



股票代碼：5523

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

107 年度年報



刊印日期：中華民國108年5月13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：羅文亮

職稱：財務部經理

電話：(04)2326-2593(代表號)

e-mail：gglightlo@fong-chien.com.tw

代理發言人

姓名：童珮甄

職稱：稽核

電話：(04)2326-2593(代表號)

e-mail：jane@fong-chien.com.tw

二、地址及電話

總公司

地址：台中市台灣大道二段 501 號 19 樓之 2

電話：(04)2326-2593(代表號)

嘉義辦事處

地址：嘉義市東區忠孝路 306 號

電話：(05)271-5210(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.pwcglobal.com.tw>

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：無

六、公司網址：<http://www.fong-chien.com.tw>

目錄

壹、致股東營業概況報告書	1
貳、公司簡介	5
參、公司治理報告	8
一、組織系統	8
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	10
三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金	14
四、公司治理運作情形	19
五、會計師公費資訊	35
六、更換會計師資訊：	36
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	36
八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形	37
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	38
十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例	39
肆、募資情形	40
一、資本及股份	40
二、公司債辦理情形	44
三、特別股辦理情形	44
四、海外存託憑證辦理情形	44
五、員工認股權憑證、限制員工權利新股辦理情形	44
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	44
七、資金運用計劃執行情形	44
伍、營運概況	45
一、業務內容	45
二、市場及產銷概況	48
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	53
四、環保支出資訊	53
五、勞資關係	54
六、重要契約	55

陸、財務概況	56
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表.....	56
二、最近五年度財務分析.....	60
三、最近年度財務報告之監察人查核報告書.....	65
四、最近年度財務報告.....	66
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告.....	121
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.....	182
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項	183
一、財務狀況.....	183
二、財務績效.....	184
三、現金流量.....	184
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	185
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.....	185
六、風險事項.....	185
七、其他重要事項.....	188
捌、特別記載事項	189
一、關係企業相關資料.....	189
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	190
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.....	190
四、其他必要補充說明事項.....	190
玖、截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項	191

壹、致股東營業概況報告書

各位股東女士、先生大家好：

至誠歡迎各位股東在百忙中撥冗蒞臨指導，謹代表公司全體工作同仁，致上萬分謝忱，更感謝各位股東長期的支持與愛護。

107 年底因美中貿易升溫影響，外在環境不確定性提高，全球經濟擴張力道趨緩，整體景氣潛藏下行風險。年底受到九合一選舉的影響，房市買氣表現不盡理想，但都市更新條例修正案通案對房地產市場帶來可能的利多，由於市場買盤仍以自住需求為主，在支付能力未改善的情況下，中長線的盤整格局仍未改變。本公司持續以穩健財務及深入市場分析審慎應對，以貼近市場現實需求的作法積極開發優質個案，力求個案銷售順暢。

一、107 年度經營概況

(一)營業計畫實施成果

本公司 107 年度合併營業收入為新臺幣 970,314 仟元，較前一年度 1,520,043 仟元減少 36.17%；稅後淨利為新臺幣 118,468 仟元，較前一年度稅後淨利 172,182 仟元減少 31.20%；每股稅後盈餘為新台幣 0.76 元，較前一年度每股稅後盈餘 1.33 元減少 42.86%，整體營運表現仍待努力。

(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 107 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	107 年度	百分比	106 年度	百分比	成長率
營業收入	970,314	100%	1,520,043	100%	-36.17%
營業毛利	229,669	24%	314,138	20%	-26.89%
營業費用	94,768	10%	93,308	6%	1.56%
營業利益	134,901	14%	220,830	14%	-38.91%
本期淨利	118,468	12%	172,182	11%	-31.20%

2. 獲利能力分析

項 目	107 年度	106 年度
資產報酬率	4.25%	5.92%
股東權益報酬率	6.73%	12.03%
稅前純益占實收資本比率(%)	7.62%	11.20%
純益率	12.21%	11.33%
每股盈餘	0.76	1.33

(四)研究發展狀況

1. 生活：

除了透過豐生活活動推動體驗、滯留經濟，帶來新客戶進而成交並透過活動重新定位個空間使用行為，進行個空間的整合與定義，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。

3. 開發 app 方便住戶使用，全生活計畫從包裹收發、外賣到長期出差的房屋管理租屋售屋需求的提供及吧檯點單預定，將全部服務走向科技網路化，讓建築與科技網路結合。

二、108 年度營業計畫

(一)成屋去化

桃園市龍潭區菁英匯個案，基地面積 1,580 坪，地下兩層、地上十五層，規劃住戶 168 戶，總建築面積 7,295 坪，總銷 14.7 億，目前持續銷售並進入強銷階段，期待為公司再創佳績。

(二)預期銷售數量及其依據

1. 已推案銷售之個案：

蜜之地位於台中市北屯區南興路，規劃地下二層，地上 15 層住宅 160 戶，店面 18 戶，全案總銷 20.8 億，預計 110 年完工交屋。

2. 本年度新推出個案：

位於桃園市龍潭區大湖段基地面積 1,055 坪，分 A、B 兩區，分別規劃地下兩層、地上八層住宅 38 戶及地下二層、地上十四層規劃住宅 75 戶，全案總銷 7.6 億，預計於年中進行預售屋銷售。

(三)閒置資產活化

針對嘉義數筆土地與資產建物，將進行全面市調並進行租賃與販售，另於南故宮前之嘉保段 211-2 地號將盡速出租或出售創造出現金流以活化資產。

三、未來發展計劃

- (一) 客戶服務：站在客戶角度設想，服務客戶為客戶創造最大效益，以及滿足客戶最大滿意度為宗旨。
- (二) 永續經營：定期舉辦社區活動，回饋社區住戶關懷活動，持續經營客戶關係。
- (三) 回饋社會：本公司致力於公益活動，秉持著取之於社會用之於社會的本質，回饋社會大眾，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考量居住者生活使用之便利性，以持續推出更優質之建築商品。

四、外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

(一) 外部競爭環境

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，以上櫃公司之企業平台展現品牌經營強度，可維持土地開發之資訊優勢，輔以市場調查資訊及敏銳度，以審慎態度決定購地策略達到永續經營之目標。消費者重視品牌價值，各建商產品規劃細緻度與差異化必須不斷深入，推陳出新，並闡釋自家品牌精神，透過具體作為展現，並持續與消費者互動，來取得客戶認同，使得建案順利去化。

(二) 法規環境

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或頒布，使內部規範更加嚴謹，以達公司經營管理更落實法令規範，提升公司治理及對股東權益之保障。

(三) 總體經營環境之影響

全球經濟擴張力道趨緩，整體景氣潛藏下行風險，受美國對主要經濟貿易政策不確定性仍高、中國大陸景氣下滑及英國脫歐延後等影響，全球經濟及貿易量成長放緩。國內主計總處公布 107 年第四季之經濟成長率為 1.78%，107 年全年經濟成長率為 2.63%，相較於 106 年的 2.89% 為退步表現；108 年 1 月出口年增率為 -0.3%，連續 3 個月負成長。在整體景氣部分，國發會發佈 108 年 1 月景氣對策信號燈號轉呈黃藍燈，但景氣領先、同時指標仍持續下跌，顯示國內景氣有走緩現象，107 年 12 月 20 日央行持續維持利率不變，108 年內政部預告修正都更容積獎勵辦法，除原有獎勵項目額度明確化外，並新增五大獎勵項目及明年年初總統大選與央行未來利率走勢等，將影響房地產後市發展。

因此在品牌架構下深化產品差異性仍是公司持續耕耘的重點，並透過規劃設計端的數位化功能，實質檢討建築設計與施工之整合，強調設計前端與後端執行的軟體整合工程，從工法上創新，減少對技術工種之依賴，突破人力需求，重疊施工、減縮工期、降低管理成本，期以具體直接達到提升營造品質之目標。而因循客戶需求推動產品差異化，除了可以增加品牌特色、培養顧客外，更能藉此創造更好的績效，整體團隊將積極執行，務求穩健踏實經營，以豐謙誠信品牌打造優質建築，創造經營績效，回饋各位的支持，謝謝各位。

最後敬祝各位股東先生、女士們

闔家平安 心想事成

董事長 袁玉麒



總經理 劉瑞麟



會計主管 羅文亮



貳、公司簡介

一、設立日期：民國 73 年 4 月 30 日

二、公司沿革

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

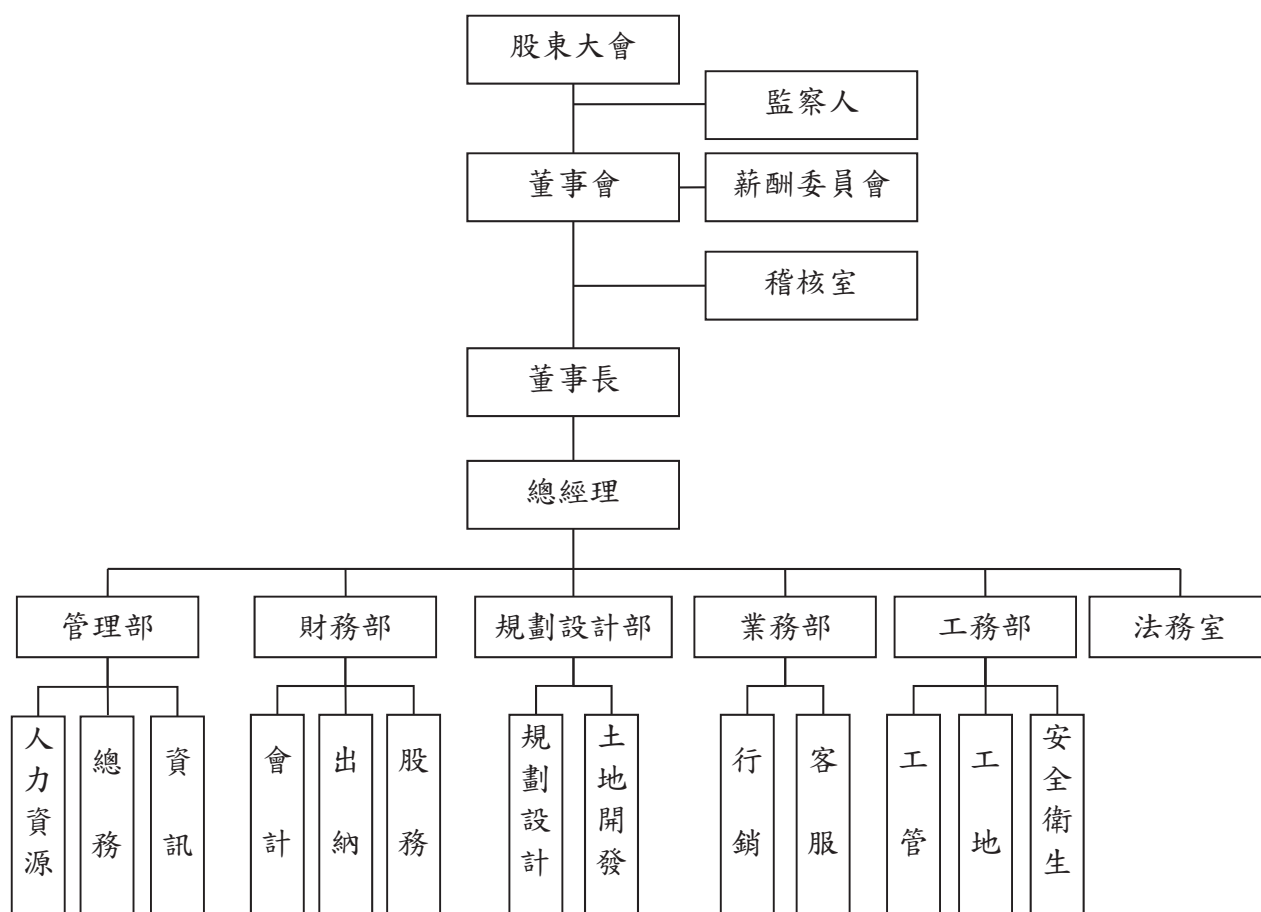
- 民國 95 年
- 辦理盈餘轉增資新台幣捌仟壹佰柒拾陸萬參仟元，員工紅利轉增資新台幣參佰壹拾柒萬柒仟元，實收資本額增為新台幣捌億貳仟捌佰貳拾肆萬元。
 - 2 月 17 日成立子公司「宏都阿里山國際開發股份有限公司」，以經營『民間參與投資經營阿里山森林鐵路與阿里山森林遊樂區案』開創觀光事業版圖。
 - 3 月 3 日與行政院農業委員會林務局完成『民間參與投資經營阿里山森林鐵路與阿里山森林遊樂區案』議約程序。
 - 6 月 19 日與行政院農業委員會林務局完成『民間參與投資經營阿里山森林鐵路與阿里山森林遊樂區案』簽約程序。
 - 「宏都磐石」同時榮獲第十四屆中華建築金石獎『規劃設計類』與第八屆國家建築金質獎『規劃設計類』、『施工品質類』；並獲行政院長蘇貞昌接見勉勵。
- 民國 96 年
- 辦理盈餘轉增資新台幣壹億柒佰陸拾柒萬壹仟貳佰元，員工紅利轉增資新台幣柒佰萬捌仟捌佰元，實收資本額增為新台幣玖億肆仟貳佰玖拾貳萬元。
 - 榮獲中華民國國家企業競爭力發展協會授證『國家優良建商』認證標章。
 - 6 月發行國內第一次無擔保轉換公司債。
- 民國 97 年
- 辦理盈餘轉增資新台幣壹億參佰柒拾貳萬壹仟貳佰元，員工紅利轉增資新台幣伍佰玖拾玖萬捌仟捌佰元，實收資本額增為新台幣拾億玖仟參佰貳拾參萬貳仟壹佰柒拾元。
- 民國 98 年
- 與交通部觀光局阿里山國家風景區管理處共同主辦「宏都地球日—觀光也能愛地球／圓潭生態園區環保淨山活動」，結合員工健行旅遊活動落實環境維護工作。
 - 「宏都領袖」同時榮獲第十七屆中華建築金石獎『規劃設計類』與『施工品質類』；並獲副總統蕭萬長接見勉勵。
 - 宏都企業全體員工一日所得全額捐贈阿里山鄉公所八八風災賑災公用。
- 民國 99 年
- 辦理國內私募無擔保轉換公司債新台幣參億元。
 - 因應消費者對大樓建案之需求，再度開放銷售「濱湖高第」案原保留為辦公大樓之部份。
- 民國 100 年
- 國內私募無擔保轉換公司債轉換參億柒仟參佰捌拾壹萬陸仟壹佰捌拾元，實收資本額增為拾肆億陸仟柒百零肆萬捌仟參佰伍拾元。
 - 辦理國內私募普通股新臺幣參億伍佰零肆萬元，實收資本額增為新台幣拾柒億陸仟柒百零肆萬捌仟參佰伍拾元。
- 民國 101 年
- 6 月 12 日董事會決議總公司遷移至臺中市台中港路一段 367 號 19 樓之二，嘉義原址設為辦事處。
 - 推出「宏都双子星」及「夏慕里」案。
- 民國 102 年
- 102 年 8 月獲准辦理減資新台幣陸億參仟捌佰伍拾參萬元，實收資本額減為新台幣壹拾壹億貳仟捌佰伍拾壹萬捌仟參佰伍拾元。
 - 102 年 8 月辦理國內私募無擔保轉換公司債新台幣肆億元。

- 民國 103 年
 - 102 年 9 月因應台中市門牌整編，公司地址變更登記為臺中市西區忠誠里臺灣大道二段 501 號 19 樓之二。
 - 103 年 6 月 9 日股東會決議更名為豐謙建設股份有限公司，6 月 27 日經濟部核准更名。
 - 103 年 7 月推出台中市太平區『時代菁英』預售建案。
 - 103 年 12 月「宏都双子星」完工交屋。
- 民國 104 年
 - 104 年 2 月公開推出桃園潛龍段『菁英匯』預售建案
 - 104 年 7 月 8 日私募股票共計 43,033,000 股補辦公開發行。
- 民國 105 年
 - 105 年 12 月「時代菁英」完工交屋。
- 民國 106 年
 - 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，實收資本額增為壹拾伍億伍仟零壹萬肆仟陸佰肆拾元。
 - 106 年 10 月「菁英匯」完工交屋。
- 民國 107 年
 - 107 年 12 月推出台中北屯區『蜜之地』預售建案。

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

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一) 董事及監察人資料

108年4月5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	選任時 持有股份		在 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 司及其他公司 之職務	職稱	姓名	關係	
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率						
董事長	台灣	晨譽投 實(股) 公司 代表人 王雅伶	男	106.06.12	3年	100.06.13	23,873,620	21.15%	34,411,027	22.20%	-	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> • 吳大東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 	晨佑投資股份有 限公司董事長	無	無	無	
董事	台灣	軒宏投 實(股) 公司 代表人 王雅伶	女	106.06.12	3年	106.6.12	266,613	0.24%	266,613	0.17%	-	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> • 東海大學經濟系 • 豐謙建設股份有限公董 • 董事長特別助理、管理部經理 • 全興證券股份有限公董 • 專長秘書 	無	無	無	無	
董事	台灣	晨譽投 實(股) 公司 代表人 趙家明	男	106.06.12	3年	100.06.13	23,873,620	21.15%	34,411,027	22.20%	-	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> • 逢甲大學建築學系 • 豐邑建設股份有限公規 • 劃設計處協理 	豐邑建設股份有 限公司規劃設計 處協理 佳成建設股份有 限公司董事長	無	無	無	
董事	台灣	劉瑞麟	男	106.06.12	3年	100.06.13	-	-	-	-	-	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> • 東海大學企業管理系 • 旌旗開發股份有限公董 • 董事長 	總經理 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 富恩士木包工公董 股份有限公董	董事	劉郁麟	兄弟	
董事	台灣	劉郁麟	男	106.06.12	3年	106.06.12	-	-	-	-	-	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> • 清華大學工業工程與工程 管理學系 • 美國史丹福MBA(企管碩士) • 新竹喜來登大飯店總經理 	承恩建設股份有 限公司董木包工公董 股份有限公董 旌旗開發股份有 限公司董木包工公董 股份有限公董 大美投資股份有 限公司董木包工公董 股份有限公董 聖恩營造股份有 限公司監察人	董事	劉瑞麟	兄弟	
獨立 董事	台灣	廖福本	男	106.06.12	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	台灣	劉德宏 (註1)	男	106.06.12	3年	106.06.12	-	-	-	-	-	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> • 麻省理工學院碩士 • 台新銀行(金融市場)資深 副總經理 	無	無	無	無	
監察 人	台灣	張秀鳳	女	106.06.12	3年	100.06.13	-	-	64,000	0.04%	-	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> • 台中商專會計科 • 承恩建設股份有限公董 • 董事長 	豐邑建設股份有 限公司財務顧問 承恩建設股份有 限公司董	無	無	無	無
監察 人	台灣	佳成建 設(股) 公司 代表人 白永濤	男	106.06.12	3年	103.10.02	1,918,739	1.70%	1,918,739	1.24%	-	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> • 國立臺灣大學國家發展研 究所 • 台灣高等法院台中分院法官 助理 • 煌展法律事務所 	煌展法律事務所 律師	無	無	無	無

