 豐謙建設股份有限公司董事長 • 豐穗建設股份有限公司董事 	無	無	無	
董事	中華民國	晨譽投資股份有限公司	NA	112.05.31	3年	100.06.13	34,411,027	22.20%	34,411,027	22.20%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
董事	中華民國	代表人 劉郁麟	男 30至40	112.05.31	NA	NA	-	-	247,000	0.16%	30,000	0.02%	-	-	<ul style="list-style-type: none"> • 清華大學工業工程與工程管理學系 • 美國史丹佛MBA企管碩士 • 新竹喜來登大飯店總經理 	<ul style="list-style-type: none"> • 承恩餐旅管理顧問股份有限公司董事 • 旌旗開發股份有限公司董事 • 大美投資股份有限公司董事 • 聖恩營造股份有限公司監察人 • 逢甲商務旅館股份有限公司董事長 • 豐橡園建設股份有限公司董事長 • 豐穗建設股份有限公司董事 	無	無	無	

113年3月31日

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選持有時股份		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	目前兼任本公司及其他職務	具配偶或二親等、董監察人關係之其他監或			備註	
							股數	持股份率	股數	持股份率	股數	持股份率	股數	持股份率			職稱	姓名	關係		
獨立董事	中華民國	廖福本	男	112.05.31	3年	106.06.12	-	-	-	-	-	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> • 兆豐國際商銀中區營運中心-副營運長 	無	無	無	無		
獨立董事	中華民國	林立碇	男	112.05.31	3年	108.06.03	-	-	-	-	-	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> • 美國加州立大學企業管理碩士 • 美商大通銀行-副總裁 • 法商法國農業銀行-執行副總裁 • 京城商業銀行-總經理 	<ul style="list-style-type: none"> • 三芳化學工業股份有限公司獨立董事 	無	無	無	無	
獨立董事	中華民國	李彥文	男	112.05.31	3年	112.05.31	-	-	-	-	-	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> • 國立中興大學法律學系 • 立法學院法官廳廳長 • 司法學院民事廳廳長 • 臺灣臺中地方法院院長 • 最高法院高等法院庭長 • 最高法院高等法院院長 • 臺灣高等法院院長 • 臺灣高等法院院長 	<ul style="list-style-type: none"> • 銳澤實業股份有限公司獨立董事 	無	無	無	無	

(二)法人股東之主要股東

113年3月31日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
晨譽投資股份有限公司	逢甲商務旅館股份有限公司(69.39%)、磐石投資建設股份有限公司(14.49%)、旌旗開發股份有限公司(15.10%)、王芬芳(0.51%)、劉瑞麟(0.41%)、黃淑美(0.10%)

(三)主要股東為法人者其主要股東

113年3月31日

法人名稱	法人之主要股東
逢甲商務旅館股份有限公司	豐邑百貨股份有限公司(92.37%)、承恩餐旅管理顧問股份有限公司(5.40%)、旌旗開發股份有限公司(2.01%)、劉郁麟(0.22%)
磐石投資建設股份有限公司	張雅菁(48.73%)、星晨投資股份有限公司(27.73%)、頌恩營造股份有限公司(19.54%)、王芬芳(4%)
旌旗開發股份有限公司	劉瑞麟(21.25%)、劉郁麟(21.25%)、劉純芳(21.25%)、黃淑美(30%)、大美投資股份有限公司(6.25%)

(四) 董事資料

1. 董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

113 年 3 月 31 日

姓名 條件	專業資格與經驗(註 1)	獨立性情形(註 2)	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
晨譽投資 股份有限 公司 代表人袁玉麒	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 具有商務、財務及銀行業務之工作經驗。 ▪ 歷任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、本公司董事長及豐穗建設股份有限公司董事。 ▪ 未有公司法第 30 條各款情事。 		無
晨譽投資 股份有限 公司 代表人劉郁麟	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 具有商務、財務及經營管理業務之工作經驗。 ▪ 歷任新竹喜來登大飯店總經理、承恩建設(股)公司董事、旌旗開發(股)公司董事、大美投資(股)公司董事、聖恩營造(股)公司監察人、逢甲商務旅館(股)公司董事長、豐橡園建設(股)公司董事長及豐穗建設股份有限公司董事。 ▪ 未有公司法第 30 條各款情事。 		無
廖福本	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 具有會計及財務業務之工作經驗。 ▪ 歷任兆豐國際商銀中區營運中心-副營運長。 ▪ 未有公司法第 30 條各款情事。 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 為獨立董事，符合獨立性情形。 ▪ 本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人。 ▪ 本人、配偶、二親等以內親屬未持有公司股份數。 ▪ 未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人。 ▪ 未擔任最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。 	無
林立璿	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 具有商務、財務及銀行業務之工作經驗。 ▪ 歷任法商法國農業銀行-執行副總、京城商業銀行-總經理。 ▪ 未有公司法第 30 條各款情事。 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 為獨立董事，符合獨立性情形。 ▪ 本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人。 ▪ 本人、配偶、二親等以內親屬未持有公司股份數。 ▪ 未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人。 ▪ 未擔任最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。 	1

李彥文	<ul style="list-style-type: none"> ▪具有法務之工作經驗。 ▪歷任最高法院法官、司法院民事廳廳長、臺灣臺中地方法院院長、最高法院庭長、臺灣高等法院高雄分院院長及臺灣高等法院院長。 ▪未有公司法第 30 條各款情事。 	<ul style="list-style-type: none"> ▪為獨立董事，符合獨立性情形。 ▪本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人。 ▪本人、配偶、二親等以內親屬未持有公司股份數。 ▪未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人。 ▪未擔任最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。 	1
-----	---	---	---

*民國 112 年 5 月 31 日全面改選董事，第十五屆當選董事成員。

2. 董事會多元化及獨立性：

(一) 董事會多元化

■ 多元化政策：

本公司依「公司治理實務守則」第 20 條，董事會成員組成應考量多元化，除兼任公司經理人之董事不宜逾董事席次三分之一外，並就本身運作、營運型態及發展需求以擬訂適當之多元化方針，宜包括但不限於以下二大面向之標準：一、基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化等。二、專業知識與技能：專業背景（如法律、會計、產業、財務、行銷或科技）、專業技能及產業經歷等。

董事會成員應普遍具備執行職務所必須之知識、技能及素養。本公司為達到公司治理之理想目標，董事會整體應具備之能力如下：一、營運判斷能力。二、會計及財務分析能力。三、經營管理能力。四、危機處理能力。五、產業知識。六、國際市場觀。七、領導能力。八、決策能力。

■ 具體目標：

本公司之董事會應指導公司策略、監督管理階層、對公司及股東負責，其公司治理制度之各項作業與安排，應確保董事會依照法令、公司章程之規定或股東會決議行使職權。本公司董事成員均具備執行業務所必須之知識、技能、素養及產業決策與管理能力等各項能力。本公司並持續為董事成員安排多元進修課程，俾提升其決策品質、善盡督導能力，進而強化董事會職能。此外，本公司亦注重董事會成員組成之性別平等，預計下屆董事改選女性董事至少 1 人，達成性別平等之目標。

■ 達成情形：

現任董事會由 5 位董事組成，包含 3 位獨立董事，董事國籍均是中華民國，員工身份之董事占比為 20%，獨立董事占比為 60%，3 位獨立董事任期年資 1 至 6 年，亦注重董事會成員組成之性別平等，預計下屆董事改選成員中有 1 位女性董事。

董事成員依其學經歷所具備之能力及相關落實情形如下表：

職稱	姓名	國籍	性別	基本組成						專業能力			管理能力					
				兼任本公司員工	年齡				獨立董事任期		營運判斷能力	會計及財務分析能力	經營管理能力	危機處理能力	產業知識	國際市場觀	領導能力	決策能力
					30至40	51至60	61至70	71至80	3年以下	3至9年								
董事長	袁玉麒	中華民國	男	✓		✓					✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
董事	劉郁麟	中華民國	男		✓						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
獨立董事	廖福本	中華民國	男					✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
獨立董事	林立璿	中華民國	男				✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
獨立董事	李彥文	中華民國	男					✓	✓		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓

(二)董事會獨立性：敘明獨立董事人數及比重，並說明董事會具獨立性，及附理由說明是否無證券交易法第 26 條之 3 規定第 3 項及第 4 項規定情事，包括敘明董事間、監察人間或董事與監察人間具有配偶及二親等以內親屬關係之情形。

- 依章程規定設置三人以上之獨立董事，且不得少於董事席次五分之一。獨立董事應具備專業知識，其持股應予限制，除應依相關法令規定辦理外，不宜同時擔任超過五家上市上櫃公司之董事（含獨立董事）或監察人，且於執行業務範圍內應保持獨立性，不得與公司有直接或間接之利害關係。

本公司及其集團企業與組織，與他公司及其集團企業與組織，有互相提名另一方之董事、監察人或經理人為獨立董事候選人者，本公司應於受理獨立董事候選人提名時揭露之，並說明該名獨立董事候選人之適任性。如當選為獨立董事者，應揭露其當選權數。

- 董事成員無證券交易法第26條之3規定第3項及第4項規定情事。
- 董事有0位具有配偶及二親等以內親屬關係之情形。

註 1：專業資格與經驗：敘明個別董事及監察人之專業資格與經驗，如屬審計委員會成員且具備會計或財務專長者，應敘明其會計或財務背景及工作經歷，另說明是否未有公司法第 30 條各款情事。

註 2：獨立董事應敘明符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重；是否擔任與本公司有特定關係公司(參考公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法第 3 條第 1 項 5~8 款規定)之董事、監察人或受僱人；最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。

(五)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

113年3月31日

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			備註
					股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係	
總經理	中華民國	劉瑞麟	男	105.07.01	52,000	0.03%	693,000	0.45%	-	-	<ul style="list-style-type: none"> •東海大學企業管理系 •旌旗開發股份有限公司董事長 	<ul style="list-style-type: none"> •晨譽投資股份有限公司董事長 •旌旗開發股份有限公司董事長 	無	無	無	
財務部經理	中華民國	陳瓊妃	女	109.07.01	-	-	-	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> •雲林科技大學企業管理系 •準程國際股份有限公司副理 •立本臺灣聯合會計師事務所副理 	無	無	無	無	

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

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

註3：總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人、互為配偶或一親等親屬時，應揭露其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

三、最近年度支付董事、總經理及副總經理之酬金 (一)一般董事及獨立董事之酬金

112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				A、B、C、D、E、F及G等七項總額及占稅後純益之比例		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金					
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)(註1)		業務執行費用(D)		A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例		退職退休金(F)			員工酬勞(G)(註2)				
		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	現金金額	股票金額	本公司		現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司	
董事長	農譽投資股份有限公司代表袁玉麒(註)	-	-	3,621	-	240	240	240	240	0.67%	4,200	-	120	-	120	-	1.41%	1.41%	80
董事	農譽投資股份有限公司代表劉郁麟(註)	-	-	724	-	70	70	70	70	0.14%	-	-	-	-	-	-	0.14%	0.14%	無
董事	農譽投資股份有限公司代表趙家明	-	-	488	-	170	170	50	50	0.09%	-	-	-	-	-	-	0.09%	0.11%	無
董事	品翔投資股份有限公司代表王雅伶	-	-	163	-	50	50	50	50	0.04%	-	-	-	-	-	-	0.04%	0.04%	無
董事	劉瑞麟	-	-	325	-	50	50	50	50	0.06%	2,475	-	80	-	80	-	0.51%	0.51%	無
董事	劉郁麟	-	-	-	-	50	50	50	50	0.01%	-	-	-	-	-	-	0.01%	0.01%	無

董事	佳成建設 股份有限公司 代表人 張秀鳳	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.09%	0.09%	-	0.09%	無
獨立 董事	廖福本 (註)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.09%	0.09%	-	0.09%	無
獨立 董事	林立璿 (註)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.09%	0.09%	-	0.09%	無
獨立 董事	李明強	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.03%	0.03%	-	0.03%	無
獨立 董事	李彥文 (註)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.12%	0.12%	-	0.12%	無

註：第15屆董事，任期112/05/31~115/05/30。

1. 請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：
依本公司辦法規定獨立董事不參與年度董事酬勞分配，僅給付一般業務執行費用。

2. 除上表揭露外，最近年度公司董事提供服務（如擔任母公司/財務報告內所有公司/轉投資非屬員工之顧問等）領取之酬金：無。

註1：係112年度盈餘分派議案經股東會前經董事會通過分派之董事酬勞金額，按去年實際分派金額比例計算之預估數。

註2：係112年度盈餘分派議案經股東會前經董事會通過分派之員工酬勞金額，按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。

* 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。

董事之酬金級距表

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)		財務報告內所有公司 I	
	本公司	財務報告內所有公司 H	本公司	財務報告內所有公司 I	本公司	財務報告內所有公司 I
低於 1,000,000 元	晨譽投資股份有限公司 代表人：劉郁麟 晨譽投資股份有限公司 代表人：趙家明 品翔投資股份有限公司 代表人：王雅伶 佳成建設股份有限公司 代表人：張麟、劉林、李 劉廖李	晨譽投資股份有限公司 代表人：劉郁麟 晨譽投資股份有限公司 代表人：趙家明 品翔投資股份有限公司 代表人：王雅伶 佳成建設股份有限公司 代表人：張麟、劉林、李 劉廖李	晨譽投資股份有限公司 代表人：劉郁麟 晨譽投資股份有限公司 代表人：趙家明 品翔投資股份有限公司 代表人：王雅伶 佳成建設股份有限公司 代表人：張麟、劉林、李 劉廖李	晨譽投資股份有限公司 代表人：劉郁麟 晨譽投資股份有限公司 代表人：趙家明 品翔投資股份有限公司 代表人：王雅伶 佳成建設股份有限公司 代表人：張麟、劉林、李 劉廖李	晨譽投資股份有限公司 代表人：劉郁麟 晨譽投資股份有限公司 代表人：趙家明 品翔投資股份有限公司 代表人：王雅伶 佳成建設股份有限公司 代表人：張麟、劉林、李 劉廖李	晨譽投資股份有限公司 代表人：劉郁麟 晨譽投資股份有限公司 代表人：趙家明 品翔投資股份有限公司 代表人：王雅伶 佳成建設股份有限公司 代表人：張麟、劉林、李 劉廖李
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)						
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)					劉瑞麟	劉瑞麟
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	晨譽投資股份有限公司 代表人：袁玉麒	晨譽投資股份有限公司 代表人：袁玉麒	晨譽投資股份有限公司 代表人：袁玉麒	晨譽投資股份有限公司 代表人：袁玉麒		
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)						晨譽投資股份有限公司 代表人：袁玉麒
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	11 人	11 人	11 人	11 人	11 人	11 人

(二) 總經理之酬金(本公司未設置副總經理)

112年12月31日
單位：新台幣千元

職稱	姓名	薪 資 (A)		退職退休金 (B)		獎金及特支費等 (C)		員工酬勞金額 (D) (註)				A、B、C及D等四 項總額及占稅後純 益之比例(%)		領取 來自 子公 司以 外轉 投資 業母 公司 酬金
		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		本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	
								現金 金額	股票 金額					
總經理 (註1)	劉瑞麟	1,800	1,800	-	-	675	675	80	-	80	-	0.44%	0.44%	無

註1：本公司無設置副總經理職位，無職務相當於總經理。

註2：係112年度盈餘分派議案股東會報告前經董事會通過過分派總經理之員工酬勞金額，按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。
* 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。

(三)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

112年12月31日
單位：新台幣仟元

	職稱	姓名	股票金額	現金金額 (註)	總計	總額占稅後純益之 比例(%)
經理人	董事長	袁玉麒	-	200	200	0.03%
	總經理	劉瑞麟				
	經理	陳瓊妃				

註：係112年度盈餘分派議案股東會前經董事會通過分派之員工酬勞金額，按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。

(四)本公司及合併報表所有公司於最近二年度給付本公司董事及總經理等之酬金總額占個體財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：

1. 董事、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例

職稱	112年度 本公司董事、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例		111年度 本公司董事、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	2.61%	2.63%	2.80%	2.82%
總經理	0.45%	0.45%	0.50%	0.50%

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聯性：

(一) 給付酬金之政策、標準與組合：

本公司董事之報酬由董事會依同業一般水準議定之，另公司章程第26條規定為激勵員工及經營團隊，公司年度如有獲利於彌補累積虧損後，應提撥員工酬勞不低於千分之一及董事酬勞以不高於百分之三為限，為當年度董事酬金，酬金分配方式，考量每位董事對公司貢獻度及整體績效表現，核定合理酬金。

董事及經理人之報酬，依規定須由本公司薪資報酬委員會定期評估及訂定薪資報酬，並提送董事會通過後辦理。

每年定期進行董事績效評估，依本公司董事會績效評估辦法規定，將評估結果提報次年度第一季前董事會報告，作為遴選、提名董事或薪資報酬之參考資訊。

(二) 訂定酬金之程序：

依據董事會績效評估辦法及績效考核辦法，每年定期評估董事及經理人之酬金與薪資報酬，評核重要項目(經營績效、稅前損益、營業毛利及經營計劃等指標)，整體評估結果，為酬金分配權重為依據，另董事長及總經理因參與公司各項重大決策，酬金分配權重較一般董事略高，經薪資報酬委員會討論及審議後，送至董事會決議。

(三) 與經營績效及未來風險之關聯性：

本公司經營階層之重大決策，經過審慎評估風險後而執行，將來本公司經營有獲利會反映在績效報酬上，倘未來風險高或低與績效控管之有關聯性。

四、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形

(1)董事會運作情形資訊

最近年度董事會開會 6 次 (A)(第十四屆開會 3 次、第十五屆開會 3 次)，董事出席情形如下：

職 稱	姓 名	實際出(列) 席次數 B	委託出席 次 數	實際出(列) 席 率 (%) 【B/A】	備 註
董事長	晨譽投資股份有限公司 代表人：袁玉麒	6	0	100%	112.5.31 連任
董 事	晨譽投資股份有限公司 代表人：劉郁麟	2	0	66.67%	112.5.31 連任
董 事	晨譽投資股份有限公司 代表人：趙家明	3	0	100%	112.5.31 辭任
董 事	品翔投資股份有限公司 代表人：王雅伶	2	0	66.67%	112.5.31 辭任
董 事	劉 瑞 麟	3	0	100%	112.5.31 辭任
董 事	劉 郁 麟	2	0	66.67%	112.5.31 辭任
董 事	佳成建設股份有限公司 代表人：張秀鳳	3	0	100%	112.5.31 辭任
獨立董事	廖 福 本	6	0	100%	112.5.31 連任
獨立董事	林 立 璿	6	0	100%	112.5.31 連任
獨立董事	李 明 強	1	0	33.33%	112.5.31 辭任
獨立董事	李 彥 文	3	0	100%	112.5.31 新任

其他應記載事項：

一、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：

(一) 證券交易法第14條之3所列事項：

董事會日期	議案內容	獨立董事意見
112/03/15	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 本公司修訂「財務報表編製流程管理辦法」。 ▪ 委任及變更簽證會計師案。 ▪ 增訂「資訊安全管理辦法」。 ▪ 本公司擬投標「新竹市建功高中南側更新地區都市更新案」新竹市光復段 809 地號等 54 筆土地。 	所有獨立董事核准通過。
112/05/23	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 參與 30% 持股發起設立公司-為「國家住宅及都市更新中心」公告實施者：「大美投資股份有限公司及豐謙建設股份有限公司合資之新公司」。 ▪ 為「國家住宅及都市更新中心」公告實施者：「大美投資股份有限公司及豐謙建設股份有限公司合資之新公司」作銀行授信之背書保證。 	
112/05/31	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 本公司獨立董事薪酬費用。 	
112/08/08	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 本公司東區「謙 18」由關係人承恩餐旅管理顧問股份有限公司進行預售屋同業履保。 	
112/11/07	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 本公司擬發包關係人「宏羽營造公司」台中東區「謙 18」之假設工程。 ▪ 本公司簽證會計師之報酬。 	

(二) 除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項：無此情形。

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：

- 議案內容：本公司獨立董事薪酬費用。
- 迴避原因：獨立董事廖福本、林立璿、李彥文等3人，因與本案有利害關係，故迴避討論及表決。
- 表決情形：除利益迴避之獨立董事外，經主席徵詢出席董事無異議照案通過。

三、上市上櫃公司應揭露董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊，並填列附表二(2)董事會評鑑執行情形：

112年度執行董事會內部自評、董事成員自評及功能性委員會之評鑑，評估結果為「優及極優」。

四、當年度及最近年度加強董事會職能之目標(例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等)與執行情形評估：

- (一) 民國 109 年 5 月 27 日設置審計委員會。
- (二) 依「公開發行公司董事會議事辦法」訂定「董事會議事規範」以資遵循。
- (三) 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。

(2) 董事會評鑑執行情形

評估週期 (註 1)	評估期間 (註 2)	評估範圍 (註 3)	評估方式 (註 4)	評估內容 (註 5)
每年執行一次	112.01.01 至 112.12.31	董事會	董事會 內部自評	對公司營運之參與程度、提升董事會決策品質、董事會組成與結構、董事之選任及持續進修、內部控制
每年執行一次	112.01.01 至 112.12.31	個別董事 成員	董事成員 自評	公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制
每年執行一次	112.01.01 至 112.12.31	審計 委員會	同儕評估	對公司營運之參與程度、審計委員會職責認知、提升審計委員會決策品質、審計委員會組成及成員選任、內控制度
每年執行一次	112.01.01 至 112.12.31	薪酬 委員會	同儕評估	對公司營運之參與程度、薪資報酬委員會職責認知、提升薪資報酬委員會決策品質、薪資報酬委員會組成及成員選任

註 1：係填列董事會評鑑之執行週期，例如：每年執行一次。

註 2：係填列董事會評鑑之涵蓋期間，例如：對董事會 112 年 1 月 1 日至 112 年 12 月 31 日之績效進行評估。

註 3：評估之範圍包括董事會、個別董事成員及功能性委員會之績效評估。

註 4：評估之方式包括董事會內部自評、董事成員自評、同儕評估、委任外部專業機構、專家或其他適當方式進行績效評估。

註 5：評估內容依評估範圍至少包括下列項目：

- (1) 董事會績效評估：至少包括對公司營運之參與程度、董事會決策品質、董事會組成與結構、董事的選任及持續進修、內部控制等。
- (2) 個別董事成員績效評估：至少包括公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制等。
- (3) 功能性委員會績效評估：對公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、功能性委員會決策品質、功能性委員會組成及成員選任、內部控制等。

(二) 審計委員會運作情形

1. 審計委員會運作情形

最近年度審計委員會開會 6 次 (A) (第一屆開會 3 次、第二屆開會 3 次)，獨立董事出席情形如下：

職 稱	姓 名	實際出(列) 席次數 B	委託出席 次 數	實際出(列) 席 率 (%) 【B/A】	備 註
獨立董事	廖 福 本	6	0	100%	112.5.31 連任
獨立董事	林 立 璿	6	0	100%	112.5.31 連任
獨立董事	李 彥 文	3	0	100%	112.5.31 新任
獨立董事	李 明 強	1	0	33.33%	112.5.31 辭任

審計委員會年度工作重點及職權事項：

一、年度工作重點：

(一) 審議 112 年度營業報告、財務報表及盈餘分配案，業經 113 年 3 月 5 日審議完竣，認為尚無不符，依證交法第 14 條之 4 繕具報告書，其中財務報表業經資誠聯合會計師事務所王玉娟會計師及洪淑華會計師查核完竣，並出具查核報告。

(二) 審議重大資產、資金貸與他人及背書保證之風險。

二、職權事項：

(一) 訂定或修正內部控制制度。

(二) 內部控制制度有效性之考核。

(三) 訂定或修正取得或處分資產、從事衍生性商品交易、資金貸與他人、為他人背書或提供保證之重大財務業務行為之處理程序。

(四) 涉及董事自身利害關係之事項。

(五) 重大之資產或衍生性商品交易。

(六) 重大之資金貸與、背書或提供保證。

(七) 募集、發行或私募具有股權性質之有價證券。

(八) 簽證會計師之委任、解任或報酬。

(九) 財務、會計或內部稽核主管之任免。

(十) 年度財務報告及半年度財務報告。

(十一) 其他公司或主管機關規定之重大事項。

其他應記載事項：

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

(一)證券交易法第 14 條之 5 所列事項：

審計委員會日期	議案內容	獨立董事意見
112/03/15	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 本公司 111 年營業報告書、個體財務報告及合併財務報告案。 ▪ 111 年度內部控制制度聲明書。 ▪ 本公司修訂「財務報表編製流程管理辦法」。 ▪ 委任及變更簽證會計師案。 ▪ 增訂「資訊安全管理辦法」。 ▪ 本公司擬投標「新竹市建功高中南側更新地區都市更新案」新竹市光復段 809 地號等 54 筆土地。 	所有獨立董事核准通過。
112/05/23	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 參與 30%持股發起設立公司-為「國家住宅及都市更新中心」公告實施者：「大美投資股份有限公司及豐謙建設股份有限公司合資之新公司」。 ▪ 為「國家住宅及都市更新中心」公告實施者：「大美投資股份有限公司及豐謙建設股份有限公司合資之新公司」作銀行授信之背書保證。 	
112/08/08	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 本公司 112 年第二季合併財務報告案。 	
112/11/07	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 本公司擬發包關係人「宏羽營造公司」台中東區「謙 18」之假設工程。 ▪ 本公司簽證會計師之報酬。 	

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

二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：無此情形。

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形（應包括就公司財務、業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等）。：

1. 內部稽核將每月出具之稽核報告，於次月底前交付審計委員會，供獨立董事核閱。
2. 審計委員-獨立董事於核閱稽核報告後若有指示，於報告上簽註或來電詢問或e-mail告知辦理。
3. 稽核報告若有內控缺失，稽核室均追蹤其缺失及異常事項改善情形，並做成追蹤報告

交付審計委員會，供獨立董事核閱。

4. 內部稽核主管依規定列席審計委員會與董事會，向審計委員及董事會成員報告內部稽核業務執行狀況。

5. 獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通摘要：

日期	出席人員	溝通事項	處理執行結果
112/03/15 會計師與獨立董事溝通	獨立董事廖福本 獨立董事林立璿 獨立董事李明強 會計師劉美蘭	一、查核範圍。 二、財務報表查核之依據及意見。 三、本次查核重點說明。 四、會計師之獨立性。 五、資訊分享。	本次會議無意見。
112/03/15 會計師與審計委員會溝通	獨立董事廖福本 獨立董事林立璿 獨立董事李明強 稽核主管林秀玟 會計師劉美蘭	一、111 年度內部稽核計畫執行情形。 二、111 年 11、12 月工作執行情形報告暨 112 年第一季稽核工作執行情形。 三、111 年度內部控制制度自評查核報告暨內控制度執行有效性聲明書之公告說明。	無其他建議事項。 提報董事會決議。
112/05/03 審計委員會	獨立董事廖福本 獨立董事林立璿 獨立董事李明強 (請假) 稽核主管林秀玟	一、112 年 3、4 月稽核工作執行情形。 二、111 年度內控缺失及異常事項改善情形彙整申報。 三、公告 111 年度內部控制制度聲明書。	無其他建議事項。 提報董事會決議。
112/08/08 審計委員會	獨立董事廖福本 獨立董事林立璿 獨立董事李彥文 稽核主管林秀玟	一、112 年 5、6、7 月稽核工作執行情形。 二、缺失追蹤改善情形。	無其他建議事項。 提報董事會決議。
112/11/07 審計委員會	獨立董事廖福本 獨立董事林立璿 獨立董事李彥文 稽核主管林秀玟	一、112 年 8、9、10 月稽核工作執行情形。 二、113 年度稽核計畫報告。	無其他建議事項。 提報董事會決議。

(三) 公司治理運作情形及與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形		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？	√	本公司依規定訂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。	無差異
二、公司股權結構及股東權益 (一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	√	(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) 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？	√	(二) 本公司掌控主要股東及其主要控制者。	無差異
(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？	√	(三) 本公司之子公司之往來皆依內控制度相關規定辦理，已內含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？	√	(四) 本公司訂定「內部重大資訊處理暨防範內線交易管理作業程序」，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券。	
三、董事會之組成及職責 (一) 董事會是否擬訂多元化方針、具體管理目標及落實執行？	√	(一) 本公司依「公司治理實務守則」第20條規範訂定並揭露董事會成員多元化方針(參閱第	

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
(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？	是	否	無差異
(三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？	是	否	
(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	是	否	
	是	否	

17頁)。

本公司董事會成員多元化方針及落實執行：
 (1) 本公司現任董事會由5位董事組成，包含3位獨立董事，董事成員中包含了不同領域所需多面向專長。其中，財務專長有：袁玉麒、林立璿、劉郁麟；管理專長有：廖福本、李彥文等。

(2) 員工身份之董事占比為20%，獨立董事占比為60%，3位獨立董事任期年資在7年以下，本公司亦注重董事會組成之性別平等，下屆改選董事成員中有女性董事。

(二) 公司依法設置薪資報酬委員，並於民國109年5月27日設置審計委員會。其他功能性委員會之設置將視公司營運規模及管理需求設置。

(三) 本公司112年度依董事會績效評估辦法規定，進行董事會自評及董事成員自評，評估方式已揭露在年報，整體評估結果為「優」，並於113年3月5日提報董事會，將作為未來董事薪資報酬及續任參考資料。

(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；本公司依「公司治理實務守則」第29

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務 守則差異情形及原因
	是	否	
		<p>摘要說明</p> <p>條規定，每年定期參考審計品質指標(AQIs)5大構面及13項指標，評估簽證會計師之獨立性及適任性，會計師獨立評估表(註1)，112年度已取得會計師出具獨立性聲明書，並於113年3月5日提報董事會。</p> <p>評估重要事項：</p> <p>(1)參考審計品質指標(AQIs)5大構面及13項指標。</p> <p>(2)簽證會計師並無已連續七年提供本公司審計服務。</p> <p>(3)符合會計師職業道德規範公報第10號有關獨立性之規範。</p>	
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)?	√		無差異