註1:於107年5月11日辭任獨立董事。

(二)法人股東之主要股東

108年4月5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	磐石投資股份有限公司(96.67%)、王芬芳(1.67%)、劉瑞麟(1.33%)、黃淑美(0.33%)
軒宏投資有限公司	陳如愷(45.46%)、陳弘毅(27.27%)、江雪霞(27.27%)
佳成建設股份有限公司	星晨投資股份有限公司(57.52%)、蔡琲兒(5.00%)、劉俐均(5.00%)、陳健璋(2.50%)、陳雅幸(2.50%)、陳郁婷(2.50%)、陳郁慈(2.50%)、蔡雨岑(2.00%)、許淑惠(2.00%)、劉碧惠(2.00%)

(三)主要股東為法人者其主要股東

108年4月5日

法人名稱	法人之主要股東
磐石投資股份有限公司	王芬芳(46.02%)、張雅菁(43.98%)、溫雅璿(6.83%)、黃靜芝(3.16%)
星晨投資股份有限公司	劉寬明(98.28%)、向苓美(1.72%)

(四)董事及監察人資料

108年4月5日

姓名 (註1)	條件	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形(註2)										兼任其他公 開發行公司 獨立董事家 數	
		商務、法務、 財務、會計或 公司業務所 須相關科系 之公私立大 專院校講 師以上	法官、檢察官、 律師、會計師 或其他與公 司業務所需 之國家領 證書之專 業及技術人員	商務、法 務、財 務、會 計或 公 司 業 務 所 須 之 工 作 經 驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
晨譽投資(股)公司 代表人 袁玉麒			✓			✓						✓	✓	✓		無
軒宏投資有限公司 代表人 王雅伶			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		無
晨譽投資(股)公司 代表人 趙家明			✓		✓	✓	✓					✓	✓	✓		無
劉瑞麟			✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓		無
劉郁麟			✓		✓	✓	✓		✓	✓	✓		✓	✓		無
廖福本			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		無
劉德宏(註3)			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		無
張秀鳳			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		無
佳成建設(股)公司 代表人 白永濬		✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		無	

註1：欄位多寡視實際數調整。

註2：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司之關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。
- (8) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9) 未有公司法第30條各款情事之一。
- (10) 未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。

註3：劉德宏獨立董事於107年5月11日辭任。

(五) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

107年12月31日

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人		
					股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係
總經理	台灣	劉瑞麟	男	105.07.01	-	-	-	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 東海大學企業管理系 旌旗開發(股)公司董事長 	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 富思土木包工業股份有限公司董事	無	無	無
財務部經理	台灣	羅文亮	男	103.05.16	-	-	-	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 逢甲大學會計系 立本臺灣聯合會計師事務所經理 	無	無	無	無

三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

(一) 董事(含獨立董事)之酬金

107年12月31日
單位：新台幣仟元

職稱	姓名	董事酬金				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例				兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例		有無領取自子公司以外轉投資事業酬金		
		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等四項總額占稅後純益之比例		退職退休金(F)		員工酬勞(G)(註2)			A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例	
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	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	股票金額	現金金額	股票金額		現金金額	本公司
董事長	農譽投資(股)公司代表人袁玉麒	-	-	261	240	240	240	0.42%	0.42%	1,812	-	-	-	-	-	1.95%	1.95%	無
董事	農譽投資(股)公司代表人趙家明	-	-	131	120	120	120	0.21%	0.21%	-	-	-	-	-	-	0.21%	0.21%	無
董事	軒宏投資有限公司代表人王雅伶	-	-	131	120	120	120	0.21%	0.21%	-	-	-	-	-	-	0.21%	0.21%	無
董事	劉瑞麟	-	-	196	120	120	120	0.27%	0.27%	1,557	-	-	16	16	-	1.59%	1.59%	無
董事	劉郁麟	-	-	131	120	120	120	0.21%	0.21%	-	-	-	-	-	-	0.21%	0.21%	無
獨立董事	廖福本	-	-	131	240	240	240	0.31%	0.31%	-	-	-	-	-	-	0.31%	0.31%	無
獨立董事	劉德宏(註3)	-	-	-	100	100	100	0.08%	0.08%	-	-	-	-	-	-	0.08%	0.08%	無

註1：係107年度盈餘分派議案股東會前經董事會通過分派之董事酬勞金額。

註2：係107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。

註3：劉德宏獨立董事於107年5月11日辭任。

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

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)		財務報告內所有公司(註9)H	
	本公司(註8)	本公司(註8)	本公司(註8)	財務報告內所有公司(註9)I
低於 2,000,000 元	農譽投資(股)公司 代表人：袁玉麒、趙家明 軒宏投資有限公司 代表人：王雅伶 劉瑞麟 劉郁麟 廖福本 劉德宏	農譽投資(股)公司 代表人：袁玉麒、趙家明 軒宏投資有限公司 代表人：王雅伶 劉瑞麟 劉郁麟 廖福本 劉德宏	農譽投資(股)公司 代表人：袁玉麒、趙家明 軒宏投資有限公司 代表人：王雅伶 劉瑞麟 劉郁麟 廖福本 劉德宏	農譽投資(股)公司 代表人：趙家明 軒宏投資有限公司 代表人：王雅伶 劉瑞麟 劉郁麟 廖福本 劉德宏
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)				農譽投資(股)公司 代表人：袁玉麒
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)				
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)				
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)				
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)				
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)				
100,000,000 元以上				
總計	7 人	7 人	7 人	7 人

(二) 監察人之酬金

107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	監察人酬金						A、B 及 C 等三項總額 占稅後純益之比例		有無領取 來自子公司 以外轉 投資事業 酬金
		報酬(A)		酬勞(B)		業務執行費用(C)		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			
監察人	張秀鳳	-	-	131	131	120	120	0.21%	0.21%	無
監察人	佳成建設(股) 公司代表人 白永濬	-	-	131	131	120	120	0.21%	0.21%	無

*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。

監察人之酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	本公司(註6)	財務報告內所有公司(註7)D
低於 2,000,000 元	張秀鳳 佳成建設(股)公司 代表人：白永濬	張秀鳳 佳成建設(股)公司 代表人：白永濬
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)		
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)		
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)		
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)		
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)		
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)		
100,000,000 元以上		
總計	2 人	2 人

(三) 總經理及副總經理之酬金

107年12月31日

單位：新台幣仟元

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)				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(%)		有無來自子公司以外資酬業
		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	現金金額	股票金額	本公司	
總經理	劉瑞麟	1,440	1,440	-	-	117	117	16	-	16	-	1.33%	1.33%	-

*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。

(四) 分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

107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	-	48	-	0.04%
	總經理	劉瑞麟				
	經理	羅文亮				

註：係107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。

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

1. 董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例

職稱	107年度 本公司董事、監察人、總經理 及副總經理酬金總額占稅後純 益比例		106年度 本公司董事、監察人、總經理及 副總經理酬金總額占稅後純益 比例	
	本公司	合併報表內所 有公司	本公司	合併報表內所 有公司
董事	4.56%	4.56%	2.91%	2.91%
監察人	0.42%	0.42%	0.26%	0.26%
總經理及副總經理	1.33%	1.33%	0.96%	0.96%

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

- (1) 董監事車馬費、酬勞已明訂於本公司章程。總經理及副總經理酬勞於聘用時呈董事長核准並經董事會通過。
- (2) 未來風險之關連性：無。

四、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形

最近年度董事會開會 5 次 (A)，董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席(列)席次數 B	委託出席次數	實際出席(列)席率 (%)【B/A】	備註
董事長	晨譽投資(股)公司代表人 袁玉麒	4	1	80%	
董事	晨譽投資(股)公司代表人 趙家明	4	1	80%	
董事	軒宏投資有限公司代表人 王雅伶	5	0	100%	
董事	劉瑞麟	4	0	80%	
董事	劉郁麟	5	0	100%	
獨立董事	廖福本	5	0	100%	
獨立董事	劉德宏	2	0	100%	辭任 107. 5. 11

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
108/03/11	(1)出具 107 年度內部控制聲明書。 (2)修訂「取得或處分資產處理程序」案	所有獨立董事核准通過
108/04/18	(1)修訂「資金貸與他人作業規則」案。 (2)修訂「背書保證辦法」案。	

(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：

(一)本公司依同業水準調整董事長及總經理薪資，除董事長與總經理迴避表決外，本案經其他出席董事全體同意通過。

(二)本公司增訂「董事及監察人薪資酬勞辦法」，獨立董事薪資依薪酬委員會會議決議內容辦理，獨立董事與本案有自身利害關係，除獨立董事迴避表決外，本案經其他出席董事全體同意通過。

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

(一)本公司現任(第13屆)董事、監察人至 109年任期屆滿，自下屆(第14屆)董事會起設置審計委員會。

(二)本公司已依「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)本公司資訊揭露管道包括公開資訊觀測站、公司網路等，以達成提昇資訊透明度的目標，並遵循法規規範。

(二) 審計委員會運作或監察人參與董事會運作情形

1. 審計委員會運作情形: 本公司未設置審計委員會，故不適用。

2. 監察人參與董事會運作情形:

最近年度董事會開會 5 次 (A)，列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數 (B)	實際列席率(%) (B / A)	備註
監察人	張秀鳳	5	100%	
監察人	佳成建設(股)公司 代表人 白永濬	4	80%	

其他應記載事項：

一、監察人之組成及職責：

(一) 監察人與公司員工及股東之溝通情形：監察人認為必要時得與員工、股東直接面談。

(二) 監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形：

1. 稽核主管於稽核項目完成之次月底前向各監察人提稽核報告。

2. 稽核主管列席公司定期性董事會並作稽核業務報告。

3. 本公司監察人得隨時調查公司業務及財務狀況，並得請董事會提出報告，必要時再與會計師聯絡。

(a) 歷次監察人與稽核主管溝通情形摘要：

日期	溝通重點
107/03/12	(1) 106 年度稽核計畫執行完成之稽核項目包括董事會運作、薪酬委員會運作、預算管理、背書保證、資金貸與他人、取得或處分重要資產等作業。 (2) 107 年度稽核計畫執行完成之稽核項目包括薪工循環、採購發包等作業。
107/05/11	(1) 107 年度稽核計畫執行完成之稽核項目包括投資循環作業。
107/08/03	(1) 107 年度稽核計畫執行完成之稽核項目包括銷貨及收款循環、財務會計、背書保證、資金貸與他人、取得或處分重要資產等作業。
107/11/12	(1) 107 年度稽核計畫執行完成之稽核項目包括融資、零用金、一般費用報支、生產循環、背書保證、資金貸與他人、取得或處分重要資產等作業。

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

監察人列席董事會，對董事會決議結果皆無異議。

(三) 公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形		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？	√		本公司依規定訂定公司治理實務守則，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。
二、公司股權結構及股東權益	√		(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。
(一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	√		(二) 本公司掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？
(二) 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。
(三) 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) 本公司董事會之組成成員有財務、業務及營運、開發等專長針對本公司短、中、長計劃提供綜合性意見並要求專業經理人定時回報執行情況。
(一) 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	√		(二) 公司依法設置薪資報酬委員會，並於下屆董事會起設置審計委員會。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。
(二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？	√		(三) 本公司將於近期訂定董事會績效評估辦法及評估方式，每年並定期進行績效評估？

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	
(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	√	其評估方式，以利能落實進行董事會定期績效評估。 (四) 本公司由資誠會計師事務所簽證，隸屬於國際性會計師事務所，其獨立性及專業性皆有其水平；本公司每年評估簽證會計師之獨立性。	
四、上市櫃公司是否設置治理專(兼)職單位或人員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、依法辦理董事會及股東會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)？	√	本公司由財務部主管兼任公司治理負責人員，負責處理董事、監察人執行業務所需資料，及依法辦理董事會及股東會議相關事宜、指導相關同仁辦理公司登記及變更登記、並製作董事會及股東會議事錄等。	無差異
五、公司是否建立與利害關係人溝通管道，並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？	√	本公司設有股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辦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) 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/	
(一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	√	(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
(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)？	√		

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	
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）？	是	否	<p>與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因</p> <p>無差異</p>
	是	否	<p>摘要說明</p> <p>(一) 員工權益與僱員關懷： 本公司之經營成果樂於與全體員工分享，以追求股東價值及全體員工福利為目標。</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) 董事及監察人進修之情形： 本公司提供相關課程資訊予董事及監察人參與進修。</p> <p>(五) 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形： 重大議案皆呈董事會核可，並依法訂定內部規章，進行各種風險評估。</p> <p>(六) 客戶政策之執行情形： 本公司設有客服專員及售服專線處理客戶問題，並依消費保護法規範提供履約保證措施。</p> <p>(七) 本公司針對購買董事及監察人責任保險事宜尚屬評估階段，目前並不影響風險管理等相關問題。</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	
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。			
改善公司治理評鑑項目		說明	
(一)2.2股東常會是否採行電子投票方式?		107年股東常會採行電子投票。	
(二)2.14公司召開股東常會是否採行電子投票並於章程明定董事/監察人採候選人提名制?		107年股東常會採行電子投票並於107年6月4日股東會通過公司章程明定董事/監察人採候選人提名制。	
(三)3.10公司是否設置符合規定之審計委員會?		本公司預計109年設置審計委員會。	
(四)3.16公司是否訂定董事會成員多元化之政策，並將多元化政策落實情形揭露於年報及公司網站?		本公司官網於107年已揭露董事會成員多元化之政策。	
(五)3.33公司是否為其全體董事及監察人投保董監責任保險，並提董事會報告?		本公司於108年已投保董監責任保險並於108年3月11日報告董事會。	
(六)3.34公司是否將獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形揭露於公司網站?		本公司預計108年將獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形揭露於公司網站。	

(四)公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

1. 薪資報酬委員會成員資料

身份別 (註1)	姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形(註2)								兼任其 他公開 發行公 司薪資 報酬委 員會成 員家數	備註
		商務、法 務、財 務、會 計或公 司業 務所 需相 關料 系之 公 立 大 專 院 校 講 師 以 上	法官、檢察 官、律師、 會計師或其 他與公司業 務所需之國 家考試及格 領有證書之 專門職業及 技術人員	具有商 務、法 務、財 務、會 計或公 司業 務所 需之 工 作 經 驗	1	2	3	4	5	6	7	8		
獨立董事	廖福本			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	
獨立董事	劉德宏			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	107.5.11 辭任
其他	陳秀玲			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	
其他	許景堯			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註2：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。
- (8) 未有公司法第30條各款情事之一。

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 4 人。

二、本屆委員任期：民國106年6月12日至109年6月11日，本屆薪資報酬委員會截至民國107年12月13日止共開會2次(A)。

委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數 (B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)(註)	備註
召集人	廖福本	2	0	100%	
委員	劉德宏	2	0	100%	107.5.11 辭任
委員	陳秀玲	2	0	100%	
委員	許景堯	2	0	100%	

其他應記載事項：

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

本公司截至年報刊印日止，無董事會不採納或修正薪資報酬委員會建議之情事發生。

二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：

本公司截至年報刊印日止，無薪資報酬委員會議決事項，有成員反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之情事發生。

(五) 履行社會責任情形

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因	
	是	否		
<p>一、落實公司治理</p> <p>(一) 公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？</p> <p>(二) 公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？</p> <p>(三) 公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？</p> <p>(四) 公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？</p>	<p>√</p> <p>√</p> <p>√</p> <p>√</p>	<p>否</p>	<p>摘要說明</p> <p>(一) 本公司已於104年8月13日經董事會通過制定「企業社會責任實務守則」，建置有效之治理架構及相關道德標準，以健全公司之營運活動</p> <p>(二) 本公司已將企業社會責任納入公司之營運活動與發展方向，並定期舉辦社會責任教育訓練。</p> <p>(三) 本公司為健全企業社會責任之管理，設置推動企業社會責任單位，負責企業社會責任政策、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> <p>(四) 本公司訂定合理之薪資報酬政策，以確保薪酬規劃能符合組織策略目標及利害關係人利益。員工績效考核制度宜與企業社會責任政策結合，並設立明確有效之獎勵及懲戒制度。</p>	無差異
<p>二、發展永續環境</p> <p>(一) 公司是否致力於提升各項資源之利用率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？</p> <p>(二) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？</p> <p>(三) 公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？</p>	<p>√</p> <p>√</p> <p>√</p>	<p>否</p>	<p>(一) 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>(二) 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，本公司負責監督之責。</p> <p>(三) 本公司考慮營運對生態效益之影響並降低公司營運對自然環境及人類之衝擊推動下列政策： (1) 減少產品與服務之資源及能源消耗。 (2) 減少污染物、有毒物及廢棄物之排放，並應妥善處理廢棄物。 (3) 增進原料或產品之可回收性與再利用。 (4) 使可再生資源達到最大限度之永續使用。</p>	無差異