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	√	本公司設有服務單位及發言人處理股東建議，並於公司網站設置利害關係人專區，隨時回應利害關係人意見，若糾紛涉及法律問題則由法務單位處理。	無差異
六、公司是否委任專業股務代理機構辦理股東會事務？	√	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。	無差異
七、資訊公開 (一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	√	(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) 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)？	√	(二) 本公司安排專人負責蒐集公司資訊並依法令規定於公開資訊觀測站揭露重大訊息；另由財務經理兼任發言人，代表公司對外發言。	無差異
(三) 公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？	√	(三) 本公司年度財務報告並無於會計年度終了後兩個月內公告並申報之，惟第一、二、三季財務報告與各月份營運情形皆在規定期限前公告並申報。	
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權	√	(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	無差異

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
<p>利益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)？</p>		<p>否</p> <p>摘要說明</p> <p>追求股東價值及全體員工福利為目標。</p> <p>(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狀況，並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)董事進修之情形： 本公司提供相關課程資訊予董事參與進修，112年度董事改選，新任董事均依主管機關規定，已完成當年度應進修3小時課程。</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)本公司113年度已為董事投保責任保險，並於</p>	

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
		摘要說明 民國113年3月5日提報董事會。	
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。			
	已改善公司治理評鑑項目		說明
	(一)1.9公司是否於股東常會開會30日前上傳英文版開會通知、議事手冊及會議補充資料？		已上傳。
	(二)1.11公司是否於股東常會開會16日前上傳英文版年報？		已上傳。
	(三)2.24公司是否建置資通安全風險管理架構，訂定資通安全政策、具體管理方案及投入資通安全管理之資源，並揭露於公司網站或年報？		已詳實揭露。
	(四)3.5公司是否於股東常會開會16日前上傳以英文揭露之年度財務報告？		已上傳。
	(五)4.11公司是否揭露過去兩年溫室氣體年排放量、用水量及廢棄物總重量？		已詳實揭露。
	(六)4.12公司是否制定溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理政策，包含減量目標、推動措施及達成情形等？		已詳實揭露。
	(七)4.14公司網站或年報是否揭露所辨別之利害關係人身份、關注議題、溝通管道與回應方式？		已詳實揭露。
	(八)4.16公司是否訂定並詳細於公司網站揭露公司內、外部人員對於不合法(包括貪汙)與不道德行為的檢舉制度？		已詳實揭露。

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否		摘要說明
預計改善公司治理評鑑項目			說明
(一)1.18公司是否於股東常會議事錄記載股東提問及公司回覆之重要內容？			預計113年改善。
(二)2.6公司董事會成員是否至少包含一位女性董事？			預計115年董事改選改善。
(三)4.3公司是否將企業永續發展(ESG)之具體推動計畫與實施成效定期揭露於公司網站、年報或永續報告書？			預計114年改善。
(四)4.17公司網站、年報或永續報告書是否揭露所制定之供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，並說明實施情形？			預計114年改善。

註 1：會計師獨立性評估表

項目	評 估 項 目	評估結果	
		是	否
1	簽證會計師與本公司間未有直接或重大間接財務利益關係。	✓	
2	簽證會計師與本公司間未有重大密切之商業關係。	✓	
3	簽證會計師於金本公司時未有潛在之僱用關係。	✓	
4	簽證會計師未有與本公司有金錢借貸之情事。	✓	
5	簽證會計師未收受本公司及本公司董監事、經理人價值重大之餽贈或禮物。	✓	
6	簽證會計師並無已連續七年提供本公司審計服務。	✓	
7	簽證會計師未握有本公司股份。	✓	
8	簽證會計師本人、其配偶或受扶養親屬、其審計小組於審計期間或最近兩年內未擔任本公司董監事、經理人或對審計案件有重大影響之職務，亦確定於未來審計期間不會擔任前述相關職務。	✓	
9	簽證會計師是否已符合會計師職業道德規範公報第 10 號有關獨立性之規範，並取得簽證會計師出具之「獨立性聲明書」。	✓	

評估結果：

經評估後，本公司委任之簽證會計師獨立性及適任性均符合無虞。

(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

112年12月31日

身份別 (註1)	姓名 條件	專業資格及經驗 (註2)	符合獨立性情形 (註3)	兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數
獨立董事	廖福本 (召集人)	參閱第13頁附表一董事資料(一)相關內容。		0
獨立董事	李彥文	參閱第13頁附表一董事資料(一)相關內容。		1
其他	陳秀玲	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 具有會計及財務業務之工作經驗。 ▪ 歷任豐邑建設(股)公司管理部經理。 ▪ 未有公司法第30條各款情事。 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 符合獨立性情形。 ▪ 包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人。 ▪ 本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)未持有公司股份。 ▪ 未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人。 ▪ 最近2年未提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。 	0

*獨立董事李彥文於112年5月31日新任。

註1：請於表格內具體敘明各薪資報酬委員會成員之相關工作年資、專業資格與經驗及獨立性情形，如為獨立董事者，可備註敘明參閱第13頁附表一董事資料(一)相關內容。身份別請填列係為獨立董事或其他(若為召集人，請加註記)。

註2：專業資格與經驗：敘明個別薪資報酬委員會成員之專業資格與經驗。

註3：符合獨立性情形：敘明薪資報酬委員會成員符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重；是否擔任與本公司有特定關係公司(參考股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第6條第1項5-8款規定)之董事、監察人或受僱人；最近2年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。

2. 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 3 人。

二、本委員會之職責範圍應遵守職權辦法及組織規程規定，且依職權所提之組織規程修正、董事及經理人之薪資報酬等，提交董事會討論：

(1) 定期檢討本規程並提出修正建議，修正後規程於民國 109 年 8 月 11 日經董事會通過。

(2) 訂定並定期檢討本公司董事及經理人績效評估標準、年度及長期之績效目標，與薪資報酬之政策、制度、標準與結構，並於年報中揭露績效評估標準之內容。

(3) 定期評估本公司董事及經理人之績效目標達成情形，並依據績效評估標準所得之評估結果，訂定其個別薪資報酬之內容及數額。

三、本屆委員任期：民國 112 年 5 月 31 日至 115 年 5 月 30 日，本年度薪資報酬委員會截至民國 112 年 12 月 31 日止共開會 4 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	廖 福 本	3	0	100%	112.5.31 連任
委 員	李 彥 文	1	0	100%	112.5.31 新任
委 員	陳 秀 玲	3	0	100%	112.5.31 連任
委 員	李 明 強	3	0	100%	112.5.31 辭任

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。

三、薪資報酬委員會之討論事由與決議結果：

薪資報酬委員會開會日期	議 案 內 容	委 員 意 見
112/01/10(本年度第1次) 第 四 屆	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 本公司經理人節金配發案。 	無異議照案通過
112/02/22(本年度第2次) 第 四 屆	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 本公司 111 年度董事酬勞及員工酬勞分配案。 	無異議照案通過
112/03/15(本年度第3次) 第 四 屆	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 本公司「董事及獨立董事薪資酬勞辦法」修訂案。 ▪ 本公司公司治理主管之委任案。 	無異議照案通過
112/05/31(本年度第4次) 第 五 屆	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 推選本會第五屆召集人。 ▪ 有關本公司給付董事薪酬費用。 ▪ 本公司獨立董事薪酬費用。 	無異議照案通過

註：

- (1) 年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%) 則以在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。
- (2) 年度終了日前，有薪資報酬委員會改選者，應將新、舊任薪資報酬委員會成員均予以填列，並於備註欄註明該成員為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職 期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(五) 推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因

推動項目	執行情形		與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	
<p>一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？</p>	√	<p>摘要說明</p> <p>本公司為健全永續發展之管理，設置推動永續發展責任之單位，負責永續發展政策、制度或相關管理方針及具體推動計畫之提出及執行，並定期向董事會報告。</p>	無差異
<p>二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？</p>	√	<p>本公司已於111年5月4日經董事會通過制定「永續發展實務守則」，建置有效之治理架構及相關道德標準，以健全公司治理。</p>	無差異
<p>三、環境議題</p> <p>(一) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？</p> <p>(二) 公司是否致力於提升能源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料？</p> <p>(三) 公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取相關之因應措施？</p> <p>(四) 公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？</p>	<p>√</p> <p>√</p> <p>√</p> <p>√</p>	<p>(一) 公司業務係委託營造廠商承包，有關工地環境之維護及廢棄物之處理均由承包商承辦，本公司負監督之責。本公司提供有效及適當之申訴機制，確保申訴過程之平等、透明。</p> <p>(二) 本公司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，使地球資源能永續利用。</p> <p>(三) 針對氣候變遷進行風險辨識，包含因極端氣候造成直接或間接的物理性衝擊、因法規、技術或市場需求的轉型影響以及其他人文、社會面向對公司營運活動造成之風險與機會進行矩分析。並依分析結果建置風險管理策略計畫作為因應氣候變遷行動的核心，據以估算管理成本及財務衝擊。透過前述收集之資料，來強化公司之氣候變遷治理，並有系統性的評估財務關連，以降低風險並掌握商機。</p>	無差異

推動項目	執行情形		與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	
四、社會議題 (一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	√		無差異

執行情形

摘要說明

(四)本公司為委託營造廠商興建房屋，非屬傳統產業或製造業，僅有辦公場所而無生產工廠亦屬於興建房屋為主，且無產製過程會污染環境之疑慮，因此並未直接受到溫室氣體減量法等氣候變遷相關法規規範，故不適用ISO 14001、ISO 50001 或類似之環境或能源管理系統驗證。本公司對於環境保護相關議題及環境改善仍持續關心與落實，故本公司環保政策主要以節能、減量、改變習慣及有效控制等為管理目標。
本公司近二年已確實統計辦公室之用水量及能源排放量數據，數據分析讓同仁們感受節能減碳為當務之急。另廢棄物減量，公司將請同仁們，務必做好資源回收再利用，使得廢棄物量能逐年遞減。
本公司溫室氣體盤查及查證時程計劃，於民國111年5月4日提報董事會通過。子公司於民國112年3月15日提報母公司董事會通過。本集團均確實依擬定計劃進行各項事務。

(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，及童工禁絕；對於公司政策宣導、員

推動項目	執行情形		與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	
<p>(二) 公司是否訂定及實施合理員工福利措施(包括薪酬、休假及其他福利等),並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬?</p> <p>(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?</p> <p>(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫?</p> <p>(五) 針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題,公司是否遵循相關法規及國際標準,並制定相關保護消費者或客戶權益政策及申訴程序?</p> <p>(六) 公司是否訂定供應商管理政策,要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範,及其實施情形?</p>	<p>√</p> <p>√</p> <p>√</p> <p>√</p> <p>√</p> <p>√</p>	<p>摘要說明</p> <p>工意見了解皆採開放雙向溝通方式進行。</p> <p>(二) 本公司除依法令規定外,並為員工辦理團體保險。有關各項職工福利,已設置職工福利委員會專職處理,並制定優秀人員考核機制適當反映於員工薪酬。</p> <p>(三) 本公司提供安全與健康之工作環境,每年安排員工健康檢查,並定期實施安全與健康教育訓練。</p> <p>(四) 本公司為員工之職涯發展創造良好環境,並建立有效之職涯能力發展培訓計畫。</p> <p>(五) 公司皆遵循相關法規辦理。本公司對產品與服務負責並重視行銷倫理。服務資訊之透明性及安全性,防止產品或服務損害消費者權益、健康與安全。並依循消費者保護法施行履約保證;另,本公司設有0800售服專線為消費者申訴或溝通管道。</p> <p>(六) 公司與其主要供應商之契約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>	<p>無差異</p>
<p>五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引,編製永續報告書揭露公司非財務資訊之報告書?前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見?</p>	<p>√</p>	<p>本公司無編製永續報告書,將113年度依規定編製永續報告書並於114年度申報。</p>	<p>無差異</p>
<p>六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者,請敘明其運作與所定守則之差異情形:無差異</p>			<p>無差異</p>
<p>七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊:本公司網站。</p>			

上市上櫃公司氣候相關資訊

1 氣候相關資訊執行情形

項	目	執行情形
1. 敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。	第1~8項： 本公司113年度須編製永續報告書並於114年度上傳申報，另溫室氣體及查證時程計劃已提報董事會，依主管機關發布之公司治理3.0永續發展藍圖時程計劃執行。	本公司113年度須編製永續報告書並於114年度上傳申報，另溫室氣體及查證時程計劃已提報董事會，依主管機關發布之公司治理3.0永續發展藍圖時程計劃執行。
2. 敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中期、長期)。	若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、假設、參數、分析因子及主要財務影響。	本年度公司正積極整合有關氣候議題對公司等業務影響情形，管理階層負責監督並彙總資料，逐一討論並鑑別出氣候風險與機會之重要項目。
3. 敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。	若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。	每年永續報告書，將提報董事會並說明重要事項。
4. 敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。	若使用設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證(RECs)數量。	
5. 若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、假設、參數、分析因子及主要財務影響。	若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。	
6. 若因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標。	若使用設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證(RECs)數量。	
7. 若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。	若使用設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證(RECs)數量。	
8. 若設有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證(RECs)數量。	溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫(另填於 1-1 及 1-2)。	
9. 溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫(另填於 1-1 及 1-2)。		第9項：不適用。

1-1最近二年度公司溫室氣體盤查及確信情形

1-1-1溫室氣體盤查資訊

敘明溫室氣體最近兩年度之排放量(公噸CO₂e)、密集度(公噸CO₂e/百萬元)及資料涵蓋範圍。

不適用。

註1：直接排放量(範疇一，即直接來自於公司所擁有或控制之排放源)、能源間接排放量(範疇二，即來自於輸入電力、熱或蒸氣而造成間接之溫室氣體排放)及其他間接排放量(範疇三，即由公司活動產生之排放，非屬能源間接排放，而係來自於其他公司所擁有或控制之排放源)。

註2：直接排放量及能源間接排放量資料涵蓋範圍，應依本準則第10條第2項規定之令所定時程辦理，其他間接排放量資訊得自願揭露。

註3：溫室氣體盤查標準：溫室氣體盤查議定書 (Greenhouse Gas Protocol, GHG Protocol) 或國際標準組織

(International Organization for Standard-ization, ISO) 發布之 ISO 14064-1。

註4：溫室氣體排放量之密集度得以每單位產品/服務或營業額計算，惟至少應敘明以營業額 (新臺幣百萬元) 計算之數據。

1-1-2溫室氣體確信資訊

敘明截至年報刊印日之最近兩年度確信情形說明，包括確信範圍、確信機構、確信準則及確信意見。

不適用。

註1：應依本準則第10條第2項規定之令所定時程辦理，若公司未及於年報刊印日取得完整溫室氣體確信意見，應註明「完整確信資訊將於永續報告書揭露」，若公司未編製永續報告書者，則應註明「完整確信資訊將揭露於公開資訊觀測站」，並於次一年度年報揭露完整之確信資訊。

註2：確信機構應符合臺灣證券交易所股份有限公司及財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心訂定之永續報告書確信機構相關規定。

註3：揭露內容可參閱臺灣證券交易所公司治理中心網站最佳實務參考範例。

1-2 溫室氣體減量目標、策略及具體行動計畫

敘明溫室氣體減量基準年及其數據、減量目標、策略及具體行動計畫與減量目標達成情形。
不適用。

註1：應依本準則第10條第2項規定之令所定時程辦理。

註2：基準年應為以合併財務報告邊界完成盤查之年度，例如依本準則第10條第2項規定之令，資本額100億元以上之公司應於114年完成113年度合併財務報告之盤查，故基準年為113年，倘公司已提前完成合併財務報告之盤查，得以該較早年度為基準年，另基準年之數據得以單一年度或數年度平均值計算之。

註3：揭露內容可參閱臺灣證券交易所公司治理中心網站最佳實務參考範例。

(六) 履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一) 公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？</p> <p>(二) 公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？</p> <p>(三) 公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？</p>	<p>√</p> <p>√</p> <p>√</p>	<p>摘要說明</p> <p>(一) 本公司經董事會決議通過制定「誠信經營守則」，明確訂定董事、經理人、受雇人與實質控制者應遵守之事項並揭示於公司網站上。</p> <p>(二) 本公司於「誠信經營守則」中訂定不誠信行為防範措施俾利董事、經理人、受雇人與實質控制者於執行業務時遵循辦理，以落實誠信經營。另訂有「道德行為準則」，對違反道德行為準則者給予適當懲戒及提供申訴途徑；尚訂有「員工獎懲管理辦法」，並對新進員工實施教育訓練，俾利員工獎懲管理有所依循。</p> <p>(三) 本公司訂有「公司誠信經營守則」、「道德行為準則」、「員工獎懲管理辦法」之規範並落實執行、定期檢討修正之。</p>	無差異
<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定誠信行為條款？</p>	<p>√</p>	<p>(一) 本公司訂有誠信經營守則，明訂應以公平與透明之方式進行商業活動，避免與有不誠信行為紀錄者進行交易。</p>	無差異

評估項目	✓	運作情形	與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
<p>(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？</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，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？</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>(二) 本公司已設置推動企業誠信經營兼職單位，監督各部門依其職責遵守誠信經營守則。</p> <p>(三) 本公司訂有道德行為準則管理辦法，明訂董事、經理人、全體員工不得為特定人或特定團體之利益而損及本公司之權益。</p> <p>(四) 為確保企業誠信經營，本公司建立有效之會計制度及內部控制制度，內部稽核人員依稽核計畫定期執行相關查核。</p> <p>(五) 本公司定期對董事、員工進行考核及不定期於董事會或月會進行誠信經營守則相關宣導，以落實誠信經營之成效。</p>	<p>無差異</p>
<p>三、公同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後續措施及相關保密程序、調查完成後應採取之措施？</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>(一) 本公司之誠信經營守則訂有檢舉不誠信行為或不當行為制度，並於道德行為準則、員工獎懲管理辦法中規範，為落實公司治理推行誠信道德，鼓勵若發現非法或違反道德行為時，向管理部門或稽核等適宜管道陳報，如查證屬實違反誠信經營規定，依員工獎懲管理辦法辦理。</p> <p>(二) 本公司誠信守則訂有檢舉制度，針對各項檢舉事件，以事件專案設置調查專案人員進行保密調查，對於檢舉人及檢舉事件均採保密措施。</p> <p>(三) 公司於道德行為準則管理辦法中規定，對檢舉陳報者身分負有保密之責，並盡全力保護檢舉陳報者之人身安全，使檢舉者免於遭受報復及威脅之情形。</p>	<p>無差異</p>

評估項目	運作情形	與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？	<div style="text-align: center;">V</div> <p>公司於官網投資人專區及公開資訊觀測站揭露道德行為準則、誠信經營守則內容並加強推動宣導誠信經營之理念。</p>	無差異
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本公司依據「上市上櫃誠信經營守則」訂定「誠信經營守則」並於109年3月經董事會通過修訂，本公司秉持誠信經營原則進行企業營運活動並推動完善之公司治理。		
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊： 本公司已訂有「公司經營誠信守則」以資遵循並隨時檢討修訂，並於公司網站投資人專區揭露公司治理運作情形，有助於社會大眾了解公司誠信經營運作情形。公司官網查詢： http://www.fong-chien.com.tw/ 公開資訊觀測站查詢方式如下： 上網進入公開資訊觀測站，點選「公司治理」，選擇「訂定公司治理之相關規程規則」後點選「上櫃公司」即可查詢本公司之公司經營誠信守則。		

(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：

1. 本公司訂有「公司治理實務守則」以資遵循，除依主管機關之規定於公開資訊觀測站中充分揭露財務、業務相關資訊外，並另於公司網站中設置「投資人專區-公司治理」，另公開資訊觀測站其查詢方式如下：上網進入公開資訊觀測站，點選「公司治理」，選擇「訂定公司治理之相關規程規則」後點選「上櫃公司」即可查詢本公司之公司治理實務守則及相關規章。
2. 本公司已訂有「道德行為準則」及「公司誠信經營守則」以資遵循，並另於公司網站中設置「投資人專區-公司治理」，充分揭露該行為準則，另公開資訊觀測站其查詢方式如下：上網進入公開資訊觀測站，點選「訂定公司治理之相關規程規則」後點選「上櫃公司」即可查詢本公司之道德行為準則及公司誠信經營守則。

(八)其他足以增進對公司治理運作情形瞭解之重要資訊，得一併揭露：本公司亦訂有「內部重大資訊處理暨防範內線交易管理作業程序」，作為本公司之董事、監察人、經理人及員工行為應遵循準繩，並於公司網站中設置「投資人專區-公司治理」，充分揭露該管理作業程序。

(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：113年3月5日

本公司民國112年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1. 控制環境，2. 風險評估，3. 控制作業，4. 資訊與溝通，及5. 監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國112年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國113年3月5日董事會通過，出席董事5人中，有0人持反對意見，餘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：劉瑞麟 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，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、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、股東常會重要決議

日期	重要決議	執行情形
112/05/31	▪通過本公司 111 年度營業報告書及財務報表案。	已遵循決議結果
	▪本公司 111 年度盈餘分配現金股利情形報告。 執行情形： 除息基準日 112 年 6 月 7 日、現金發放日 112 年 7 月 5 日，發放現金股利總計 232,502,196 元(每股配發 1.5 元)。	已遵循決議結果
	▪本公司修訂「董事選任程序」案。 執行情形： 依修正後「董事選任程序」辦理作業，並將規則揭露於公司網站，以利投資人瞭解。 ▪本公司第 15 屆董事全面改選案。 董事當選名單： 晨譽投資股份有限公司代表人/袁玉麒及劉郁麟。 獨立董事當選名單： 廖福本、林立璿及李彥文。 執行情形： 112 年 6 月 13 日經濟部准予登記。 ▪解除新任董事競業禁止之限制案。	已遵循決議結果

2、董事會之重要決議

日期	重要決議
112/05/03	▪ 112 年第一季合併財務報告。
112/05/23	▪ 參與 30%持股發起設立公司-為「國家住宅及都市更新中心」公告實施者：「大美投資股份有限公司及豐謙建設股份有限公司合資之新公司」。 ▪ 為「國家住宅及都市更新中心」公告實施者：「大美投資股份有限公司及豐謙建設股份有限公司合資之新公司」作銀行授信之背書保證。

112/05/31	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 推選本公司第十五屆董事長案。 ▪ 擬委任薪資報酬委員。 ▪ 本公司獨立董事薪酬費用
112/08/08	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 112 年第二季合併財務報告。 ▪ 本公司東區「謙 18」由關係人承恩餐旅管理顧問股份有限公司進行預售屋同業履保。 ▪ 111 年度董事酬勞分配權數。
112/11/07	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 112 年第三季合併財務報告。 ▪ 本公司 112 年度預算執行情形及 113 年度營業計劃暨母子公司年度預算。 ▪ 本公司 113 年度稽核計劃。 ▪ 本公司擬發包關係人「宏羽營造公司」台中東區「謙 18」之假設工程。 ▪ 本公司簽證會計師之報酬。
113/03/05	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 112 年度個體財務報告暨合併財務報告及營業報告書。 ▪ 112 年度提列董事酬勞、分配權數及員工酬勞。 ▪ 112 年度盈餘分配案。 ▪ 112 年度內部控制制度聲明書。 ▪ 召開 113 年度股東常會相關事宜案。 ▪ 本公司台中市東區「謙 18」建案，擬發包頌恩營造股份有限公司。 ▪ 修訂本公司「請休假管理辦法」。 ▪ 本公司擬為豐邑建設股份有限公司「森活」建案辦理預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」事宜。

(十二)最近年度及截至年報刊印日止，董事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：無此情事。

(十三)最近年度及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管、公司治理主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：

公司有關人士辭職解任情形彙總表

113 年 03 月 31 日

職 稱	姓 名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
無此情形				

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、公司治理主管及研發主管等。

五、簽證會計師公費資訊

簽證會計師公費資訊

金額單位：新臺幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	會計師查核期間	審計公費	非審計公費(註)	合計	備註
資誠聯合會計師事務所	王玉娟 洪淑華	112.01.01 至 112.12.31	1,650	132	1,782	

請具體敘明非審計公費服務內容：(例如稅務簽證、確信或其他財務諮詢顧問服務)

註：非審計公費：稅務簽證 130 仟元及印鑑證明 2 仟元。

- (一) 更換會計師事務所且更換年度所給付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露更換前後審計公費金額及原因：無此情事。
- (二) 審計公費較前一年度減少達百分之十以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無此情事。

六、更換會計師資訊：

公司在最近二年度及其期後期間有更換會計師情形者，應揭露事項：

(一) 關於前任會計師

更換日期	民國 112 年第一季起		
更換原因及說明	事務所內部輪調		
說明係委任人或會計師終止或不接受委任	當事人 情 況	會計師	委任人
	主動終止委任	-	-
	不再接受(繼續委任)	-	-
最新兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因	不適用		
與發行人有無不同意見	有	-	會計原則或實務
		-	財務報告之揭露
		-	查核範圍或步驟
		-	其 他
		-	
	無	√	
說明			
其他揭露事項 (本準則第十條第六款第一目之四至第一目之七應加以揭露者)	不適用		

(二) 關於繼任會計師

事務所名稱	資誠聯合會計師事務所
會計師姓名	王 玉 娟 會計師 洪 淑 華 會計師
委任之日期	民國 112 年第一季起
委任前就特定交易之會計處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果	不適用
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	不適用

(三) 前任會計師對本準則第 10 條第 6 款第 1 目及第 2 目之 3 事項之復函：不適用。

七、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，應揭露其姓名、職稱及任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之期間：
無此情事。

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

(一) 董事、經理人及大股東股權變動情形

職 稱	姓 名	112 年度		113 年度截至 3 月 31 日止	
		持有股數增 (減) 數	質押股數增 (減) 數	持有股數增 (減) 數	質押股數增 (減) 數
董 事 長 (註)	晨譽投資股份有限公司	-	-	-	-
	代表人:袁玉麒	-	-	-	-
董 事	晨譽投資股份有限公司	-	-	-	-
	代表人:趙家明	-	-	-	-
董 事 (註)	晨譽投資股份有限公司	-	-	-	-
	代表人:劉郁麟	30,000	-	-	-
董 事	品翔投資股份有限公司	-	-	-	-
	代表人:王雅伶	-	-	-	-
董 事	劉 瑞 麟	-3,000	-	-	-

董 事	劉 郁 麟	-	-	-	-
董 事	佳成建設股份有限公司	-	-	-	-
	代表人:張秀鳳	-	-	-	-
獨 立 董 事 (註)	廖 福 本	-	-	-	-
獨 立 董 事 (註)	林 立 璿	-	-	-	-
獨 立 董 事	李 明 強	-	-	-	-
獨 立 董 事 (註)	李 彥 文	-	-	-	-
總 經 理	劉 瑞 麟	656,000	-	-	-
財 務 經 理	陳 瓊 妃	-	-	-	-
大 股 東	頌恩營造股份有限公司	-	-	-	-
註：112年5月31日董事全面改選，當選為董事。					

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。

(二) 董事、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉之相對人為關係人者：無。

(三) 董事、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權質押之相對人為關係人者：無。

九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊

持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料

基準日：113年3月31日

姓名 (註 1)	本人 持有股份		配偶、未成年子女持 有股份		利用他人名 義合計持有 股份		前十大股東相互間 具有關係人或為配 偶、二親等以內之 親屬關係者，其名 稱或姓名及關係。 (註 3)		備 註
	股數	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	34,411,027	22.20%	-	-	-	-	無		
晨譽投資 股份有限	-	-	-	-	-	-	晨譽投資股 份有限公司	兄弟	

公司 負責人 劉瑞麟							代表人 劉郁麟		
							大美投資股 份有限公司 負責人 黃淑美	一親等	
							旌旗開發股 份有限公司 負責人 劉瑞麟	負責人 相同	
							真道投資股 份有限公司 負責人 劉樹居	一親等	
晨譽投資 股份有限 公司 代表人 袁玉麒	-	-	-	-	-	-	無		
晨譽投資 股份有限 公司 代表人 劉郁麟							晨譽投資股 份有限公司 負責人 劉瑞麟	兄弟	
							大美投資股 份有限公司 負責人 黃淑美	一親等	
							旌旗開發股 份有限公司 負責人 劉瑞麟	兄弟	
							真道投資股 份有限公司 負責人 劉樹居	一親等	
頌恩營造 股份有限 公司 負責人 張雅菁	29,696,536	19.16%	-	-	-	-	無		
	-	-	-	-	-	-	無		
磐石投資 建設股份 有限公司 負責人 張雅菁	7,663,752	4.94%	-	-	-	-	無		
	-	-	-	-	-	-	無		

大美投資股份有限公司	7,537,407	4.86%	-	-	-	-	無	
大美投資股份有限公司 負責人 黃淑美	-	-	-	-	-	-	晨譽投資股份有限公司 負責人 劉瑞麟	一親等
							晨譽投資股份有限公司 代表人 劉郁麟	一親等
							旌旗開發股份有限公司 負責人 劉瑞麟	一親等
							真道投資股份有限公司 負責人 劉樹居	配偶
丁丞賦	6,192,593	4.00%	-	-	-	-	無	
王森生	4,067,000	2.62%	-	-	-	-	無	
旌旗開發股份有限公司	3,364,000	2.17%	-	-	-	-	無	
旌旗開發股份有限公司 負責人 劉瑞麟	-	-	-	-	-	-	晨譽投資股份有限公司 負責人 劉瑞麟	負責人 相同
							晨譽投資股份有限公司 代表人 劉郁麟	兄弟
							大美投資股份有限公司 負責人 黃淑美	一親等
							真道投資股份有限公司 負責人 劉樹居	一親等
吳銘欣	3,259,672	2.10%	-	-	-	-	無	