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
<p>三、維護社會公益</p> <p>(一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？</p> <p>(二) 公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？</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) 公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？</p> <p>(五) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？</p> <p>(六) 公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？</p> <p>(七) 對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？</p> <p>(八) 公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？</p> <p>(九) 公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？</p>	<p>√</p> <p>√</p> <p>√</p> <p>√</p> <p>√</p> <p>√</p> <p>√</p> <p>√</p> <p>√</p> <p>√</p> <p>√</p>	<p>(5) 延長產品之耐久性。</p> <p>(6) 增加產品與服務之效能。</p> <p>(一) 本公司遵行各項勞動法令，保障員工合法權益，並尊重國際公認基本勞動人權原則，未有強迫勞動、保有結社自由及集體協商權利、男女同工同酬與就業歧視之禁止，及童工禁絕；對於公司政策宣導、員工意見了解皆採開放雙向溝通方式進行。</p> <p>(二) 本公司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>(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) 本公司建立員工定期溝通對話之管道，讓員工對於公司之經營管理活動和決策，有獲得資訊及表達意見之權利。</p> <p>(五) 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>(六) 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履行履約保證；另，本公司設有0800售服專線為消費者申訴或溝通管道。</p> <p>(七) 對產品與服務之行銷及標示，公司皆遵循相關法規執行。</p> <p>(八) 本公司對合作廠商採評鑑制，對於有影響環境並受罰廠商則列為拒往對象。</p>	無差異

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
四、加強資訊揭露 (一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？	√	(九)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。 (一)本公司於公司網站及年報揭露企業社會責任相關資訊。	無差異
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：無差異			
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：本公司網站。			
七、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：無			

(六) 公司履行誠信經營情形及採行措施

落實誠信經營情形

評估項目	運作情形 (註1)		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一) 公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？</p> <p>(二) 公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行？</p> <p>(三) 公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？</p>	<p>是</p> <p>√</p> <p>√</p> <p>√</p>	<p>摘要說明</p> <p>(一) 公司訂有誠信經營守則，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) 本公司為利董事、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，已於誠信經營守則訂定不誠信行為防範措施。另訂有道德行為準則管理辦法，對違反道德行為準則者給予適當懲戒及提供申訴途徑。</p> <p>(三) 本公司要求董事、經理人、受雇人與實質控制者，於執行業務時，不得直接或間接提供承諾要求或收受任何形式之不正當利益，包括回扣、佣金、疏通費或透過其他途徑向客戶、代理商、承包商供應商、公職人員或其他利害關係人提供或收受不正當利益，並訂有「公司誠信經營守則」、「道德行為準則」規範之。</p>	<p>無差異</p>
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？</p>	<p>是</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記錄者進行交易。</p>	<p>無差異</p>

評估項目	運作情形(註1)	與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
<p>(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期向董事會報告其執行情形？</p> <p>(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？</p> <p>(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？</p> <p>(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？</p>	<p>√</p> <p>√</p> <p>√</p> <p>√</p>	<p>(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所定規範。</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、從業人員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，內部稽核人員定期查核相關執行及遵循情形。</p> <p>(五) 本公司經董事會決議通過制定誠信經營守則，規範本公司及子公司落實誠信經營守則，本公司定期及不定期對董事、員工進行考核與誠信經營相關之課程，並不定期運用總平台進行宣導，以落實誠信經營之成效。</p>
<p>三、公司檢舉制度之運作情形</p> <p>(一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？</p> <p>(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？</p> <p>(三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？</p>	<p>√</p> <p>√</p> <p>√</p>	<p>(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，被檢舉者如查證屬實違反誠信經營規定，一律免職。</p> <p>(二) 本公司誠信守則中定有檢舉制度，針對各項檢舉事件，以事件專案設置調查專案小組進行保密調查，對於檢舉人及檢舉事件均採保密措施。</p> <p>(三) 公司對檢舉人採取保護行為之責任，於道德行為準則管理辦法中規定，公司負有保密陳報者身分之責，並盡全力保護陳報者之人身安全，使陳報者免於遭受報復及威脅之情事。</p>

評估項目	運作情形 (註1)	與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>(一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成敗？</p>	<p>√</p> <p>(一) 公司架設網站，於簡介中宣揚「誠信穩健、永續經營」的理念，並指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露放置公司網站，強調誠信經營的理念。</p>	<p>無差異。</p>
<p>五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：本公司具上市上櫃誠信經營守則訂於104年8月修訂並經董事會通過，本公司將本著公司治理精神運作，秉持誠信經營原則進行企業營運活動，未來將透過修訂相關管理辦法，推動公司治理之運作。</p>		
<p>六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：本公司已訂有「公司經營誠信守則」以資遵循，並另於公司網站中設置「投資人專區-公司治理」，充份揭露該行為準則，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「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。</p>		

(七) 公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：

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」，充分揭露公司治理情形，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之瞭解的重要資訊，得一併揭露：

1. 本公司亦訂有「內部重大資訊處理作業程序」，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

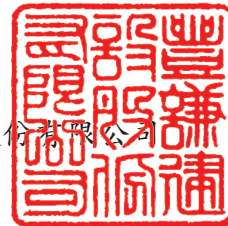
內部控制制度聲明書

日期：108 年 3 月 11 日

本公司民國 107 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 107 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 108 年 3 月 11 日董事會通過，出席董事 6 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、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無。

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議

1、股東常會重要決議

日期	重要決議	執行情形
107.06.04	通過本公司 106 年度各項決算表冊	已遵循決議結果
	通過本公司 106 年度盈餘分配案	已遵循決議結果
	通過修訂本公司「公司章程」部分條款案	已遵循決議結果
	通過修訂本公司「取得或處分資產處理程序」案	已遵循決議結果
	通過修訂本公司「薪酬委員會組織章程」案	已遵循決議結果

2、董事會之重要決議

日期	重要決議
107/05/11	(1) 審議通過本公司 107 年第一季合併財務報表。 (2) 審議通過本公司新增資金貸與子公司宏都阿里山國際開發股份有限公司新台幣五百萬元整。 (3) 修訂本公司「財產管理辦法」及「財產盤點作業辦法」部份條款。 (4) 劉德宏獨立董事辭任。
107/06/04	(1) 授權董事長在民國 107 年 6 月 4 日至 12 月 31 日，在新台幣 10 億元之限度內購買不動產。
107/08/03	(1) 審議通過本公司 107 年第 2 季合併財務報表。 (2) 本公司 106 年盈餘分派相關事宜。 (3) 修訂本公司「核決權限表」部份內容。
107/11/12	(1) 審議通過本公司 107 年第三季合併財務報表。 (2) 審議通過本公司 108 年度稽核計劃案。 (3) 審議通過本公司 108 年度營業計劃暨母子公司年度預算。 (4) 授權董事長在民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，在新台幣 10 億元之限度內購買不動產。
108/02/21	(1) 審議通過台中市北屯區蜜之地之營建工程發包予頌恩營造股份有限公司承攬。 (2) 授權董事長於總價新台幣 26 億元內購置土地案。
108/03/11	(1) 審議通過本公司 107 年度財務報表案。 (2) 審議通過本公司 107 年度盈餘分配案。 (3) 通過本公司薪資報酬委員會審議之民國 107 年度員工酬勞及董監酬勞案。 (4) 出具 107 年度內部控制聲明書。 (5) 修訂本公司「公司章程」部份條款。 (6) 修訂「董監事選舉辦法」部分條款。 (7) 審議通過本司提名獨立董事候選人名單 (8) 通過訂定本公司 108 年股東常會召開日期、地點及議程案。 (9) 修訂「取得或處分資產處理程序」案。 (10) 審議通過子公司宏都阿里山國際開發股份有限公司特別股轉換案。 (11) 審議通過薪酬委員會建議依一般同業水準調整董事長及總經理薪資。 (12) 增訂本公司「董事及監察人薪資酬勞辦法」案。

日期	重 要 決 議
108/03/21	(1)授權董事長於總價新台幣6億元內購置土地案。
108/04/18	(1)審核獨立董事候選人提名名單。 (2)修訂「資金貸與他人作業規則」案。 (3)修訂「背書保證辦法」案。

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

(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、內部稽核主管及研發主管等與辭職解任情形之彙總：無此情事。

五、會計師公費資訊

會計師公費資訊級距表

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
資誠聯合會計師事務所	王玉娟	洪淑華	107.01.01~107.12.31	

金額單位：新臺幣仟元

金額級距		公費項目	審計公費	非審計公費	合計
1	低於2,000千元		1,730	2	1,732
2	2,000千元(含)~4,000千元				
3	4,000千元(含)~6,000千元				
4	6,000千元(含)~8,000千元				
5	8,000千元(含)~10,000千元				
6	10,000千元(含)以上				

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

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	審計公費	非審計公費					會計師查核期間	備註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他(註)	小計		
資誠聯合會計師事務所	王玉娟 洪淑華	1,730	0	0	0	2	2	107.1-12	

註：印鑑證明 2 仟元。

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

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

六、更換會計師資訊：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、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形：

(一) 董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

職稱	姓名	107 年度		108 年度截至 4 月 5 日止	
		持有股數增 (減) 數	質押股數增 (減) 數	持有股數增 (減) 數	質押股數增 (減) 數
董事長	晨譽投資(股)公司	-	(11,587,407)	-	-
	代表人:袁玉麒	-	-	-	-
董事	軒宏投資有限公司	-	-	-	-
	代表人:王雅伶	-	-	-	-
董事	晨譽投資(股)公司	-	(11,587,407)	-	-
	代表人:趙家明	-	-	-	-
董事	劉瑞麟	-	-	-	-
董事	劉郁麟	-	-	-	-
獨立董事	廖福本	-	-	-	-
獨立董事	劉德宏(註)	-	-	-	-
監察人	張秀鳳	-	-	64,000	-
監察人	佳成建設(股)公司	-	-	-	-
	代表人:白永濬	-	-	-	-
總經理	劉瑞麟	-	-	-	-
財務經理	羅文亮	-	-	-	-
大股東	頌恩營造(股)公司	-	-	-	-

註:於 107 年 5 月 11 日辭任，107 年持股異動期間 107.01.01~107.05.11。

(一) 董事、監察人、經理人及大股東股權移轉之相對人為關係人者：無。

(二) 董事、監察人、經理人及大股東股權質押之相對人為關係人者：無。

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：108年4月5日

姓名 (註1)	本人 持有股份		配偶、未成年子女 持有股份		利用他人名 義合計持有 股份		前十大股東相互間具 有關係人或為配 偶、二親等以內之親 屬關係者，其名稱或 姓名及關係。(註3)		備註
	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	名稱 (或姓名)	關係	
晨譽投資 股份有限 公司 代表人 袁玉麒	34,411,027	22.20%	-	-	-	-	無		
代表人 袁玉麒	-	-	2,661,025	1.72%	-	-	無		
晨譽投資 股份有限 公司 代表人 趙家明	34,411,027	22.20%	-	-	-	-	無		
代表人 趙家明	-	-	-	-	-	-	無		
頌恩營造 股份有限 公司	29,696,536	19.16%	-	-	-	-	無		
頌恩營造 股份有限 公司 負責人 張雅菁	-	-	-	-	-	-	無		
富邑水電 工程股份 有限公司	10,537,407	6.80%	-	-	-	-	無		
富邑水電 工程股份 有限公司 負責人 王森生	-	-	-	-	-	-	無		
磐石投資 股份有限 公司	7,663,752	4.94%	-	-	-	-	無		
磐石投資 股份有限 公司 負責人 王芬芳	-	-	-	-	-	-	無		

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	
陳如愷	4,391,955	2.83%	-	-	-	-	陳弘毅	二親等以內親屬	
劉寬明	2,713,506	1.75%	-	-	-	-	無		
陳弘毅	2,580,595	1.66%	-	-	-	-	陳如愷	二親等以內親屬	
熊肇穆	2,461,000	1.59%	-	-	-	-	無		
三福投資 股份有限 公司	2,136,022	1.38%	-	-	-	-	無		
三福投資 股份有限 公司 負責人 江雪霞	-	-	-	-	-	-	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例。

註3: 將前揭所列示之股東包括法人及自然人，應揭露彼此間之關係。

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

108年4月5日

單位：股數；%

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

註：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

108年4月5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

108年4月5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	26	4,155	1	4,183
持有股數	-	552	92,472,707	62,526,794	1,411	155,001,464
持股比例	-	-	59.66%	40.34%	0%	100%

(三) 股權分散情形

1. 股權分散情形

108年4月5日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	2,274	515,228	0.33%
1,000 至 5,000	1,089	2,435,030	1.57%
5,001 至 10,000	295	2,227,815	1.44%
10,001 至 15,000	109	1,382,122	0.89%
15,001 至 20,000	65	1,207,091	0.78%
20,001 至 30,000	69	1,702,971	1.10%
30,001 至 50,000	102	3,978,976	2.57%
50,001 至 100,000	81	5,672,196	3.66%
100,001 至 200,000	43	5,963,409	3.85%
200,001 至 400,000	22	6,303,475	4.07%
400,001 至 600,000	7	3,578,837	2.31%
600,001 至 800,000	5	3,345,730	2.16%
800,001 至 1,000,000	-	-	-
1,000,001 以上自行 視實際情況分級	22	116,688,584	75.28%
合計	4,183	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或股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例

基準日：108年4月5日

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	19.16%
富邑水電工程股份有限公司		10,537,407	6.80%

(五) 最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

項目		年度		當年度截至108年3月31日(註8)	
		106年	107年		
每股市價(註1)	最高	17.90	12.40	9.84	
	最低	7.00	8.72	9.29	
	平均	13.28	10.61	9.45	
每股淨值(註2)	分配前	11.08	11.65	11.70	
	分配後	11.08	註9	尚未決議分配	
每股盈餘	加權平均股數	129,365,251	155,001,464	155,001,464	
	每股盈餘(註3)	1.33	0.76	0.05	
每股股利	現金股利	0.2	0.2(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)	9.98	13.96	不適用	
	本利比(註6)	66.4	53.05	不適用	
	現金股利殖利率(註7)	0.02	0.02	不適用	

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108年3月11日經董事會決議107年度盈餘分配現金，尚待提報108年6月3日股東常會通過。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。(截止108年3月31日帳結數)

註9：107年度盈餘分配案尚待108年股東常會決議通過。

(六) 公司股利政策及執行狀況：

1. 股利政策

第二十八條：本公司年度總決算如有盈餘，除依法提繳所得稅外，應先彌補以往虧損，次提百分之十法定盈餘公積，並依法提撥或迴轉特別盈餘公積後，餘額加計上年度未分配盈餘為累積可分配盈餘，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議分派之。

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

2. 本次股東會擬議股利分配情形

民國 107 年度盈餘分派案，業經本公司 108 年 3 月 11 日董事會決議通過，擬配發現金股利每股 0.2 元，新台幣 31,000,293 元。俟民國 108 年 6 月 3 日股東常會決議通過，由董事會另訂配息基準日及其他相關事項辦理。

(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、監察人酬勞：

1. 公司章程所載員工酬勞及董事、監察人酬勞之成數或範圍本公司年度總決算如有盈餘，應先彌補以往年度虧損後，應提撥：(一) 員工酬勞不低於千分之一(二) 董事及監察人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。

2. 本期估列員工酬勞及董事、監察人酬勞金額之估列基礎、配發股票紅利之股數計算基礎及實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理：

107 年度員工及董監事酬勞之估列係以扣除員工酬勞及董監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監事酬勞前之稅前淨利乘上 1% 為董監酬勞。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、監察人酬勞金額：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 108 年 3 月 11 日董事會通過以現金配發員工酬勞 124,303 元及董事、監察人酬勞 1,243,028 元，與 107 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或個別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. 前一年度員工分紅及董事、監察人酬勞之實際配發情形(包括配發股數、金額及股價)、其與認列員工分紅及董事、監察人酬勞有差異者應敘明差異數、原因及處理情形：

本公司 107 年 3 月 12 日董事會通過以現金配發員工酬勞 919,553 元及董事、監察人酬勞 919,553 元，並經 107 年 6 月 4 日股東常會通過，配發情形無差異。