真道投資股份有限公司	3,000,000	1.94%	-	-	-	-	無	
真道投資股份有限公司負責人劉樹居	-	-	-	-	-	-	晨譽投資股份有限公司負責人劉瑞麟	一親等
							晨譽投資股份有限公司代表人劉郁麟	一親等
							大美投資股份有限公司負責人黃淑美	配偶
							旌旗開發股份有限公司負責人劉瑞麟	一親等
劉寬明	2,713,506	1.75%	-	-	-	-	無	

註1：應將前十名股東全部列示，屬法人股東者應將法人股東名稱及代表人姓名分別列示。

註2：持股比例之計算係指分別以自己名義、配偶、未成年子女或利用他人名義計算持股比率。

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

十、公司、公司之董事、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

綜合持股比例

113年3月31日 單位：股數；%

轉投資事業 (註)	本公司投資		董事、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	民國112年05月05日經嘉義地方法院核准清算完結。					
宏羽營造股份有限公司	22,000,000	92.83%	-	-	22,000,000	92.83%
豐穗建設股份有限公司	18,000,000	30.00%			18,000,000	30.00%

註：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

113年3月31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 財 產 充 抵 股 款 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
106.09	10	200,000	2,000,000	155,002	1,550,015	私募公司債 轉換 421,497	無	106.09.6經授商字第10601127780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	155,001,464 股	44,998,536 股	200,000,000 股	上櫃公司 股 票

3. 總括申報制度相關資訊：無

(二) 股東結構

113年3月31日

股東 結構 數 量	政 府 機 構	金 融 機 構	其 他 法 人	個 人	外 國 機 構 及 外 人	合 計
	人 數	-	1	28	3,679	11	3,719
持 有 股 數	-	21,000	99,343,172	55,497,881	139,411	155,001,464
持 股 比 例	-	0.01%	64.09%	35.81%	0.09%	100%

註：第一上市（櫃）公司及興櫃公司應揭露其陸資持股比例；陸資係指大陸地區人民來臺投資許可辦法第3條所規定之大陸地區人民、法人、團體、其他機構或其於第三地區投資之公司。

(三) 股權分散情形

1. 股權分散情形

113年3月31日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	2,017	404,314	0.26%
1,000 至 5,000	1,130	2,327,584	1.50%
5,001 至 10,000	213	1,669,238	1.08%
10,001 至 15,000	73	933,918	0.60%
15,001 至 20,000	51	919,787	0.59%
20,001 至 30,000	55	1,361,837	0.88%
30,001 至 50,000	56	2,227,106	1.44%
50,001 至 100,000	46	3,247,024	2.09%

100,001 至 200,000	23	3,187,769	2.06%
200,001 至 400,000	17	4,797,920	3.10%
400,001 至 600,000	9	4,750,692	3.06%
600,001 至 800,000	4	2,585,509	1.67%
800,001 至 1,000,000	2	1,659,477	1.07%
1,000,001 以上自行視 實際情況分級	23	124,929,289	80.60%
合 計	3,719	155,001,464	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，如不足十名，應揭露至股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例

基準日：113年3月31日

主要 股東名稱	持 有 股 數	持 股 比 例
晨譽投資股份有限公司	34,411,027	22.20%
頌恩營造股份有限公司	29,696,536	19.16%
磐石投資建設股份有限公司	7,663,752	4.94%
大美投資股份有限公司	7,537,407	4.86%
丁丞賦	6,192,593	4.00%
王森生	4,067,000	2.62%
旌旗開發股份有限公司	3,364,000	2.17%
吳銘欣	3,259,672	2.10%
真道投資股份有限公司	3,000,000	1.94%
劉寬明	2,713,506	1.75%

(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

每股市價、淨值、盈餘及股利資料

項 目		年 度	111 年	112 年	當 年 度 截 至 113 年 4 月 16 日 (註 8)
每股市價 (註 1)	最 高		29.80	28.45	29.75
	最 低		23.00	24.40	26.15
	平 均		26.57	25.73	27.67
每股淨值 (註 2)	分 配 前		18.19	20.42	19.54
	分 配 後		18.19	註 9	尚未決議分配
每股盈餘	加權平均股數		155,001,464	155,001,464	155,001,464
	每 股 盈 餘 (註 3)		3.03	3.73	0.61
每股 股利	現 金 股 利		1.5	1.5(註 2)	-
	無 償 配 股	盈 餘 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)		8.77	6.90	不適用
	本 利 比 (註 6)		17.71	17.15	不適用
	現 金 股 利 殖 利 率 (註 7)		0.06	0.06	不適用

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

註 1：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：本公司已於 113 年 3 月 5 日經董事會決議 112 年度盈餘分配現金，將提報 113 年 5 月 29 日股東常會。相關資訊可俟會議召開後至公開資訊觀測站查詢之。

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 9：112 年度盈餘分配案經董事會決議通過，將提報 113 年股東常會。

(六) 公司股利政策及執行狀況：

1. 本公司章程股利政策：

第二十六條：為激勵員工及經營團隊，公司年度如有獲利於彌補累積虧損後，應提撥：

- 一、員工酬勞不低於千分之一。
- 二、董事酬勞以不高於百分之三為限。

第二十七條：本公司每年度決算如有盈餘時，應依下列順序分派之：

- 一、提繳稅捐。
- 二、彌補虧損。
- 三、提百分之十為法定盈餘公積；但法定盈餘公積已達資本總額時，不在此限。
- 四、依相關法令規定提列或迴轉特別盈餘公積。
- 五、餘額加計前期累計未分配盈餘數為累計可分配盈餘，由董事會擬定盈餘分配案提請股東會決議分配之。

本公司股利政策係依據本公司營運狀況、資金需求、內外部整體環境變化並兼顧股東利益，得以全數或部份分派。盈餘之分派得以現金股利或股票股利方式為之，惟現金股利以不低於總股利 10%。

本公司盈餘分派以現金發放者，依公司法第二百四十條第五項規定由董事會決議辦理，並報告股東會，無須提交股東會請求承認。

2. 本次股東會擬議股利分配情形：

民國 112 年度盈餘分派案，依本公司章程規定，盈餘分派以現金發放者，由董事會決議辦理，並報告股東會，無須提交股東會請求承認。業經本公司 113 年 3 月 5 日董事會決議通過，擬配發現金股利每股 1.5 元，新台幣 232,502,196 元。董事會決議通過，授權董事長另訂配息基準日、發放日及其他相關事項辦理。

3. 預期股利政策將有重大變動時，應加以說明：

股利政策並無重大變動。

(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：

本公司不擬無償配股，故不適用。

(八) 員工酬勞及董事酬勞：

1. 本公司章程所載員工酬勞及董事酬勞之成數或範圍：

本公司年度總決算如有盈餘，應先彌補以往年度虧損後，應提撥：

- (1) 員工酬勞不低於千分之一。
- (2) 董事酬勞以不高於百分之三為限。

員工酬勞得以股票或現金支付之，應由董事會以董事三分之二以上出席及董事出席過半數同意之決議為之，並報告股東會。

前項董事酬勞僅得以現金為之。

員工酬勞發放股票或現金之對象得包括符合一定條件之從屬公司員工。

2. 本期估列員工及董事酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理：

112 年度員工及董事酬勞之估列係以扣除員工酬勞及董事酬勞前之稅前淨利乘上 0.1% 為員工酬勞，以及扣除員工酬勞及董事酬勞前之稅前淨利乘上 1% 為董事酬勞。如實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，於分派年度調整入帳。

3. 董事會通過分派酬勞情形：

(1) 以現金或股票分派之員工酬勞及董事酬勞金額。若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形：

本公司 113 年 3 月 5 日董事會通過以現金配發員工酬勞 580,943 元及董事酬勞 5,809,432 元，與 112 年度財務報告認列之金額一致。

(2) 以股票分派之員工酬勞金額及占本期個體財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：

本次未以股票分派員工酬勞。

4. 前一年度員工酬勞及董事酬勞之實際分派情形(包括分派股數、金額及股價)、其與認列員工酬勞及董事酬勞有差異者應敘明差異數、原因及處理情形：

本公司 112 年 3 月 15 日董事會通過以現金分派員工酬勞 501,470 元及董事酬勞 5,014,699 元，並經 112 年 5 月 31 日股東常會通過，分派情形無差異。

(九) 公司買回本公司股份情形：無此情形。

二、公司債辦理情形：無此情形。

三、特別股辦理情形：無此情形。

四、海外存託憑證辦理情形：無此情形。

五、員工認股權憑證、限制員工權利新股辦理情形：無此情形。

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無此情形。

七、資金運用計劃執行情形：無此情形。

伍、營運概況

一、業務內容

(一) 業務範圍

1. 主要內容

- 一、H701010 住宅及大樓開發租售業。
- 二、H701020 工業廠房開發租售業。
- 三、H701040 特定專業區開發業。
- 四、H701050 投資興建公共建設業。
- 五、H703090 不動產買賣業。
- 六、H703100 不動產租賃業。
- 七、F106030 模具批發業。
- 八、F113030 精密儀器批發業。
- 九、F119010 電子材料批發業。
- 十、F401010 國際貿易業。
- 十一、ZZ99999 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。

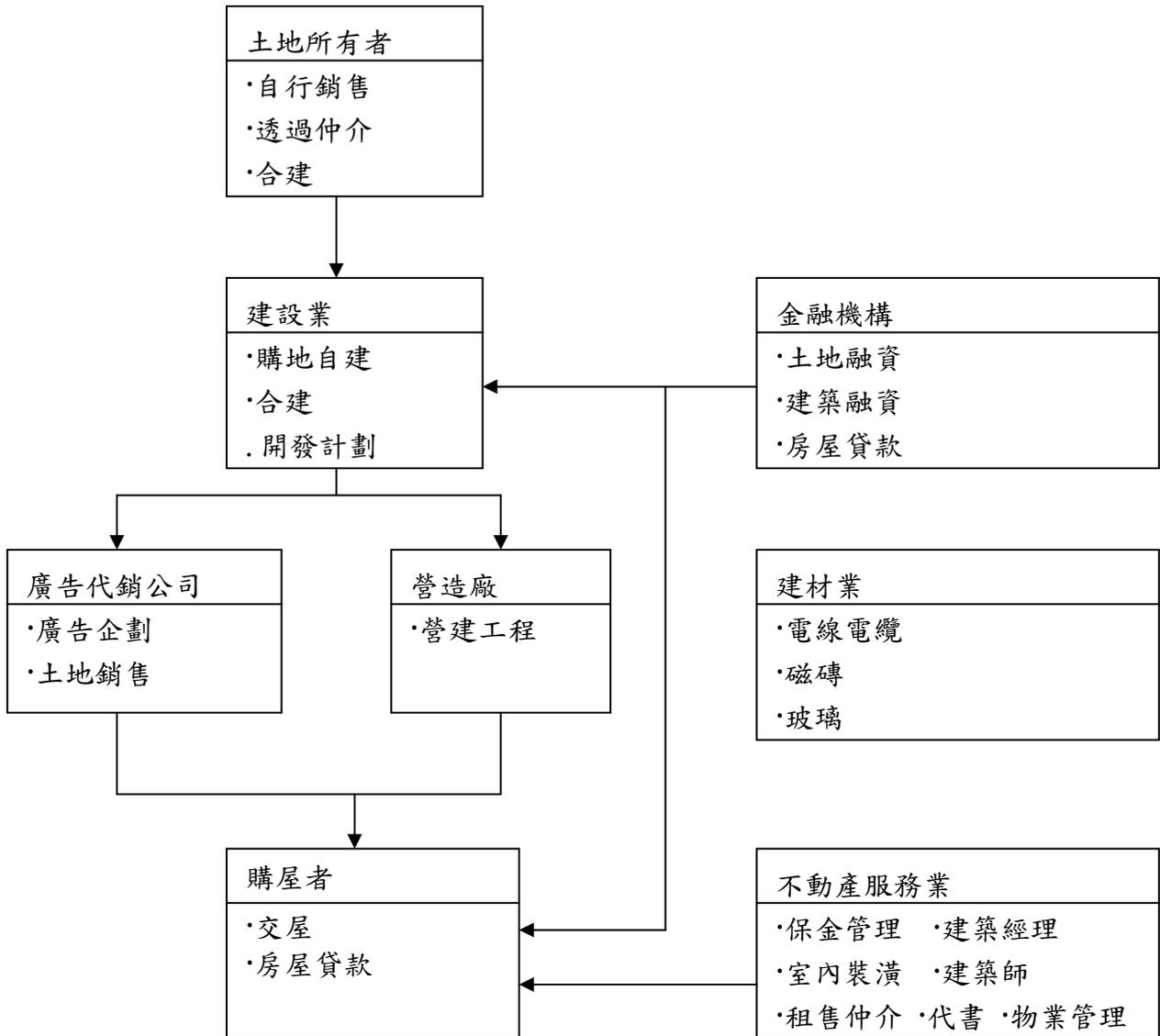
(二) 產業概況

1. 產業現況與發展

近 112 年第 4 季五大銀行新承做購屋貸款利率平均為 2.06% 及新青安成家貸款的推出，相對有助於購屋需求的推升。近年房地產業景氣受政府健全房市管控政策及平均地權條例、房地合一稅制、禁止預售屋換約轉讓等影響，買氣漸漸趨緩，短期國內市場調整為觀望，在長期居住需求，則以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。

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，公司購地推案，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

隨著國民所得提高，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) 建商售後服務

豐謙建設已推出許多個案，售服方面更是積極發展之區塊。豐謙建設相當重視消費者售後服務的議題，並主動了解消費者需求及反應。

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，且本公司為上櫃公司再以公司創立已四十年，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

(1) 台中地區：東區頂橋子頭段於 112 年銷售、十四期仁平段及南屯區鎮福段等預計 113 年銷售，北屯區「森立方」建案

已完銷，並於 113 年第一季全數交屋。

(2) 新竹地區：VITA 已全數完銷並於 112 年上半年度交屋完成。

2. 長期業務發展計畫

(1) 秉持「創新、用心」之經營理念，推動品牌行銷。

(2) 響應智慧綠建築，建立節能、低碳結合陽光、水、綠色植物的社區。

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，樹立品牌形象。

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、住宅商業大樓等產品，112 年以台中市東區及 113 年以十四期為主要之推案區域，嘉義地區原持有土地將進行去化。推案產品以首購、首換族群為主力，規劃 2~4 房產品，並以品牌及施工品質在消費者心中建立良好形象。

2. 市場佔有率

目前線上個案皆以 3 房產品為主力，坪數以中小坪數為主流，市佔率亦最高。

3. 市場未來之供需狀況

(1) 供給面

根據六都地政局資料顯示，112 年第四季資料統計台中移轉棟數 4299 棟，月增 15.5%，年增 0.3%，六都合計移轉 23,413 棟，月成長 11.3%，年增長 26.1%，寫下今年最大增幅，一方面受打炒房政策影響基期較低，另一方面則受惠 112 年第四季購屋旺季及新青安政策加持，房市呈現自用撐盤，小幅升溫的態勢。

綜觀近五年六都建物買賣移轉棟數總額表現，於 110Q4 達近五年新高，而後反轉直下，112Q1 受傳統淡季影響，加以政府打炒房政策，使其交易量降至低點，然隨缺工、缺料狀況逐漸緩解，各都會區新屋交屋潮陸續出現。

(2) 需求面

112 年房市主流產品仍以中小坪數為主，且新青年安心成家優惠貸款方案 8 月上路，房市回歸供需面，自用需求當道，交易量回穩。112 年 Q3 交易最熱區域由北屯區居首，其次為西屯區，而以成交總金額來看，則以北屯價最高，突破大關來到 311.7 億，佔全市交易總額約 18.1%。顯示市場需求增加。近年房產市場將以自住、換屋族群為主，產品坪數逐漸縮小，且以中低總價為考量。各區房屋單價為反應物價及土地漲幅而持續升高，很多地區因單價漲幅過大一般房型的總價已經來到自住客購買力的臨界點，故持續壓縮房屋坪數是未來供給的趨勢。113 年公司將在購地及產品規劃以客戶需求與購買力為主要依歸，增加產品競爭力。

4. 競爭利基

(1) 良好的企業形象

本公司一向秉持誠信穩健、永續經營、精進品質、專業服務、感恩回饋的經營理念，在台中、北部地區紮實耕耘。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，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

本公司在台中地區紮實耕耘，較能正確掌握當地民情及市場偏好，具有敏銳的土地開發能力。聘請專業團隊，營運將偏重台中地區及新竹縣竹北地區，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。在售後服務項目裡，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及建築參訪之旅，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，並配合穩健優質的營造商施工，加強施工監督管理，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。

5. 發展遠景之有利、不利因素與因應對策

(1) 有利因素

- a. 在低利率環境、高通膨時代，不動產仍屬於較佳的置產標的。
- b. 與同區域他案相比，品牌與品質具競爭性。
- c. 本公司產品定位符合市場需求，銷售順利，成屋庫存量少，資金週轉快。
- d. 實質購買力未見提升，本公司個案皆位於交通條件佳、生活機能優區域，較符合目標客群的購買力，銷售無虞。

(2) 不利因素

- a. 外地建商持續進場獵地，土地價格居高不下，除增加競爭者外也使成本無法降低。
- b. 通貨膨脹蠢蠢欲動，土地與建築成本持續上揚，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。因行業特性使得銀行融資較為保守，資金籌措管道較為不易。

(3) 因應對策

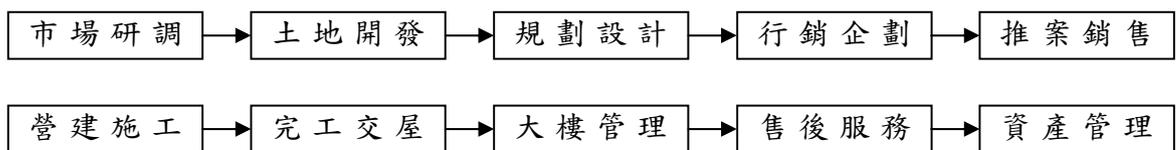
- a. 整合銷售策略加強去化餘屋及以敏銳的土地開發能力，強化產品規劃、居住安全、售後服務，在購地前審慎評估，購地後謹慎對各工程作整體的規劃及評估、監控，加強對施工成本之管理，選擇品質良好之建材，以期提升產品價值，創造高額利潤。
- b. 提高施工品質，慎選建材質料，嚴格規範及監督營造公司之施工過程，以保持良好之公司品牌形象，增加與同業的競爭能力。
- c. 加強採購、發包能力，透過多方詢價、集體比議價尋求價格合理、品質優良之供應商，降低工程成本。
- d. 對未來具開發潛力的區域市場進行調查及分析之工作，適時掌握環境脈動，並對房屋市場變化保持適度的關切與警戒。

(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

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。

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。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

(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，並說明其增減變動原因。

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：新台幣仟元

項目	111 年度				112 年度				113 年度截至前一季止			
	名稱	金額	占全年進貨淨額比率 [%]	與發行人之關係	名稱	金額	占全年進貨淨額比率 [%]	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季止進貨淨額比率 [%]	與發行人之關係
1	頌恩營造	695,716	32.37	無	頌恩營造	236,425	50.83	無	浩瀚開發	5,236	32.13	無
2	葉○○ 曾○○	234,984	10.93	無	臺中市 政府都 市發展 局	168,530	36.23	無	呂宗修 建築師 事務所	4,122	25.30	無
3	其他	1,218,581	56.70	無	其他	60,181	12.94	無	其他	6,938	42.57	無
	進貨淨額	2,149,281	100		進貨淨額	465,136	100		進貨淨額	16,296	100	

註：兩期差異：

- 頌恩營造：主係建案發包予頌恩營造興建，所投入興建成本所致。
- 葉○○、曾○○自然人：111 年度向地主購入營建土地。
- 臺中市政府都市發展局：台中市北屯區仁平段 448 地號等 5 筆土地容積代金。

2. 最近二年度占銷貨額百分之十以上主要銷貨客戶資料

單位：新台幣仟元

項目	111 年度				112 年度				113 年度截至前一季止			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係
1	其他	217,444	100	無	其他	3,331,795	100	無	其他	505,567	100	無
	銷貨淨額	217,444	100		銷貨淨額	3,331,795	100		銷貨淨額	505,567	100	

註：兩期差異：

- 本公司產品主要銷售對象皆為一般社會大眾，111 年及 112 年度無占銷貨總額百分之十以上之銷貨客戶。
- 113 年第一季無占銷貨總額百分之十以上之銷貨客戶。

(五)最近二年度生產量值表

生產量值 主要商品 (或部門別)	年度	111 年度			112 年度		
		產能 (戶)	產量 (戶) 註 1	產值 (仟元) 註 2	產能 (戶)	產量 (戶) 註 1	產值 (仟元) 註 2
房屋		-	-	-	-	258	2,922,669
合計		-	-	-	-	258	2,922,669

註 1:產量係指當年度完工之戶數。

註 2:產值係指當年度完工個案之總成本。

(六)最近二年度銷售量值表

單位：新台幣仟元

銷售量值 主要商品 (或部門別)	年度	111 年度		112 年度	
		銷售量 (註 1)	銷售值	銷售量 (註 1)	銷售值
房屋 (含車位)		21	213,169	226	3,318,252
車位		-	-	6	5,195
道路用地		-	-	-	3,539
租賃收入		-	4,275	-	4,809
合計		21	217,444	232	3,331,795

註 1:銷售量係指當年度過戶之戶數。

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		111 年度	112 年度	當 年 度 截 至 113 年 3 月 31 日 (註)
員 工 人 數	職 員	16	16	16
	合 計	16	16	16
平 均 年 歲		38.63	39.5	39.63
平 均 服 務 年 資		4.77	5.76	6.01
學 歷 分 布 比 率	碩 士	18.75%	18.75%	18.75%
	大 學	75.00%	75.00%	75.00%
	專 科	6.25%	6.25%	6.25%
	高 中	-	-	-
	高 中 以 下	-	-	-

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，因汙染環境所遭受之損失：無此情形。

(二) 目前及未來可能發生之估計金額與因應措施：

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。

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、進修及訓練

- 本公司員工除有基本勞保、健保，退休金給付及團體保險等一般福利外；公司秉持以人為本的企業信念，建立獨立員工休息空間，讓所有員工都能

在工作之餘短暫休息，緩解壓力，增進交流。

- 為求永續經營並力求同仁生活安定，本公司設有職工福利委員會，其福利委員由員工選舉產生，並定期改選辦理各項福利措施，定期召開會議，統籌辦理職工福利各項活動，凡在職員工皆可參加，其經費來源由公司營業收入提撥，由福利委員會負責管理，使同仁享有企業經營利潤，主要福利措施及實施情形如下：

- ①年節獎金
- ②生日禮金
- ③定期與不定期舉辦聚餐
- ④員工年度團體旅遊活動、個人旅遊補助金
- ⑤婚喪喜慶補助金
- ⑥年度健康檢查
- ⑦每月下午茶點心，增進員工間交流。

- 員工教育訓練：為落實人才培育，達到教育訓練的基本理念，本公司鼓勵員工接受多元化之教育訓練課程，其整體訓練範疇概括為新進人員、通識、管理技能、專業技能訓練及進修補助等，並不定期邀請專業人士舉辦講座，確保員工才能與職涯發展，提升個人競爭力創造附加價值。

2. 員工退休制度與其實施情形

- 本公司退休制度依據相關法令規定辦理。

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。

3. 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、人性化之自我管理，並建立順暢之溝通管道，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，通過各項決議，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，並依勞基法規定制管理規則，以維持勞資雙方良好關係。

4. 員工行為或倫理守則

- 本公司非常重視每位同仁的專業倫理，為確保所有員工均能以最高倫理標準從事營運業務，訂有「道德行為準則」讓所有員工都能在接受公司職位或指派的同時，都能以高度自律及審慎之態度行使職權，包括遵守法律、遵守本行為準則、遵守公司政策以及公司治理，不得有損害公司營業利益，以及股東權益之不當行為。

(二) 列明最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：

- 截至年報刊登日止，並無因勞資糾紛而遭受損失情事。
- 已發生損失：無。

• 未來公司因應措施：本公司本著勞資一體，合作雙贏的精神，妥善規劃人力資源管理制度，遵循法令與時俱進，尊重員工，重視員工福利，因此，勞資始終保持和諧，公司並預測未來仍無勞資糾紛。

(三) 員工人身安全與工作環境的保護措施與其實施情形：

本公司員工均投保團體保險，保障員工福利。

一、工地現場：

- 人員及工務車輛門禁管制。
- 進出工地現場務必配戴安全帽及高處施工人員配掛安全掛。
- 環保、環境清潔維護一律按照公司標準化作業分類執行。
- 飲用水定期保養，保持飲水衛生品質。
- 醫療用品存放置工務所。
- 工地現場每天開會宣導工地安全並檢討缺失。
- 承包商每天講習並督促各項施工安全。

二、內勤辦公現場：

- 飲水機定期保養及更換濾心，確保員工飲水安全。
- 辦公室內裝設監視系統，確保員工上班安全。
- 大樓管理會每年定期多次宣導消防安全須知及消防演練。
- 大樓管委會每年安排多次辦公室室內消毒及除蟑工作。
- 大樓夜間 11 點始管制人員進出並管控電梯。

六、資通安全管理：

(一) 敘明資通安全風險管理架構、資通安全政策、具體管理方案及投入資通安全管理之資源等：

1. 資通安全風險管理架構：

- (1) 本公司資訊安全之權責單位為管理部之資訊專職人員，負責訂定公司資訊安全政策、規劃暨執行資訊安全防護與資訊安全政策推動，並執行相關之資訊安全作業。
- (2) 為落實資訊安全管理，公司應設置資訊安全組織，成員應包含資安主管及至少一名資安專責人員，負責推動、協調及督導下列資訊安全管理事項：
 - 資訊安全政策之核定及督導。
 - 資訊安全責任之分配及協調。
 - 資訊資產保護事項之監督。
 - 資訊安全事件之檢討及監督。
 - 其他資訊安全事項之核定。
- (3) 定期執行資安政策之評估與審查，以反映管理政策、政府法令、公司業務等之最新發展現況，確保資訊安全管理制度的可行性及有效性。

2. 資通安全政策及管理方案：

(1) 本公司資訊安全設施與管理方式：

1.1 伺服器機房安全管理

- 出入機房皆有進出人員記錄，且由資訊人員陪同。
- 機房設有獨立空調，控制溫度使伺服器維持正常運作。
- 機房設有不斷電系統，避免停電斷電造成故障，及維持系統正常運作。

1.2 網路安全管理

- 設有防火牆設備，阻擋外來惡意威脅。
- 監控分析防火牆資訊報告。

1.3 存取權限管理

- 同仁使用各資訊系統，需向公司提出系統權限申請，經主管核准後，由資訊提供使用者帳號與密碼，並依其申請項目逐項設定使用權限。
- 同仁離職或留職停薪一經確認，即由資訊進行帳號刪除或暫時停權作業。

1.4 病毒防護管理

- 伺服器主機及同仁電腦均設有防毒軟體，病毒碼會進行自動更新與即時偵測，防止惡意病毒入侵。
- 防毒軟體對於偵測到的病毒，會進行隔離及刪除，並發出系統警告通知至資訊人員電子信箱，以利資訊人員採取因應措施。

1.5 備份及備援管理

- 電腦資料每日會由雲端備份系統自動進行備份，以利資料安全管理。

(2) 個人資訊安全管理：

2.1 敏感性或具保密需求之資料應採檔案加密，存放辦公室固定電腦為主，並注意實體隔離，勿存放於隨身儲存設備中。

2.2 若需公務電腦資料攜回家中處理，應先將隨身儲存設備中之敏感性或具保密需求資料刪除，以維安全。

2.3 同仁經由網際網路下載檔案或使用隨身碟(USB)應立即進行病毒掃描，確認安全無毒後才可使用。

(3) 定期對公司同仁進行資訊安全宣導，提高同仁資安危機意識

(4) 本公司資安事故之通報與處理，應遵守下列程序之規範：

4.1 資安事件之真實性確認

4.2 通報資訊及資安主管

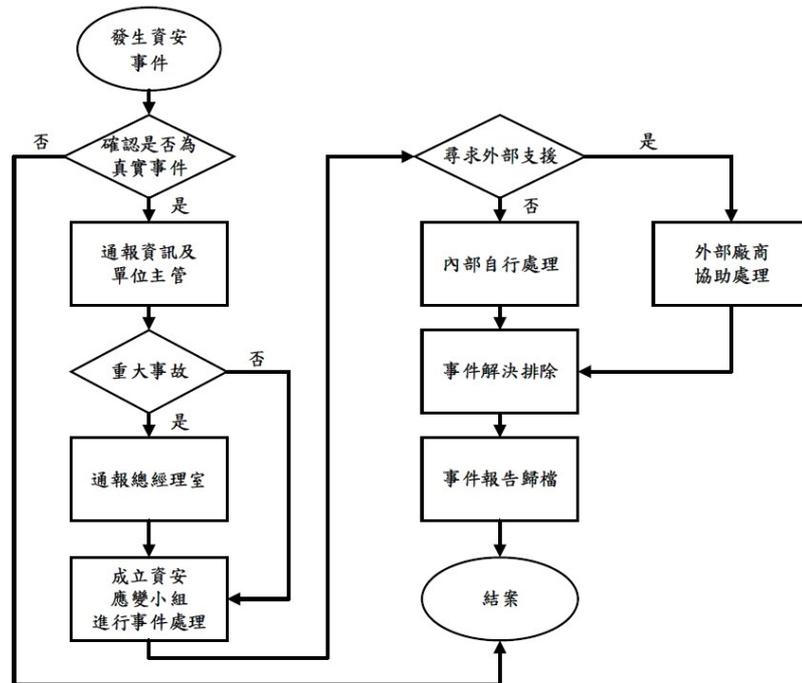
4.3 依重大程度判定是否向總經理呈報

4.4 自行進行事件處理或尋求外部支援

4.4 資安事件之記錄與報告歸檔

(5) 附件

5.1 圖表 1 資安事件流程圖



3. 投入資通安全管理之資源：

3.1 硬體：防火牆、UPS 不斷電系統、電腦及相關設備定期更新。

3.2 軟體：防毒軟體、雲端備份系統、相關軟體定期更新。

3.3 人員：資安宣導與教育訓練、內部稽核定期查核、每日確認機房設備狀況、檢視防火牆資訊報告、權限設定狀況、防毒軟體更新及偵測報告、資料備份狀況。

(二) 列明最近年度及截至年報刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：

本公司最近年度及截至年報刊印日止，並未發生及發現重大資訊安全及網路攻擊事件。

七、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期之供銷契約、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	頌恩營造(股)公司	109/10/12~至完工	新竹縣竹北市 VITA 集合住宅新建工程。	無
工程契約	頌恩營造(股)公司	110/04/08~至完工	台中市北屯區森立方集合住宅新建工程。	無
工程契約	頌恩營造(股)公司	113/03/06~至完工	台中市東區謙 18 集合住宅新建工程	無
長期借款合同	土銀南屯	106/04/19-121/04/19	嘉義固定資產(投資性不動產)及存資。	無
長期借款合同	土銀南屯	106/08/11-121/08/11	嘉義固定資產(投資性不動產)。	無
長期借款合同	一銀中港	110/07/13-114/01/13	台中市南屯區鎮福段營建用地 49 號。	無
長期借款合同	一銀中港	111/04/27-114/01/13	台中市南屯區鎮福段營建用地 52、55 地號。	無
短期借款合同	彰銀中港	111/06/09-116/06/09	台中市東區頂橋子頭段營建用地。	無
短期借款合同	彰銀中港	111/11/14-116/06/09	台中市東區頂橋子頭段容移用地。	無
短期借款合同	彰銀中港	112/01/18-116/06/09	台中市東區頂橋子頭段營建用地。	無
長期借款合同	彰銀中港	112/03/15-117/03/15	台中北屯區仁平段營建用地。	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

1. 合併簡明資產負債表-國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至113年3月31日財務資料(註1)
		108年	109年	110年	111年	112年	
流動資產		4,309,600	5,177,629	5,096,539	6,037,550	4,494,101	4,429,305
不動產、廠房及設備		2,023	1,692	36,277	43,266	41,750	41,348
使用權資產		686	229	-	-	-	-
投資性不動產淨額		111,098	110,565	110,032	109,499	108,966	108,833
無形資產		3,438	1,610	314,277	-	-	-
其他資產		5,300	9,774	389	389	194,619	180,655
資產總額		4,432,145	5,301,499	5,557,514	6,190,704	4,839,436	4,760,141
流動負債	分配前	876,576	2,518,917	2,552,388	2,380,540	904,627	1,441,120
	分配後	876,576	2,518,917	2,552,388	2,613,042	1,137,129 (註2)	1,441,120 (註3)
非流動負債		1,847,376	1,075,034	365,562	980,197	758,900	280,540
負債總額	分配前	2,723,952	3,593,951	2,917,950	3,360,737	1,663,527	1,721,660
	分配後	2,723,952	3,593,951	2,917,950	3,593,239	1,896,029 (註2)	1,721,660 (註3)
歸屬於母公司業主之權益		1,802,252	1,806,309	2,628,904	2,819,537	3,165,553	3,028,101
股本		1,550,015	1,550,015	1,550,015	1,550,015	1,550,015	1,550,015
資本公積		3,954	3,954	5,226	5,226	5,226	5,226
保留盈餘	分配前	248,283	252,340	1,073,663	1,264,296	1,610,312	1,472,860
	分配後	248,283	252,340	1,073,663	1,031,794	1,377,810 (註2)	1,472,860 (註3)
其他權益		-	-	-	-	-	-
庫藏股票		-	-	-	-	-	-
非控制權益		(94,059)	(98,761)	10,660	10,430	10,356	10,380
權益總額	分配前	1,708,193	1,707,548	2,639,564	2,829,967	3,175,909	3,038,481
	分配後	1,708,193	1,707,548	2,639,564	2,597,465	2,943,407 (註2)	3,038,481 (註3)

註1：本公司截至年報刊印日113年5月7日之前一季財務資料，為113年度第一季財務報表，業經會計師核閱完竣。

註2：係113年3月5日董事會決議之金額，將提報股東常會。

註3：本公司以年度盈餘分配。

2. 合併簡明綜合損益表-國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註 1)					當年度截至 113年3月 31日財務 資料(註1)
	108年	109年	110年	111年	112年	
營業收入	231,624	660,371	3,063,768	217,444	3,331,795	505,567
營業毛利	86,012	114,260	876,793	65,734	754,244	142,787
營業(損)益	39,096	46,269	691,709	17,400	578,062	106,891
營業外收入及支出	(7,955)	(143)	355,305	479,054	(3,433)	1,989
稅前淨利	31,141	46,126	1,047,014	496,454	574,629	108,880
繼續營業單位 本期淨利	22,832	45,855	1,004,474	470,136	578,594	95,074
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨利(損)	22,832	45,855	1,004,474	470,136	578,594	95,074
本期其他綜合損 益(稅後淨額)	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	22,832	45,855	1,004,474	470,136	578,594	95,074
淨利歸屬於 母公司業主	27,953	50,557	916,440	469,636	578,518	95,050
淨利歸屬於非控 制權益	(5,121)	(4,702)	88,034	500	76	24
綜合損益總額歸 屬於母公司業主	27,953	50,557	916,440	469,636	578,518	95,050
綜合損益總額歸 屬於非控制權益	(5,121)	(4,702)	88,034	500	76	24
每股盈餘	0.18	0.33	5.91	3.03	3.73	0.61

註1：本公司截至年報刊印日113年5月7日之前一季財務資料，為113年度第一季財務報表，業經會計師核閱完竣。

3. 個體簡明資產負債表-國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料 (註 1)					當年度截至113年3月31日財務資料
		108年	109年	110年	111年	112年	
流動資產		4,312,207	5,179,999	4,260,692	5,762,829	4,344,947	不適用
不動產、廠房及設備		1,210	924	522	42,887	41,373	
使用權資產		686	229	-	-	-	
投資性不動產淨額		111,098	110,565	110,032	109,499	108,966	
無形資產		-	-	-	-	-	
其他資產		339,684	347,751	414,247	258,932	328,705	
資產總額		4,764,885	5,639,468	4,785,493	6,174,147	4,823,991	
流動負債	分配前	935,152	2,581,728	1,791,027	2,374,413	899,538	
	分配後	935,152	2,581,728	1,791,027	2,606,915	1,132,040 (註 1)	
非流動負債		2,027,481	1,251,431	365,562	980,197	758,900	
負債總額	分配前	2,962,633	3,833,159	2,156,589	3,354,610	1,658,438	
	分配後	2,962,633	3,833,159	2,156,589	3,587,112	1,890,940 (註 1)	
歸屬於母公司業主之權益		1,802,252	1,806,309	2,628,904	2,819,537	3,165,553	
股本		1,550,015	1,550,015	1,550,015	1,550,015	1,550,015	
資本公積		3,954	3,954	5,226	5,226	5,226	
保留盈餘	分配前	248,283	252,340	1,073,663	1,264,296	1,610,312	
	分配後	248,283	252,340	1,073,663	1,031,794	1,377,810 (註 1)	
其他權益		-	-	-	-	-	
庫藏股票		-	-	-	-	-	
非控制權益		-	-	-	-	-	
權益總額	分配前	1,802,252	1,806,309	2,628,904	2,819,537	3,165,553	
	分配後	1,802,252	1,806,309	2,628,904	2,587,035	2,933,051 (註 1)	

註 1：係 113 年 3 月 5 日董事會決議之金額，將提報股東常會。

4. 個體簡明綜合損益表-國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註 1)					當年度截至 113年3月31 日財務資料
	108年	109年	110年	111年	112年	
營業收入	231,658	660,405	3,063,802	217,455	3,331,795	不適用
營業毛利	84,542	113,919	876,827	65,745	754,244	
營業損益	46,279	53,094	703,054	19,386	578,838	
營業外收入及支出	(10,058)	(2,426)	255,926	476,568	(4,285)	
稅前淨利	36,221	50,668	958,980	495,954	574,553	
繼續營業單位 本期淨利	27,953	50,557	916,440	469,636	578,518	
停業單位損失	-	-	-	-	-	
本期淨利(損)	27,953	50,557	916,440	469,636	578,518	
本期其他 綜合損益 (稅後淨額)	-	-	-	-	-	
本期綜合損益總額	27,953	50,557	916,440	469,636	578,518	
淨利歸屬於 母公司業主	27,953	50,557	916,440	469,636	578,518	
淨利歸屬於非控 制權益	-	-	-	-	-	
綜合損益總額歸 屬於母公司業主	27,953	50,557	916,440	469,636	578,518	
綜合損益總額歸 屬於非控制權益	-	-	-	-	-	
每股盈餘	0.18	0.33	5.91	3.03	3.73	

(二)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
112年	資誠聯合會計師事務所 王玉娟、洪淑華	無保留意見加其他事項段
111年	資誠聯合會計師事務所 劉美蘭、洪淑華	無保留意見
110年	資誠聯合會計師事務所 劉美蘭、洪淑華	無保留意見加強調事項段
109年	資誠聯合會計師事務所 劉美蘭、洪淑華	無保留意見加強調事項段
108年	資誠聯合會計師事務所 王玉娟、洪淑華	無保留意見加強調事項段

二、最近五年度財務分析

(一) 合併財務分析-國際財務報導準則

年 度 分析項目		最近五年度財務分析(註)					當年度截至 113年3月 31日(註)
		108年	109年	110年	111年	112年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	61.46	67.79	52.50	54.29	34.37	36.17
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	180,406.72	170,292.14	8,254.45	8,782.26	9,399.89	8,001.94
償債能力 (%)	流動比率	491.64	205.55	199.68	253.62	496.79	307.35
	速動比率	19	17.31	65.22	24.88	129.30	100.71
	利息保障倍數	2.58	5.93	185.89	27,581.78	56.21	352.23
經營能力	應收款項週轉率(次)	50.44	114.96	217.88	14.58	202.94	41.62
	平均收現日數	7.23	3.17	1.67	25.03	1.79	2.16
	存貨週轉率(次)	0.04	0.12	0.53	0.03	0.59	0.11
	應付款項週轉率(次)	2.30	2.35	9.00	0.73	13.49	28.32
	平均銷貨日數	9,125	3,041.66	688.67	12,166.66	618.64	818.18
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	106.84	355.52	161.38	5.47	78.38	12.17
	總資產週轉率(次)	0.06	0.14	0.56	0.04	0.60	0.11
獲利能力	資產報酬率(%)	1.16	1.19	16.96	8.00	10.64	1.99
	權益報酬率(%)	1.55	2.80	41.33	17.24	19.33	3.07
	稅前純益占實收資本額比率(%) (註7)	2.01	2.98	67.55	32.03	37.07	7.02

	純益率 (%)	12.07	7.66	29.91	215.98	17.36	18.80
	每股盈餘 (元)	0.18	0.33	5.91	3.03	3.73	0.61
現金 流量	現金流量 比率(%)	不適用	2.80	62.40	(64.98)	231.37	23.48
	現金流量 允當比率 (%)	不適用	不適用	(3,435.52)	(28.41)	104.39	193.26
	現金再投 資比率 (%)	不適用	0.89	57.92	(49.30)	48.75	10.52
槓 桿 度	營運槓 桿度	1.11	1.06	1.01	1.10	1.00	1.01
	財務槓 桿度	2.01	1.25	1.01	1.00	1.02	1.00

註：上述之 108 至 112 年財務報表業經會計師查核簽證，113 年第一季財務資料業經會計師核閱。

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：主要係因長(短)期借款及合約負債減少所致。
2. 流動比率：主要係因存貨去化及償還短期借款所致。
3. 速動比率：主要係因存貨去化現金流入所致。
4. 利息保障倍數：主要係因利息費用增加所致。
5. 應收款項週轉率、平均收現日數：主要係因銷貨淨額增加所致。
6. 存貨週轉率、應付帳款項週轉率、平均銷貨日數：主係因存貨去化，銷資成本增加所致。
7. 固定資產週轉率、總資產週轉率：主要係因銷貨淨額增加所致。
8. 資產報酬率：主要係因稅後利益增加所致。
9. 營業利益占實收資本比率：主要係因銷貨淨額增加所致。
10. 純益率：主要係因去年銷貨淨額減少及處分無形資產利益所致。
11. 每股盈餘：主要係因稅後利益增加所致。
12. 現金流量比率、現金流量允當比率、現金再投資比率：主要係營業活動之淨現金流入所致。

(二)個體財務分析-國際財務報導準則

分析項目		最近五年度財務分析(註)				
		108年	109年	110年	111年	112年
財務結構	負債占資產比率	62.18	67.97	45.07	54.33	34.38
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率	316,506.86	330,924.24	573,652.49	8,859.87	9,485.54
償債能力	流動比率	461.12	200.64	237.89	242.71	483.02
	速動比率	18.08	16.99	46.29	13.39	113.00
	利息保障倍數	2.84	6.42	170.34	2,7554.00	56.20
經營能力	應收款項週轉率(次)	53.56	114.96	218.27	14.63	203.57
	平均收現日數	6.81	3.17	1.67	24.94	1.79
	存貨週轉率(次)	0.04	0.12	0.53	0.03	0.59
	應付款項週轉率(次)	0.94	1.85	8.01	0.75	13.84
	平均銷貨日數	9,125	3,041.66	688.67	12,166.66	618.64
	不動產、廠房及設備 週轉率(次)	173.85	618.94	4,237.62	10.02	79.08
	總資產週轉率(次)	0.06	0.13	0.59	0.04	0.61
獲利能力	資產報酬率(%)	1.06	1.12	17.67	8.57	10.67
	權益報酬率(%)	1.55	2.80	41.33	17.24	19.33
	稅前純益占實收資 本額比率(%) (註7)	2.34	3.27	61.87	32.00	37.07
	純益率(%)	12.07	7.66	29.91	215.97	17.36

	每股盈餘 (元)	0.18	0.33	5.91	3.03	3.73
現金 流量	現金流量比率 (%)	不適用	2.99	82.99	(63.76)	232.17
	現金流量允當比率 (%)	不適用	不適用	(1,691.62)	(33.74)	17.03
	現金再投資比率 (%)	不適用	1.12	48.79	(48.55)	48.76
槓桿度	營運槓桿度	1.02	1.02	1.00	1.05	1.00
	財務槓桿度	1.74	1.21	1.01	1.00	1.02

註：上述之 108 至 112 年財務報表業經會計師查核簽證。

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：主要係因長(短)期借款及合約負債減少所致。
2. 流動比率：主要係因存貨去化及償還短期借款所致。
3. 速動比率：主要係因存貨去化現金流入所致。
4. 利息保障倍數：主要係因利息費用增加所致。
5. 應收款項週轉率、平均收現日數：主要係因銷貨淨額增加所致。
6. 存貨週轉率、應付帳款項週轉率、平均銷貨日數：主係因存貨去化，銷貨成本增加所致。
7. 固定資產週轉率、總資產週轉率：主要係因銷貨淨額增加所致。
8. 資產報酬率：主要係因稅後利益增加所致。
9. 營業利益占實收資本比率：主要係因銷貨淨額增加所致。
10. 純益率：主要係因去年銷貨淨額減少及處分無形資產利益所致。
11. 每股盈餘：主要係因稅後利益增加所致。
12. 現金流量比率、現金流量允當比率、現金再投資比率：主要係營業活動之淨現金流入所致。。

註 1：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

註 2：因營業活動之淨現金流量+為負，故不予表達。

註 3：本表財務分析公式如下-

1. 財務結構

(1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。

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

2. 償債能力

(1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債。

(2) 速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債。

(3) 利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出。

3. 經營能力

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

(2) 平均收現日數 = 365 / 應收款項週轉率。

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

4. 獲利能力

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

三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告

豐謙建設股份有限公司

審計委員會審查報告書

董事會造送本公司民國 112 年度營業報告書、財務報表及盈餘分配議案等，其中財務報表業經資誠聯合會計師事務所王玉娟會計師、洪淑華會計師查核完竣，並出具查核報告。

上述營業報告書、財務報表及盈餘分配議案經本審計委員會審議完竣，認為尚無不符，爰依證券交易法第 14 條之 4 及公司法第 219 條之規定，繕具報告，敬請 鑒察。

此 致

豐謙建設股份有限公司 113 年股東會

豐謙建設股份有限公司

審計委員會召集人：李彥文



中 華 民 國 113 年 3 月 5 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表聲明書

本公司民國 112 年度（自民國 112 年 1 月 1 日至民國 112 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財務報導準則第十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

負責人：袁玉麒



中華民國 113 年 3 月 5 日

會計師查核報告

(113)財審報字第 23004047 號

豐謙建設股份有限公司 公鑒：

查核意見

豐謙建設股份有限公司及子公司（以下簡稱「豐謙集團」）民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 112 年及 111 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、合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告（請參閱其他事項段），上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達豐謙集團民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及中華民國審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依中華民國會計師職業道德規範，與豐謙集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對豐謙集團民國 112 度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

豐謙集團民國 112 年度合併財務報表之關鍵查核事項如下：

房地銷售收入之截止

事項說明

有關銷貨收入會計政策請詳合併財務報表附註四(二十四)；會計項目說明請詳合併財務報表附註六(十六)。民國 112 年度豐謙集團房地銷售收入為新台幣 3,326,986 仟元，佔營業收入 99.86%。

建設業之房地銷售收入係於不動產完成所有權過戶及實際交屋時認列。由於建設業房地銷售對象眾多，須逐一檢視所有權過戶及交屋資料後認列銷貨收入，通常涉及許多人工作業程序，易造成接近財務報導期間結束日之收入認列時點不適當。因此，本會計師將房地銷售收入之截止列為本年度查核最為重要事項之一。

因應之查核程序

本會計師對於上開關鍵查核事項所敘明之特定層面已執行之因應程序彙列如下：

1. 瞭解及評估管理階層對房地銷售收入認列所採用之內部控制程序，並測試房地銷售收入認列時點之流程係有效執行，包括核對過戶及交屋相關文件日期以評估會計入帳時點之正確性。

2. 針對期末接近財務報導期間結束日前後一定期間之房地銷售交易執行截止測試，包括核對土地謄本、房屋所有權狀所載之過戶日期及客戶簽署之交屋同意書日期等相關佐證文件，確認房地銷售收入以記錄於適當期間。

存貨評價

事項說明

有關存貨之會計政策，請詳合併財務報表附註四(十二)；存貨評價之重要會計估計及假設請詳合併財務報表附註五。存貨備抵跌價損失之說明，請詳合併財務報表附註六(四)。豐謙集團民國 112 年 12 月 31 日之存貨餘額及存貨備抵跌價損失分別為新台幣 3,335,151 仟元及 11,283 仟元。

豐謙集團之存貨為房屋及土地，由於近年房地產受政府房市政策及景氣影響，不動產價格波動較大，豐謙集團存貨評價係以成本與淨變現價值孰低者衡量，其淨變現價值常受市場價格波動影響且涉及管理階層主觀判斷，因此，本會計師將存貨評價列為本年度查核最為重要事項之一。

因應之查核程序

本會計師對於上開關鍵查核事項所敘明之特定層面已執行之因應程序彙列如下：

1. 瞭解公司營運及產業性質，並與管理階層訪談，評估其存貨淨變現價值所採用之方法與程序之合理性。
2. 取得財務報導期間結束日之存貨評估淨變現價值報表，檢視各項存貨淨變現價值採用估計基礎適當性，包括取得各案別近期銷售之成交價或鄰近地區相似資產之近期市場成交資訊，進而評估存貨淨變現價值金額之合理性。

其他事項 - 提及其他會計師之查核

列入豐謙集團合併財務報表之採用權益法之被投資公司，其財務報表未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開合併財務報表所表示之意見中，有關該等公司財務報表所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國112年12月31日對前述公司採用權益法之投資金額為新台幣179,518仟元，占資產總額之3.71%，民國112年1月1日至12月31日對前述公司認列之綜合損益為損失新台幣482仟元，占綜合損益之(0.08%)。

其他事項 - 個體財務報告

豐謙建設股份有限公司已編製民國112年度個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見加其他事項段之查核報告在案；111年度個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估豐謙集團繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算豐謙集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

豐謙集團之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照中華民國審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照中華民國審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對豐謙集團內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使豐謙集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致豐謙集團不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。

6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循中華民國會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對豐謙集團民國 112 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

王玉娟

王玉娟

會計師

洪淑華

洪淑華



金融監督管理委員會

核准簽證文號：金管證審字第 1020028992 號

前財政部證券管理委員會

核准簽證文號：(85)台財證(六)第 68701 號

中 華 民 國 1 1 3 年 3 月 5 日



豐謙建設股份有限公司及子公司
合併資產負債表
民國112年及111年12月31日

單位：新台幣仟元

資	產	附註	112年12月31日			111年12月31日		
			金	額	%	金	額	%
流動資產								
1100	現金及約當現金	六(一)	\$	913,588	19	\$	285,665	5
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流	六(二)						
	動			197,000	4		52,000	1
1150	應收票據淨額	六(三)		123	-		225	-
1170	應收帳款淨額	六(三)		23,361	-		9,126	-
1200	其他應收款	六(四)及七(二)		385	-		45,646	1
1220	本期所得稅資產			-	-		590	-
130X	存貨	六(四)及八		3,323,868	69		5,441,780	88
1470	其他流動資產	六(五)		35,776	1		202,518	3
11XX	流動資產合計			<u>4,494,101</u>	<u>93</u>		<u>6,037,550</u>	<u>98</u>
非流動資產								
1550	採用權益法之投資	六(六)		179,518	4		-	-
1600	不動產、廠房及設備	六(七)		41,750	1		43,266	-
1760	投資性不動產淨額	六(九)及八		108,966	2		109,499	2
1840	遞延所得稅資產	六(二十二)		14,081	-		-	-
1900	其他非流動資產			1,020	-		389	-
15XX	非流動資產合計			<u>345,335</u>	<u>7</u>		<u>153,154</u>	<u>2</u>
1XXX	資產總計		\$	<u>4,839,436</u>	<u>100</u>	\$	<u>6,190,704</u>	<u>100</u>

(續次頁)

豐謙建設股份有限公司及子公司
合併資產負債表
民國112年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益	附註	112年12月31日			111年12月31日		
		金額	%		金額	%	
流動負債							
2100	短期借款	六(十)及八	\$ 556,800	12	\$ 1,240,550	20	
2130	合約負債—流動	六(十六)	227,431	5	724,201	12	
2150	應付票據		1,190	-	590	-	
2170	應付帳款		59,815	1	320,510	5	
2200	其他應付款	七(二)	32,690	1	34,539	1	
2230	本期所得稅負債	六(二十二)	9,290	-	26,039	-	
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十一)	4,177	-	4,076	-	
2399	其他流動負債—其他		13,234	-	30,035	-	
21XX	流動負債合計		<u>904,627</u>	<u>19</u>	<u>2,380,540</u>	<u>38</u>	
非流動負債							
2540	長期借款	六(十一)及八	757,696	15	978,885	16	
2600	其他非流動負債		1,204	-	1,312	-	
25XX	非流動負債合計		<u>758,900</u>	<u>15</u>	<u>980,197</u>	<u>16</u>	
2XXX	負債總計		<u>1,663,527</u>	<u>34</u>	<u>3,360,737</u>	<u>54</u>	
歸屬於母公司業主之權益							
股本							
3110	普通股股本	六(十三)	1,550,015	32	1,550,015	25	
資本公積							
3200	資本公積	六(十四)	5,226	-	5,226	-	
保留盈餘							
3310	法定盈餘公積	六(十五)	247,613	5	200,649	4	
3350	未分配盈餘		1,362,699	29	1,063,647	17	
31XX	歸屬於母公司業主之權益合計		<u>3,165,553</u>	<u>66</u>	<u>2,819,537</u>	<u>46</u>	
36XX	非控制權益		<u>10,356</u>	<u>-</u>	<u>10,430</u>	<u>-</u>	
3XXX	權益總計		<u>3,175,909</u>	<u>66</u>	<u>2,829,967</u>	<u>46</u>	
重大或有負債及未認列之合約承諾 九							
3X2X	負債及權益總計		<u>\$ 4,839,436</u>	<u>100</u>	<u>\$ 6,190,704</u>	<u>100</u>	

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：袁玉麒



經理人：劉瑞麟



會計主管：陳瓊妃




 豐謙建設股份有限公司及子公司
 合併綜合損益表
 民國112年10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	112年 金額	112年 %	111年 金額	111年 %
4000 營業收入	六(十六)	\$ 3,331,795	100	\$ 217,444	100
5000 營業成本	六(四)(二十一)	(2,577,551)	(78)	(151,710)	(70)
5900 營業毛利		754,244	22	65,734	30
營業費用	六(二十一)及七(二)				
6100 推銷費用		(142,072)	(4)	(17,225)	(8)
6200 管理費用		(34,110)	(1)	(31,109)	(13)
6000 營業費用合計		(176,182)	(5)	(48,334)	(21)
6900 營業利益		578,062	17	17,400	9
營業外收入及支出					
7100 利息收入	六(十七)	6,997	-	6,919	3
7010 其他收入	六(十八)及七(二)	460	-	19,501	9
7020 其他利益及損失	六(十九)	-	-	452,652	207
7050 財務成本	六(二十)	(10,408)	(-)	(18)	(-)
7060 採用權益法認列之關聯企業及 合資損益之份額	六(六)	(482)	-	-	-
7000 營業外收入及支出合計		(3,433)	-	479,054	219
7900 稅前淨利		574,629	17	496,454	228
7950 所得稅利益(費用)	六(二十二)	3,965	-	(26,318)	(12)
8000 繼續營業單位本期淨利		578,594	17	470,136	216
8500 本期綜合損益總額		\$ 578,594	17	\$ 470,136	216
淨利(損)歸屬於：					
8610 母公司業主		\$ 578,518	17	\$ 469,636	216
8620 非控制權益		76	-	500	-
		\$ 578,594	17	\$ 470,136	216
綜合損益總額歸屬於：					
8710 母公司業主		\$ 578,518	17	\$ 469,636	216
8720 非控制權益		76	-	500	-
		\$ 578,594	17	\$ 470,136	216
基本每股盈餘	六(二十三)				
9750 基本每股盈餘		\$ 3.73		\$ 3.03	
稀釋每股盈餘	六(二十三)				
9850 稀釋每股盈餘		\$ 3.73		\$ 3.03	

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：袁玉麒



經理人：劉瑞麟



會計主管：陳瓊妃



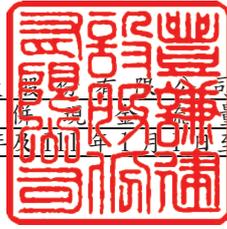

 豐謙建設股份有限公司及子公司
 合併現金流量表
 民國112年及111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

附註	112年1月1日 至12月31日	111年1月1日 至12月31日
營業活動之現金流量		
本期稅前淨利	\$ 574,629	\$ 496,454
調整項目		
收益費損項目		
折舊費用	六(七)(九) (二十一) 2,236	1,752
利息費用	六(二十) 10,408	18
利息收入	六(十七) (6,997)	(6,919)
採用權益法認列之關聯企業損失份額	六(六) 482	-
處分無形資產利益	六(十九) -	(452,652)
應付未付轉列其他收入	-	(595)
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	102	1,201
應收帳款	(14,235)	9,929
其他應收款(含關係人)	41,562	(17,896)
存貨	2,149,778	(1,972,444)
利息資本化實際支付數	六(四)(二十) (31,866)	(36,745)
其他流動資產	168,398	(66,768)
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債-流動	(496,770)	297,165
應付票據	600	95
應付帳款	(260,695)	227,455
其他應付款	(780)	(51,509)
其他流動負債	(16,801)	21,954
營運產生之現金流入(流出)	2,120,051	(1,549,505)
收取之利息	10,697	2,963
支付之利息	(11,477)	(18)
支付所得稅	(26,275)	(299)
營業活動之淨現金流入(流出)	2,092,996	(1,546,859)

(續次頁)

豐謙建設股份有限公司及子公司
合併現金流量表
民國112年1月1日至12月31日



單位：新台幣仟元

	附註	112年1月1日 至12月31日	111年1月1日 至12月31日
<u>投資活動之現金流量</u>			
按攤銷後成本衡量之金融資產增加		(\$ 145,000)	\$ 125,000
取得採用權益法之投資	六(六)	(180,000)	-
取得不動產、廠房及設備	六(七)	(187)	(8,208)
存出保證金增加		(2,647)	(35,062)
存出保證金減少		359	61,987
處分無形資產價款	六(二十五)	-	45,247
投資活動之淨現金(流出)流入		(327,475)	188,964
<u>籌資活動之現金流量</u>			
短期借款增加	六(二十六)	147,220	294,850
短期借款減少	六(二十六)	(1,387,770)	-
舉借長期借款	六(二十六)	339,800	635,300
償還長期借款	六(二十六)	(4,088)	(287,638)
存入保證金(減少)增加	六(二十六)	(108)	108
發放現金股利	六(十五)		
	(二十六)	(232,502)	(279,003)
非控制權益變動	六(二十四)	(150)	(270)
子公司發放現金股利予非控制權益		-	(460)
籌資活動之淨現金(流出)流入		(1,137,598)	362,887
本期現金及約當現金增加(減少)數		627,923	(995,008)
期初現金及約當現金餘額		285,665	1,280,673
期末現金及約當現金餘額		\$ 913,588	\$ 285,665

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：袁玉麒



經理人：劉瑞麟



會計主管：陳瓊妃



豐謙建設股份有限公司及子公司
合併財務報表附註
民國112年度及111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。本公司及子公司(以下統稱「本集團」)，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中心買賣。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。

二、通過財報之日期及程序

本合併財務報告已於民國113年3月5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」)認可並發布生效之新發布、修正後國際財務報導準則會計準則之影響