(九)公司買回本公司股份情形：無此情形。

二、公司債辦理情形：不適用。

三、特別股辦理情形：不適用。

四、海外存託憑證辦理情形：不適用。

五、員工認股權憑證、限制員工權利新股辦理情形：不適用。

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：不適用。

七、資金運用計劃執行情形：不適用。

伍、營運概況

一、業務內容

(一) 業務範圍

1. 主要內容

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

2. 營業比重

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

3. 公司目前之商品及計畫開發之新商品

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

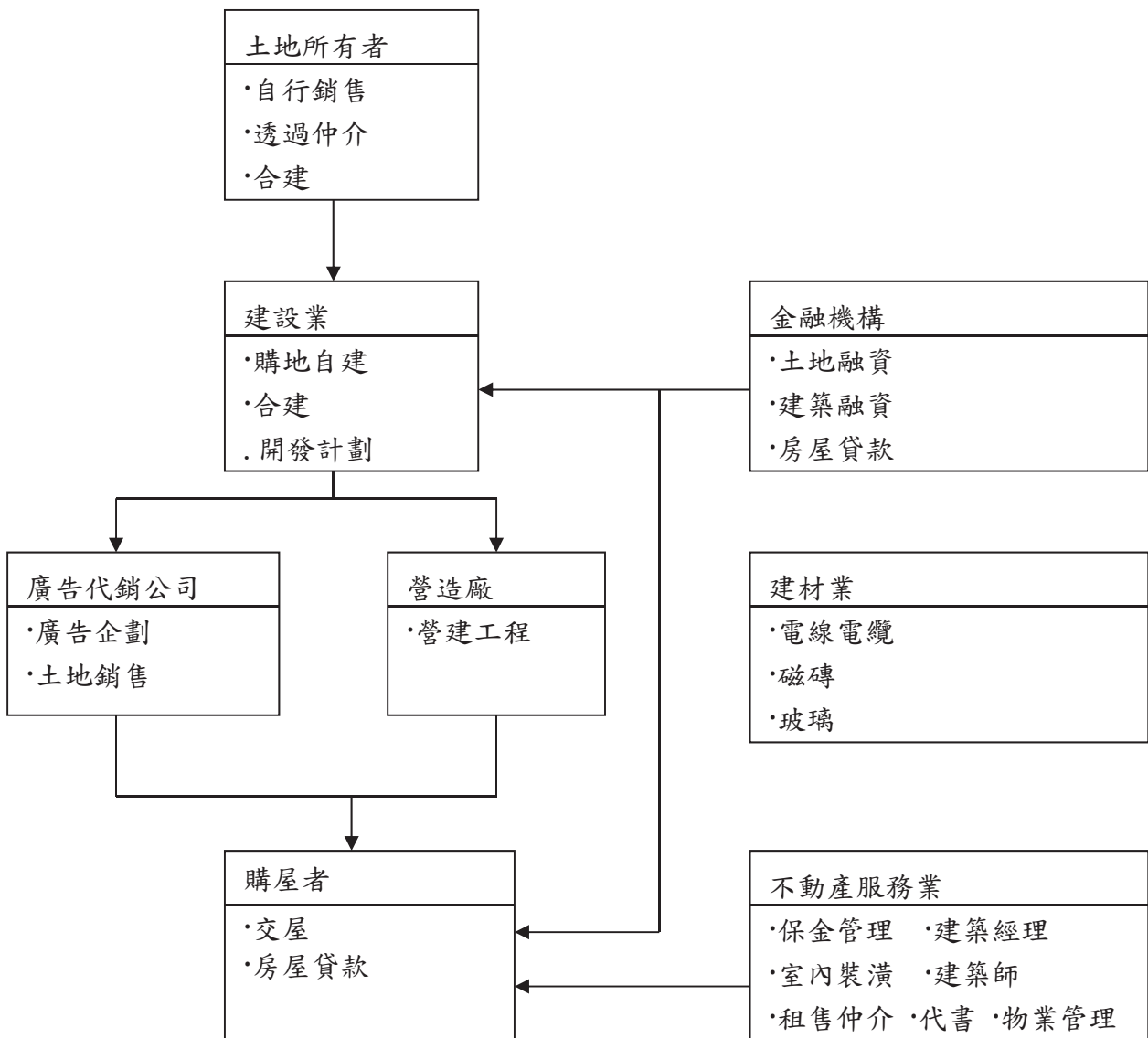
(二) 產業概況

1. 產業現況與發展

目前大多數銀行房貸利率約在 1.7% 上下，房貸利率處於低檔，107 年度起房地產景氣逐漸起色，然而短期內市場有供給增加之隱憂，產業界宜掌握國內長期居住需求，因應人口成長趨勢調整檢視住宅需求。未來講求地段、交通，未來性、品質與安全及社區服務的產品必能獲得最終的認同與肯定。房地產是樂觀可期的，尤其對採穩健經營及產品口碑、企業品牌良好的業者而言，更能抓住消費者的心。

2. 產業上、下游及相關產業

建設業之上、中、下游產業之關聯圖



3. 產品未來發展趨勢

(1) 講究社區生活機能的完整性

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

(2) 區域交通未來性

資訊時代來臨，購屋者對購屋標地，未來發展潛力，重大建設，交通便利性，透過網際網路資訊透明，公司購地推案，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這方面的議題，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，而本公司為上櫃公司再加上公司創立已四十年，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. 短期業務發展計劃

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

2. 長期業務發展計劃

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

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

二、市場及產銷概況

(一) 市場分析

1. 主要商品銷售地區

本公司主要提供中、大型社區開發、住宅商業大樓等產品，108年以台中市北屯區為主要之推案區域，嘉義地區原持有土地將進行出清，台中市北屯區週邊區塊首購為主力，規劃3~4房低總價產品，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

目前銷售中桃園市龍潭區-菁英匯部分為168戶(約13.7億)，與豐邑機構聯手造鎮計畫總銷約429戶(合稱雙城匯)，為107年度龍潭地區最大個案，市佔率最高。

3. 市場未來之供需狀況

(1) 供給面

根據內政部統計處資料顯示，臺中市地區107年建照核發數較106年度成長43.42%，顯示台中市市場供給增加，惟桃園市地區建照核發數較106年度衰退13.53%。108年房產市場將以自住、換屋，產品坪數逐漸縮小，以中低總價為考量。

臺中市、桃園地區歷年核發住宅建築執照核發統計

區域	107年	106年	增減率(%)
台中	22,138	15,436	43.42%
桃園	13,315	15,398	(13.53%)

資料來源：內政部統計月報

(2) 需求面

消費者對於居住的需求，隨著所得的提高，由初期的「有房子住」提升到「住得好、住得舒適」的程度，不論在私密性或是安全性方面，均是受到購屋人青睞的原因。自住型的購屋者隨人口的成長，家庭結構的變遷、及安全性的考量而維持一定的需求量，108年房市主流產品仍以中小坪數為主，在市場減量供給及價格連續三年下修的趨勢下，很多地區價格已經來到自住客源購買的甜蜜點，新成屋待售餘屋快速銷售，區域供需回歸平衡，108年公司將在購地及產品規劃上面，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，在嘉義、台中、北部地區紮實耕耘，並熱心參與民間公益社團、推動環保工作，取之於社會用之於社會。另本公司加強施工管理，確保工程品質，嚴格掌控完工交屋時程，提供完善的售後服務，防止交易糾紛之發生，因此，在同業中奠定穩固的基礎，也在消費者的心目中，建立良好的口碑與信譽。此外，本公司亦多次榮獲『中華建築金石獎』與『國家建築金質獎』，具有良好的品牌形象。

(2) 專業經營團隊

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

(3) 敏銳的土地開發能力

本公司在嘉義及台中地區經營已有40年，較能正確掌握當地民情，市場偏好，具有敏銳的土地開發能力。聘請專業團隊未來的營運將偏重台中地區，本公司有信心能妥善運用先前的經驗及全新專業團隊，繼續維持良好的土地開發能力。

(4) 專業售後服務，深受客戶信賴與肯定

在永續經營、紮根服務的理念下，本公司針對客戶問題指派專人予以迅速處理。在服務項目上，不僅對保固項目負責保固服務，對客戶之非保固項目問題亦予以協助處理。此外，本公司對個案於完工交屋後之社區管理問題亦相當重視，在公寓大廈管理法尚未公佈實施前，即對所推個案於交屋後協助成立大樓管理委員會，以維持社區管理之運作及提昇住戶生活環境的品質，並不定期於社區辦活動及建築參訪之旅，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，並配合所屬轉投資之營造商(宏羽營造)施工，加強施工管理，確保工程品質，嚴格掌控完工交屋時程，並提供完善之售後服務，防止交易糾紛之發生。

5. 發展遠景之有利、不利因素與因應對策

(1) 有利因素

- a. 低利環境、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. 台中地區將加強重大建設如：台中 74 號環狀快速道路週邊新興區塊的低價話題區預估仍有亮眼表現，各重劃區加速成長。
- d. 台中市鐵路高架化通車、捷運綠線試營運及區內親水休閒設施整治等陸續啟動。
- e. 台中市各行政區 107 年的買賣量 39,804 棟，北屯區的買賣移轉量為 5,908 棟居台中市之冠，且捷運綠線即將通車，北屯區房地產持續看好。

(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。
- d. 實價登錄上路後，房價透明化，在供給稀少的精華地段將有穩盤、撐盤作用，但在供給量大的市郊，房價影響可能較大。
- e. 相關讓利議題增溫，景氣低靡，導致不少買方觀望，成交量降低。

(3) 因應對策

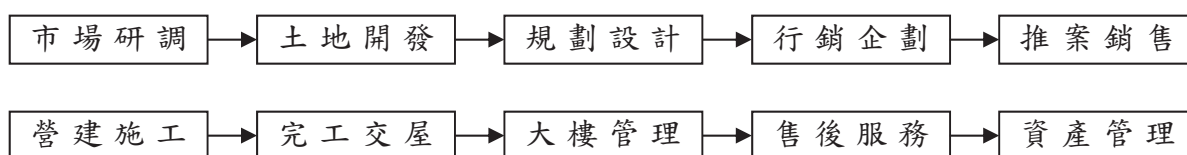
- a. 整合銷售策略加強去化餘屋及以敏銳的土地開發能力，強化產品規劃、居住安全、售後服務，在購地前審慎評估，購地後謹慎對各工程作整體的規劃及評估、監控，加強對施工成本之管理，選擇品質良好之建材，以期提昇產品價值，創造高額利潤。
- b. 提高施工品質，慎選建材質料，嚴格規範及監督營造公司之施工過程，以保持良好之公司品牌形象，增加與同業的競爭能力。
- c. 加強採購、發包能力，透過多方詢價、集體比議價尋求價格合理、品質優良之供應商，降低工程成本。
- d. 對未來具開發潛力的區域市場進行調查及分析之工作，適時掌握環境脈動，並對房屋市場變化保持適度的關切與警戒。
- e. 與績優廠商或同業聯盟，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

(二) 主要產品之重要用途及產製過程

1. 主要產品之重要用途

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

2. 產製過程



(三) 主要原料之供應狀況

1. 營建用地

本公司產品之主要推案區域為台中市。經嚴密之市場評估、分析、產品的定性、定量、定位後，設計高格調、高品質且具市場區隔之產品，就指定優良地段、環境優雅之地區，由熟悉配合公司經營主力區域之仲介人士、仲介公司或地主自行向公司推薦，以及國有財產局、銀行等土地釋出招標；或法院拍賣之精華地段，並以取得土地能即時開發興建為主。並且視實際需要與地主以合建方式合作，在供給方面將不會有匱乏現象。

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，並說明其增減變動關係。

1. 最近二年度占進貨額百分之十以上主要供應商資料

單位：新台幣仟元

項目	106 年度				107 年度				108 年度截至前一季止			
	名稱	金額	占全年進貨淨額比率 [%]	項目	名稱	金額	占全年進貨淨額比率 [%]	項目	名稱	金額	占全年進貨淨額比率 [%]	項目
1	宏羽營造	-	-	母子公司	宏羽營造	894	61.40	母子公司	宏羽營造	-	-	母子公司
2	頌恩營造	294,342	97.13	無	頌恩營造	140	9.62	無	頌恩營造	80,928	98.82	無
3	家豪工程	343	0.12	無	家豪工程	305	20.95	無	家豪工程	-	-	無
4	其他	8,339	2.75	無	其他	117	8.03	無	其他	970	1.18	無
	進貨淨額	303,024	100		進貨淨額	1,456	100		進貨淨額	81,898	100	

註 1：宏羽營造係本公司採權益法評價之被投資公司。

註 2：兩期差異：

- (1)宏羽營造：主係代墊桃園市龍潭區大湖段假設工程所致。
- (2)頌恩營造：主係菁英匯工程已於 106 年度完工所致。
- (3)家豪工程：107 年度及 106 年度兩期進貨差異不大。

2. 最近二年度占銷貨額百分之十以上主要銷貨客戶資料

最近二年度尚無單一客戶承購房屋達公司年度銷售之百分之十以上。

(五)最近二年度生產量值表

生產量值 主要商品 (或部門別)	年度	106 年度			107 年度		
		產能 (戶)	產量 (戶)	產值 (仟元)	產能 (戶)	產量 (註 1)	產值 (註 2)
房屋		-	168	1,065,534	-	-	-
租金		-	-	533	-	-	533
合計		-	168	1,066,067	-	-	533

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	106 年度		107 年度	
		銷售量 (註 1)	銷售值	銷售量(註 1)	銷售值
房屋		166	1,516,365	100	965,776
租賃收入		-	3,678	-	4,538
合 計		166	1,520,043	100	970,314

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		106 年度	107 年度	當 年 度 截 至 108 年 4 月 24 日 (註)
員工 人數	職 員	12	16	15
	合 計	12	16	15
平 均 年 歲		39	38.6	37
平 均 服 務 年 資		5.55	2.7	2.84
學 歷 分 布 比 率	碩 士 (含) 以 上	8.33%	12.5%	13.33%
	大 學	66.67%	62.5%	73.33%
	專 科	16.67%	12.5%	6.67%
	高 中	8.33%	12.5%	6.67%
	高 中 職 以 下	0%	0%	0%

註：應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

四、環保支出資訊

- (一)最近年度及截至年報刊印日止，因汙染環境所受損失(包括)賠償及處分之總額：無。
- (二)未來因應對策及可能支出：本公司屬建設業，營造工程發包給營造廠商建造，施工中可能發生之環境汙染及相關之廢棄物處理，於工程合約中明定由營造廠負責，本公司負監督管理之責，以免造成汙染源。
- (三)因應歐盟有害物質限用指令(RoHS)之執行情形：不適用。

五、勞資關係

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

1. 員工福利措施

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

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

2. 進修、訓練實施情形

(1)職前訓練作業

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

(2)在職訓練作業

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

(3)107年教育訓練辦理情形：

107年度本公司會計主管及稽核主管皆已依法令完成法定教育訓練課程。

因應房地合一課徵所得稅制度對財務面、銷售面等影響，安排相關人員參加教育訓練課程；為提升整體營建實力，鼓勵員工參加專業技能訓練課程及取得專業證照並定期回訓。

3. 退休制度與實施情形

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

勞工退休金新制：自九十四年七月一日實施。由本公司按月以不低於員工每月薪資之6%為員工提繳勞工退休金，儲存於勞保局設立之勞工退休金個人專戶，專戶所有權屬於勞工。

4. 勞資間之協議情形與各項員工權益維護措施

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

5. 員工行為或倫理守則

本公司訂有相關人力資源管理規則，作為員工行為及倫理守則。

(二)最近年度及節制年報刊登日止，因勞資糾紛所遭受的損失

1. 本公司於 107 年度及截至年報刊登日止，並無因勞資糾紛而遭受損失情事。
2. 已發生損失：無。
3. 未來公司因應措施：本公司將妥善規劃人力資源管理制度，遵循法令與時俱進，且為健全員工福利之落實，本公司已針對相關內部辦法加以修正，未來更加強勞資雙方溝通管道，使勞資關係更加鞏固、和諧。

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

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
工程契約	頌恩營造(股)公司	108/2/22~至完工	台中市北屯區蜜之地集合住宅新建工程	無
長期借款合同	台中商銀西台中	106/04/13-111/04/24	內甕段營建用地	無
長期借款合同	台企銀台中	108/02/25-111/02/25	菁英匯餘屋	無
長期借款合同	農金嘉義	107/08/16-112/08/16	嘉保段營建用地	無
長期借款合同	土銀南屯	106/04/19-121/04/19	嘉義辦公室	無
長期借款合同	土銀大里	107/03/06-112/03/06	台中市北屯區竹興段營建用地	無
短期借款合同	中華票券	107/03/06-112/03/06	菁英匯餘屋	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)					年度截至 108年3月31 日財務資料 (註1)
		103年	104年	105年	106年	107年	
流動資產		2,911,030	3,132,672	3,885,357	3,037,509	2,983,913	3,183,253
不動產、廠房 及設備		4,752	2,238	1,873	1,463	2,313	2,217
使用權資產		-	-	-	-	-	1,030
投資性不動 產淨額		113,762	113,229	112,697	112,164	111,631	111,498
無形資產		23,414	18,899	14,384	10,236	6,837	5,987
其他資產		1,839	5,445	5,892	5,514	5,019	4,943
資產總額		3,054,797	3,272,481	4,020,203	3,166,886	3,109,713	3,308,928
流動負債	分配前	844,754	1,374,094	2,360,525	1,026,340	715,124	702,602
	分配後	844,754	1,374,094	2,360,525	1,026,340	(註2)	(註2)
非流動負債		1,028,108	799,462	592,306	507,062	678,228	884,004
負債總額	分配前	1,872,862	2,173,556	2,952,831	1,533,402	1,393,352	1,586,606
	分配後	1,872,862	2,173,556	2,952,381	1,533,402	(註2)	(註2)
歸屬於母公司業 主之權益		1,246,883	1,169,629	1,145,482	1,717,667	1,805,299	1,812,915
股本		1,128,518	1,128,518	1,128,518	1,550,015	1,550,015	1,550,015
資本公積		25,457	25,457	25,457	3,954	3,954	3,954
保留盈餘	分配前	92,908	15,654	(8,493)	163,698	251,330	258,946
	分配後	92,908	15,654	(8,493)	163,698	(註2)	(註2)
其他權益		-	-	-	-	-	-
庫藏股票		-	-	-	-	-	-
非控制權益		(64,948)	(70,704)	(78,110)	(84,183)	(88,938)	(90,593)
權益總額	分配前	1,181,935	1,098,925	1,067,372	1,633,484	1,716,361	1,722,322
	分配後	1,181,935	1,098,925	1,067,372	1,633,484	(註2)	(註2)

註1：本公司截至年報刊印日108年5月13日之前一季財務資料，為108年度第一季財務報表，業經會計師核閱完竣。

註2：107年度盈餘分配案業經董事會通過，尚待股東常會決議。

2. 合併綜合損益表-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)					年 度 截 至 108 年 3 月 31 日 財 務 資 料 (註 1)
	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	
營業收入	1,685,992	3,214	283,369	1,520,043	970,314	42,580
營業毛利	502,630	2,681	77,068	314,138	229,669	12,690
營業損益	383,505	(54,534)	18,349	220,830	134,901	2,258
營業外收入 及支出	(34,507)	(27,268)	(50,657)	(47,253)	(16,719)	3,900
稅前淨利	348,998	(81,802)	(32,308)	173,577	118,182	6,158
繼續營業單位 本期淨利	348,998	(81,802)	(32,349)	166,109	113,713	5,961
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨利(損)	348,998	(81,802)	(32,349)	166,109	113,713	5,961
本期其他 綜合損益 (稅後淨額)	22	(1,208)	796	9	164	-
本期綜合 損益總額	349,020	(83,010)	(31,553)	166,118	113,877	5,961
淨利歸屬於 母公司業主	357,444	(76,046)	(24,943)	172,182	118,468	7,616
淨利歸屬於 非控制權益	(8,446)	(5,756)	(7,406)	(6,073)	(4,755)	(1,655)
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	357,466	(77,254)	(24,147)	172,191	118,632	7,616
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	(8,446)	(5,756)	(7,406)	(6,073)	(4,755)	(1,655)
每股盈餘	3.17	(0.67)	(0.22)	1.33	0.76	0.05