下表彙列金管會認可並發布生效之民國112年適用之國際財務報導準則會計準則之新發布、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>
國際會計準則第1號之修正「會計政策之揭露」	民國112年1月1日
國際會計準則第8號之修正「會計估計值之定義」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「國際租稅變革-支柱二規則範本」	民國112年5月23日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

(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會計準則之影響

下表彙列金管會認可之民國113年適用之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

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16號之修正「售後租回中之租賃負債」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」	民國113年1月1日
國際會計準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正「供應商融資安排」	民國113年1月1日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

(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會計準則之影響

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之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

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」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號—比較資訊」	民國112年1月1日
國際會計準則第21號之修正「缺乏可兌換性」	民國114年1月1日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

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並發布生效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. 本合併財務報告係按歷史成本編製。
2. 編製符合IFRSs之財務報告需要使用一些重要會計估計值，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。子公司指受本集團控制之個體(包括結構型個體)，當本集團暴露於來自對該個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對該個體之權力有能力影響該等報酬時，本集團即控制該個體。子公司自本集團取得控制之日起納入合併財務報告，於喪失控制之日起終止合併。
- (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，即使因而導致非控制權益發生虧損餘額。
- (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權益。
- (5) 當集團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，並作為原始認列金融資產之公允價值或原始認列投資關聯企業或合資之成本，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，其會計處理與本集團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。

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		說明
			112年12月31日	111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	-	99.87	註
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	-	0.01	註

註：宏都阿里山因已無實質營運活動，於民國 111 年 4 月 27 日經股東會決議通過解散清算，並於民國 112 年 5 月 5 日經嘉義地方法院核准清算完結。

3. 未列入合併財務報告之子公司：無此情形。
4. 子公司會計期間不同之調整及處理方式：無此情形。
5. 重大限制：無此情形。
6. 對本集團具重大性之非控制權益之子公司：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。

(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。除(五)3.之情形外，本集團將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。
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。除(五)3.之情形外，本集團將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。
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) 約當現金

約當現金係指短期並具高度流動性之投資，該投資可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小。定期存款符合前述定義且其持有目的係為滿足營運上之短期現金承諾者，分類為約當現金。

(七) 按攤銷後成本衡量金融資產

1. 係指同時符合下列條件者：
 - (1) 在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
 - (2) 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。
2. 本集團對於符合交易慣例之按攤銷後成本衡量之金融資產係採用交易日會計。

3. 本集團於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，後續採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息收入，及認列減損損失，並於除列時，將其利益或損失認列於損益。
4. 本集團持有不符合約當現金之定期存款，因持有期間短，折現之影響不重大，係以投資金額衡量。

(八) 應收帳款及票據

1. 係指依合約約定，已具無條件收取因移轉商品或勞務所換得對價金額權利之帳款及票據。
2. 屬未付息之短期應收帳款及票據，因折現之影響不大，本集團係以原始發票金額衡量。

(九) 金融資產減損

本集團於每一資產負債表日，就按攤銷後成本衡量之金融資產，考量所有合理且可佐證之資訊(包括前瞻性者)後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按 12 個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失；就不包含重大財務組成部分之應收帳款或合約資產，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

(十) 金融資產之除列

當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。

(十一) 出租人之租賃交易－營業租賃

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。

(十二) 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。

(十三) 採用權益法之投資－關聯企業

1. 關聯企業指所有本集團對其有重大影響而無控制之個體，一般係直接或間接持有其 20%以上表決權之股份。本集團對關聯企業之投資採用權益法處理，取得時依成本認列。
2. 本集團對關聯企業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。如本集團對任一關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益(包括任何其他無擔保之應收款)，本集團不認列進一步之損失，除非本集團對該關聯企業發生法定義務、推定義務或已代其支付款項。

3. 當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響對關聯企業之持股比例時，本集團將歸屬於本集團可享有關聯企業份額下之權益變動按持股比例認列為「資本公積」。
4. 本集團與關聯企業間交易所產生之未實現損益業已依其對關聯企業之權益比例銷除；除非證據顯示該交易所轉讓之資產已減損，否則未實現損失亦予以銷除。關聯企業之會計政策已作必要之調整，與本集團採用之政策一致。
5. 當集團處分關聯企業時，如喪失對該關聯企業之重大影響，對於先前認列於其他綜合損益與該關聯企業有關之所有金額，其會計處理與本集團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，則當喪失對關聯企業之重大影響時，將該利益或損失自權益重分類為損益。如仍對該關聯企業有重大影響，僅按比例將先前在其他綜合損益中認列之金額依上述方式轉出。

(十四) 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 20~55 年、附屬設備為 10 年、其他設備為 3~5 年。

(十五) 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處分成本或其使用價值，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

係指向銀行借入之長、短期款項。本集團於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，後續就減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程序於流通期間內認列利息費用於損益。

(十八) 應付帳款及票據

1. 係指因賒購原物料、商品或勞務所發生之債務及因營業與非因營業而發生之應付票據。
2. 屬未付息之短期應付帳款及票據，因折現之影響不大，本集團係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) 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

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。

3. 員工酬勞及董事酬勞

員工酬勞及董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。另以股票發放員工酬勞者，計算股數之基礎為董事會決議日前一日收盤價。

(二十一) 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或已實質性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之所得稅，嗣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)亦未產生相等之應課稅及可解除暫時性差異，則不予認列。若投資子公司及關聯企業產生之暫時性差異，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或已實質性立法，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(及稅法)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。

(二十二)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。

(二十三)股利分配

分派予股東之現金股利於本公司董事會決議分派股利時於財務報告認列負債，分派股票股利於本公司股東會決議分派時於財務報告認列為待分配股票股利，並於新股基準日時轉列為普通股。

(二十四)收入認列

1. 不動產銷售

(1)本集團主要業務為興建不動產及出售業務，於不動產之控制移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於合約條款之限制，該不動產對本集團沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權移轉客戶時，本集團始對合約款項具可執行權利，因此於法定所有權移轉予客戶及實際交屋取得交屋簽認單之時點認列收入。

(2)本集團銷售預售屋之合約中含有預收客戶購屋款之條款，且預收時點與商品控制移轉之時間間隔長於一年。本集團如判斷個別預售屋合約中存在重大財務組成部份，應調整承諾對價之金額並認列利息費用。另本集團於合約層級考量財務組成部份之重大性，而不於組合層級考量財務融資是否重大。此合約負債於該不動產完工且控制權移轉予客戶時認列收入。

2. 土地開發及轉售

收入以合約議定之金額衡量，客戶於不動產之法定所有權移轉時支付合約價款。極少數情況下，本集團與客戶協議遞延付款時點，但遞延還款期間均不得超過12個月，判斷合約不存在重大財務組成部分，因此不予調整對價金額。

3. 取得客戶合約成本

本集團為取得客戶合約所發生之增額成本(主要係銷售佣金)，預期可回收部分於發生時認列為資產(表列其他流動資產)，按與該資產

相關之商品或勞務移轉一致之有系統基礎攤銷。後續期間若預期收取之對價減除尚未認列為費用之成本低於認列於資產之帳面金額，則就資產帳面金額超額部分認列減損損失。

4. 租賃收入

於租賃期間內依直線法攤銷按月認列收入。

(二十五) 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，經辨識本集團之主要營運決策者為董事會。

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：

重要會計估計值及假設

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 112 年 12 月 31 日，本集團存貨之帳面金額為 3,323,868 仟元。

六、重要會計項目之說明

(一) 現金及約當現金

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
庫存現金及週轉金	\$ 33	\$ 33
支票存款及活期存款	463,555	235,632
定期存款	450,000	50,000
合計	<u>\$ 913,588</u>	<u>\$ 285,665</u>

1. 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。
2. 本集團將原始到期日超過三個月且非滿足短期現金承諾之定期存款，用途受限之現金及約當現金分類為「按攤銷後成本衡量之金融資產」項下，民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之金額分別為 197,000 仟元及 52,000 仟元。
3. 本集團未有將現金及約當現金提供質押之情形。

(二) 按攤銷後成本衡量之金融資產

項目	112年12月31日	111年12月31日
流動項目：		
三個月以上定期存款	\$ 197,000	\$ 52,000

1. 按攤銷後成本衡量之金融資產認列於損益之明細如下：

項目	112年度	111年度
利息收入	\$ 1,779	\$ 1,760

2. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本集團持有按攤銷後成本衡量之金融資產，於民國 112 及 111 年 12 月 31 日之信用風險最大之暴險金額為每期按攤銷後成本衡量之金融資產之揭露金額。

3. 相關按攤銷後成本衡量之金融資產信用風險請詳附註十二(二)。本集團投資定期存單之交易對象為信用品質良好之金融機構，預期發生違約之可能性甚低。

(三) 應收票據及帳款

	112年12月31日	111年12月31日
應收票據	\$ 123	\$ 225
應收帳款	\$ 23,361	\$ 9,126

1. 應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

	112年12月31日		111年12月31日	
	應收帳款	應收票據	應收帳款	應收票據
未逾期	\$ 23,361	\$ 123	\$ 9,126	\$ 225

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之應收帳款及應收票據餘額均為客戶合約所產生，另於民國 111 年 1 月 1 日客戶合約之應收款餘額為 20,481 仟元。

3. 本集團未有將應收票據及帳款提供作為質押擔保之情形。

4. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本集團應收票據及帳款於民國 112 年及 111 年 12 月 31 日信用風險最大暴險金額為每期應收票據及帳款之揭露金額。

5. 相關應收帳款及應收票據信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(四)存貨

	112年12月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 471,859	(\$ 6,950)	\$ 464,909
在建土地	2,212,772	-	2,212,772
在建工程	66,861	-	66,861
待建土地	583,659	(4,333)	579,326
合計	<u>\$ 3,335,151</u>	<u>(\$ 11,283)</u>	<u>\$ 3,323,868</u>

	111年12月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 117,855	(\$ 1,559)	\$ 116,296
在建土地	3,260,560	-	3,260,560
在建工程	1,486,211	-	1,486,211
待建土地	583,046	(4,333)	578,713
合計	<u>\$ 5,447,672</u>	<u>(\$ 5,892)</u>	<u>\$ 5,441,780</u>

1. 本集團當期認列為費損之存貨成本：

	112年度	111年度
已出售房地成本	\$ 2,571,627	\$ 151,177
存貨跌價損失	5,391	-
	<u>\$ 2,577,018</u>	<u>\$ 151,177</u>

2. 待售房地明細如下：

房地名稱	112年12月31日	111年12月31日
台中市(森立方)	\$ 359,408	\$ -
台中市(蜜之地)	37,511	37,511
桃園市(菁英匯)	30,545	35,949
嘉義市(崇文天下)	29,900	29,900
後庄段、短竹段、同興段	13,500	13,500
台中市(時代菁英)	995	995
	<u>\$ 471,859</u>	<u>\$ 117,855</u>

3. 在建土地明細如下：

工地名稱	112年12月31日	111年12月31日
竹北市隘興段(VITA)	\$ -	\$ 720,914
台中市平田段(森立方)	-	494,729
台中市鎮福段	709,671	709,671
台中市頂橋子頭段(謙18)	716,043	718,442
台中市仁平段	787,058	616,804
	<u>\$ 2,212,772</u>	<u>\$ 3,260,560</u>

4. 在建工程明細如下：

工 地 名 稱	112年12月31日	111年12月31日
竹北市隘興段(VITA)	\$ -	\$ 943,254
台中市平田段(森立方)	-	511,013
台中市鎮福段	30,274	20,195
台中市頂橋子頭段(謙18)	28,853	8,697
台中市仁平段	7,734	3,052
	<u>\$ 66,861</u>	<u>\$ 1,486,211</u>

5. 待建土地明細如下：

工 地 名 稱	112年12月31日	111年12月31日
內甕段	\$ 547,259	\$ 546,658
平欣段	24,797	24,785
仁義潭旅館	11,603	11,603
	<u>\$ 583,659</u>	<u>\$ 583,046</u>

6. 民國 112 年度及 111 年度存貨利息資本化金額請詳附註六(十九)，設算利息資本化之利率區間分別 2.29%~2.62%及 1.76%~2.28%。

7. 以存貨提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

8. 本公司與台中市南屯區鎮福段 46 地號土地賣方於民國 109 年 7 月 31 日簽訂土地買賣契約書，因賣方於民國 109 年 9 月 10 日向地政機關辦理變更印鑑，致本公司無法辦理所有權移轉登記手續，該土地亦已因賣方之次子聲請台灣台中地方法院核發暫時處分為限制登記，而無法為所有權移轉之行為，本公司乃依約提起訴狀請求返還賣方已領取之第一期簽約款及第二期用印款共 23,540 仟元(表列其他應收款)及違約金等，於民國 111 年 6 月 30 日經臺灣台中地方法院民事判決，賣方應返還本公司價金 23,540 仟元，並給付違約金 17,662 仟元、裁判費 370 仟元及截至民國 111 年 12 月 31 日止，所估列法定利息 3,971 仟元，合計 45,543 仟元(表列其他應收款)。本公司已於民國 111 年 7 月 11 日，向法院聲請將賣方台中市南屯區鎮福段 46 地號土地為強制執行，並於民國 112 年 4 月 6 日經法院函文分配強制執行價款計新台幣 46,272 仟元(含民國 112 年 1 月 1 日至 3 月 9 日止，法定利息 393 仟元及執行費 336 仟元)，已於民國 112 年 5 月 10 日收迄。

(五)其他流動資產

	112年12月31日	111年12月31日
取得合約之增額成本-流動	\$ 26,807	\$ 150,550
留抵稅額	5,175	47,354
履約保證金	1,720	62
其他流動資產-其他	2,074	4,552
	<u>\$ 35,776</u>	<u>\$ 202,518</u>

(六) 採用權益法之投資

	112年	111年
1月1日	\$ -	\$ -
增加採用權益法之投資	180,000	-
採用權益法之投資損益份額	(482)	-
12月31日	<u>\$ 179,518</u>	<u>\$ -</u>

1. 本公司於民國 112 年 3 月 15 日經董事會決議通過與大美投資股份有限公司採企業聯盟方式參與「新竹市建功高中南側更新地區都市更新案」，並共同設立「豐穗建設股份有限公司」，本公司投資金額共新台幣 180,000 仟元，取得 30% 股權，因對其具有重大影響力，故帳列採用權益法之投資。
2. 採用權益法之關聯企業損益之份額如下：

被投資公司	112年度
豐穗建設股份有限公司	(\$ <u>482</u>)

上開採用權益法之關聯企業損益之份額係依同期間經其他會計師查核簽證之財務報表認列。

(七) 不動產、廠房及設備

	112年1月1日	本期增加	本期減少	本期移轉	112年12月31日
<u>成本</u>					
土地	\$ 18,078	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 18,078
房屋及建築	17,027	-	-	-	17,027
附屬設備	8,117	-	-	-	8,117
其他設備	3,120	187	-	-	3,307
	<u>\$ 46,342</u>	<u>\$ 187</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 46,529</u>
<u>累計折舊</u>					
房屋及建築	(\$ 98)	(\$ 806)	\$ -	\$ -	(\$ 904)
附屬設備	(6)	(738)	-	-	(744)
其他設備	(2,972)	(159)	-	-	(3,131)
	<u>(\$ 3,076)</u>	<u>(\$ 1,703)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 4,779)</u>
	<u>\$ 43,266</u>				<u>\$ 41,750</u>

	111年1月1日	本期增加	本期減少	本期移轉	111年12月31日
<u>成本</u>					
土地	\$ 18,078	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 18,078
房屋及建築	17,872	-	(845)	-	17,027
附屬設備	29,900	8,208	(30,138)	147	8,117
其他設備	5,294	-	(2,174)	-	3,120
未完工程及待驗設備	147	-	-	(147)	-
	<u>\$ 71,291</u>	<u>\$ 8,208</u>	<u>(\$ 33,157)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 46,342</u>
<u>累計折舊</u>					
房屋及建築	(\$ 340)	(\$ 603)	\$ 845	\$ -	(\$ 98)
附屬設備	(29,900)	(244)	30,138	-	(6)
其他設備	(4,774)	(372)	2,174	-	(2,972)
	<u>(\$ 35,014)</u>	<u>(\$ 1,219)</u>	<u>\$ 33,157</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 3,076)</u>
	<u>\$ 36,277</u>				<u>\$ 43,266</u>

(八) 租賃交易－出租人

1. 本集團出租之標的資產係為建物，租賃合約之期間通常介於 1 到 6 年，租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及條件。為保全出租資產之使用情況，通常會要求承租人不得將租賃資產用作借貸擔保，或承租人須提供殘值保證。
2. 本集團於民國 112 年及 111 年度基於營業租賃合約表列營業收入-建物出租收入分別為 4,809 仟元及 4,275 仟元，無屬變動租賃給付。
3. 本集團以營業租賃出租之租賃給付之到期日分析如下：

	112年12月31日	111年12月31日
1年	\$ 3,407	\$ 4,767
1~5年	62	3,291
合計	<u>\$ 3,469</u>	<u>\$ 8,058</u>

(九) 投資性不動產

	112年1月1日	本期增加	本期減少	112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>\$ 120,413</u>
<u>累計折舊</u>				
房屋及建築	(\$ 10,914)	(\$ 533)	\$ -	(\$ 11,447)
	<u>\$ 109,499</u>			<u>\$ 108,966</u>

	111年1月1日	本期增加	本期減少	111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>\$ 120,413</u>
<u>累計折舊</u>				
房屋及建築	(\$ 10,381)	(\$ 533)	\$ -	(\$ 10,914)
	<u>\$ 110,032</u>			<u>\$ 109,499</u>

1. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	112年度	111年度
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 4,129</u>	<u>\$ 4,121</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>\$ 656</u>	<u>\$ 766</u>

2. 本集團持有之投資性不動產於民國 112 年及 111 年度之公允價值分別為 126,870 仟元及 124,652 仟元，未經獨立人員評價，僅由本公司管理階層採用市場參與者常用之評價模型，以未來租金收入現金流量折現法評價，屬第三等級公允價值之衡量，所採用之重要不可觀察輸入值包括折現率。

3. 以投資性不動產提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(十) 短期借款

借款性質	借款期間及還款方式	利率	擔保品	112年12月31日
銀行借款				
擔保借款	111/6/9~116/6/9 按月繳息，本金到期償還。	2.300%	存貨－在建土地	435,000
無擔保借款	111/11/14~116/6/9 按月繳息，本金到期償還。	2.550%	無	28,000
擔保借款	112/1/18~116/6/9 按月繳息，本金到期償還。	2.400%	存貨－在建土地	93,800
				<u>\$ 556,800</u>

借款性質	借款期間及還款方式	利率	擔保品	111年12月31日
銀行借款				
擔保借款	108/5/31~113/5/31 按月繳息，本金到期償還。	2.350%	存貨－在建土地	\$ 576,700
擔保借款	108/5/22~113/5/22 按月繳息，本金到期償還。	2.350%	存貨－在建土地	369,000
擔保借款	109/8/21~114/8/21 按月繳息，本金到期償還。	2.500%	存貨－在建工程	160,650
擔保借款	110/2/9~115/2/9 按月繳息，本金到期償還。	2.400%	存貨－在建工程	134,200
				<u>\$ 1,240,550</u>

1. 上述民國 112 年及 111 年 12 月 31 日借款除有提供存貨擔保外，亦由主要管理階層提供保證，請詳附註七(二)。

2. 短期借款擔保品，請詳附註八說明。

(十一) 長期借款

借款性質	借款期間 及還款方式	利率	擔保品	112年12月31日
長期銀行借款				
擔保借款	106/4/19~121/4/19 按月繳息，第3年起分期償還。	2.380%	存貨－待售房地、 投資性不動產	\$ 26,088
擔保借款	106/8/11~121/8/11 按月繳息，第3年起分期償還。	2.380%	投資性不動產	12,485
擔保借款	110/7/13~114/1/13 按月繳息，到期還本。	2.450%	存貨－在建土地	305,000
擔保借款	111/4/27~114/1/13 按月繳息，到期還本。	2.550%	存貨－在建土地	172,300
擔保借款	112/3/15~117/3/15 按月繳息，到期還本。	2.550%	存貨－在建土地	246,000
小計				761,873
減：一年內到期之長期借款				(4,177)
合計				<u>\$ 757,696</u>

借款性質	借款期間 及還款方式	利率	擔保品	111年12月31日
長期銀行借款				
擔保借款	106/4/19~121/4/19 按月繳息，第3年起分期償還。	2.130%	存貨—待售房地、 投資性不動產	\$ 28,890
擔保借款	106/8/11~121/8/11 按月繳息，第3年起分期償還。	2.130%	投資性不動產	13,771
擔保借款	110/7/13~114/1/13 按月繳息，到期還本。	2.325%	存貨—在建土地	305,000
擔保借款	111/4/27~114/1/13 按月繳息，到期還本。	2.425%	存貨—在建土地	172,300
擔保借款	111/6/9~116/6/9 按月繳息，到期還本。	2.175%	存貨—在建土地	435,000
無擔保借款	111/11/14~116/6/9 按月繳息，到期還本。	2.425%	無	28,000
小計				982,961
減：一年內到期之長期借款				(4,076)
合計				<u>\$ 978,885</u>

1. 上述借款提供存貨及投資性不動產擔保外，亦由主要管理階層提供擔保，請詳附註七(二)。

2. 長期借款擔保品，請詳附註八說明。

(十二) 退休金

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 112 年及 111 年度，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 634 仟元及 599 仟元。

(十三) 股本

本公司民國 112 年 12 月 31 日之額定資本額為 2,000,000 仟元，實收資本額為 1,550,015 仟元，分為 155,001 仟股，每股面額 10 元。

本公司普通股期初與期末流通在外股數調節如下(單位：仟股)：

	112年	111年
1月1日暨12月31日股數	<u>155,001</u>	<u>155,001</u>

(十四) 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。

(十五) 保留盈餘

1. 依本公司章程規定，本公司每年度決算如有盈餘時，應依下列順序分派之：

- (1) 提繳稅捐。
- (2) 彌補虧損。
- (3) 提百分之十為法定盈餘公積；但法定盈餘公積已達資本總額時，不在此限。
- (4) 依相關法令規定提列或迴轉特別盈餘公積。
- (5) 餘額加計前期累計未分配盈餘數為累計可分配盈餘，由董事會擬定盈餘分配案提請股東會決議分配之。

本公司股利政策係依據本公司營運狀況、資金需求、內外部整體環境變化並兼顧股東利益，得以全數或部份分派。盈餘之分派得以現金股利或股票股利方式為之，惟現金股利以不低於總股利 10%。

本公司盈餘分派以現金發放者，依公司法第二百四十條第五項規定由董事會決議辦理，並報告股東會，無須提交股東會請求承認。

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. 本公司分派盈餘時，依法令規定須就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，嗣後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金額得列入可供分派盈餘中。
4. 本公司民國 110 年度盈餘分派案，於民國 111 年 6 月 8 日經股東會決議通過。本公司民國 111 年度盈餘分派案，於民國 112 年 3 月 15 日經董事會決議通過，並於民國 112 年 5 月 31 日提報股東會。分派案如下：

	111年度		110年度	
	金額	每股股利	金額	每股股利
法定盈餘公積	\$ 46,964		\$ 91,644	
現金股利	232,502	\$ 1.5	279,003	\$ 1.8
合計	<u>\$ 279,466</u>		<u>\$ 370,647</u>	

民國 110 年度盈餘分派案與民國 111 年 3 月 16 日之董事會提議無差異。

5. 民國 113 年 3 月 5 日經董事會決議通過對民國 112 年度之盈餘分派每股普通股股利 1.5 元，股利總計 232,502 仟元。

(十六) 營業收入

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
客戶合約之收入	\$ 3,326,986	\$ 213,169
其他-建物出租收入	4,809	4,275
合計	<u>\$ 3,331,795</u>	<u>\$ 217,444</u>

1. 客戶合約收入之細分

本集團之收入可細分為下列主要地理區域：

<u>112年度</u>	<u>營建事業部</u>			<u>合計</u>
	<u>南部地區</u>	<u>中部地區</u>	<u>北部地區</u>	
部門收入	\$ -	\$ 1,159,540	\$ 2,167,446	\$ 3,326,986
收入認列時點				
於某一時點認列之收入				<u>\$ 3,326,986</u>

<u>111年度</u>	<u>營建事業部</u>			<u>合計</u>
	<u>南部地區</u>	<u>中部地區</u>	<u>北部地區</u>	
部門收入	\$ -	\$ 1,266	\$ 211,903	\$ 213,169
收入認列時點				
於某一時點認列之收入				<u>\$ 213,169</u>

2. 本集團截至民國 112 年及 111 年 12 月 31 日已簽訂之銷售房地合約，尚未滿足履約義務所分攤之交易價格之彙總金額及預計認列收入年度分別如下：

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
已簽約合約金額	\$ 756,920	\$ 3,914,720
預計認列收入年度	113年~115年	112年~113年

3. 合約負債

本集團預收款項係認列客戶合約收入相關之合約負債如下：

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>	<u>111年1月1日</u>
合約負債	\$ 227,431	\$ 724,201	\$ 427,036

期初合約負債本期認列收入：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
合約負債期初餘額本期認列收入	\$ 645,601	\$ 2,058

(十七) 利息收入

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
銀行存款利息	\$ 4,800	\$ 1,178
按攤銷後成本衡量之金融資產利息收入	1,779	1,760
其他利息收入	418	3,981
	<u>\$ 6,997</u>	<u>\$ 6,919</u>

(十八) 其他收入

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
其他手續費收入	\$ 18	\$ 69
應付未付轉列其他收入	-	595
違約金收入(註)	-	17,662
其他收入-其他	442	1,175
	<u>\$ 460</u>	<u>\$ 19,501</u>

註：民國 111 年度之其他收入-其他係依訴訟判決認列之違約金收入，請詳附註六(四)8. 說明。

(十九) 其他利益及損失

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
處分無形資產利益	\$ -	\$ 452,652

民國 111 年度處分無形資產利益，係因本集團業已辦理塗銷北門車站飯店地上權登記及建物所有權移轉登記予林務局，林務局於民國 110 年底給付有償移轉價款及維護費用共計 757,766 仟元(含稅)，雙方完成北門車站飯店全部財產點交，無形資產之控制業已移轉，並認列處分無形資產利益 452,652 仟元。

(二十) 財務成本

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
利息費用：		
銀行借款	\$ 38,370	\$ 37,990
其他	3,904	18
	42,274	38,008
減：符合要件之利息 資本化金額	(31,866)	(37,990)
財務成本	<u>\$ 10,408</u>	<u>\$ 18</u>

(二十一) 費用性質之額外資訊

	112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	\$ -	\$ 16,946	\$ 16,946
勞健保費用	-	1,382	1,382
退休金費用	-	634	634
董事酬金	-	8,343	8,343
其他員工福利費用	-	2,363	2,363
合計	\$ -	\$ 29,668	\$ 29,668
不動產、廠房及設備折舊費用	\$ -	\$ 1,703	\$ 1,703
投資性不動產折舊費用	\$ 533	\$ -	\$ 533
	111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	\$ -	\$ 15,445	\$ 15,445
勞健保費用	-	1,450	1,450
退休金費用	-	599	599
董事酬金	-	7,055	7,055
其他員工福利費用	-	773	773
合計	\$ -	\$ 25,322	\$ 25,322
不動產、廠房及設備折舊費用	\$ -	\$ 1,219	\$ 1,219
投資性不動產折舊費用	\$ 533	\$ -	\$ 533

1. 依本公司章程規定，為激勵員工及經營團隊，本公司年度如有獲利於彌補累積虧損後，應提撥員工酬勞不低於1%，董事酬勞以不高於3%為限。員工酬勞得以股票或現金支付之，應由董事會以董事三分之二以上出席及董事出席過半數同意之決議為之，並報告股東會。董事酬勞僅得以現金為之。員工酬勞發放股票或現金之對象得包括符合一定條件之從屬公司員工。

2. 本公司員工酬勞及董事酬勞估計如下：

	112年度	111年度
員工酬勞	\$ 581	\$ 501
董事酬勞	5,809	5,015
	\$ 6,390	\$ 5,516

上述金額帳列薪資費用科目，係依當年度之獲利狀況估列。民國112年度及民國111年度員工及董事酬勞估列比例如下：

	112年度	111年度
員工酬勞比例	1%	1%
董事酬勞比例	1%	1%

經董事會決議之民國 111 年度員工酬勞及董事酬勞金額與民國 111 年度財務報告認列之金額一致。民國 111 年度員工酬勞及董事酬勞將採現金之方式發放，員工酬勞及董事酬勞實際配發金額與估列數無差異。

3. 本公司董事會通過之員工及董事酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十二) 所得稅

1. 所得稅(利益)費用

所得稅(利益)費用組成部分：

	112年度	111年度
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ -	\$ -
土地增值稅	519	279
未分配盈餘加徵	9,508	26,039
以前年度所得稅低估數	89	-
當期所得稅總額	<u>10,116</u>	<u>26,318</u>
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(14,081)	-
遞延所得稅總額	(14,081)	-
所得稅(利益)費用	<u>(\$ 3,965)</u>	<u>\$ 26,318</u>

2. 所得稅(利益)費用與會計利潤關係

	112年度	111年度
稅前淨利按法令稅率計算所得稅	\$ 115,125	\$ 99,069
按稅法規定免課稅之所得	(477)	(93,715)
未分配盈餘加徵	9,508	26,039
土地增值稅影響數	519	279
暫時性差異未認列遞延所得稅資產	-	(1,021)
課稅損失未認列遞延所得稅資產	-	123
遞延所得稅資產可實現性評估變動	(128,729)	(4,456)
以前年度所得稅低估數	89	-
所得稅(利益)費用	<u>(\$ 3,965)</u>	<u>\$ 26,318</u>

3. 因暫時性差異而產生之各遞延所得稅資產金額如下：

112年			
	1月1日	認列於損益	12月31日
遞延所得稅資產：			
-暫時性差異：			
備抵存貨跌價損失	\$ -	\$ 412	\$ 412
本期未實現之毛利	-	13,643	13,643
新制之利息資本化	-	26	26
合計	\$ -	\$ 14,081	\$ 14,081