註1：本公司截至年報刊印日108年5月13日之前一季財務資料，為108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)					年度截至108年3月31日財務資料(註1)
		103年	104年	105年	106年	107年	
流動資產		2,847,072	2,997,545	3,916,651	3,067,162	3,001,311	不適用
不動產、廠房及設備		1,091	579	604	557	1,455	
無形資產		-	-	-	-	-	
其他資產		239	536	992	597	75	
資產總額		3,241,434	3,389,733	4,336,537	3,504,715	3,449,676	
流動負債	分配前	785,434	1,292,402	2,463,701	1,145,109	835,884	
	分配後	785,434	1,292,402	2,463,701	1,145,109	(註2)	
非流動負債		1,209,117	927,702	727,354	641,939	808,493	
負債總額	分配前	1,994,551	2,220,104	3,191,055	1,787,048	1,644,377	
	分配後	1,994,551	2,220,104	3,191,055	1,787,048	(註2)	
歸屬於母公司業主之權益		1,246,883	1,169,629	1,145,482	1,717,667	1,805,299	
股本		1,128,518	1,128,518	1,128,518	1,550,015	1,550,015	
資本公積		25,457	25,457	25,457	3,954	3,954	
保留盈餘	分配前	92,908	15,654	(8,493)	163,698	251,330	
	分配後	92,908	15,654	(8,493)	163,698	(註2)	
其他權益		-	-	-	-	-	
庫藏股票		-	-	-	-	-	
非控制權益		-	-	-	-	-	
權益總額	分配前	1,246,883	1,169,629	1,145,482	1,717,667	1,805,299	
	分配後	1,246,883	1,169,629	1,145,482	1,717,667	(註2)	

註1：本公司截至年報刊印日108年5月13日之前一季財務資料，為108年度第一季財務報表，業經會計師核閱完竣。

註2：107年度盈餘分配案業經董事會通過，尚待股東常會決議。

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)					年度截至 108年3月 31日財務 資料(註1)
	103年	104年	105年	106年	107年	
營業收入	1,685,992	3,214	165,724	1,520,078	970,348	不適用
營業毛利	501,530	2,681	46,134	295,813	218,420	
營業損益	398,504	(42,117)	2,085	212,659	133,790	
營業外收入及支出	(41,060)	(33,929)	(27,028)	(33,009)	(10,853)	
稅前淨利	357,444	(76,046)	(24,943)	179,650	122,937	
繼續營業單位 本期淨利	357,444	(76,046)	(24,943)	172,182	118,468	
停業單位損失	-	-	-	-	-	
本期淨利(損)	357,444	(76,046)	(24,943)	172,182	118,468	
本期其他 綜合損益 (稅後淨額)	22	(1,208)	796	9	164	
本期綜合損益總 額	357,466	(77,254)	(24,147)	172,191	118,632	
淨利歸屬於 母公司業主	357,444	(77,254)	(24,147)	172,191	118,632	
淨利歸屬於非控 制權益	-	-	-	-	-	
綜合損益總額歸 屬於母公司業主	357,466	(77,254)	(24,147)	172,191	118,632	
綜合損益總額歸 屬於非控制權益	-	-	-	-	-	
每股盈餘	3.17	(0.67)	(0.22)	1.33	0.76	

註1：本公司截至年報刊印日108年5月13日之前一季財務資料，為108年度第一季財務報表，業經會計師核閱完竣。

(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
107年	資誠聯合會計師事務所 王玉娟、洪淑華	修正式無保留意見
106年	資誠聯合會計師事務所 楊明經、王玉娟	修正式無保留意見
105年	資誠聯合會計師事務所 王玉娟、楊明經	修正式無保留意見
104年	資誠聯合會計師事務所 王玉娟、楊明經	修正式無保留意見
103年	資誠聯合會計師事務所 蕭珍琪、王玉娟	修正式無保留意見

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

分析項目		最近五年度財務分析(註)					當年度截至 108年3月 31日(註)
		103年	104年	105年	106年	107年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	61.31	66.42	73.45	48.42	44.81	47.95
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	47,874.39	87,984.41	92,780.99	152,066.23	107,372.55	121,647.23
償債能力%	流動比率	344.6	227.98	164.60	295.96	417.26	453.07
	速動比率	61.07	19.02	8.18	11.85	26.80	34.02
	利息保障倍數	10.14	(0.58)	0.42	4.54	7.32	2.59
營能力	應收款項週轉率(次)	193.35	0.60	4.93	25.16	141.72	30.08
	平均收現日數	1.89	608.33	74.04	14.51	2.57	12.13
	存貨週轉率(次)	0.48	-	0.06	0.36	0.26	0.04
	應付款項週轉率(次)	9.75	-	0.95	5.66	8.85	1.68
	平均銷貨日數	760	-	5,887.86	1,003.75	1,403.84	9,125
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	78.78	0.92	137.86	910.76	513.94	75.20
	總資產週轉率(次)	0.57	-	0.08	0.42	0.31	0.05
利能力	資產報酬率(%)	13.07	(1.14)	0.29	5.92	4.25	0.28
	權益報酬率(%)	33.46	(6.29)	(2.15)	12.03	6.73	0.33
	稅前純益占實收資本額比率(%) (註7)	31.67	(6.74)	1.63	11.20	7.62	0.40
	純益率(%)	21.20	(2,366.09)	(8.80)	11.33	12.21	14.00
	每股盈餘(元)	3.17	(0.67)	(0.22)	1.33	0.76	0.05
現金流量	現金流量比率(%)	23.61	不適用	不適用	79.91	25.82	不適用
	現金流量允當比率(%)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
	現金再投資比率(%)	9.45	不適用	不適用	39.98	6.65	不適用
槓桿度	營運槓桿度	1.02	不適用	1.32	1.02	1.03	1.53
	財務槓桿度	1.11	0.53	不適用	1.29	1.16	-1.40

註:上述之 103 至 107 年財務報表業經會計師查核簽證,108 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. 長期資金佔不動產、廠房及設備比率減少,主要係因本期長期借款增加所致。
2. 流動比率及速動比增加,主要係因餘屋去化陸續償還銀行借款使流動負債減少所致。
3. 利息保障倍數增加,主要係因107年度利息支出減少所致。
4. 應收款項週轉率及平均收現日數增加,主要係因本期應收款項較去年度減少所致。
5. 存貨週轉率及平均銷貨日數減少,主要係因本期餘屋去化較去年度緩慢致銷貨成本減少所致。
6. 應付款項週轉率增加,主要係因本期應付款項依合約規定陸續支付減少所致。
7. 不動產、廠房及設備週轉率及總資產週轉率減少,主要係因本期餘屋去化較去年度緩慢致銷貨淨額減少所致。
8. 資產報酬率及股東權益報酬率減少,主要係因107年度稅後淨利減少所致
9. 稅前純益占實收資本比率減少,主要係因107年度稅前淨利減少所致。
10. 現金流量比率及現金再投資比率減少,主要係因 107 年度營業活動淨現金流量減少因本期餘屋去化較去年度緩慢所致。

(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)				
		103年	104年	105年	106年	107年
財務結構 (%)	負債占資產比率	61.53	66.14	73.59	50.99	47.67
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	225,114.57	373,464.94	310,072.19	423,627.65	179,642.06
償債能力 %	流動比率	362.48	236.97	158.97	267.85	359.06
	速動比率	69.09	24.73	6.35	13.24	24.83
	利息保障倍數	20.65	(0.61)	0.39	4.67	7.57
經營能力	應收款項週轉率(次)	193.35	0.60	2.88	25.16	147.48
	平均收現日數	1.89	608.33	126.74	14.51	2.47
	存貨週轉率(次)	0.51	-	0.04	0.37	0.26
	應付款項週轉率(次)	12.47	0.01	0.52	3.74	3.64
	平均銷貨日數	715.69	-	9,125	988.70	1,403.85
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	96.68	3.85	280.18	2617.02	964.56
	總資產週轉率(次)	0.53	-	0.04	0.39	0.28
獲利能力	資產報酬率(%)	11.77	(1.10)	0.23	5.43	3.84
	權益報酬率(%)	33.46	(6.29)	(2.15)	12.03	6.73
	稅前純益占實收資本額比率(%) (註7)	35.31	(6.74)	(2.21)	11.59	7.93
	純益率(%)	21.20	(2,366.09)	(15.05)	11.33	12.21
	每股盈餘(元)	3.17	(0.67)	(0.22)	1.33	0.76
現金流量	現金流量比率(%)	26.63	不適用	不適用	71.89	21.43
	現金流量允當比率(%)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
	現金再投資比率(%)	9.75	不適用	不適用	40.27	6.45
槓桿度	營運槓桿度	1	不適用	不適用	1.00	1.01
	財務槓桿度	1.05	0.47	不適用	1.30	1.16

註：上述之 103 至 107 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. 長期資金佔不動產、廠房及設備比率減少，主要係因本期長期借款增加所致。
2. 流動比率及速動比增加，主要係因餘屋去化陸續償還銀行借款使流動負債減少所致。
3. 利息保障倍數增加，主要係因 107 年度利息支出減少所致。
4. 應收款項週轉率及平均收現日數增加，主要係因本期應收款項較去年度減少所致。
5. 存貨週轉率及平均銷貨日數減少，主要係因本期餘屋去化較去年度緩慢致銷貨成本減少所致。
6. 應付款項週轉率增加，主要係因本期應付款項依合約規定陸續支付減少所致。
7. 不動產、廠房及設備週轉率及總資產週轉率減少，主要係因本期餘屋去化較去年度緩慢致銷貨淨額減少所致。
8. 資產報酬率及股東權益報酬率減少，主要係因 107 年度稅後淨利減少所致
9. 稅前純益占實收資本比率減少，主要係因 107 年度稅前淨利減少所致。
10. 現金流量比率及現金再投資比率減少，主要係因本期餘屋去化較去年度緩慢，致 107 年度營業活動淨現金流量減少所致。

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) 合併財務分析 - 我國財務會計準則：不適用。

(四) 個體財務分析 - 我國財務會計準則：不適用。

三、最近年度財務報告之監察人查核報告書


豐謙建設股份有限公司


董事會造送本公司 107 年度營業報告書、財務報表及盈餘分配議案等；其中財務報表嗣經董事會委請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案經本監察人等查核，認為符合公司法相關規定，爰依照公司法第二百一十九條之規定，繕具報告，敬請 鑒察。

此 致

豐謙建設股份有限公司 108 年股東會

監察人：張秀鳳 

佳成建設股份有限公司法人代表-白永濬 

中 華 民 國 108 年 3 月 11 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 107 年度（自 107 年 1 月 1 日至 107 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及子公司



負責人：袁玉麒



中華民國 108 年 3 月 11 日

會計師查核報告

(108)財審報字第 18003844 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 107 年及 106 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 107 年及 106 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，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」暨金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達豐謙集團民國 107 年及 106 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 107 年及 106 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「會計師查核簽證財務報表規則」及中華民國一般公認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。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。

強調事項 - 重大訴訟案件

如財務報表附註九(一)1 所述，豐謙建設股份有限公司之子公司-宏都阿里山國際開發股份有限公司與行政院農委會林務局簽訂「民間參與投資經營阿里山森林鐵路及阿里山森林遊樂區案興建暨營運契約」，受民國 98 年 8 月 8 日莫拉克颱風之影響，致雙方因履約產生爭議，公司管理階層已於財務報表附註九(一)1 說明相關契約爭議情形、因應對策及法院判決結果，截至民國 107 年 12 月 31 日止，宏都阿里山國際開發股份有限公司業依據法院判決結果，已暫先就本履約爭議案相關資產累計提列損失計新台幣 623,248 仟元，惟最終訴訟估計結果尚無法確定，本會計師並未因此而修正查核意見。

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 107 年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 107 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(二十六)；會計項目說明請詳合併財務報表附註六(十七)。民國 107 年度豐謙集團房地銷售收入為新台幣 965,776 仟元，占營業收入之 99.53%。

建設業之房地銷售收入係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暨客戶簽署之交屋同意書日期等相關佐證文件，確認房地銷售收入已紀錄於適當期間。

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)；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(三)。豐謙集團民國 107 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 2,804,852 仟元及 13,162 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 - 個體財務報告

豐謙建設股份有限公司已編製民國 107 年度及民國 106 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」暨金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製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(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核財務報表之責任

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，惟依照中華民國一般公認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一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。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 107 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

會計師

洪淑華

王玉娟
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 0 8 年 3 月 1 1 日


 豐謙建設股份有限公司及子公司
 合併資產負債表
 民國107年12月31日

單位：新台幣仟元

資	產	附註	107年12月31日		106年12月31日	
			金	%	金	%
流動資產						
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 157,674	5	\$ 57,791	2
1150	應收票據淨額	六(二)	1,267	-	85	-
1170	應收帳款淨額	六(二)	4,072	-	8,269	-
1200	其他應收款		262	-	3,096	-
130X	存貨	六(三)及八	2,791,690	90	2,914,638	92
1470	其他流動資產	六(四)	28,948	1	53,630	2
11XX	流動資產合計		<u>2,983,913</u>	<u>96</u>	<u>3,037,509</u>	<u>96</u>
非流動資產						
1600	不動產、廠房及設備	六(五)	2,313	-	1,463	-
1760	投資性不動產淨額	六(六)及八	111,631	4	112,164	4
1780	無形資產	六(七)	6,837	-	10,236	-
1900	其他非流動資產	六(十三)	5,019	-	5,514	-
15XX	非流動資產合計		<u>125,800</u>	<u>4</u>	<u>129,377</u>	<u>4</u>
1XXX	資產總計		<u>\$ 3,109,713</u>	<u>100</u>	<u>\$ 3,166,886</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107年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	107年12月31日			106年12月31日				
			金	額	%	金	額	%		
流動負債										
2100	短期借款	六(八)及八	\$	623,680	20	\$	819,370	26		
2110	應付短期票券	六(九)及八		-	-		29,954	1		
2130	合約負債－流動	六(十七)		2,193	-		-	-		
2150	應付票據			301	-		202	-		
2170	應付帳款			55,359	2		111,506	3		
2200	其他應付款			9,577	-		8,759	-		
2310	預收款項			141	-		28,678	1		
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十二)及八		10,800	-		9,000	-		
2399	其他流動負債－其他			13,073	1		18,871	1		
21XX	流動負債合計			<u>715,124</u>	<u>23</u>		<u>1,026,340</u>	<u>32</u>		
非流動負債										
2540	長期借款	六(十二)及八		676,950	22		505,800	16		
2600	其他非流動負債			1,278	-		1,262	-		
25XX	非流動負債合計			<u>678,228</u>	<u>22</u>		<u>507,062</u>	<u>16</u>		
2XXX	負債總計			<u>1,393,352</u>	<u>45</u>		<u>1,533,402</u>	<u>48</u>		
歸屬於母公司業主之權益										
股本										
3110	普通股股本	六(十四)		1,550,015	50		1,550,015	49		
資本公積										
3200	資本公積	六(十五)		3,954	-		3,954	-		
保留盈餘										
3310	法定盈餘公積	六(十六)		89,308	3		81,042	2		
3320	特別盈餘公積			3,723	-		-	-		
3350	未分配盈餘(待彌補虧損)			158,299	5		82,656	3		
31XX	歸屬於母公司業主之權益合計			<u>1,805,299</u>	<u>58</u>		<u>1,717,667</u>	<u>54</u>		
36XX	非控制權益		(88,938)	(3)	(84,183)	(2)
3XXX	權益總計			<u>1,716,361</u>	<u>55</u>		<u>1,633,484</u>	<u>52</u>		
重大或有事項及承諾事項										
3X2X	負債及權益總計	九	\$	<u>3,109,713</u>	<u>100</u>	\$	<u>3,166,886</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：羅文亮




 豐謙建設股份有限公司及子公司
 合併財務報表
 民國107年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	107 年 度			106 年 度		
		金 額	%		金 額	%	
4000 營業收入	六(十七)	\$ 970,314	100	\$ 1,520,043	100		
5000 營業成本	六(三)(二十一)	(740,645)	(76)	(1,205,905)	(80)		
5900 營業毛利		229,669	24	314,138	20		
營業費用	六(二十一)及七(二)						
6100 推銷費用		(64,273)	(7)	(63,284)	(4)		
6200 管理費用		(30,495)	(3)	(30,024)	(2)		
6000 營業費用合計		(94,768)	(10)	(93,308)	(6)		
6900 營業利益		134,901	14	220,830	14		
營業外收入及支出							
7010 其他收入	六(十八)	2,176	-	1,758	-		
7020 其他利益及損失	六(十九)	(188)	(-)	(3)	(-)		
7050 財務成本	六(二十)	(18,707)	(2)	(49,008)	(3)		
7000 營業外收入及支出合計		(16,719)	(2)	(47,253)	(3)		
7900 稅前淨利		118,182	12	173,577	11		
7950 所得稅費用	六(二十二)	(4,469)	(-)	(7,468)	(-)		
8000 繼續營業單位本期淨利		113,713	12	166,109	11		
其他綜合損益(淨額)							
不重分類至損益之項目							
8311 確定福利計畫之再衡量數		150	-	11	-		
8349 與不重分類之項目相關之所得稅	六(二十二)	14	(-)	(2)	(-)		
8300 其他綜合損益(淨額)		\$ 164	(-)	\$ 9	(-)		
8500 本期綜合損益總額		\$ 113,877	12	\$ 166,118	11		
淨利(損)歸屬於：							
8610 母公司業主		\$ 118,468	12	\$ 172,182	11		
8620 非控制權益		(4,755)	(-)	(6,073)	(-)		
		\$ 113,713	12	\$ 166,109	11		
綜合損益總額歸屬於：							
8710 母公司業主		\$ 118,632	12	\$ 172,191	11		
8720 非控制權益		(4,755)	(-)	(6,073)	(-)		
		\$ 113,877	12	\$ 166,118	11		
每股盈餘	六(二十三)						
9750 基本每股盈餘		\$ 0.76		\$ 1.33			
稀釋每股盈餘	六(二十三)						
9850 稀釋每股盈餘		\$ 0.76		\$ 1.24			