民國 111 年度：無此情形。

4. 本公司及各子公司尚未使用之課稅損失之有效期限及未認列遞延所得稅資產相關金額如下：

112年12月31日					
發生年度	公司名稱	申報數/ 核定數	尚未抵減金額	已未抵減金額	最後扣抵年度
107	豐謙	核定數	\$ 21,489	\$ 21,489	117

112年12月31日					
發生年度	公司名稱	申報數/ 核定數	尚未抵減金額	未認列遞延所得稅資產金額	最後扣抵年度
107	宏羽	核定數	\$ 1,029	\$ 1,029	117
108	宏羽	核定數	129	129	118
110	宏羽	核定數	488	488	120
111	宏羽	申報數	615	615	121
		合計	\$ 2,261	\$ 2,261	
		總計	\$ 23,750	\$ 23,750	

111年12月31日					
發生年度	公司名稱	申報數/ 核定數	尚未抵減金額	未認列遞延所得稅資產金額	最後扣抵年度
102	豐謙	核定數	\$ 514,995	\$ 514,995	112
104	豐謙	核定數	43,964	43,964	114
105	豐謙	核定數	26,666	26,666	115
106	豐謙	核定數	7,458	7,458	116
107	豐謙	核定數	53,155	53,155	117
		合計	\$ 646,238	\$ 646,238	

111年12月31日

發生年度	公司名稱	申報數/ 核定數	尚未抵減 金額	未認列遞延 所得稅資產金額	最後扣 抵年度
107	宏羽	核定數	\$ 2,098	\$ 2,098	117
108	宏羽	核定數	129	129	118
110	宏羽	申報數	488	488	120
111	宏羽	預計申報數	615	615	121
		合計	<u>\$ 3,330</u>	<u>\$ 3,330</u>	

民國111年12月29日為子公司宏都阿里山之清算完結日，並於民國112年5月5日經嘉義地方法院清算完結，請詳附註四(三)2.說明。

111年12月31日

發生年度	公司名稱	申報數/ 核定數	尚未抵減 金額	未認列遞延 所得稅資產金額	最後扣 抵年度
102	阿里山	核定數	\$ 29,899	\$ 29,899	112
103	阿里山	核定數	23,861	23,861	113
104	阿里山	核定數	21,997	21,997	114
105	阿里山	核定數	22,073	22,073	115
106	阿里山	核定數	8,387	8,387	116
107	阿里山	核定數	7,820	7,820	117
108	阿里山	核定數	7,824	7,824	118
109	阿里山	核定數	6,537	6,537	119
111	阿里山	核定數	4,854	4,854	121
		合計	<u>\$ 133,252</u>	<u>\$ 133,252</u>	
		總計	<u>\$ 782,820</u>	<u>\$ 782,820</u>	

5. 未認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異：

	112年12月31日	111年12月31日
可減除暫時性差異	<u>\$ 9,225</u>	<u>\$ 79,231</u>

6. 本集團營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定年度如下：

	豐謙	宏羽	宏都阿里山
核定年度	<u>110</u>	<u>110</u>	<u>111</u>

(二十五) 現金流量補充資訊

僅有部分現金收取之投資活動：

	112年度	111年度
處分無形資產	\$ -	\$ 314,277
處分無形資產利益	-	452,652
處分無形資產價款	-	766,929
減：期初預收款項	-	(721,682)
加：期末預收款項	-	-
本期收取現金	\$ -	\$ 45,247

(二十六) 來自籌資活動之負債之變動

	112年1月1日	籌資現金流量 之變動	非現金流動 之增加數	非現金流動 之移轉數	112年12月31日
短期借款	\$ 1,240,550	(\$ 1,240,550)	\$ 556,800	\$ -	\$ 556,800
長期借款(含一年內 到期之長期借款)	982,961	335,712	-	(556,800)	761,873
應付股利	-	(232,502)	232,502	-	-
存入保證金	1,312	(108)	-	-	1,204
來自籌資活動之 負債總額	<u>\$ 2,224,823</u>	<u>(\$ 1,137,448)</u>	<u>\$ 789,302</u>	<u>(\$ 556,800)</u>	<u>\$ 1,319,877</u>
	111年1月1日	籌資現金流 量之變動	非現金流動 之增加數	非現金流動 之移轉數	111年12月31日
短期借款	\$ 945,700	\$ 294,850	\$ -	\$ -	\$ 1,240,550
長期借款(含一年內 到期之長期借款)	635,299	347,662	-	-	982,961
應付股利	-	(279,003)	279,003	-	-
存入保證金	1,204	108	-	-	1,312
來自籌資活動之 負債總額	<u>\$ 1,582,203</u>	<u>\$ 363,617</u>	<u>\$ 279,003</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,224,823</u>

七、關係人交易

(一) 關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本集團關係
豐穗建設股份有限公司(豐穗建設)	關聯企業
豐邑建設股份有限公司(豐邑建設)	負責人與本公司總經理為一親等親屬
聖恩營造股份有限公司(聖恩營造)	負責人與本公司總經理為一親等親屬
承恩餐旅管理顧問股份有限公司(承恩餐旅)	負責人與本公司總經理為二親等親屬
旌旗開發股份有限公司(旌旗開發)	負責人為本公司總經理
劉樹居	與本公司總經理為一親等親屬

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 租賃交易－承租人

(1) 本集團向其他關係人承租建物，租賃合約之期間為 1 個月至 3 年，租金計算係參考承租時鄰近地區租金價格及所承租之面積而決定，付款方式係每半年支付一次。

(2) 租金費用

	112年度	111年度
聖恩營造	\$ -	\$ 165

2. 同業連帶擔保－手續費支出

	112年度	111年度
旌旗開發	\$ -	\$ 201
承恩餐旅	30	-
合計	\$ 30	\$ 201

3. 手續費收入

	112年度	111年度
承恩餐旅	\$ 18	\$ -

係本集團之子公司宏羽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，為承恩餐旅辦理同業連帶擔保之手續費收入。

4. 其他應收款

	112年度	111年度
承恩餐旅	\$ 19	\$ -

5. 其他應付款

	112年度	111年度
承恩餐旅	\$ 32	\$ -

6. 擔保情形

(1) 本集團為其他關係人背書保證之明細如下：

- a. 民國 112 年及 111 年 12 月 31 日，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，為關係人豐邑建設股份有限公司及磐石投資建設股份有限公司辦理同業連帶擔保依建造執照之工程造價計 425,690 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，而於該案取得使照時，有關之履約保證自動消滅。
- b. 民國 112 年及 111 年 12 月 31 日，宏羽公司為關係人承恩餐旅管理顧問股份有限公司辦理同業連帶擔保依建造執照之工程造價計 159,101 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，而於該案取得使照時，有關之履約保證自動消滅。

(2)其他關係人為本集團背書保證之明細如下：

- a. 民國 112 年及 111 年 12 月 31 日，關係人旌旗開發股份有限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，為本公司「森立方」建案辦理同業連帶擔保依建造執照之工程造價計 257,965 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，而該案已於民國 112 年 7 月 28 日取得使照，該履約保證自動消滅。
- b. 民國 112 年 8 月 8 日經董事會決議通過，關係人承恩餐旅管理顧問股份有限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，為本公司「謙 18」建案辦理同業連帶擔保依建造執照之工程造價計 311,906 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，而於該案取得使照時，有關之履約保證自動消滅。

(3)本集團為關聯企業融資背書保證之明細如下：

民國 112 年 5 月 23 日經董事會決議通過，依持股比率 30%，為關聯企業豐穗建設股份有限公司之銀行借款作連帶保證人，額度計新台幣 1,086,000 仟元，該項銀行借款額度已於民國 112 年 11 月 20 日取得。

7. 其他

主要管理階層為本公司長、短期借款之連帶保證人，請詳附註六(十)、(十一)說明。

(三)主要管理階層薪酬資訊

	112年度	111年度
短期員工福利	\$ 15,018	\$ 13,055

短期員工福利中包含董事酬勞估列金額，請詳附註六(二十)2.說明。

八、質押之資產

本集團之資產提供擔保明細如下：

資產項目	帳面價值		擔保用途
	112年12月31日	111年12月31日	
存貨	\$ 2,242,672	\$ 4,127,923	長、短期銀行借款
投資性不動產	108,966	109,499	長期銀行借款
	\$ 2,351,638	\$ 4,237,422	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)或有事項

1. 為關係人之保證情形，請參閱附註七(二)。
2. 民國 111 年 1 月 25 日經董事會決議通過，宏羽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，為浩瀚開發建設股份有限公司辦理同業連帶擔保依建造執照之工程造價計 215,508 仟元，民國 111 年 5 月 10 日經桃園市不動產開發同業公會核准註銷。

(二) 承諾事項

本集團已簽約但尚未發生之資本支出

	112年12月31日	111年12月31日
營建用地	\$ -	\$ 47,200
在建工程	46,324	450,362
總計	\$ 46,324	\$ 497,562

十、重大之災害損失

無此情形。

十一、重大期後事項

無此情形。

十二、其他

(一) 資本管理

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、退還資本予股東、發行新股或出售資產以調整至最適資本結構。本集團利用負債資本比率以監控集團資本，該比率係按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額之計算為總借款(包括合併資產負債表所列報之「流動及非流動借款」)扣除現金及約當現金。資本總額之計算為合併資產負債表所列報之「權益」加上債務淨額。民國 112 年及 111 年 12 月 31 日，本集團之資產負債資本比率如下：

	112年12月31日	111年12月31日
總借款	\$ 1,318,673	\$ 2,223,511
減：現金及約當現金	(913,588)	(285,665)
債務淨額	405,085	1,937,846
總權益	3,175,909	2,829,967
總資本	\$ 3,580,994	\$ 4,767,813
負債資本比率	11.31%	40.64%

(二) 金融工具

1. 金融工具之種類

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
<u>金融資產</u>		
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金	\$ 913,588	\$ 285,665
按攤銷後成本衡量 之金融資產-流動	197,000	52,000
應收票據	123	225
應收帳款	23,361	9,126
其他應收款(含關係人)	385	45,646
存出保證金(表列其他流動及 非流動資產)	2,739	451
	<u>\$ 1,137,196</u>	<u>\$ 393,113</u>
	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ 556,800	\$ 1,240,550
應付票據	1,190	590
應付帳款	59,815	320,510
其他應付款(含關係人)	32,690	34,539
長期借款(包含一年內到期)	761,873	982,961
存入保證金	1,204	1,312
	<u>\$ 1,413,572</u>	<u>\$ 2,580,462</u>

2. 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。
- (2) 風險管理工作由本集團財務部透過與集團內各營運單位密切合作，以負責辨認、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

現金流量及公允價值利率風險

- A. 本集團之利率風險主要來自按浮動利率發行之短期借款及長期借款，使本集團暴露於現金流量利率風險。於民國 112 年及 111 年 12 月 31 日，本集團按浮動利率發行之借款主要為新台幣計價。
- B. 當新台幣借款利率上升或下跌 1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國 112 年及 111 年度之稅後淨利將分別增加或減少 10,549 仟元及 17,788 仟元，主要係因浮動利率借款導致利息費用隨之變動所致。

(2) 信用風險

- A. 本集團之信用風險係因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而導致本集團財務損失之風險，主要來自交易對手無法清償按收款條件支付之應收帳款，及分類為按攤銷後成本衡量之債務工具投資的合約現金流量。
- B. 本集團係以集團角度建立信用風險之管理。對於往來之銀行及金融機構，檢視存款信用，經評估其信用品質良好，始可被接納為交易對象。本集團之應收票據及應收帳款為銷售房地之應收客戶款項，依內部明定之授信政策，本集團與每一新客戶於訂定付款及提出交貨之條款與條件前須對其進行管理及信用風險分析。內部風險控管係透過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，以評估客戶之信用品質。
- C. 本集團採用 IFRS 9 提供前提假設，當合約款項按約定之支付條款逾期超過 90 天，視為已發生違約。
- D. 本集團採用 IFRS 9 提供以下之前提假設，作為判斷自原始認列後金融工具之信用風險是否有顯著增加之依據：
當合約款項按約定之支付條款逾期超過 30 天，視為金融資產自原始認列後信用風險已顯著增加。
- E. 本集團仍持續進行追索之法律程序，以保全債權之權利。本集團仍有追索活動之債權於民國 112 年及 111 年 12 月 31 日皆為 0 仟元。
- F. 本集團按客戶類型之特性將對客戶之應收帳款分組，採用簡化作法以損失率法為基礎估計預期信用損失，並納入對未來前瞻性的考量調整按特定期間歷史及現時資訊所建立之損失率，以估計應收帳款的備抵損失。本集團於民國 112 年及 111 年 12 月 31 日經評估可能發生之減損損失微小。

(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. 本集團未動用借款額度明細如下：

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
一年內到期	\$ -	\$ 56,020
一年以上到期	-	246,000
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 302,020</u>

- C. 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：

112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	\$ 6,485	\$ 6,485	\$ 12,970	\$ 575,499	\$ 601,439
應付票據	1,190	-	-	-	1,190
應付帳款	44,963	101	14,751	-	59,815
其他應付款	29,661	2,443	586	-	32,690
長期借款(包含 一年內到期)	11,595	11,595	489,038	292,360	804,588
存入保證金	-	-	1,204	-	1,204

非衍生金融負債：

111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	\$ 745,631	\$ 507,886	\$ -	\$ -	\$ 1,253,517
應付票據	590	-	-	-	590
應付帳款	292,290	15,760	12,460	-	320,510
其他應付款	18,940	8,550	7,049	-	34,539
長期借款(包含 一年內到期)	13,202	13,202	26,403	1,002,611	1,055,418
存入保證金	-	-	-	1,312	1,312

(三)公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：
 - 第一等級：企業於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價（未經調整）。活絡市場係指有充分頻率及數量之資產或負債交易發生，以在持續基礎上提供定價資訊之市場。
 - 第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。
 - 第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值，本公司投資之投資性不動產屬之。
2. 以成本衡量之投資性不動產之公允價值資訊請詳附註六(九)說明。
3. 非以公允價值衡量之金融工具：
現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據、應收帳款、其他應收款(含關係人)、存出保證金、短期借款、應付票據、應付帳款、其他應付款(含關係人)、長期借款(包含一年內到期)及存入保證金的帳面金額係公允價值之合理近似值。
4. 以公允價值衡量之金融工具及非金融工具：無此情形。

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：無此情事。
2. 為他人背書保證：請詳附表一。
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：無此情事。
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：無此情事。

(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：請詳附表二。

(三) 大陸投資資訊

無此情事。

(四) 主要股東資訊

主要股東資訊：請詳附表三。

十四、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。

(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：

<u>112年度</u>	<u>營建事業部</u>	<u>飯店及餐飲部</u>	<u>調整及沖銷</u>	<u>總計</u>
收入				
外部客戶收入	\$ 3,331,795	\$ -	\$ -	\$ 3,331,795
部門損益	\$ 574,629	\$ -	\$ -	\$ 574,629
<u>111年度</u>	<u>營建事業部</u>	<u>飯店及餐飲部</u>	<u>調整及沖銷</u>	<u>總計</u>
收入				
外部客戶收入	\$ 217,455	\$ -	(\$ 11)	\$ 217,444
部門損益	\$ 43,199	\$ 453,255	\$ -	\$ 496,454
部門損益包含：				
其他利益及損失	\$ -	\$ 452,652	\$ -	\$ 452,652

2. 本集團之應報導部門係將業務組織按營運別分類。
3. 本集團之收入主要係經營營建事業業務。
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 112 年及 111 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>112年度</u>	<u>111年度</u>
應報導營運部門調整前收入	\$ 3,331,795	\$ 217,455
消除部門間收入	<u> -</u>	<u>(11)</u>
應報導營運部門收入	<u>\$ 3,331,795</u>	<u>\$ 217,444</u>

2. 民國 112 年及 111 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>112年度</u>	<u>111年度</u>
應報導營運部門調整前稅前損益	\$ 574,629	\$ 496,454
消除部門間損益	<u> -</u>	<u> -</u>
應報導營運部門稅前損益	<u>\$ 574,629</u>	<u>\$ 496,454</u>

(五) 地區別資訊

本集團民國 112 年及 111 年度地區別資訊如下：

	<u>112年度</u>		<u>111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	<u>\$ 3,331,795</u>	<u>\$ 151,736</u>	<u>\$ 217,444</u>	<u>\$ 153,154</u>

(以下空白)

豐謙建設股份有限公司及子公司
為他人背書保證

民國112年11月1日至12月31日

單位：新台幣千元
(除特別註明者外)

附表一

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		關係 (註三)	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	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保證 最高限額	屬母公司對 子公司背書 保證	屬子公司對 母公司背書	屬對大陸地 區背書保證	備註
		公司名稱	公司名稱												
0	豐謙建設股份有限 公司	豐邑建設股份有限 公司	磐石投資建設股份有 限公司	7	\$ 6,331,106	\$ 425,690	\$ 425,690	\$ 425,690	\$ -	13.45%	\$ 6,331,106	N	N	N	註二、 註五
0	豐謙建設股份有限 公司	豐謙建設股份有限 公司	豐謙建設股份有限 公司	6	6,331,106	1,086,000	1,086,000	1,086,000	-	34.31%	6,331,106	N	N	N	註二
1	宏羽營造股份有限 公司	承恩餐旅管理顧問 股份有限公司	承恩餐旅管理顧問 股份有限公司	7	1,444,415	159,101	159,101	159,101	-	110.15%	1,444,415	N	N	N	註四、 註五

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，不受註一限制，惟其總額以不超過本公司淨值百分之二百為限。

註三：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列7種，標示種類即可：
(1)有業務往來之公司。
(2)公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
(3)直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
(4)公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
(5)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之公司。
(6)因共同投資關係由全體出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。
(7)同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。
註四：同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保者，背書保證總額不得超過當期淨值之12倍，個別背書保證限額不得超過當期淨值之10倍。
註五：實際動支金額係依建造執照之工程造價。

豐謙建設股份有限公司及子公司
 被投資公司名稱、所在地區暨相關資訊(不含大陸被投資公司)
 民國112年1月1日至12月31日

附表二

單位：新台幣仟元
 (除特別註明者外)

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		帳面金額	被投資公司本 期損益	本期認列之投 資損益	備註
				本期末	去年年底	股數	比率				
豐謙建設股份有限公司	宏羽營造股份有限公司	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	22,000,000	92.83	\$ 134,086	\$ 1,069	\$ 992	
豐謙建設股份有限公司	宏都阿里山國際開發股份有限公司	台灣	飯店餐飲經營 業務	-	668,665	-	-	-	-	-	註一
宏羽營造股份有限公司	宏都阿里山國際開發股份有限公司	台灣	飯店餐飲經營 業務	-	14,985	-	-	-	-	-	註一
豐謙建設股份有限公司	豐穗建設股份有限公司	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	180,000	-	18,000,000	30.00	179,518	(1,609)	(482)	

註一：民國112年5月5日經嘉義地方法院核准清算完結。

豐謙建設股份有限公司及子公司

主要股東資訊

民國112年12月31日

附表三

主要股東名稱	股份	
	持有股數	持股比例
晨譽投資股份有限公司	34,411,027	22.20%
頌恩營造股份有限公司	29,696,536	19.15%
富邑水電工程股份有限公司	10,537,407	6.79%

說明：若公司係向集保公司申請取得本表資訊者，得於本表附註說明以下事項：

- (1) 本表主要股東資訊係由集保公司以每季最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。
- (2) 上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

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

(113)財審報字第 23003427 號

豐謙建設股份有限公司 公鑒：

查核意見

豐謙建設股份有限公司(以下簡稱「豐謙公司」)民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 112 年及 111 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、個體現金流量表，以及個體財務報表附註(包含重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告(請參閱其他事項段)，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達豐謙公司民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及中華民國審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依中華民國會計師職業道德規範，與豐謙公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對豐謙公司民國 112 年度個體財務

報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

豐謙公司民國 112 年度個體財務報表之關鍵查核事項如下：

房地銷售收入之截止

事項說明

有關銷貨收入會計政策請詳個體財務報表附註四(二十二)；會計項目說明請詳個體財務報表附註六(十六)。民國 112 年度豐謙公司房地銷售收入為新台幣 3,326,986 仟元，佔營業收入 99.86%。

建設業之房地銷售收入係於不動產完成所有權過戶及實際交屋時認列。由於建設業房地銷售對象眾多，須逐一檢視所有權過戶及交屋資料後認列銷貨收入，通常涉及許多人工作業程序，易造成接近財務報導期間結束日之收入認列時點不適當。因此，本會計師將房地銷售收入之截止列為本年度查核最為重要事項之一。

因應之查核程序

本會計師對於上開關鍵查核事項所敘明之特定層面已執行之因應程序彙列如下：

1. 瞭解及評估管理階層對房地銷售收入認列所採用之內部控制程序，並測試房地銷售收入認列時點之流程係有效執行，包括核對過戶及交屋相關文件日期以評估會計入帳時點之正確性。
2. 針對期末接近財務報導期間結束日前後一定期間之房地銷售交易執行截止測試，包括核對土地謄本、房屋所有權狀所載之過戶日期及客戶簽署之交屋同意書日期等相關佐證文件，確認房地銷售收入以記錄於適當期間。

存貨評價

事項說明

有關存貨之會計政策，請詳個體財務報表附註四(十)；存貨評價之重要會計估計及假設請詳個體財務報表附註五。存貨備抵跌價損失之說明，請詳個體財務報表附註六(四)。豐謙公司民國 112 年 12 月 31 日之存貨餘額及存貨備抵跌價損失分別為新台幣 3,339,437 仟元及 11,283 仟元。

豐謙公司之存貨為房屋及土地，由於近年房地產受政府房市政策及景氣影響，不動產價格波動較大，豐謙公司存貨評價係以成本與淨變現價值孰低衡量，其淨變現價值常受市場價格波動影響且涉及管理階層主觀判斷，因此，本會計師將存貨評價列為本年度查核最為重要事項之一。

因應之查核程序

本會計師對於上開關鍵查核事項所敘明之特定層面已執行之因應程序彙列如下：

1. 瞭解公司營運及產業性質，並與管理階層訪談，評估其存貨淨變現價值所採用之方法與程序之合理性。
2. 取得財務報導期間結束日之存貨評估淨變現價值報表，檢視各項存貨淨變現價值採用估計基礎適當性，包括取得各案別近期銷售之成交價或鄰近地區相似資產之近期市場成交資訊，進而評估存貨淨變現價值金額之合理性。

其他事項 - 提及其他會計師之查核

豐謙公司個體財務報表之部分採用權益法之被投資公司，其財務報表未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開個體財務報表所表示之意見中，有關該等公司財務報表所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國

112年12月31日對前述公司採用權益法之投資金額為新台幣179,518仟元，占資產總額之3.72%，民國112年1月1日至12月31日對前述公司認列之綜合損益為損失新台幣482仟元，占綜合損益之(0.08%)。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估豐謙公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算豐謙公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

豐謙公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存在導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照中華民國審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於錯誤或舞弊。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照中華民國審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意

見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。

2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對豐謙限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使豐謙公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致豐謙建設股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於豐謙公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責個體查核案件之指導、監督及執行，並負責形成個體財務報表之查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循中華民國會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對豐謙公司民國 112 年度個體財務

報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

王玉娟
會計師

王玉娟



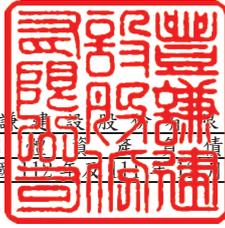
洪淑華

洪淑華



金融監督管理委員會
核准簽證文號：金管證審字第 1020028992 號
前財政部證券管理委員會
核准簽證文號：(85)台財證(六)第 68701 號

中 華 民 國 1 1 3 年 3 月 5 日



豐誠建設股份有限公司
 個體資產負債表
 民國112年及111年12月31日

單位：新台幣仟元

資 產	附註	112 年 12 月 31 日		111 年 12 月 31 日		
		金 額	%	金 額	%	
流動資產						
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 857,568	18	\$ 63,613	1
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流 動	六(二)	100,000	2	-	-
1150	應收票據淨額	六(三)	123	-	225	-
1170	應收帳款淨額	六(三)	23,310	-	9,075	-
1200	其他應收款	六(四)及九(一)	263	-	45,579	1
1220	本期所得稅資產	六(二十一)	-	-	266	-
130X	存貨	六(四)、七(二)及 八	3,328,154	69	5,441,780	88
1470	其他流動資產	六(五)	35,529	1	202,291	3
11XX	流動資產合計		<u>4,344,947</u>	<u>90</u>	<u>5,762,829</u>	<u>93</u>
非流動資產						
1550	採用權益法之投資	六(六)	313,604	7	258,543	4
1600	不動產、廠房及設備	六(七)及七(二)	41,373	1	42,887	1
1760	投資性不動產淨額	六(九)及八	108,966	2	109,499	2
1840	遞延所得稅資產	六(二十一)	14,081	-	-	-
1900	其他非流動資產		1,020	-	389	-
15XX	非流動資產合計		<u>479,044</u>	<u>10</u>	<u>411,318</u>	<u>7</u>
1XXX	資產總計		<u>\$ 4,823,991</u>	<u>100</u>	<u>\$ 6,174,147</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112年及111年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	112年12月31日			111年12月31日		
			金	額	%	金	額	%
流動負債								
2100	短期借款	六(十)及八	\$	556,800	11	\$	1,240,550	20
2130	合約負債—流動	六(十六)		227,431	5		724,201	12
2150	應付票據			1,136	-		545	-
2170	應付帳款			55,047	1		315,697	5
2200	其他應付款	七(二)		32,449	1		33,296	1
2230	本期所得稅負債	六(二十一)		9,290	-		26,039	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十一)		4,177	-		4,076	-
2399	其他流動負債—其他			13,208	-		30,009	-
21XX	流動負債合計			<u>899,538</u>	<u>18</u>		<u>2,374,413</u>	<u>38</u>
非流動負債								
2540	長期借款	六(十一)及八		757,696	16		978,885	16
2600	其他非流動負債			1,204	-		1,312	-
25XX	非流動負債合計			<u>758,900</u>	<u>16</u>		<u>980,197</u>	<u>16</u>
2XXX	負債總計			<u>1,658,438</u>	<u>34</u>		<u>3,354,610</u>	<u>54</u>
權益								
股本 六(十三)								
3110	普通股股本			1,550,015	32		1,550,015	25
資本公積 六(十四)								
3200	資本公積			5,226	-		5,226	-
保留盈餘 六(十五)								
3310	法定盈餘公積			247,613	5		200,649	4
3350	未分配盈餘			1,362,699	29		1,063,647	17
3XXX	權益總計			<u>3,165,553</u>	<u>66</u>		<u>2,819,537</u>	<u>46</u>
重大或有負債及未認列之合約承諾 九								
3X2X	負債及權益總計		\$	<u>4,823,991</u>	<u>100</u>	\$	<u>6,174,147</u>	<u>100</u>

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：袁玉麒



經理人：劉瑞麟



會計主管：陳瓊妃




 豐謙建設股份有限公司
 個體綜合損益表
 民國 112 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	112 年 度			111 年 度		
		金	額	%	金	額	%
4000 營業收入	六(十六)及七 (二)	\$	3,331,795	100	\$	217,455	100
5000 營業成本	六(四)(二十)	(	2,577,551)	(78)	(	151,710)	(70)
5900 營業毛利			754,244	22		65,745	30
營業費用	六(二十)及七 (二)						
6100 推銷費用		(	142,072)	(4)	(	17,225)	(8)
6200 管理費用		(	33,334)	(1)	(	29,134)	(13)
6000 營業費用合計		(	175,406)	(5)	(	46,359)	(21)
6900 營業利益			578,838	17		19,386	9
營業外收入及支出							
7100 利息收入	六(十七)		5,174	-		4,972	2
7010 其他收入	六(四)(十八)		439	-		19,501	9
7050 財務成本	六(十九)	(	10,408)	-	(	18)	-
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(六)		510	-		452,113	208
7000 營業外收入及支出合計		(	4,285)	-		476,568	219
7900 稅前淨利			574,553	17		495,954	228
7950 所得稅利益(費用)	六(二十一)		3,965	-	(	26,318)	(12)
8200 本期淨利		\$	578,518	17	\$	469,636	216
8500 本期綜合損益總額		\$	578,518	17	\$	469,636	216
每股盈餘	六(二十二)						
9750 基本每股盈餘		\$		3.73	\$		3.03
稀釋每股盈餘	六(二十二)						
9850 稀釋每股盈餘		\$		3.73	\$		3.03

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：袁玉麒



經理人：劉瑞麟



會計主管：陳瓊妃




 豐謙股份有限公司
 個體現金流量表
 民國112年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

附註	112年1月1日 至12月31日	111年1月1日 至12月31日
營業活動之現金流量		
本期稅前淨利	\$ 574,553	\$ 495,954
調整項目		
收益費損項目		
折舊費用	六(七)(九) (二十) 2,234	917
利息費用	六(十九) 10,408	18
利息收入	六(十七) (5,174)	(4,972)
採用權益法認列之子公司及關聯企業損益之份額	六(六) (510)	(452,113)
應付未付轉列其他收入	六(十八) -	(595)
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	102	1,201
應收帳款	(14,235)	9,929
其他應收款	41,580	(17,896)
存貨	2,145,492	(1,972,444)
利息資本化實際支付數	(31,866)	(36,745)
其他流動資產	168,418	(66,756)
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債-流動	(496,770)	297,165
應付票據	591	50
應付帳款	(260,650)	229,368
其他應付款	263	(20,460)
其他應付款-關係人	(41)	72
其他流動負債	(16,801)	22,517
營運產生之現金流入(流出)	2,117,594	(1,514,790)
收取之利息	8,910	1,065
支付之利息	(11,477)	(18)
支付之所得稅	(26,598)	(294)
營業活動之淨現金流入(流出)	<u>2,088,429</u>	<u>(1,514,037)</u>