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

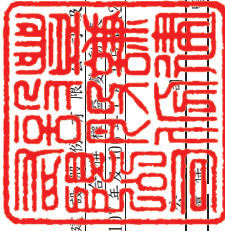


會計主管：羅文亮



單位：新台幣仟元

豐謙利有限公司
民國110年12月31日



附註	歸屬於本公司		業母		主盈之		權益	
	資本	公積	未分配	盈餘	總計	非控制	權益	總額
106 年								
106 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,128,518	\$ 22,337	\$ 3,120	\$ 81,042	\$ -	(\$ 89,535)	\$ 1,145,482	\$ 1,067,372
106 年度本期淨利	-	-	-	-	-	172,182	172,182	166,109
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	9	9	9
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	172,191	172,191	166,118
可轉換公司債轉為普通股	421,497	(18,383)	(3,120)	-	-	-	399,994	399,994
106 年 12 月 31 日餘額	\$ 1,550,015	\$ 3,954	\$ -	\$ 81,042	\$ -	\$ 82,656	\$ 1,717,667	\$ 1,633,484
107 年								
107 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,550,015	\$ 3,954	\$ -	\$ 81,042	\$ -	\$ 82,656	\$ 1,717,667	\$ 1,633,484
107 年度本期淨利	-	-	-	-	-	118,468	118,468	113,713
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	164	164	164
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	118,632	118,632	113,877
106 年度盈餘指標及分配	-	-	-	-	-	-	-	-
法定盈餘公積	-	-	-	8,266	-	(8,266)	-	-
現金股利	-	-	-	-	-	(31,000)	(31,000)	(31,000)
特別盈餘公積	-	-	-	-	3,723	(3,723)	-	-
107 年 12 月 31 日餘額	\$ 1,550,015	\$ 3,954	\$ -	\$ 89,308	\$ 3,723	\$ 158,299	\$ 1,805,299	\$ 1,716,361

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：羅文亮


 豐謙建設股份有限公司及子公司
 合併現金流量表
 民國107年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	107年1月1日 至12月31日	106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		\$ 118,182	\$ 173,577
調整項目			
收益費損項目			
折舊費用(含投資性不動產)	六(五)(六)(二十一)	861	1,169
攤銷費用	六(七)(二十一)	3,399	4,148
不動產、廠房及設備轉列其他損失		-	3
處分不動產、廠房及設備損失	六(十九)	188	-
應付公司債折價攤銷		-	596
利息收入	六(十八)	(299)	(87)
利息費用	六(二十)	18,707	49,008
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		(1,182)	-
應收帳款		4,197	104,042
其他應收款		2,887	64
存貨		122,948	776,910
預付款項		680	(466)
其他流動資產		24,226	20,071
其他非流動資產		(28)	(16)
與營業活動相關之負債之淨變動			
合約負債-流動		2,193	-
應付票據		99	(1,224)
應付帳款		(56,147)	(201,187)
其他應付款		757	2,207
預收款項		(28,537)	(49,125)
其他流動負債		(5,798)	9,645
應計退休金負債		-	(182)
營運產生之現金流入		207,333	889,153
收取之利息		299	87
支付之利息		(18,646)	(61,436)
支付所得稅		(4,373)	(7,650)
營業活動之淨現金流入		184,613	820,154
投資活動之現金流量			
購置不動產、廠房及設備	六(五)	(1,500)	(229)
處分不動產、廠房及設備價款		134	-
存出保證金減少(增加)		313	525
投資活動之淨現金(流出)流入		(1,053)	296
籌資活動之現金流量			
短期借款本期增加數		576,500	739,200
短期借款本期償還數		(772,190)	(1,523,840)
應付短期票券增加數		-	(8,954)
應付短期票券減少數		(29,954)	-
長期借款本期舉借數		307,800	396,000
長期借款本期償還數		(134,850)	(130,526)
應付資金融通款增加數		-	110,000
應付資金融通款償還數		-	(350,000)
存入保證金增加		17	262
發放現金股利	六(十六)	(31,000)	-
籌資活動之淨現金流出		(83,677)	(767,858)
本期現金及約當現金增加數		99,883	52,592
期初現金及約當現金餘額		57,791	5,199
期末現金及約當現金餘額		\$ 157,674	\$ 57,791

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：羅文亮



豐謙建設股份有限公司及子公司
合併財務報表附註
民國107年度及106年度

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革與業務範圍

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

二、通過財報之日期及程序

本合併財務報告於民國108年3月11日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

下表彙列金管會認可之民國107年適用之國際財務報導準則之新發布、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>
國際財務報導準則第2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第4號之修正「於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第15號之修正「國際財務報導準則第15號『客戶合約之收入』之闡釋」	民國107年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	民國106年1月1日
國際會計準則第12號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	民國106年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉列」	民國107年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」	民國107年1月1日

新發布/修正/修訂準則及解釋	發布之生效日
2014-2016週期之年度改善-國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」	民國107年1月1日
2014-2016週期之年度改善-國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	民國106年1月1日
2014-2016週期之年度改善-國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」	民國107年1月1日

除下段所述者外，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。

國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」及相關修正

本公司於初次適用國際財務報導準則第15號(以下簡稱「IFRS 15」)時，選擇不重編前期財務報表，關於採修正式追溯過渡作法對民國107年1月1日之重大影響如下：

客戶合約相關資產及負債之表達

依IFRS 15規定認列合約負債，在過去報導期間於資產負債表上表達為預收款項，於民國107年1月1日餘額為28,678仟元。

(二) 尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國108年適用之國際財務報導準則之新發布、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9號之修正「具負補償之提前還款特性」	民國108年1月1日
國際財務報導準則第16號「租賃」	民國108年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫之修正、縮減或清償」	民國108年1月1日
國際會計準則第28號之修正「關聯企業與合資之長期權益」	民國108年1月1日
國際財務報導解釋第23號「不確定性之所得稅處理」	民國108年1月1日
2015-2017週期之年度改善	民國108年1月1日

除下列所述者外，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：

國際財務報導準則第16號「租賃」

國際財務報導準則第16號「租賃」取代國際會計準則第17號「租賃」及其相關解釋及解釋公告。此準則規定承租人應認列使用權資產及租賃負債(除租賃期間短於12個月或低價值標的資產之租賃外);出租人會計處理仍相同,按營業租賃及融資租賃兩種類型處理,僅增加相關揭露。

本集團將屬承租人之租賃合約按國際財務報導準則第16號處理,惟採用不重編前期財務報表(以下簡稱「修正式追溯」),對於民國108年1月1日可能調增使用權資產及租賃負債1,339仟元。

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可之國際財務報導準則之新發布、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號及國際會計準則第8號之修正「揭露倡議-重大性之定義」	民國109年1月1日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	民國109年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	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110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之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱 IFRSs)編製。

(二) 編製基礎

1. 除下列重要項目外，本合併財務報告係按歷史成本編製：
按退休基金資產減除確定福利義務現值之淨額認列之確定福利負債。
2. 編製符合 IFRSs 之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本集團的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及合併財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。
3. 本集團於民國 107 年 1 月 1 日初次適用 IFRS 9 及 IFRS 15，係採用修正式追溯將轉換差額認列於民國 107 年 1 月 1 日之保留盈餘或其他權益，並未重編民國 106 年度之財務報表及附註。民國 106 年度係依據國際會計準則第 39 號(以下簡稱「IAS 39」)、國際會計準則第 11 號(以下簡稱「IAS 11」)、國際會計準則第 18 號(以下簡稱「IAS 18」)及其相關解釋及解釋公告編製，所採用之重大會計政策及重要會計項目之說明，請詳附註十二、(四)及(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	
			107年12月31日	106年12月31日
豐謙建設 (股)公司	宏羽營造 (股)公司 (宏羽公司)	綜合營造、不動產買 賣、住宅及大樓開發 租賃等經營業務	92.83	92.83
豐謙建設 (股)公司	宏都阿里山 國際開發 (股)公司 (宏都阿里山)	飯店及餐飲經營業務	71.34	71.34
宏羽營造 (股)公司	宏都阿里山 國際開發 (股)公司 (宏都阿里山)	飯店及餐飲經營業務	1.52	1.52

3. 子公司會計期間不同之調整及處理方式

無此情形。

4. 重大限制

無此情形。

5. 對本集團具重大性之非控制權益之子公司

下列為對本集團具重大性之非控制權益及所屬子公司之資訊：

子公司 名稱	主要 營業場所	非控制權益			
		107年12月31日		106年12月31日	
		金額	持股百分比	金額	持股百分比
宏都阿里山國際 開發(股)公司 (宏都阿里山)	台灣	(\$ 88,565)	27.14	(\$ 83,192)	27.14

子公司彙總性財務資訊：

資產負債表

	宏都阿里山國際開發(股)公司	
	107年12月31日	106年12月31日
流動資產	\$ 2,082	\$ 1,119
非流動資產	12,250	15,667
流動負債	(150,245)	(138,602)
非流動負債	(190,413)	(184,712)
淨資產總額	<u>(\$ 326,326)</u>	<u>(\$ 306,528)</u>

綜合損益表

	宏都阿里山國際開發(股)公司	
	107年度	106年度
收入	\$ -	\$ -
稅前淨損	(19,798)	(25,695)
所得稅費用	-	-
本期淨損	(19,798)	(25,695)
其他綜合損益(稅後淨額)	-	-
本期綜合損益總額	<u>(\$ 19,798)</u>	<u>(\$ 25,695)</u>

(以下空白)

現金流量表

	宏都阿里山國際開發(股)公司	
	107年度	106年度
營業活動之淨現金流入(流出)	(\$ 3,126)	(\$ 5,295)
投資活動之淨現金流入(流出)	-	-
籌資活動之淨現金(流出)流入	4,000	6,000
本期現金及約當現金(減少)增加數	874	705
期初現金及約當現金餘額	1,095	390
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,969	\$ 1,095

(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。

2. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

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

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

(六)應收帳款及票據

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。

(七) 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。

(八) 金融資產之除列

本集團對收取來自金融資產現金流量之合約權力失效時，將除列金融資產。

(九) 應收租賃款/租賃(出租人)

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

(十) 存貨

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

(十一) 不動產、廠房及設備

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

(十二) 租賃(承租人)

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

(十三) 投資性不動產

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

(十四) 無形資產

單獨取得之特許權以取得成本認列。特許權為有限耐用年限資產，依直線法按估計耐用年限 3~27 年攤銷。

(十五) 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。

(十六) 借款

1. 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。
2. 設立借款額度時支付之費用，當很有可能提取部分或全部額度，則該費用認列為借款之交易成本，予以遞延至動支發生時認列為有效利率之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

(十七) 應付帳款及票據

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。

(十八) 應付可轉換公司債

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

1. 嵌入之賣回權與買回權：於原始認列時以其公允價值之淨額帳列「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」；後續於資產負債表日，按當時之公允價值評價，差額認列「透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)利益或損失」。

2. 公司債之主契約：於原始認列時按公允價值衡量，與贖回價值間之差額認列為應付公司債溢折價；後續採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列於損益，作為「財務成本」之調整項目。
3. 嵌入之轉換權(符合權益之定義)：於原始認列時，就發行金額扣除上述「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」及「應付公司債」後之剩餘價值帳列「資本公積－認股權」，後續不再重新衡量。
4. 發行之任何直接歸屬之交易成本，按上述各項組成之原始帳面金額比例分配至各負債及權益之組成部分。
5. 當持有人轉換時，帳列負債組成部分(包括「應付公司債」及「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」)按其分類之後續衡量方法處理，再以前述依負債組成部分之帳面價值加計「資本公積－認股權」之帳面價值作為換出普通股之發行成本。

(十九) 金融負債之除列

本集團於合約所載之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

(二十) 金融資產及負債之互抵

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

(二十一) 金融負債及權益工具

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

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

- (5)當持有人轉換時，帳列負債組成部分（包括「應付公司債」及「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」）按其分類之後續衡量方法處理，再以前述依負債組成部分之帳面價值加計「資本公積－認股權」之帳面價值作為換出普通股之發行成本。

(二十二)員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

2. 退休金

(1)確定提撥計畫

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

(2)確定福利計畫

A. 確定福利計畫下之淨義務係以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折現計算，並以資產負債表日之確定福利義務現值減除計畫資產之公允價值。確定福利淨義務每年由精算師採用預計單位福利法計算，折現率則參考資產負債表日與確定福利計畫之貨幣及期間一致之政府公債（於資產負債表日）之市場殖利率。

B. 確定福利計畫產生之再衡量數於發生當期認列於其他綜合損益，並表達於保留盈餘。

C. 前期服務成本之相關費用立即認列為損益。

3. 員工酬勞及董監酬勞

員工酬勞及董監事酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後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。

(二十三)所得稅

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

2. 本集團依據營運及產生應課稅所得之所在國家在資產負債表日已立法之稅率計算當期所得稅。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵之所得稅，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），則不予認列。若投資子公司產生之暫時性差異，本集團可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時適用之稅率（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。
5. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

(二十四) 股本

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

(二十五) 股利分配

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

(二十六) 收入認列

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。

租賃收入

於租賃期間內依直線法攤銷按月認列收入。

(二十七) 營運部門

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

五、重大會計判斷、假設及估計不確性之主要來源

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

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 107 年 12 月 31 日，本集團存貨之帳面金額為 2,791,690 仟元。

六、重要會計項目之說明

(一) 現金及約當現金

	107年12月31日	106年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 26	\$ 51
支票存款及活期存款	157,648	57,740
合計	<u>\$ 157,674</u>	<u>\$ 57,791</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. 本集團未有將現金及約當現金提供質押之情形。

(二) 應收票據及帳款

	107年12月31日	106年12月31日
應收票據	<u>\$ 1,267</u>	<u>\$ 85</u>
應收帳款	<u>\$ 4,072</u>	<u>\$ 8,269</u>

1. 應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

	107年12月31日		106年12月31日	
	應收帳款	應收票據	應收帳款	應收票據
未逾期	<u>\$ 4,072</u>	<u>\$ 1,267</u>	<u>\$ 8,269</u>	<u>\$ 85</u>

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

2. 本集團未有將應收票據及帳款提供作為質押擔保之情形。
3. 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 107 年及 106 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。
4. 相關應收帳款及應收票據信用風險資訊請詳附註十二、(二)。

(三) 存貨

	107年12月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 1,046,057	(\$ 800)	\$ 1,045,257
在建土地	1,605,475	-	1,605,475
在建工程	115,076	-	115,076
待建土地	38,244	(12,362)	25,882
合計	\$ 2,804,852	(\$ 13,162)	\$ 2,791,690

	106年12月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 1,781,744	(\$ 800)	\$ 1,780,944
在建土地	925,087	-	925,087
預付土地款	92,132	-	92,132
在建工程	90,592	-	90,592
待建土地	38,245	(12,362)	25,883
合計	\$ 2,927,800	(\$ 13,162)	\$ 2,914,638

1. 本集團當期認列為費損之存貨成本：

	107年度	106年度
已出售房地成本	\$ 740,112	\$ 1,205,372
租金收入直接營運成本	533	533
	\$ 740,645	\$ 1,205,905

2. 在建工程明細如下：

工地名稱	107年12月31日	106年12月31日
番路鄉內甕及轆子腳段	\$ 68,248	\$ 67,600
嘉保段211-2地號	13,832	13,345
龍潭鄉大湖段	15,254	9,647
北屯區竹興段	17,742	-
	\$ 115,076	\$ 90,592

3. 民國 107 年及 106 年度存貨利息資本化金額請詳附註六、(二十)，設

算利息資本化之利率區間分別為 1.97%~2.13%及 2.13%~2.38%。

(四) 其他流動資產

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
留抵稅額	\$ 27,937	\$ 48,765
預付款項	549	1,229
其他流動資產-其他	<u>462</u>	<u>3,636</u>
	<u>\$ 28,948</u>	<u>\$ 53,630</u>

(五) 不動產、廠房及設備

	<u>107年1月1日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期減少</u>	<u>本期移轉</u>	<u>107年12月31日</u>
<u>成本</u>					
土地	\$ 339	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 339
房屋及建築	133	-	-	-	133
附屬設備	29,900	-	-	-	29,900
其他設備	<u>4,121</u>	<u>1,500</u>	<u>(428)</u>	-	<u>5,193</u>
	<u>\$ 34,493</u>	<u>\$ 1,500</u>	<u>(\$ 428)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 35,565</u>
<u>累計折舊</u>					
房屋及建築	(\$ 79)	(\$ 2)	\$ -	\$ -	(\$ 81)
附屬設備	(11,795)	(46)	-	-	(11,841)
其他設備	<u>(3,539)</u>	<u>(280)</u>	<u>106</u>	-	<u>(3,713)</u>
	<u>(\$ 15,413)</u>	<u>(\$ 328)</u>	<u>\$ 106</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 15,635)</u>
累計減損	<u>(17,617)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(17,617)</u>
	<u>\$ 1,463</u>				<u>\$ 2,313</u>
	<u>106年1月1日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期減少</u>	<u>本期移轉</u>	<u>106年12月31日</u>
<u>成本</u>					
土地	\$ 339	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 339
房屋及建築	133	-	-	-	133
附屬設備	29,909	-	(9)	-	29,900
其他設備	<u>3,892</u>	<u>229</u>	-	-	<u>4,121</u>
	<u>\$ 34,273</u>	<u>\$ 229</u>	<u>(\$ 9)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 34,493</u>
<u>累計折舊</u>					
房屋及建築	(\$ 76)	(\$ 3)	\$ -	\$ -	(\$ 79)
附屬設備	(11,438)	(357)	-	-	(11,795)
其他設備	<u>(3,263)</u>	<u>(276)</u>	-	-	<u>(3,539)</u>
	<u>(\$ 14,777)</u>	<u>(\$ 636)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 15,413)</u>
累計減損	<u>(17,623)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6</u>	<u>\$ -</u>	<u>(17,617)</u>
	<u>\$ 1,873</u>				<u>\$ 1,463</u>