(續次頁)


 豐謙股份有限公司
 個體財務報表
 民國112年及111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	112年1月1日 至12月31日	111年1月1日 至12月31日
<u>投資活動之現金流量</u>			
取得採用權益法之投資		(\$ 180,000)	\$ -
按攤銷後成本衡量之金融資產(增加)減少	六(二)	(100,000)	150,000
購置不動產、廠房及設備	六(七)及七(二)	(187)	(42,749)
存出保證金增加		(2,647)	(35,062)
存出保證金減少		359	35,000
子公司減資退還股款		-	224,715
子公司發放現金股利		124,451	382,713
子公司清算退回股款		998	-
投資活動之淨現金(流出)流入		<u>(157,026)</u>	<u>714,617</u>
<u>籌資活動之現金流量</u>			
短期借款增加	六(二十三)	147,220	294,850
短期借款減少	六(二十三)	(1,387,770)	-
舉借長期借款	六(二十三)	339,800	635,300
償還長期借款	六(二十三)	(4,088)	(287,638)
存入保證金(減少)增加	六(二十三)	(108)	108
發放現金股利	六(十五)		
	(二十三)	<u>(232,502)</u>	<u>(279,003)</u>
籌資活動之淨現金(流出)流入		<u>(1,137,448)</u>	<u>363,617</u>
本期現金及約當現金增加(減少)數		793,955	(435,803)
期初現金及約當現金餘額		<u>63,613</u>	<u>499,416</u>
期末現金及約當現金餘額		<u>\$ 857,568</u>	<u>\$ 63,613</u>

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：袁玉麒



經理人：劉瑞麟



會計主管：陳瓊妃



豐謙建設股份有限公司
個體財務報表附註
民國112年度及111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。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。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國113年3月5日經董事會通過發布。

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」)認可並發布生效之新發布、修正後國際財務報導準則會計準則之影響

下表彙列金管會認可並發布生效之民國112年適用之國際財務報導準則會計準則之新發布、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>
國際會計準則第1號之修正「會計政策之揭露」	民國112年1月1日
國際會計準則第8號之修正「會計估計值之定義」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「國際租稅變革-支柱二規則範本」	民國112年5月23日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(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會計準則之影響

下表彙列金管會認可之民國113年適用之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

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16號之修正「售後租回中之租賃負債」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」	民國113年1月1日
國際會計準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正「供應商融資安排」	民國113年1月1日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(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會計準則之影響

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之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

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」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號—比較資訊」	民國112年1月1日
國際會計準則第21號之修正「缺乏可兌換性」	民國114年1月1日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

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. 本個體財務報告係按歷史成本編製。
2. 編製符合經金管會認可並發布生效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，或涉及個體財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三) 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。

除(三)3.之情形外，本公司將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

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。

除(三)3.之情形外，本公司將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

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。

(四) 約當現金

約當現金係指短期並具高度流動性之投資，該投資可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小。定期存款符合前述定義且其持有目的係為滿足營運上之短期現金承諾者，分類為約當現金。

(五) 按攤銷後成本衡量之金融資產

1. 係指同時符合下列條件者：

- (1) 在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- (2) 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

2. 本公司對於符合交易慣例之按攤銷後成本衡量之金融資產係採用交易日會計。

3. 本公司於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，後續採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息收入，及認列減損損失，並於除列時，將其利益或損失認列於損益。

4. 本公司持有不符合約當現金之定期存款，因持有期間短，折現之影響不重大，係以投資金額衡量。

(六) 應收帳款及票據

1. 係指依合約約定，已具無條件收取因移轉商品或勞務所換得對價金額權利之帳款及票據。
2. 屬未付息之短期應收帳款及票據，因折現之影響不大，本公司係以原始發票金額衡量。

(七) 金融資產減損

本公司於每一資產負債表日，就按攤銷後成本衡量之金融資產，考量所有合理且可佐證之資訊（包括前瞻性者）後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按 12 個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失；就不包含重大財務組成部分之應收帳款或合約資產，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

(八) 金融資產之除列

當本公司對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，將除列金融資產。

(九) 出租人之租賃交易－營業租賃

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) 採用權益法之投資/子公司及關聯企業

1. 子公司指受本公司控制之個體（包括結構型個體），當本公司暴露於來自對該個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對該個體之權力有能力影響該等報酬時，本公司即控制個體。
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. 關聯企業指所有本公司對其有重大影響而無控制之個體，一般係直接或間接持有其 20% 以上表決權之股份。本公司對關聯企業之投資採用權益法處理，取得時依成本認列。

5. 本公司對關聯企業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。如本公司對任一關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益（包括任何其他無擔保之應收款），本公司不認列進一步之損失，除非本公司對該關聯企業發生法定義務、推定義務或已代其支付款項。
6. 當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響對關聯企業之持股比例時，本公司將可享有關聯企業份額下之權益變動按持股比例認列為「資本公積」。
7. 本公司與關聯企業間交易所產生之未實現損益業已依其對關聯企業之權益比例銷除；除非證據顯示該交易所轉讓之資產已減損，否則未實現損失亦予以銷除。關聯企業之會計政策已作必要之調整，與本公司採用之政策一致。
8. 當本公司處分關聯企業時，如喪失對該關聯企業之重大影響，對於先前認列於其他綜合損益與該關聯企業有關之所有金額，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，則當喪失對關聯企業之重大影響時，將該利益或損失自權益重分類為損益。如仍對該關聯企業有重大影響，僅按比例將先前在其他綜合損益中認列之金額依上述方式轉出。
9. 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：房屋及建築為 20~55 年、附屬設備為 10 年及其他設備為 3~5 年。

(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) 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處分成本或其使用價值，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。

(十五) 借款

係指向銀行借入之長、短期款項。本公司於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，後續就減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程序於流通期間內認列利息費用於損益。

(十六) 應付帳款及票據

1. 係指因賒購原物料、商品或勞務所發生之債務及因營業與非因營業而發生之應付票據。
2. 屬未付息之短期應付帳款及票據，因折現之影響不大，本公司係以原始發票金額衡量。

(十七) 金融負債之除列

本公司於合約明定之義務履行、取消或到期時時，除列金融負債。

(十八) 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

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。

3. 員工酬勞及董事酬勞

員工酬勞及董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。另以股票發放員工酬勞者，計算股數之基礎為董事會決議日前一日收盤價。

(十九) 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或已實質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之所得稅，嗣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別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)亦未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異，則不予認列。若投資子公司及關聯企業產生之暫時性差異，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或已實質性立法，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(及稅法)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。

(二十) 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。

(二十一) 股利分配

分派予股東之現金股利於本公司董事會決議分派股利時於財務報告認列負債，分派股票股利於本公司股東會決議分派時於財務報告認列為待分配股票股利，並於新股基準日時轉列為普通股。

(二十二) 收入認列

1. 不動產銷售

- (1) 本公司主要業務為興建不動產及出售業務，於不動產之控制移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於合約條款之限制，該不動產對本公司沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權移轉客戶時，本公司始對合約款項具可執行權利，因此於法定所有權移轉予客戶及實際交屋取得交屋簽認單之時點認列收入。
- (2) 本公司銷售預售屋之合約中含有預收客戶購屋款之條款，且預收時點與商品控制移轉之時間間隔長於一年。本公司如判斷個別預售屋合約中存在重大財務組成部份，應調整承諾對價之金額並認列利息費用。本公司於合約層級考量財務組成部份之重大性，而不於組合層級考量財務融資是否重大。此合約負債於

該不動產完工且控制權移轉予客戶時認列收入。

2. 土地開發及轉售

收入以合約議定之金額衡量，客戶於不動產之法定所有權移轉時支付合約價款。極少數狀況下，本公司與客戶協議遞延付款時點，但遞延還款期間均不超過 12 個月，判斷合約不存在重大財務組成部分，因此不予調整對價金額。

3. 取得客戶合約成本

本公司為取得客戶合約所發生之增額成本(主要係銷售佣金)，預期可回收部分於發生時認列為資產(表列其他流動資產)，按與該資產相關之商品或勞務移轉一致之有系統基礎攤銷。後續期間若預期收取之對價減除尚未認列為費用之成本低於認列於資產之帳面金額，則就資產帳面金額超額部分認列減損損失。

4. 租賃收入

於租賃期間內依直線法攤銷按月認列收入。

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：

重要會計估計及假設

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 112 年 12 月 31 日，本公司存貨之帳面金額為 3,328,154 仟元。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
庫存現金	\$ 30	\$ 30
支票存款及活期存款	457,538	63,583
定期存款	400,000	-
	<u>\$ 857,568</u>	<u>\$ 63,613</u>

1. 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。
2. 本公司將原始到期日超過三個月且非滿足短期現金承諾之定期存款分類為「按攤銷後成本衡量之金融資產」項下，民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之金額分別為 100,000 仟元及 0 仟元。
3. 本公司未有將現金及約當現金提供質押之情形。

(二) 按攤銷後成本衡量之金融資產

項目	112年12月31日	111年12月31日
流動項目：		
三個月以上定期存款	\$ 100,000	\$ -

1. 按攤銷後成本衡量之金融資產認列於損益之明細如下：

	112年度	111年度
利息收入		
三個月以上定期存款利息收入	\$ 543	\$ 312

2. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本公司持有按攤銷後成本衡量之金融資產，於民國 112 年 12 月 31 日及民國 111 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為其帳面金額。

3. 相關按攤銷後成本衡量之金融資產信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(三) 應收票據及帳款

	112年12月31日	111年12月31日
應收票據	\$ 123	\$ 225
應收帳款	\$ 23,310	\$ 9,075

1. 應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

	112年12月31日		111年12月31日	
	應收帳款	應收票據	應收帳款	應收票據
未逾期	\$ 23,310	\$ 123	\$ 9,075	\$ 225

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 112 年 12 月 31 日及民國 111 年 12 月 31 日之應收帳款及應收票據餘額均為客戶合約所產生，另於民國 111 年 1 月 1 日客戶合約之應收款餘額為 20,430 仟元。

3. 本公司未有將應收票據及帳款提供作為質押擔保之情形。

4. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本公司應收票據及帳款於民國 112 年 12 月 31 日及民國 111 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額為每期應收票據及帳款之帳面金額。

5. 相關應收帳款及應收票據信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(四) 存貨

	112年12月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 471,859	(\$ 6,950)	\$ 464,909
在建土地	2,212,772	-	2,212,772
在建工程	71,147	-	71,147
待建土地	583,659	(4,333)	579,326
合計	<u>\$ 3,339,437</u>	<u>(\$ 11,283)</u>	<u>\$ 3,328,154</u>

	111年12月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 117,855	(\$ 1,559)	\$ 116,296
在建土地	3,260,560	-	3,260,560
在建工程	1,486,211	-	1,486,211
待建土地	583,046	(4,333)	578,713
合計	<u>\$ 5,447,672</u>	<u>(\$ 5,892)</u>	<u>\$ 5,441,780</u>

1. 本公司當期認列為費損之存貨成本：

	112年度	111年度
已出售房地成本	\$ 2,571,627	\$ 151,177
存貨跌價損失	5,391	-
	<u>\$ 2,577,018</u>	<u>\$ 151,177</u>

2. 待售房地明細如下：

房地名稱	112年12月31日	111年12月31日
台中市(森立方)	\$ 359,408	\$ -
台中市(蜜之地)	37,511	37,511
桃園市(菁英匯)	30,545	35,949
嘉義市(崇文天下)	29,900	29,900
後庄段、短竹段、同興段	13,500	13,500
台中市(時代菁英)	995	995
	<u>\$ 471,859</u>	<u>\$ 117,855</u>

3. 在建土地明細如下：

工 地 名 稱	112年12月31日	111年12月31日
竹北市隘興段(VITA)	\$ -	\$ 720,914
台中市平田段(森立方)	-	494,729
台中市鎮福段	709,671	709,671
台中市頂橋子頭段(謙18)	716,043	718,442
台中市仁平段	787,058	616,804
	<u>\$ 2,212,772</u>	<u>\$ 3,260,560</u>

4. 在建工程明細如下：

工 地 名 稱	112年12月31日	111年12月31日
竹北市隘興段(VITA)	\$ -	\$ 943,254
台中市平田段(森立方)	-	511,013
台中市鎮福段	30,274	20,195
台中市頂橋子頭段(謙18)	33,139	8,697
台中市仁平段	7,734	3,052
	<u>\$ 71,147</u>	<u>\$ 1,486,211</u>

5. 待建土地明細如下：

工 地 名 稱	112年12月31日	111年12月31日
內甕段	\$ 547,259	\$ 546,658
平欣段	24,797	24,785
仁義潭旅館	11,603	11,603
	<u>\$ 583,659</u>	<u>\$ 583,046</u>

6. 民國 112 年度及民國 111 年度存貨利息資本化金額請詳附註六(十九)，設算利息資本化之利率區間分別為 2.29%~2.62%及 1.76%~2.28%。

7. 以存貨提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

8. 本公司與台中市南屯區鎮福段 46 地號土地賣方於民國 109 年 7 月 31 日簽訂土地買賣契約書，因賣方於民國 109 年 9 月 10 日向地政機關辦理變更印鑑，致本公司無法辦理所有權移轉登記手續，該土地亦已因賣方之次子聲請台灣台中地方法院核發暫時處分為限制登記，而無法為所有權移轉之行為，本公司乃依約提起訴狀請求返還賣方已領取之第一期簽約款及第二期用印款共 23,540 仟元(表列其他應收款)及違約金等，於民國 111 年 6 月 30 日經臺灣台中地方法院民事判決，賣方應返還本公司價金 23,540 仟元，並給付違約金 17,662 仟元、裁判費 370 仟元及截至民國 111 年 12 月 31 日止，所估列法定利息 3,971 仟元，合計 45,543 仟元(表列其他應收款)。本公司已於民國 111 年 7 月 11 日，向法院聲請將賣方台中市南屯區鎮福段 46 地號土地為強制執行，並於民國 112 年 4 月 6 日經法院函文分配強制執行價款計新台幣 46,272 仟元(含民國 112 年 1 月 1 日至 3 月 9 日止，法定利息 393 仟元及執行費 336 仟元)，已於民國 112 年 5 月 10 日收迄。

(五) 其他流動資產

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
取得合約之增額成本-流動	\$ 26,807	\$ 150,550
留抵稅額	5,175	47,354
預付款項	277	3,150
其他流動資產-其他	3,270	1,237
	<u>\$ 35,529</u>	<u>\$ 202,291</u>

(六) 採用權益法之投資

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
1月1日	\$ 258,543	\$ 413,858
增加採用權益法之投資	180,000	-
採用權益法之投資損益份額	510	452,113
採用權益法之投資之減資退還股款	-	(224,715)
採用權益法之投資之盈餘分派	(124,451)	(382,713)
採用權益法之投資之清算退回股款	(998)	-
12月31日	<u>\$ 313,604</u>	<u>\$ 258,543</u>

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
子公司		
宏羽營造(股)公司	\$ 134,086	\$ 133,094
宏都阿里山國際開發(股)公司	-	125,449
關聯企業		
豐穗建設股份有限公司	179,518	-
	<u>\$ 313,604</u>	<u>\$ 258,543</u>

1. 子公司及關聯企業

本公司重大子公司及關聯企業之基本資訊如下：

公司名稱	主要營業場所	持股比率		關係之性質	衡量方法
		<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>		
宏羽營造(股)公司	台灣	92.83%	92.83%	子公司	權益法
宏都阿里山國際開發(股)公司	台灣	-%	99.87%	子公司	權益法
豐穗建設股份有限公司	台灣	30.00%	-%	關聯企業	權益法

(1) 宏都阿里山國際開發(股)公司因已無實質營運活動，於民國 111 年 4 月 27 日經股東會決議通過解散清算，並於民國 112 年 5 月 5 日經嘉義地方法院核准清算完結。

(2) 本公司於民國 112 年 3 月 15 日經董事會決議通過與大美投資股份有限公司採企業聯盟方式參與「新竹市建功高中南側更新地區都市更新案」並共同設立「豐穗建設股份有限公司」，本公司投資金額共新台幣 180,000 仟元，取得 30% 股權，因對其具有重大影響力，故

帳列採用權益法之投資。

2. 民國 112 年度及民國 111 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>112年度</u>	<u>111年度</u>
宏羽營造(股)公司	\$ 992	(\$ 566)
宏都阿里山國際開發(股)公司	-	452,679
豐穗建設股份有限公司	(482)	-
	<u>\$ 510</u>	<u>\$ 452,113</u>

3. 民國 112 年度及民國 111 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。

(七) 不動產、廠房及設備

	<u>112年1月1日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期減少</u>	<u>112年12月31日</u>
<u>成本</u>				
土地	\$ 17,738	\$ -	\$ -	\$ 17,738
房屋及建築	16,894	-	-	16,894
附屬設備	8,117	-	-	8,117
其他設備	3,005	187	-	3,192
	<u>\$ 45,754</u>	<u>\$ 187</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 45,941</u>
<u>累計折舊</u>				
房屋及建築	(\$ 6)	(\$ 804)	\$ -	(\$ 810)
附屬設備	(6)	(738)	-	(744)
其他設備	(2,855)	(159)	-	(3,014)
	<u>(\$ 2,867)</u>	<u>(\$ 1,701)</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 4,568)</u>
	<u>\$ 42,887</u>			<u>\$ 41,373</u>

	111年1月1日	本期增加	本期減少	111年12月31日
<u>成本</u>				
土地	\$ -	\$ 17,738	\$ -	\$ 17,738
房屋及建築	-	16,894	-	16,894
附屬設備	-	8,117	-	8,117
其他設備	4,034	-	(1,029)	3,005
	<u>\$ 4,034</u>	<u>\$ 42,749</u>	<u>(\$ 1,029)</u>	<u>\$ 45,754</u>
<u>累計折舊</u>				
房屋及建築	\$ -	(\$ 6)	\$ -	(\$ 6)
附屬設備	-	(6)	-	(6)
其他設備	(3,512)	(372)	1,029	(2,855)
	<u>(\$ 3,512)</u>	<u>(\$ 384)</u>	<u>\$ 1,029</u>	<u>(\$ 2,867)</u>
	<u>\$ 522</u>			<u>\$ 42,887</u>

(八) 租賃交易－出租人

1. 本公司出租之標的資產為建物，租賃合約之期間通常介於 1 到 6 年，租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及條件。為保全出租資產之使用情況，通常會要求承租人不得將租賃資產用作借貸擔保，或承租人須提供殘值保證。
2. 本公司於民國 112 年度及民國 111 年度基於營業租賃合約(表列營業收入-建物出租收入)分別認列 4,809 仟元及 4,286 仟元之租金收入，內中無屬變動租賃給付。
3. 本公司以營業租賃出租之租賃給付之到期日分析如下：

	112年12月31日	111年12月31日
1年	\$ 3,407	\$ 4,767
1~5年	62	3,291
合計	<u>\$ 3,469</u>	<u>\$ 8,058</u>

(九) 投資性不動產

	112年1月1日	本期增加	本期減少	112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>\$ 120,413</u>
<u>累計折舊</u>				
房屋及建築	(\$ 10,914)	(\$ 533)	\$ -	(\$ 11,447)
	<u>(\$ 10,914)</u>	<u>(\$ 533)</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 11,447)</u>
	<u>\$ 109,499</u>			<u>\$ 108,966</u>

	111年1月1日	本期增加	本期減少	111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>\$ 120,413</u>
<u>累計折舊</u>				
房屋及建築	(\$ 10,381)	(\$ 533)	\$ -	(\$ 10,914)
	<u>(\$ 10,381)</u>	<u>(\$ 533)</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 10,914)</u>
	<u>\$ 110,032</u>			<u>\$ 109,499</u>

1. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	112年度	111年度
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 4,129</u>	<u>\$ 4,121</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>\$ 656</u>	<u>\$ 766</u>

2. 本公司持有之投資性不動產於民國 112 年 12 月 31 日及民國 111 年 12 月 31 日之公允價值分別為 126,870 仟元及 124,652 仟元，未經獨立人員評價，僅由本公司管理階層採用市場參與者常用之評價模型，以未來租金收入現金流量折現法評價，屬第三等級公允價值之衡量，所採用之重要不可觀察輸入值包括折現率。

3. 以投資性不動產提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(十) 短期借款

借款性質	借款期間及還款方式	利率	擔保品	112年12月31日
銀行借款				
擔保借款	111/6/9~116/6/9 按月繳息，本金到期償還。	2.300%	存貨—在建土地	435,000
無擔保借款	111/11/14~116/6/9 按月繳息，本金到期償還。	2.550%	無	28,000
擔保借款	112/1/18~116/6/9 按月繳息，本金到期償還。	2.400%	存貨—在建土地	93,800
				<u>\$ 556,800</u>

借款性質	借款期間及還款方式	利率	擔保品	111年12月31日
銀行借款				
擔保借款	108/5/31~113/5/31 按月繳息，本金到期償還。	2.350%	存貨－在建土地	\$ 576,700
擔保借款	108/5/22~113/5/22 按月繳息，本金到期償還。	2.350%	存貨－在建土地	369,000
擔保借款	109/8/21~114/8/21 按月繳息，本金到期償還。	2.500%	存貨－在建工程	160,650
擔保借款	110/2/9~115/2/9 按月繳息，本金到期償還。	2.400%	存貨－在建工程	134,200
				<u>\$ 1,240,550</u>

1. 上述民國 112 年 12 月 31 日及民國 111 年 12 月 31 日借款除有提供存貨擔保外，亦由主要管理階層提供保證，請詳附註七(二)。

2. 短期借款擔保品，請詳附註八說明。

(十一) 長期借款

借款性質	借款期間及還款方式	利率	擔保品	112年12月31日
長期銀行借款				
擔保借款	106/4/19~121/4/19 按月繳息，第3年起分期償還。	2.380%	存貨－待售房地、投資性不動產	\$ 26,088
擔保借款	106/8/11~121/8/11 按月繳息，第3年起分期償還。	2.380%	投資性不動產	12,485
擔保借款	110/7/13~114/1/13 按月繳息，到期還本。	2.450%	存貨－在建土地	305,000
擔保借款	111/4/27~114/1/13 按月繳息，到期還本。	2.550%	存貨－在建土地	172,300
擔保借款	112/3/15~117/3/15 按月繳息，到期還本。	2.550%	存貨－在建土地	246,000
小計				761,873
減：一年內到期之長期借款				(4,177)
合計				<u>\$ 757,696</u>

借款性質	借款期間 及還款方式	利率	擔保品	111年12月31日
長期銀行借款				
擔保借款	106/4/19~121/4/19 按月繳息，第3年起分期償還。	2.130%	存貨—待售房地、 投資性不動產	\$ 28,890
擔保借款	106/8/11~121/8/11 按月繳息，第3年起分期償還。	2.130%	投資性不動產	13,771
擔保借款	110/7/13~114/1/13 按月繳息，到期還本。	2.325%	存貨—在建土地	305,000
擔保借款	111/4/27~114/1/13 按月繳息，到期還本。	2.425%	存貨—在建土地	172,300
擔保借款	111/6/9~116/6/9 按月繳息，到期還本。	2.175%	存貨—在建土地	435,000
無擔保借款	111/11/14~116/6/9 按月繳息，到期還本。	2.425%	無	28,000
小計				982,961
減：一年內到期之長期借款				(4,076)
合計				<u>\$ 978,885</u>

1. 上述借款提供存貨及投資性不動產擔保外，亦由主要管理階層提供擔保，請詳附註七(二)。
2. 長期借款擔保品，請詳附註八說明。

(十二) 退休金

1. 自民國 94 年 7 月 1 日起，本公司依據「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 112 年度及民國 111 年度，本公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 631 仟元及 596 仟元。

(十三) 股本

本公司民國 112 年 12 月 31 日之額定資本額為 2,000,000 仟元，實收資本額為 1,550,015 仟元，分為 155,001 仟股，每股面額 10 元。

本公司普通股期初與期末流通在外股數調節如下(單位：仟股)：

	112年	111年
1月1日暨12月31日股數	<u>155,001</u>	<u>155,001</u>

(十四) 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。

(十五) 保留盈餘

1. 依本公司章程規定，本公司每年度決算如有盈餘時，應依下列順序分派之：

- (1) 提繳稅捐。
- (2) 彌補虧損。
- (3) 提百分之十為法定盈餘公積；但法定盈餘公積已達資本總額時，不在此限。
- (4) 依相關法令規定提列或迴轉特別盈餘公積。
- (5) 餘額加計前期累計未分配盈餘數為累計可分配盈餘，由董事會擬定盈餘分配案提請股東會決議分配之。

本公司股利政策係依據本公司營運狀況、資金需求、內外部整體環境變化並兼顧股東利益，得以全數或部份分派。盈餘之分派得以現金股利或股票股利方式為之，惟現金股利以不低於總股利 10%。

本公司盈餘分派以現金發放者，依公司法第二百四十條第五項規定由董事會決議辦理，並報告股東會，無須提交股東會請求承認。

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. 本公司分派盈餘時，依法令規定須就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，嗣後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金額得列入可供分派盈餘中。
4. 本公司民國 110 年度盈餘分派案，於民國 111 年 6 月 8 日經股東會決議通過。本公司民國 111 年度盈餘分派案，於民國 112 年 3 月 15 日經董事會決議通過，並於民國 112 年 5 月 31 日提報股東會。分派案如下：

	111年度		110年度	
	金額	每股股利	金額	每股股利
法定盈餘公積	\$ 46,964		\$ 91,644	
現金股利	232,502	\$ 1.5	279,003	\$ 1.8
合計	<u>\$ 279,466</u>		<u>\$ 370,647</u>	

民國 110 年度盈餘分派案與民國 111 年 3 月 16 日之董事會提議無差異。

5. 民國 113 年 3 月 5 日經董事會決議通過對民國 112 年度之盈餘分派每股普通股股利 1.5 元，股利總計 232,502 仟元。

(十六) 營業收入

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
客戶合約之收入	\$ 3,326,986	\$ 213,169
其他-建物出租收入	<u>4,809</u>	<u>4,286</u>
合計	<u>\$ 3,331,795</u>	<u>\$ 217,455</u>

1. 客戶合約收入之細分

本公司之收入源於某一時點移轉之商品，收入可細分為下列主要地理區域：

<u>營建事業部</u>				
<u>112年度</u>	<u>南部地區</u>	<u>中部地區</u>	<u>北部地區</u>	<u>合計</u>
部門收入	\$ -	\$ 1,159,540	\$ 2,167,446	\$ 3,326,986
收入認列時點				
於某一時點認列之收入				<u>\$ 3,326,986</u>

<u>營建事業部</u>				
<u>111年度</u>	<u>南部地區</u>	<u>中部地區</u>	<u>北部地區</u>	<u>合計</u>
部門收入	\$ -	\$ 1,266	\$ 211,903	\$ 213,169
收入認列時點				
於某一時點認列之收入				<u>\$ 213,169</u>

2. 本公司截至民國 112 年及 111 年 12 月 31 日已簽訂之銷售房地合約，尚未滿足履約義務所分攤之交易價格之彙總金額及預計認列收入年度分別如下：

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
已簽約合約金額	\$ 756,920	\$ 3,914,720
預計認列收入年度	113年~115年	112年~113年

3. 合約負債

本公司預收款項係認列客戶合約收入相關之合約負債如下：

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>	<u>111年1月1日</u>
合約負債	\$ 227,431	\$ 724,201	\$ 427,036

期初合約負債本期認列收入：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
合約負債期初餘額本期認列收入	<u>\$ 645,601</u>	<u>\$ 2,058</u>

(十七) 利息收入

	112年度	111年度
按攤銷後成本衡量之金融資產利息收入	\$ 543	\$ 312
銀行存款利息	4,213	679
其他利息收入	418	3,981
	<u>\$ 5,174</u>	<u>\$ 4,972</u>

(十八) 其他收入

	112年度	111年度
其他手續費收入	\$ -	\$ 69
應付未付轉列其他收入	-	595
違約金收入(註)	-	17,662
其他收入-其他	439	1,175
	<u>\$ 439</u>	<u>\$ 19,501</u>

註：民國 111 年度之其他收入-其他係依訴訟判決認列之違約金收入，請詳附註六(四)8. 說明。

(十九) 財務成本

	112年度	111年度
利息費用：		
銀行借款	\$ 38,370	\$ 37,990
其他	3,904	18
	42,274	38,008
減：符合要件之利息資本化金額	(31,866)	(37,990)
財務成本	<u>\$ 10,408</u>	<u>\$ 18</u>

(二十) 費用性質之額外資訊

	112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	\$ -	\$ 16,586	\$ 16,586
勞健保費用	-	1,363	1,363
退休金費用	-	631	631
董事酬金	-	8,223	8,223
其他用人費用	-	2,363	2,363
合計	<u>\$ -</u>	<u>\$ 29,166</u>	<u>\$ 29,166</u>
不動產、廠房及設備折舊費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,701</u>	<u>\$ 1,701</u>
投資性不動產折舊費用	<u>\$ 533</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 533</u>

111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	\$ -	\$ 15,101	\$ 15,101
勞健保費用	-	1,426	1,426
退休金費用	-	596	596
董事酬金	-	6,935	6,935
其他用人費用	-	773	773
合計	\$ -	\$ 24,831	\$ 24,831
不動產、廠房及設備折舊費用	\$ -	\$ 384	\$ 384
投資性不動產折舊費用	\$ 533	-	\$ 533