(六) 投資性不動產

	107年1月1日	本期增加	本期減少	本期移轉	107年12月31日
<u>成本</u>					
土地	\$ 92,700	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 92,700
房屋及建築	27,713	-	-	-	27,713
	<u>\$ 120,413</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 120,413</u>
<u>累計折舊</u>					
房屋及建築	(\$ 8,249)	(\$ 533)	\$ -	\$ -	(\$ 8,782)
	<u>\$ 112,164</u>				<u>\$ 111,631</u>
<u>成本</u>					
土地	\$ 92,700	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 92,700
房屋及建築	27,713	-	-	-	27,713
	<u>\$ 120,413</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 120,413</u>
<u>累計折舊</u>					
房屋及建築	(\$ 7,716)	(\$ 533)	\$ -	\$ -	(\$ 8,249)
	<u>\$ 112,697</u>				<u>\$ 112,164</u>

1. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	107年度	106年度
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 3,375</u>	<u>\$ 3,523</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>\$ 533</u>	<u>\$ 533</u>

2. 本集團持有之投資性不動產於民國 107 年及 106 年 12 月 31 日之公允價值分別為 120,755 仟元及 125,266 仟元，係參酌鄰近地區銷售價格評價屬第二等級公允價值。

3. 以投資性不動產提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(七) 無形資產

	107年1月1日	本期增加	本期減少	本期移轉	107年12月31日
<u>成本</u>					
特許權-BOT	\$ 714,710	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 714,710
<u>累計攤銷</u>					
特許權-BOT	(\$ 124,972)	(\$ 3,399)	\$ -	\$ -	(\$ 128,371)
累計減損	(579,502)				(579,502)
	<u>\$ 10,236</u>				<u>\$ 6,837</u>

	106年1月1日	本期增加	本期減少	本期移轉	106年12月31日
<u>成本</u>					
特許權-BOT	\$ 714,710	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 714,710
<u>累計攤銷</u>					
特許權-BOT	(\$ 120,824)	(\$ 4,148)	\$ -	\$ -	(\$ 124,972)
累計減損	(579,502)				(579,502)
	<u>\$ 14,384</u>				<u>\$ 10,236</u>

無形資產攤銷明細如下：

	107年度	106年度
管理費用	\$ 3,399	\$ 4,148

(八)短期借款

借款性質	借款期間及還款方式	利率區間	擔保品	107年12月31日
銀行借款				
擔保借款	107/3/6~112/3/6 按月繳息，本金到期償還。	2.10%	存貨—竹興段	\$ 489,000
擔保借款	103/10/13~108/10/13 按月繳息，本金到期償還。	2.20%	存貨—大湖段	134,680
				<u>\$ 623,680</u>

借款性質	借款期間及還款方式	利率區間	擔保品	106年12月31日
銀行借款				
擔保借款	105/12/29~107/12/29 按月繳息，本金到期償還，單筆動用期限1年。	2.00%	存貨—時代菁英	\$ 346,020
擔保借款	103/06/16~108/04/14 按月繳息，本金屆期清償，期間建築基地出售或建築物完工出售時，應即提前清償。	2.30% ~2.60%	存貨—菁英匯	294,920
擔保借款	103/10/13~108/10/13 按月繳息，本金到期償還。	2.24%	存貨—大湖段	153,430
擔保借款	106/04/13~107/04/13 按月繳息，本金到期償還。	2.05% ~2.20%	存貨—轆子腳 內甕段	25,000
				<u>\$ 819,370</u>

1. 於民國 107 年及 106 年度認列於損益之利息費用分別 16,222 仟元及 25,138 仟元。
2. 民國 107 年及 106 年 12 月 31 日，銀行借款總額度分別為 1,461,000 仟元及 1,617,500 仟元，上述借款提供存貨擔保外，亦由主要管理階

層提供保證，請詳附註七。

3. 短期借款擔保品，請詳附註八說明。

(九) 應付短期票券

	107年12月31日	106年12月31日
商業本票	\$ -	\$ 30,000
減：應付商業本票溢(折)價	-	(46)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 29,954</u>
利率區間	-	<u>1.94%</u>

上述應付短期票券係由中華票券金融股份有限公司保證發行。

(十) 應付公司債

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

1. 發行條件如下：

(1) 發行總額及每張面額：

發行總額為新台幣肆億元整。每張面額新台幣壹佰萬元整，依票面金額十足發行。

(2) 發行期間：

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

(3) 債券票面利率：

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

(4) 還本付息日期及方式：

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

(5) 轉換標的：

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

(6) 轉換期間：

公司債債權人得於本公司債發行日後滿一個月之翌日起至到期日前十日止之期間內，隨時透過交易券商轉知臺灣集中保管結算所(以下簡稱集保結算所)，向本公司之股務代理機構請求依本辦法規定將所持有之本公司債之一部或全部轉換為本公司普通股，但本公司依法須暫停辦理普通股過戶之期間，不得請求轉換，包括但不限於，(1)本公司向櫃檯買賣中心/台灣證券交易所洽辦無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止、(2)辦理減資之減資基準日起至減資換

發股票開始交易日前一日止、及(3)其他依法暫停過戶期間。

(7)轉換價格及其調整：

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

(8)債券之贖回權：

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

2. 本公司於發行可轉換公司債時，依據國際會計準則第 32 號規定，將屬權益性質之轉換權與各負債組成要素分離，帳列「資本公積－認股權」計 3,120 仟元。
3. 前述應付公司債業已於民國 106 年 8 月 11 日依本辦法轉換為普通股 42,150 仟股。

(十一)特別股負債

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

1. 發行總額及每股面額：

新台幣貳億貳仟伍佰萬元整，每股面額為新台幣壹拾元整。

2. 發行期間：

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

3. 發行利率：

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

4. 發行條件：

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

5. 轉換權：滿一個月後可隨時轉換，且為一股特別股換一股普通股。

6. 贖回權：無。

7. 賣回權：滿五年後投資人每年皆可以面額賣回。

8. 重設權：無。

前述特別股由本公司全數認購，故特別股負債於本合併報表已沖銷。

(十二) 長期借款

借款性質	借款期間 及還款方式	利率區間	擔保品	107年12月31日
長期銀行借款				
擔保借款	106/4/13~114/5/24 按月繳息，分期償還。	1.99%	存貨—土地	\$ 347,950
擔保借款	107/8/16~112/8/16 按月繳息，分期償還。	2.00%	存貨—土地	282,800
擔保借款	106/4/19~121/4/19 按月繳息，第3年起分期償還。	1.99%	存貨—待售房地 投資性不動產	39,000
擔保借款	106/8/11~121/8/11 按月繳息，第3年起分期償還。	1.89%	投資性不動產	18,000
減：一年內到期之長期借款				(10,800)
				<u>\$ 676,950</u>

借款性質	借款期間 及還款方式	利率區間	擔保品	106年12月31日
長期銀行借款				
擔保借款	104/10/14~111/4/24 分期償還。	2.05%~2.35%	存貨—土地	\$ 457,800
擔保借款	106/4/19~121/4/19 按月繳息，第3年起分期償還。	1.89%	存貨—待售房地 投資性不動產	39,000
擔保借款	106/8/11~121/8/11 按月繳息，第3年起分期償還。	1.89%	投資性不動產	18,000
減：一年內到期之長期借款				(9,000)
				<u>\$ 505,800</u>

1. 於民國 107 年及 106 年度認列於損益之利息費用分別為 11,584 仟元及 11,629 仟元。

2. 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)。

3. 長期借款擔保品，請詳附註八說明。

(十三) 退休金

1. (1) 本公司依據「勞動基準法」之規定，訂有確定福利之退休辦法，適用於民國 94 年 7 月 1 日實施「勞工退休金條例」前所有正式員工之服務年資，以及於實施「勞工退休金條例」後選擇繼續適用勞動基準法員工之後續服務年資。員工符合退休條件者，退休金之支付係根據服務年資及退休前 6 個月之平均薪資計算，15 年以內(含)的服務年資每滿一年給予兩個基數，超過 15 年之服務年資每滿一年給予一個基數，惟累積最高以 45 個基數為限。本公司按月就薪資總額 2% 提撥退休基金，以勞工退休準備金監督委員會之名義專戶儲存於台灣銀行。另本公司於每年年度終了前，估算前項勞工退休準備金專戶餘額，若該餘額不足給付次一年度內預估符合退休條件之勞工依前述計算之退休金數額，本公司將於次年度三月底前一次提撥其差額。
- (2) 本公司業於民國 107 年 9 月 7 日依據勞動基準法及勞工退休金條例與本公司舊制退休金員工達成合意結清舊制年資，並依勞工退休準備金提撥及管理辦法第 8 條第 3 項規範，請領贖餘款項並註銷帳戶之，並已於民國 107 年 10 月 31 日取得台中市政府核准函在案。
- (3) 資產負債表認列之金額如下：

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
確定福利義務現值	\$ -	\$ 376
計畫資產公允價值	-	(508)
淨確定福利資產(負債)	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 132)</u>

(以下空白)

(4) 淨確定福利(負債)資產之變動如下：

	確定福利義務現值	計畫資產公允價值	淨確定福利資產 (負債)
107年度			
1月1日餘額	(\$ 376)	\$ 508	\$ 132
利息(費用)收入	(5)	7	2
	(381)	515	134
再衡量數：			
計畫資產報酬 (不包括包含於 利息收入或費用 之金額)	-	15	15
人口統計假設 變動影響數	1	-	1
財務假設變動 影響數	(10)	-	(10)
經驗調整	144	-	144
	135	15	150
提撥退休基金	-	155	155
計畫縮減影響數	246	-	246
應收賸餘款項	-	(685)	(685)
12月31日餘額	\$ -	\$ -	\$ -
淨確定福利(負 債)資產			
	確定福利義務現值	計畫資產公允價值	淨確定福利(負 債)資產
106年度			
1月1日餘額	(\$ 3,082)	\$ 3,021	(\$ 61)
利息(費用)收入	(26)	25	(1)
	(3,108)	3,046	(62)
再衡量數：			
計畫資產報酬 (不包括包含於 利息收入或費用 之金額)	-	(12)	(12)
財務假設變動 影響數	(14)	-	(14)
經驗調整	37	-	37
	23	(12)	11
提撥退休基金	-	183	183
支付退休金	2,709	(2,709)	-
12月31日餘額	(\$ 376)	\$ 508	\$ 132

(4)本公司之確定福利退休計畫基金資產，係由臺灣銀行按該基金年度投資運用計畫所定委託經營項目之比例及金額範圍內，依勞工退休基金收支保管及運用辦法第六條之項目（即存放國內外之金融機構，投資國內外上市、上櫃或私募之權益證券及投資國內外不動產之證券化商品等）辦理委託經營，相關運用情形係由勞工退休基金監理會進行監督。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益，若有不足，則經主管機關核准後由國庫補足。因本公司無權參與該基金之運作及管理，故無法依國際會計準則第19號第142段規定揭露計畫資產公允價值之分類。民國106年12月31日構成該基金總資產之公允價值，請詳政府公告之各年度之勞工退休基金運用報告。

(5)有關退休金之精算假設彙總如下：

	<u>106年度</u>
折現率	<u>1.25%</u>
未來薪資增加率	<u>2.00%</u>

對於未來死亡率之假設係按照預設臺灣壽險第五回經驗生命表。因採用之主要精算假設變動而影響之確定福利義務現值分析如下：

	<u>折現率</u>		<u>未來薪資增加率</u>	
	<u>增加0.25%</u>	<u>減少0.25%</u>	<u>增加0.25%</u>	<u>減少0.25%</u>
106年12月31日				
對確定福利義務現值之影響	(\$ <u>14</u>)	<u>\$ 15</u>	<u>\$ 15</u>	(\$ <u>15</u>)

上述之敏感度分析係基於其他假設不變的情況下分析單一假設變動之影響。實務上許多假設的變動則可能是連動的。敏感度分析係與計算資產負債表之淨退休金負債所採用的方法一致。

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

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

(2)民國107年及106年度，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為490仟元及510仟元。

(十四)股本

1. 本公司民國 107 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 155,002 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)：

	107年12月31日	106年12月31日
期初股數	155,002	112,852
可轉換公司債執行轉換	-	42,150
期末股數	155,002	155,002

2. 可轉換公司債轉換普通股，請詳附註六、(十)應付公司債之說明。

(十五)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。

(十六)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。

本公司考量平衡穩定之股利政策，將視資金需求及對每股盈餘之稀釋程度，適度採取股票或現金方式發放，股東紅利之總額應為累積可分配盈餘 30%~80%，其中現金紅利應為股東紅利 10%以上。

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. 本公司於民國 108 年 3 月 11 日及民國 107 年 6 月 4 日分別經董事會提議及股東會決議民國 107 年度及民國 106 年度盈餘分派案如下：

	107年度		106年度	
	金額	每股股利	金額	每股股利
法定盈餘公積	\$ 11,847		\$ 8,266	
現金股利	31,000	\$ 0.2	31,000	\$ 0.2
合計	<u>\$ 42,847</u>		<u>\$ 39,266</u>	

本公司民國 105 年度因仍為累積虧損階段，業於民國 106 年 6 月 12 日經股東會決議民國 105 年度不分配。

4. 有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六、(二十一)。
5. 本公司於民國 106 年 12 月 26 日經董事會決議與關係人取得台中市西屯區惠來厝段 245-1 地號、西區麻園頭段 19-1、22-5、25-1 地號及廣順段 586 地號共計 5 筆土地，交易價格高於一年內之其他非關係人成交案例設算交易價格 3,723 仟元，故本公司就該差額提列特別盈餘公積，並提報股東會。

(十七)營業收入

	107年度
客戶合約之收入	\$ 965,776
其他-建物出租收入	4,538
合計	<u>\$ 970,314</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項目：

107年度	營建事業部			扣除非IFRS15 產生之收入	合計
	南部地區	中部地區	北部地區		
部門收入	\$4,408	\$894,686	\$71,254	(\$ 4,572)	\$965,776
內部部門交易之收入	-	(34)	-	34	-
外部客戶合約收入	<u>\$4,408</u>	<u>\$894,652</u>	<u>\$71,254</u>	<u>(\$ 4,538)</u>	<u>\$965,776</u>
收入認列時點 於某一時點認列之收入					<u>\$965,776</u>

2. 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：

	107年12月31日
合約負債	<u>\$ 2,193</u>

期初合約負債本期認列收入：

	<u>107年度</u>
合約負債期初餘額本期	
認列收入	\$ <u>28,678</u>

3. 民國 106 年度營業收入之相關揭露請詳附註十二、(五)2。

(十八) 其他收入

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
租金收入	\$ 1,006	\$ 1,006
其他利息收入	299	87
其他收入—其他	871	665
	<u>\$ 2,176</u>	<u>\$ 1,758</u>

(十九) 其他利益及損失

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
處分不動產、廠房及設備損失	(\$ 188)	\$ -
其他利益及損失	-	(3)
	<u>(\$ 188)</u>	<u>(\$ 3)</u>

(二十) 財務成本

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
利息費用：		
銀行借款	\$ 27,806	\$ 36,767
可轉換公司債	-	23,412
其他	1,762	5,859
	<u>29,568</u>	<u>66,038</u>
減：符合要件之利息 資本化金額	(10,861)	(17,030)
財務成本	<u>\$ 18,707</u>	<u>\$ 49,008</u>

(二十一)費用性質之額外資訊

	107年度		
	屬於營業成本者 (含在建工程)	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ -	\$ 13,435	\$ 13,435
勞健保費用	-	1,069	1,069
退休金費用	-	488	488
其他員工福利費用	-	1,175	1,175
合計	<u>\$ -</u>	<u>\$ 16,167</u>	<u>\$ 16,167</u>
不動產、廠房及設備折舊費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 328</u>	<u>\$ 328</u>
投資性不動產折舊費用	<u>\$ 533</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 533</u>
攤銷費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,399</u>	<u>\$ 3,399</u>

	106年度		
	屬於營業成本者 (含在建工程)	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 1,022	\$ 16,968	\$ 17,990
勞健保費用	117	1,030	1,147
退休金費用	66	445	511
其他員工福利費用	39	1,207	1,246
合計	<u>\$ 1,244</u>	<u>\$ 19,650</u>	<u>\$ 20,894</u>
不動產、廠房及設備折舊費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 636</u>	<u>\$ 636</u>
投資性不動產折舊費用	<u>\$ 533</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 533</u>
攤銷費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,148</u>	<u>\$ 4,148</u>

1. 民國 107 年及 106 年 12 月 31 日，本集團員工人數分別為 26 人及 22 人。
2. 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%，董事及監察人以不高於 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。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。
3. 本公司民國 107 年度員工及董監酬勞估列金額分別為 124 仟元及 1,243 仟元，前述金額帳列薪資費用科目，依當年度之獲利情況，以 1% 及 1% 估列。

本公司民國 106 年度員工及董監酬勞皆為 920 仟元，前述金額帳列薪資費用科目，依當年度之獲利情況，以 1% 及 1% 估列。

4. 經董事會決議之民國106年度員工酬勞及董監酬勞與民國106年度財務報告認列之金額一致，前一年度尚未實際配發。

5. 本公司董事會通過之員工及董監酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十二) 所得稅

1. 所得稅費用

(1) 所得稅費用組成部分

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
當期所得稅	\$ 4,469	\$ 7,468
遞延所得稅	-	-
所得稅費用	<u>\$ 4,469</u>	<u>\$ 7,468</u>

(2) 與其他綜合損益相關之所得稅金額：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
確定福利義務之再衡量數	\$ -	(\$ 2)
稅率改變之影響	14	-
	<u>\$ 14</u>	<u>(\$ 2)</u>