1. 本年度及前一年度之員工人數分別為 21 人及 23 人，其中未兼任員工之董事人數分別為 5 人及 7 人。
2. 本年度平均員工福利費用 1,309 仟元(『本年度員工福利費用合計數-董事酬金合計數』/『本年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。前一年度平均員工福利費用 1,119 仟元(『前一年度員工福利費用合計數-董事酬金合計數』/『前一年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。
3. 本年度平均員工薪資費用 1,037 仟元(本年度薪資費用合計數/『本年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。前一年度平均員工薪資費用 944 仟元(前一年度薪資費用合計數/『前一年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。
4. 平均員工薪資費用調整變動情形 9.85%(『本年度平均員工薪資費用-前一年度平均員工薪資費用』/前一年度平均員工薪資費用)。
5. 本公司董事之酬金包括董事報酬及董事酬勞。董事報酬係參考同業通常之水準議定之；董事酬勞方面，係依公司章程規定提撥並經薪酬委員會審議後提送董事會決議，再提報股東會。經理人及員工之酬勞包括薪資、獎金及員工酬勞等，係依所擔任之職位及所承擔之責任，並參考同業對於同等職位之水準及績效考核結果列為薪資報酬之計算基礎，經理人之酬金另送交薪酬委員會審議並經董事會決議。
6. 依本公司章程規定，為激勵員工及經營團隊，本公司年度如有獲利於彌補累積虧損後，應提撥員工酬勞不低於 1%，董事酬勞以不高於 3% 為限。員工酬勞得以股票或現金支付之，應由董事會以董事三分之二以上出席及董事出席過半數同意之決議為之，並報告股東會。董事酬勞僅得以現金為之。員工酬勞發放股票或現金之對象得包括符合一定條件之從屬公司員工。
7. 本公司員工酬勞及董事酬勞估計如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
員工酬勞	\$ 581	\$ 501
董事酬勞	5,809	5,015
	<u>\$ 6,390</u>	<u>\$ 5,516</u>

上述金額帳列薪資費用科目，係依當年度之獲利狀況估列。民國 112 年度及民國 111 年度員工及董事酬勞估列比例如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
員工酬勞比例	<u>1‰</u>	<u>1‰</u>
董事酬勞比例	<u>1%</u>	<u>1%</u>

經董事會決議之民國 111 年度員工酬勞及董事酬勞金額與民國 111 年度財務報告認列之金額一致。民國 111 年度員工酬勞及董事酬勞將採現金之方式發放，員工酬勞及董事酬勞實際配發金額與估列數無差異。

8. 本公司董事會通過之員工及董事酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十一) 所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用組成部分

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 519	\$ 279
未分配盈餘加徵	9,508	26,039
以前年度所得稅低估數	89	-
當期所得稅總額	<u>10,116</u>	<u>26,318</u>
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(14,081)	-
遞延所得稅總額	(14,081)	-
所得稅(利益)費用	<u>(\$ 3,965)</u>	<u>\$ 26,318</u>

2. 所得稅費用與會計利潤關係

	112年度	111年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	\$ 114,911	\$ 99,191
按稅法規定應加計之收入	24,890	-
按稅法規定免課稅之所得	(25,317)	(93,714)
按稅法應加計之費用	(50)	-
未分配盈餘加徵	9,508	26,039
土地增值稅影響數	519	279
暫時性差異未認列遞延所得稅資產	-	(1,021)
遞延所得稅資產可實現性評估變動	(128,515)	(4,456)
以前年度所得稅低估數	89	-
所得稅費用	(\$ 3,965)	\$ 26,318

3. 因暫時性差異而產生之各遞延所得稅資產或負債金額如下：

	112年		
	1月1日	認列於損益	12月31日
遞延所得稅資產：			
-暫時性差異：			
備抵存貨跌價損失	\$ -	\$ 412	\$ 412
本期未實現之毛利	-	13,643	13,643
新制之利息資本化	-	26	26
合計	\$ -	\$ 14,081	\$ 14,081

民國 111 年度：無此情形。

4. 本公司尚未使用之課稅損失之有效期限及未認列遞延所得稅資產相關金額如下：

112年12月31日				
發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	未認列遞延 得稅資產金額	最後 扣抵年度
107	核定數	\$ 21,489	\$ 21,489	117
111年12月31日				
發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	未認列遞延所 得稅資產金額	最後 扣抵年度
102	核定數	\$ 514,995	\$ 514,995	112
104	核定數	43,964	43,964	114
105	核定數	26,666	26,666	115
106	核定數	7,458	7,458	116
107	核定數	53,155	53,155	117
		\$ 646,238	\$ 646,238	

5. 未認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異：

	112年12月31日	111年12月31日
可減除暫時性差異	\$ 9,225	\$ 79,231

6. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 110 年度。

(二十二) 每股盈餘

	112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	\$ 578,518	155,001	\$ 3.73
<u>稀釋每股盈餘</u>			
普通股股東之本期淨利	578,518	155,001	
具稀釋作用之潛在普通股之影響 員工酬勞	-	25	
普通股股東之本期淨利加潛在普 通股之影響	\$ 578,518	155,026	\$ 3.73
	111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	\$ 469,636	155,001	\$ 3.03
<u>稀釋每股盈餘</u>			
普通股股東之本期淨利	469,636	155,001	
具稀釋作用之潛在普通股之影響 員工酬勞	-	27	
普通股股東之本期淨利加潛在普 通股之影響	\$ 469,636	155,028	\$ 3.03

於計算稀釋每股盈餘時，係假設員工酬勞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。

(二十三) 來自籌資活動之負債之變動

	112年1月1日	籌資現金流量 之變動	非現金流動 之新增數	非現金流動 之移轉數	112年12月31日
	短期借款	\$ 1,240,550	(\$ 1,240,550)	\$ 556,800	\$ -	$ 556,800
長期借款(含一 年內到期之長 期借款)	982,961	335,712	-	(556,800)	761,873
應付股利	-	(232,502)	232,502	-	-
存入保證金	1,312	(108)	-	-	1,204
來自籌資活動之 負債總額	<u>\$ 2,224,823</u>	<u>(\$ 1,137,448)</u>	<u>\$ 789,302</u>	<u>(\$ 556,800)</u>	<u>\$ 1,319,877</u>
	111年1月1日	籌資現金流量 之變動	非現金流動 之新增數	非現金流動 之移轉數	111年12月31日
	\$ 945,700	\$ 294,850	\$ -	\$ -	\$ 1,240,550
長期借款(含一 年內到期之長 期借款)	635,299	347,662	-	-	982,961
應付股利	-	(279,003)	279,003	-	-
存入保證金	1,204	108	-	-	1,312
來自籌資活動之 負債總額	<u>\$ 1,582,203</u>	<u>\$ 363,617</u>	<u>\$ 279,003</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,224,823</u>

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)公司(宏羽公司)	本公司之子公司
宏都阿里山國際開發(股)公司 (宏都阿里山公司)	本公司之子公司
豐穗建設股份有限公司(豐穗建設)	本公司之關聯企業
豐邑建設股份有限公司(豐邑建設)	負責人與本公司總經理為一親等親屬
聖恩營造股份有限公司(聖恩營造)	負責人與本公司總經理為一親等親屬
承恩餐旅管理顧問股份有限公司(承恩餐旅)	負責人與本公司總經理為二親等親屬
旌旗開發股份有限公司(旌旗開發)	負責人為本公司總經理
劉樹居	與本公司總經理為一親等親屬

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 營業收入

	112年度	111年度
租賃收入:		
宏羽公司	\$ -	\$ 11

對宏羽公司租金收入之租賃標的物-辦公室租期自民國 107 年 7 月至 111 年 4 月止，其租金計算係參考承租時鄰近地區租金價格及所承租之面積而決定，收款方式係每半年收款一次。

2. 進貨及承諾

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
發包工程		
宏羽公司	\$ 4,286	\$ -

上開發包工程係本公司委託宏羽公司承攬建案營造工程，交易價格由雙方議定，收款條件依合約進度付款，與非關係人並無重大差異。

3. 租賃交易-承租人

(1) 本公司向其他關係人承租建物，租賃合約之期間為 1 個月至 3 年，租金計算係參考承租時鄰近地區租金價格及所承租之面積而決定，與聖恩營造之付款方式係每半年支付一次。與宏羽公司係依租賃契約書每月支付。

(2) 租金費用

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
聖恩營造	\$ -	\$ 165
宏羽公司	16	657
合計	<u>\$ 16</u>	<u>\$ 822</u>

4. 其他應付款

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
宏羽公司	\$ -	\$ 72
承恩餐旅	32	-
合計	<u>\$ 32</u>	<u>\$ 72</u>

5. 同業連帶擔保-手續費支出

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
旌旗開發	\$ -	\$ 201
承恩餐旅	30	-
合計	<u>\$ 30</u>	<u>\$ 201</u>

6. 財產交易

取得不動產、廠房及設備

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
宏羽公司	\$ -	\$ 42,749

7. 擔保情形

(1) 本公司為其他關係人融資背書保證之明細如下：

民國 112 年及 111 年 12 月 31 日，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，為關係人豐邑建設股份有限公

司及磐石投資建設股份有限公司辦理同業連帶擔保依建造執照之工程造價計 425,690 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，而於該案取得使照時，有關之履約保證自動消滅。

(2)其他關係人為本公司融資背書保證之明細如下：

- a. 民國 112 年及 111 年 12 月 31 日，關係人旌旗開發股份有限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，為本公司「森立方」建案辦理同業連帶擔保依建造執照之工程造價計 257,965 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，而該案已於民國 112 年 7 月 28 日取得使照，該履約保證自動消滅。
- b. 民國 112 年 8 月 8 日經董事會決議通過，關係人承恩餐旅管理顧問股份有限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，為本公司「謙 18」建案辦理同業連帶擔保依建造執照之工程造價計 311,906 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，而於該案取得使照時，有關之履約保證自動消滅。

(3)本公司為關聯企業融資背書保證之明細如下：

民國 112 年 5 月 23 日經董事會決議通過，依持股比率 30%，為關聯企業豐穗建設股份有限公司之銀行借款作連帶保證人，額度計新台幣 1,086,000 仟元，該項銀行借款額度已於民國 112 年 11 月 20 日取得。

8. 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，請詳附註六(十)及六(十一)之說明。

(三)主要管理階層薪酬資訊

	112年度	111年度
短期員工福利	\$ 14,898	\$ 12,935

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
	112年12月31日	111年12月31日	
存貨	\$ 2,242,672	\$ 4,127,923	長、短期銀行借款
投資性不動產	108,966	109,499	長期銀行借款
	<u>\$ 2,351,638</u>	<u>\$ 4,237,422</u>	

九、重大承諾事項及或有事項

(一)或有事項

1. 為關係人之保證情形，請參閱附註七(二)。

2. 存貨存在履約爭議之訴訟，請詳附註六(四)8. 之說明。

(二) 承諾事項

本公司已簽約但未發生之資本支出

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
營建用地	\$ -	\$ 47,200
在建工程	46,324	450,362
	<u>\$ 46,324</u>	<u>\$ 497,562</u>

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、退還資本予股東、發行新股或出售資產以調整至最適資本結構。本公司利用負債資本比率以監控公司資本，該比率係按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額之計算為總借款(包括個體資產負債表所列報之「流動及非流動借款」)扣除現金及約當現金。資本總額之計算為個體資產負債表所列報之「權益」加上債務淨額。民國 112 年 12 月 31 日及民國 111 年 12 月 31 日，本公司資產負債資本比率如下：

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
總借款	\$ 1,318,673	\$ 2,223,511
減：現金及約當現金	(857,568)	(63,613)
債務淨額	461,105	2,159,898
總權益	<u>3,165,553</u>	<u>2,819,537</u>
總資本	<u>\$ 3,626,658</u>	<u>\$ 4,979,435</u>
負債資本比率	12.71%	43.38%

(二) 金融工具

1. 金融工具之種類

	112年12月31日	111年12月31日
<u>金融資產</u>		
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金	\$ 857,568	\$ 63,613
按攤銷後成本衡量之金融資產	100,000	-
應收票據	123	225
應收帳款	23,310	9,075
其他應收款	263	45,579
存出保證金(表列其他流動及非流動資產)	2,739	451
	<u>\$ 984,003</u>	<u>\$ 118,943</u>
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ 556,800	\$ 1,240,550
應付票據	1,136	545
應付帳款	55,047	315,697
其他應付款	32,449	33,296
長期借款(包含一年內到期)	761,873	982,961
存入保證金	1,204	1,312
	<u>\$ 1,408,509</u>	<u>\$ 2,574,361</u>

2. 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。
- (2) 風險管理工作由本公司財務部透過與公司內各營運單位密切合作，以負責辨認、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

現金流量及公允價值利率風險

- A. 本公司之利率風險主要來自按浮動利率發行之短期借款及長期借款，使本公司暴露於現金流量利率風險。於民國 112 年 12 月 31 日及民國 111 年 12 月 31 日，本公司按浮動利率發行之借款主要為新台幣計價。
- B. 當新台幣借款利率上升或下跌 1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國 112 年 12 月 31 日及民國 111 年 12 月 31 日之稅後淨利將分別減少或增加 10,549 仟元及 17,788 仟元，主要係因浮動利率借款導致利息費用隨之變動所致。

(2) 信用風險

- A. 本公司之信用風險係因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而導致本公司財務損失之風險，主要來自交易對手無法清償按收款條件支付之應收帳款，及分類為按攤銷後成本衡

量之債務工具投資的合約現金流量。

- B. 本公司係以公司角度建立信用風險之管理。對於往來之銀行及金融機構，檢視存款信用，經評估其信用品質良好，始可被接納為交易對象。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，依內部明定之授信政策，本公司與每一新客戶於訂定付款及提出交貨之條款與條件前須對其進行管理及信用風險分析。內部風險控管係透過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，以評估客戶之信用品質。
- C. 本公司採用 IFRS 9 提供前提假設，當合約款項按約定之支付條款逾期超過 90 天，視為已發生違約。
- D. 本公司採用 IFRS 9 提供以下之前提假設，作為判斷自原始認列後金融工具之信用風險是否有顯著增加之依據：
當合約款項按約定之支付條款逾期超過 30 天，視為金融資產自原始認列後信用風險已顯著增加。
- E. 本公司仍持續進行追索之法律程序，以保全債權之權利。本公司仍有追索活動之債權於民國 112 年及 111 年 12 月 31 日皆為 0 仟元。
- F. 本公司按客戶類型之特性將對客戶之應收帳款分組，採用簡化作法以損失率法為基礎估計預期信用損失，並納入對未來前瞻性的考量調整按特定期間歷史及現時資訊所建立之損失率，以估計應收帳款的備抵損失。本公司於民國 112 年 12 月 31 日及民國 111 年 12 月 31 日經評估可能發生之減損損失微小。

(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. 本公司未動用借款額度明細如下：

	112年12月31日	111年12月31日
一年內到期	\$ -	\$ 56,020
一年以上到期	-	246,000
	\$ -	\$ 302,020

- C. 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：

112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	\$ 6,485	\$ 6,485	\$ 12,970	\$ 575,499	\$ 601,439
應付票據	1,136	-	-	-	1,136
應付帳款	44,962	101	9,984	-	55,047
其他應付款	29,433	2,443	573	-	32,449
長期借款(包含一年內到期)	11,595	11,595	489,038	292,360	804,588
存入保證金	-	-	1,204	-	1,204

非衍生金融負債：

111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	\$ 745,631	\$ 507,886	\$ -	\$ -	\$ 1,253,517
應付票據	545	-	-	-	545
應付帳款	292,260	15,561	7,876	-	315,697
其他應付款	17,710	8,550	7,036	-	33,296
長期借款(包含一年內到期)	13,202	13,202	26,403	1,002,611	1,055,418
存入保證金	-	-	-	1,312	1,312

(三)公允價值資訊

- 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：
 - 第一等級：企業於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價(未經調整)。活絡市場係指有充分頻率及數量之資產或負債交易發生，以在持續基礎上提供定價資訊之市場。
 - 第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。
 - 第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。本公司投資之部分衍生工具、無活絡市場之權益工具及投資性不動產皆屬之。
- 以成本衡量之投資性不動產之公允價值資訊請詳附註六(九)說明。
- 非以公允價值衡量之金融工具
現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據、應收帳款、其他應收款、存出保證金、短期借款、應付票據、應付帳款、其他應付款(含關係人)、長期借款(包含一年內到期)及存入保證金的帳面金額係公允價值之合理近似值。
- 以公允價值衡量之金融工具及非金融工具：無此情形。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

- 資金貸與他人：無此情事。

2. 為他人背書保證：請詳附表一。
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：無此情事。
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. 從事衍生工具交易：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：無此情事。

(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：請詳附表二。

(三) 大陸投資資訊

無此情事。

(四) 主要股東資訊

主要股東資訊：請詳附表三。

十四、部門資訊

不適用。

(以下空白)

豐謙建設股份有限公司
為他人背書保證

民國112年11月1日至12月31日

單位：新台幣千元
(除特別註明者外)

附表一

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		關係 (註三)	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	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保證 最高限額	屬母公司對 子公司背書 保證	屬子公司對 母公司背書	屬對大陸地 區背書保證	備註
		公司名稱	公司名稱												
0	豐謙建設股份有限 公司	豐邑建設股份有限 公司	豐石投資建設股份有 限公司	7	\$ 6,331,106	\$ 425,690	\$ 425,690	\$ 425,690	\$ -	13.45%	\$ 6,331,106	N	N	N	註二、 註五
0	豐謙建設股份有限 公司	豐謙建設股份有限 公司	豐謙建設股份有限 公司	6	6,331,106	1,086,000	1,086,000	1,086,000	-	34.31%	6,331,106	N	N	N	註二
1	宏羽營造股份有限 公司	承恩餐旅管理顧問 有限公司	承恩餐旅管理顧問 有限公司	7	1,444,415	159,101	159,101	159,101	-	110.15%	1,444,415	N	N	N	註四、 註五

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，不受註一限制，惟其總額以不超過本公司淨值百分之二百為限。

註三：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列7種，標示種類即可：

- (1)有業務往來之公司。
- (2)公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (3)直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (4)公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
- (5)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之公司。
- (6)因共同投資關係由全體出資股東依其持股比例對其背書保證連帶擔保。
- (7)同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註四：同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證總額不得超過當期淨值之12倍，個別背書保證限額不得超過當期淨值之10倍。
註五：實際動支金額係依建造執照之工程造價。

豐謙建設股份有限公司
 被投資公司名稱、所在地區暨相關資訊(不包含大陸被投資公司)
 民國112年1月1日至12月31日

附表二

單位：新台幣仟元
 (除特別註明者外)

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		帳面金額	被投資公司本 期損益	本期認列之投 資損益	備註
				本期末	去年年底	股數	比率				
豐謙建設股份有限公司	宏羽營造股份有限公司	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	22,000,000	92.83	\$ 134,086	\$ 1,069	\$ 992	
豐謙建設股份有限公司	宏都阿里山國際開發股份有限公司	台灣	飯店餐飲經營業 務	-	668,665	-	-	-	-	-	註一
宏羽營造股份有限公司	宏都阿里山國際開發股份有限公司	台灣	飯店餐飲經營業 務	-	14,985	-	-	-	-	-	註一
豐謙建設股份有限公司	豐穗建設股份有限公司	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	180,000	-	18,000,000	30.00	179,518	(1,609)	(482)	

註一：民國112年5月5日經嘉義地方法院核准清算完結。

豐謙建設股份有限公司

主要股東資訊

民國112年12月31日

附表三

主要股東名稱	股份	
	持有股數	持股比例
晨譽投資股份有限公司	34,411,027	22.20%
頌恩營造股份有限公司	29,696,536	19.15%
富邑水電工程股份有限公司	10,537,407	6.79%

說明：若公司係向集保公司申請取得本表資訊者，得於本表附註說明以下事項：

- (1) 本表主要股東資訊係由集保公司以每季最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。
- (2) 上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

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

最近二年度資產、負債及權益發生重大變動之主要原因及其影響，若影響重大者應說明未來因應計畫：

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	112 年度	111 年度	差異	
				金額	比率%
流動資產		4,494,101	6,037,550	(1,543,449)	(25.56)
不動產、廠房及設備		41,750	43,266	(1,516)	(3.50)
投資性不動產淨額		108,966	109,499	(533)	(0.49)
無形資產		0	0	0	0.00
其他資產		194,619	389	194,230	49930.59
資產總額		4,839,436	6,190,704	(1,351,268)	(21.83)
流動負債		904,627	2,380,540	(1,475,913)	(62.00)
非流動負債		758,900	980,197	(221,297)	(22.58)
負債總額		1,663,527	3,360,737	(1,697,210)	(50.50)
歸屬於母公司業主之權益		3,165,553	2,819,537	346,016	12.27
股 本		1,550,015	1,550,015	0	0.00
資本公積		5,226	5,226	0	0.00
保留盈餘		1,610,312	1,264,296	346,016	27.37
權益總額		3,175,909	2,829,967	345,942	12.22

註：說明公司最近二年度資產、負債及股東權益發生重大變動項目（前後期變動達百分之二十以上，且變動金額達新臺幣一千萬元者）之主要原因及其影響及未來因應計畫。

- 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)：
 - 流動資產減少：主要係存貨之建案「VITA」及「森立方」完工認列收入所致。
 - 其他資產增加：主要係採用權益法之投資及遞延所得稅資產增加所致。
 - 流動負債及非流動負債減少：主要係因長短期借款減少及合約負債轉列收入所致。
 - 保留盈餘增加：主要係建案「VITA」及「森立方」完工認列收入所致。
- 重大變動其影響及未來因應計畫：對財務狀況無影響，無須擬定因應計畫。

二、財務績效

最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動之主要原因及預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫。

(一)最近二年度營業收入、營業純益與稅前純益重大變動之主要原因

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	112 年度	111 年度	差異	
				金額	比例%
營業收入		3,331,795	217,444	3,114,351	1,432.25
營業毛利		754,244	65,734	688,510	1,047.42
營業損益		578,062	17,400	560,662	3,222.20
營業外收入及支出		(3,433)	479,054	(482,487)	(100.72)
稅前淨利		574,629	496,454	78,175	15.75
本期淨利(損)		578,594	470,136	108,458	23.07
淨利歸屬於母公司業主		578,518	469,636	108,882	23.18

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)：

- 營業收入、營業毛利、營業損益、本期淨利及淨利歸屬於母公司業主均增加：主要係本期建案「VITA」及「森立方」完工入帳所致。
- 營業外收入及支出減少：主要係去年子公司宏都阿里山公司處分無形資產所致。

(二)預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：

1. 請參照「致股東報告書」。
2. 本公司未公開112年之財務預測，故不擬揭露預期銷售數量。

三、現金流量：最近年度現金流量變動之分析說明、流動性不足之改善計畫及未來一年現金流動性分析：

(一)最近二年度現金流動性分析

項 目	年 度	112 年度	111 年度	增(減)比率(%)
現金流量比率(%)		231.37	(64.98)	(456.06)
現金流量允當比率(%)		104.39	(28.41)	(467.44)
現金再投資比率(%)		48.75	(49.30)	(198.88)

增減比率變動分析說明：
現金流量比率、現金流量允當比率及現金再投資比率均減少：主要係因本期建案完工入帳，存貨庫存量減少，並且償還短期借款，致使營業活動淨現金流入所致。

(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：新台幣仟元

期初現金餘額 (1)	預計全年來自營業活動淨現金流量(2)	預計全年因投資及籌資活動淨現金流量(3)	預計現金剩餘(不足)數 (1)+(2)+(3)	預計現金不足額之補救措施	
				投資計畫	理財計畫
913,588	(177,647)	238,973	974,914	-	-
<p>1. 未來一年現金流量變動情形分析：</p> <p>(1)營業活動淨現金流入：主係個案交屋入款。</p> <p>(2)投資及籌資活動淨現金流出：主係發放現金股利及舉借銀行借款所致。</p> <p>2. 預計現金不足額之補救措施及流動性分析：預計現金剩餘 974,914 仟元，故不適用。</p>					

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：

112 年 3 月 15 日經董事會決議通過與大美投資股份有限公司採企業聯盟方式參與「新竹市建功高中南側更新地區都市更新案」並共同設立「豐穗建設股份有限公司」，本公司投資金額共新台幣 180,000 仟元，所需資金源自有資金，為本年度重大資本支出。

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) 轉投資政策獲利之主要原因：

轉投資宏都阿里山公司於民國 112 年 5 月 5 日經嘉義地方法院核准清算完結。上開事件，豐謙公司收取賸餘財產分配計新台幣 125,449 仟元、宏羽公司計新台幣 9 仟元。

另豐謙公司轉投資之宏羽公司本期認列損益計新台幣 992 仟元、豐穗公司認列本期損益計新台幣-482 仟元。

(二) 改善計畫：無。

(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。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. 從事高風險、高槓桿投資及衍生性商品交易：無此情形。

2. 資金貸與他人情形如下：無此情形。

3. 背書保證情形如下：

- 豐謙公司於民國 110 年 3 月 17 日及民國 110 年 9 月 30 日董事會決議通過，為豐邑建設公司及磐石投資公司提供同業連帶擔保，辦理預售屋履約保證，背書保證金額 425,690 仟元(建造執照之工程造價)，取得使用執照後該案履約保證自動消滅。
- 宏羽公司於民國 111 年 5 月 23 日董事會決議通過，為承恩餐旅公司提供同業連帶擔保，辦理預售屋履約保證，背書保證金額 159,101 仟元(建造執照之工程造價)，取得使用執照後該案履約保證自動消滅。
- 豐謙公司於民國 113 年 3 月 5 日董事會決議通過，為豐邑建設公司提供同業連帶擔保，辦理預售屋履約保證，背書保證金額 692,204 仟元(建造執照之工程造價)，取得使用執照後該案履約保證自動消滅。
- 關係人旌旗開發公司為豐謙公司提供同業連帶擔保，辦理預售屋履約保證，背書保證金額 257,965 仟元(建造執照之工程造價)，而該案已於民國 112 年 7 月 28 日取得使用執照，該案履約保證自動消滅。
- 豐謙公司於民國 112 年 8 月 8 日經董事會決議通過，關係人承恩餐旅管理顧問股份有限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，為本公司「謙 18」建案辦理同業連帶擔保依建造執照之工程造價計 311,906 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，而於該案取得使照時，有關之履約保證自動消滅。
- 豐謙公司於民國 112 年 5 月 23 日經董事會決議通過，依持股比率 30%，為關聯企業豐穗建設股份有限公司之銀行借款作連帶保證人，額度計新台幣 1,086,000 仟元，該項銀行借款額度已民國 112 年 11 月 20 日取得。

4. 未來因應措施：

嚴謹控管背書評估程序，評估資料並應經審計委員會及董事會決議通過後執行。

(三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：不適用。

(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(包括資通安全風險)及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

1. 本公司為因應時代潮流改變，關於資通安全風險已顯著重視，培訓資訊人員加強資通安全防護網演練。

2. 產業變化因應：

建設業受到原物料及工資短期快速漲幅，不僅獲利將有所影響，且央行數度縮少建築融資成數，讓購地開發自有資金提高，未來購地時將審慎評估現金流。

(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。

另本公司銷售對象均是社會大眾，無銷貨集中情形。

(十)董事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：

公司董事股權移轉皆依證券交易法第二十二條之二及第二十五規定辦理，且董事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：無此情形。

(十二)訴訟或非訟事件，應列明公司及公司董事、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：

本公司與台中市南屯區鎮福段 46 地號土地賣方於民國 109 年 7 月 31 日簽訂土地買賣契約書，因賣方於民國 109 年 9 月 10 日向地政機關辦理變更印鑑，致本公司無法辦理所有權移轉登記手續，該土地亦已因賣方之次子聲請台灣台中地方法院核發暫時處分為限制登記，而無法為所有權移轉之行為，本公司乃依約提起訴狀請求返還賣方已領取之第一期簽約款及第二期用印款共 23,540 仟元及違約金等，於民國 111 年 6 月 30 日經臺灣台中地方法院民事判決，賣方應返還本公司價金計 23,540 仟元，並給付違約金計 17,662 仟元、裁判費 370 仟元及截至民國 111 年 12 月 31 日止，所估列法定利息 3,971 仟元，合計 45,543 仟元。本公司已於民國 111 年 7 月 11 日，向法院聲請將賣方台中市南屯區鎮福段 46 地號土地為強制執行，並於民國 112 年 4 月 6 日經法院函文分配強制執行價款計新台幣 46,272 仟元(含民國 112 年 1 月 1 日至 3 月 9 日止，法定利息 393 仟元及執行費 336 仟元)，已於民國 112 年 5 月 10 日收迄。

(十三)其他重要風險及因應措施：

資通安全風險請參閱「資通安全管理」。

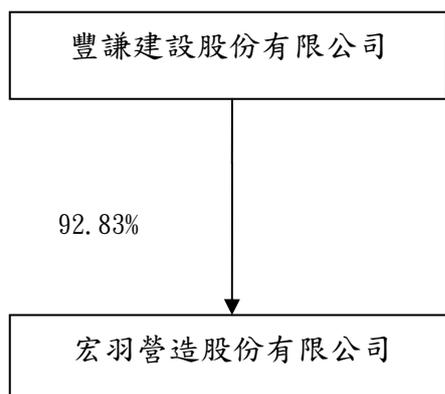
七、其他重要事項：無。

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25樓之1	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。

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等。

5、各關係企業董事、監察人及總經理資料：

單位：股；%

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數	持股比例
宏羽營造股份有限公司	董事	豐謙建設股份有限公司代表人：趙家明	22,000,000	92.83%
	董事	豐謙建設股份有限公司代表人：袁玉麒		
	董事	豐謙建設股份有限公司代表人：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

112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(元)
宏羽營造股份有限公司	237,000	153,815	9,374	144,441	-	(791)	1,069	0.05

(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 112 年度（自 112 年 1 月 1 日至 112 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財務報導準則第十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



負責人：袁玉麒



中華民國 113 年 3 月 5 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：無。

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：無。

玖、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十六條第三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



An architectural rendering of a modern building complex. In the foreground, a row of large, mature green trees stands on a landscaped area with a paved walkway. Several small figures of people are visible, providing a sense of scale. The building in the background is a multi-story structure with a grid-like facade and large windows. The sky is bright blue with scattered white clouds. The overall scene is clean, modern, and well-maintained.

豐謙建設股份有限公司
FONG CHIEN CONSTRUCTION CO., LTD.