(3) 所得稅費用與會計利潤關係

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
稅前淨利按法令稅率計算所得稅	\$ 19,766	\$ 26,675
按稅法規定免課稅之所得	(22,687)	(28,793)
土地增值稅影響數	4,376	7,468
課稅損失未認列遞延所得稅資產	3,510	3,635
按稅法規定剔除項目之所得稅影響數	(496)	(743)
遞延所得稅資產可實現性評估變動	-	(568)
暫時性差異未認列遞延所得稅資產	-	(206)
所得稅費用	<u>\$ 4,469</u>	<u>\$ 7,468</u>

(以下空白)

2. 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：

107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
98	豐謙	核定數	\$ 19,095	\$ 19,095	108
99	豐謙	核定數	33,981	33,981	109
100	豐謙	核定數	198,013	198,013	110
101	豐謙	核定數	14,381	14,381	111
102	豐謙	核定數	522,895	522,895	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	申報數	22,715	22,715	116
107	豐謙	預計申報數	18,787	18,787	117
		合計	<u>\$ 900,497</u>	<u>\$ 900,497</u>	

107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
97	阿里山	核定數	54,218	54,218	107
98	阿里山	核定數	63,183	63,183	108
99	阿里山	核定數	39,867	39,867	109
100	阿里山	核定數	78,149	78,149	110
101	阿里山	核定數	63,502	63,502	111
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	申報數	8,387	8,387	116
107	阿里山	預計申報數	2,847	24,013	117
		合計	<u>\$ 407,983</u>	<u>\$ 407,983</u>	
104	宏羽	核定數	5,081	5,081	114
		合計	<u>\$ 5,081</u>	<u>\$ 5,081</u>	
		總計	<u>\$ 1,275,661</u>	<u>\$ 1,275,661</u>	

106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
98	豐謙	核定數	\$ 19,095	\$ 19,095	108
99	豐謙	核定數	33,981	33,981	109
100	豐謙	核定數	198,013	198,013	110
101	豐謙	核定數	14,381	14,381	111
102	豐謙	核定數	522,895	522,895	112
104	豐謙	核定數	43,964	43,964	114
105	豐謙	申報數	28,516	28,516	115
106	豐謙	預計申報數	1,752	1,752	116
		合計	<u>\$ 862,597</u>	<u>\$ 862,597</u>	

106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
97	阿里山	核定數	54,218	54,218	107
98	阿里山	核定數	63,183	63,183	108
99	阿里山	核定數	39,867	39,867	109
100	阿里山	核定數	78,149	78,149	110
101	阿里山	核定數	63,502	63,502	111
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	申報數	22,073	22,073	115
106	阿里山	預計申報數	19,631	19,631	116
		合計	<u>\$ 416,380</u>	<u>\$ 416,380</u>	
103	宏羽	核定數	2,718	2,718	113
		合計	<u>\$ 2,718</u>	<u>\$ 2,718</u>	
		總計	<u>\$ 1,281,695</u>	<u>\$ 1,281,695</u>	

3. 未認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異：

	107年12月31日	106年12月31日
可減除暫時性差異	<u>\$ 854,160</u>	<u>\$ 862,582</u>

4. 本集團營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定年度如下：

核定年度	豐謙	宏羽	宏都阿里山
	<u>105</u>	<u>104</u>	<u>105</u>

5. 台灣所得稅法修正案於民國 107 年 2 月 7 日公布生效，營利事業所得稅之稅率自 17%調增至 20%，此修正自民國 107 年度開始適用。本集團業已就此稅率變動評估相關之所得稅影響。

(二十三) 每股盈餘

	107年度		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	\$ 118,468	155,001	\$ 0.76
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	118,468	155,001	
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	28	
屬於母公司普通股股東之本期淨利加 潛在普通股之影響	\$ 118,468	155,029	\$ 0.76
	106年度		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	\$ 172,182	129,365	\$ 1.33
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	172,182	129,365	
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
可轉換公司債	19,432	25,636	
員工酬勞	-	78	
屬於母公司普通股股東之本期淨利加 潛在普通股之影響	\$ 191,614	155,079	\$ 1.24

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。

(以下空白)

(二十四) 營業租賃

1. 本集團以營業租賃將部份設備及投資性不動產出租，民國 107 年及 106 年度分別認列 5,544 仟元及 4,684 仟元之租金收入。本集團依一系列之租賃協議出租部份設備及投資性不動產，該些協議自民國 102 年至 113 年屆滿，且該些協議並無續約權。另因不可取消合約之未來最低應收租賃給付總額如下：

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
不超過1年	\$ 6,038	\$ 4,492
超過1年但不超過5年	20,949	4,559
超過5年	4,266	-
	<u>\$ 31,253</u>	<u>\$ 9,051</u>

2. 本集團以營業租賃承租辦公室，租賃期間介於民國 104 年至 110 年，並附有於租賃期間屆滿之續租權。民國 107 年及 106 年度皆認列 470 仟元之租金費用。另因不可取消合約之未來最低租賃給付總額如下：

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
不超過1年	\$ 470	\$ 235
超過1年但不超過5年	705	-
	<u>\$ 1,175</u>	<u>\$ 235</u>

(二十五) 來自籌資活動之負債之變動

	<u>107年1月1日</u>	<u>籌資現金流量之變動</u>	<u>107年12月31日</u>
短期借款	\$ 819,370	(\$ 195,690)	\$ 623,680
應付短期票券	29,954	(29,954)	-
長期借款(含一年內到期之長期借款)	514,800	172,950	687,750
存入保證金	1,261	17	1,278
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 1,365,385</u>	<u>(\$ 52,677)</u>	<u>\$ 1,312,708</u>

七、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

<u>關係人名稱</u>	<u>與本集團關係</u>
豐邑建設股份有限公司	負責人與本公司董事為二親等親屬
豐邑百貨股份有限公司	負責人與本公司董事為二親等親屬
聖恩營造股份有限公司	負責人與本公司董事為二親等親屬
大美投資股份有限公司	負責人與本公司董事為二親等親屬
磐石投資股份有限公司(以下簡稱磐石公司)	本公司之股東
晨譽投資股份有限公司(以下簡稱晨譽公司)	本公司之董事
佳成建設股份有限公司(以下簡稱佳成公司)	本公司之監察人
劉瑞麟	本公司之董事兼總經理

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 營業收入

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
銷貨收入：		
其他關係人	\$ <u> -</u>	\$ <u> 12,804</u>

土地出售之交易價格與收款條件與非關係人並無重大差異。

2. 預付土地款

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
其他關係人	\$ <u> -</u>	\$ <u> 30,913</u>

3. 財產交易

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
取得資產		
其他關係人	\$ <u> 61,827</u>	\$ <u> -</u>

上述交易價格已依據「公開發行公司取得或處分資產處理準則」取得會計師合理意見書。

4. 應付資金融通款

民國 107 年 12 月 31 日：無此情形。

<u>106年12月31日</u>	<u>期末金額</u>	<u>借款期間</u>	<u>利率</u>	<u>利息支出</u>
劉瑞麟	\$ -	105/12/29~106/5/31	3%	\$ 1,034
磐石公司	-	105/10/17~106/2/28	3%	1,028
晨譽公司	-	105/11/15~106/2/28	3%	620
佳成公司	-	105/12/15~106/1/23	3%	155
	\$ <u> -</u>			\$ <u> 2,837</u>

上述資金融通款皆已於民國 106 年 5 月償還。

5. 租金收入

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
其他關係人	\$ <u> 130</u>	\$ <u> -</u>

6. 租金支出

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
其他關係人	\$ <u> 470</u>	\$ <u> 470</u>

上述租賃標的物-辦公室租期自民國 104 年 7 月至民國 110 年 6 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，付款方式係每半年支付一次。

7. 廣告費

	107年度	106年度
其他關係人	\$ 3	\$ 210

8. 擔保情形

截至民國 107 年 12 月 31 日止，本公司因依消費者保護法規從事預售屋銷售合約之履約保證機制，為關係人豐邑建設股份有限公司辦理同業連帶擔保計 271,419 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，而於該案取得使用執照時，有關之履約保證自動消滅。

9. 其他

主要管理階層為本公司長、短期借款之連帶保證人，借款保證額度請詳附註六、(八)說明。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	107年度	106年度
薪資及其他短期員工福利	\$ 6,618	\$ 4,701

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
	107年12月31日	106年12月31日	
存貨	\$ 1,573,548	\$ 2,651,395	長、短期銀行借款 及應付短期票券
投資性不動產	111,631	112,164	長期銀行借款
	\$ 1,685,179	\$ 2,763,559	

九、重大承諾事項及或有事項

(一) 或有事項

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

因上述之莫拉克風災之影響，宏都阿里山國際開發股份有限公司(以下簡稱宏都阿里山公司)與行政院農委會林務局(以下簡稱林務局)對於「民間參與投資經營阿里山森林鐵路及阿里山森林遊樂區案興建暨營運契約」(以下簡稱興建營運契約)繼續履行產生歧見，於民國 99 年 2 月 26 日由該興建營運契約成立之「民間參與投資經營阿里山森林鐵路及阿里山森林遊樂區案協調委員會」(以下簡稱協調委員會)討論宏都

阿里山公司及林務局爭議事宜，協調委員會與契約雙方達成以下結論，莫拉克風災造成阿里山森林鐵路營運中斷屬於不可抗力，不可歸責於雙方，且損害過劇，非宏都阿里山公司所能承擔，雙方應依興建營運契約之規定，盡速合意終止，雙方應盡速進行阿里山森林鐵路相關營運資產之交接工作。

林務局於民國 99 年 3 月 22 日發函通知宏都阿里山公司，自文到之日(民國 99 年 3 月 23 日)起終止興建營運契約之全部，林務局主張興建營運契約中三項工作內容既以同一契約規範，並無主體與附屬之關係，契約之履行及其權利義務關係自屬一體，無從割裂。宏都阿里山公司依興建營運契約中「爭議處理程序」提出協調，並持續與林務局協調溝通，宏都阿里山公司主張，依興建營運契約中第 18.5 條興建營運契約一部分倘因不可抗力而中斷，亦絕不影響其他部份之履行。八八天災不可抗力事件發生後，宏都阿里山公司願配合國家政策將阿里山森林鐵路交回林務局，惟宏都阿里山公司合法權益仍應受保障。林務局將八八天災不可抗力事件所生結果歸責於宏都阿里山公司，連帶將宏都阿里山公司其他部分合約一併終止，實屬違約違法。宏都阿里山公司對北門車站飯店旅館之獨立不動產、設施及營運權利，係受憲法、法律及本專案契約之保障。宏都阿里山公司亦援引監察院糾正函指出「本案三部分係獨立之工作項目，且個別範圍明確，亦無毗鄰關係」等為依據。故林務局及宏都阿里山公司復於民國 99 年 4 月 9 日召開「協調委員會」進行協調，並針對北門車站飯店旅館開發營運乙案，做成「敬請兩造雙方秉持互惠雙贏之精神，儘速依契約機制解決雙方爭議」之決議。惟林務局對於公正獨立人士組成之協調委員會所做成之結論一再拒絕接受，宏都阿里山公司迫於無奈，於民國 99 年 6 月 2 日向台北地方法院聲請調解，希能對雙方爭議之解決有所助益，此亦林務局認為解決雙方爭議之最佳途徑。惟雙方於民國 100 年 11 月 25 日的調解，在調解委員促使下，林務局仍無法提出最後調解方案，致本件在已逾定期必須結案情形下致調解不成立。今林務局對於完全沒有違約事由並耗費鉅額興建完成的北門車站飯店起訴要求無償移轉並塗銷地上權，實與搶奪民產無異。為維護公司權益及就北門車站飯店係因林務局不同意致無法營運，宏都阿里山公司為維持其可供營運狀態，對飯店軟硬體設備仍須定期維護以避免發生無法回復之情事，基此，宏都阿里山公司已於民國 101 年 8 月 17 日先就北門飯店及車站部分，因投入維護成本及折舊攤提所生之損害，請求反訴賠償 113,376 仟元，並保留其他部分之請求。

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

民國 102 年 6 月 27 日台灣嘉義地方法院判決以宏都阿里山公司未提出天災應變計畫，且系爭契約三項工作為不可分之關係為理由，認定林務局終止契約合法，判命宏都阿里山公司土地之地上權登記予以塗銷並將建物之所有權移轉登記予林務局。反訴部分，一審判決以林務局終止契約合法，因此未違反協力義務，駁回阿里山公司全部請求。宏

都阿里山公司為維護股東權益，業於民國 102 年 7 月 23 日向台灣高等法院台南分院提起上訴。民國 105 年 5 月 26 日台灣高等法院台南分院以宏都阿里山公司已提出「民間機構辦理阿里山森林鐵路天災復舊採購作業執行要點」之應變計畫，並無林務局所訴之違約情事，認定林務局終止契約無理由，廢棄一審本訴判決主文不利於本公司之部分；至於，一審反訴部分，二審判決仍認為非可歸責林務局，駁回本公司全部請求。嗣後，兩造均就二審判決不利於己之部分，提起上訴，而最高法院於民國 106 年 6 月 14 日判決發回台灣高等法院台南分院續審。民國 107 年 12 月 20 日台灣高等法院台南分院對林務局在第一審提出對本公司之訴及假執行之聲請均遭駁回，反訴訴訟費用之裁判均廢棄，林務局應給付本公司 18,285 仟元之損害賠償，及民國 101 年 8 月 24 日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。基於穩健原則，已於民國 102 年度依據台灣嘉義地方法院判決結果將北門車站飯店依其剩餘之帳面價值提列減損損失計 278,643 仟元及將履約保證金 26,129 仟元轉列損失。

截至民國 107 年 12 月 31 日本履約爭議案業已提列減損之金額累計為 623,248 仟元。

2. 為關係人之保證情形，請參閱附註七(二)。

(二) 承諾事項

1. 已簽約但尚未發生之資本支出

	107年12月31日	106年12月31日
在建工程	\$ 29,228	\$ 38,114
管理顧問規劃	4,752	8,332
營建用地	-	30,913
	<u>\$ 33,980</u>	<u>\$ 77,359</u>

2. 截至民國 107 年及 106 年 12 月 31 日止，本公司已簽約銷售房地合約總價款(含稅)分別為 43,980 仟元及 193,108 仟元，已預收價款(含稅)分別為 2,256 仟元及 29,336 仟元。

3. 營業租賃協議

請詳附註六、(二十四)及附註七、(二)之說明。

(三) 其他

1. 本公司與台糖公司於民國 96 年度分別簽立合作興建房屋案，由台糖公司提供其所有之土地，本公司提供資金興建，並於興建完成後買回台糖公司所分得之房地，且負責委託設計、發包興建與銷售、交屋、保固等，該等合作案總價款為 152,180 仟元(未稅)，由於自民國 97 年第四季起之金融危機，房地產市場景氣始終未能回復致本公司未能依約履行合約之後續條款。本公司除積極與該公司協商延長合約期限外，

亦已提出起訴狀請求返還本公司已支付之履約保證金及契約第一、二期共計 39,668 仟元。依據民國 100 年 5 月 4 日台灣嘉義地方法院作成第一審判決，台糖公司應返還本公司 34,668 仟元及遲延利息，而台糖公司不服提出上訴，本公司亦隨後提起附帶上訴。前述台糖公司提出上訴及本公司提起附帶上訴業於民國 101 年 2 月 21 日由台灣高等法院台南分院判決駁回。故依二審結果前述台糖公司應返還本公司 34,668 仟元及遲延利息不變，惟台糖公司已再提出上訴，而最高法院於民國 102 年 2 月 21 日判決發回台灣高等法院台南分院續審。民國 103 年 4 月 15 日台灣高等法院台南分院判決駁回前述本公司部分之聲請，故本公司依台灣高等法院台南分院更審判決結果於民國 103 年第一季估列損失計 20,416 仟元。惟本公司仍不服該項判決而於民國 103 年 5 月 7 日向台灣高等法院台南分院再提出上訴，業經最高法院於民國 104 年 10 月 5 日判決發回台灣高等法院台南分院更審(更二審)，於民國 105 年 7 月 21 日台灣高等法院台南分院更審(更二審)判決駁回前述本公司部分之聲請，故本公司依台灣高等法院台南分院更審判決結果於民國 105 年第二季估列損失計 11,502 仟元。全案除上訴人(即台灣糖業股份有限公司)沒收之違約金應酌減為 5,000 仟元已經一審判決確定且未經上訴外，其他部分經台灣高等法院台南分院判決命上訴人給付被上訴人(即豐謙建設股份有限公司)2,749 仟元及自判決確定翌日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息，又經最高法院廢棄發回。民國 106 年 8 月 22 日，台灣高等法院台南分院更審(更三審)，判決駁回前述本公司部分之聲請，惟本公司仍不服該項判決而於民國 106 年 9 月 19 日向最高法院再提出上訴。民國 107 年 7 月 18 日最高法院駁回本公司上訴，判決定讞。

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、發行新股或出售資產以降低債務。本集團利用負債資本比率以監控集團資本。

(以下空白)

(二) 金融工具

1. 金融工具之種類

	107年12月31日	106年12月31日
<u>金融資產</u>		
按攤銷後成本衡量之金融資產/放款及應收款		
現金及約當現金	\$ 157,674	\$ 57,791
應收票據	1,267	85
應收帳款	4,072	8,269
其他應收款	262	3,096
存出保證金	75	388
	<u>\$ 163,350</u>	<u>\$ 69,629</u>
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ 623,680	\$ 819,370
應付短期票券	-	29,954
應付票據	301	202
應付帳款	55,359	11,506
其他應付款	9,577	8,759
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	687,750	514,800
存入保證金	1,278	1,262
	<u>\$ 1,377,945</u>	<u>\$ 1,385,853</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 107 年及 106 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 107 年及 106 年度之稅後淨利將分別減少或增加 10,491 仟元及 13,342 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，在房屋過戶前均已收足款項始辦理過戶並透過銀行代償機制，所以對銷售款項已具保全機制，相對發生呆帳之情形較低，故無重大信用風險。
- 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 107 年 12 月 31 日經評估可能發生之減損損失微小。
- G. 民國 106 年度之信用風險資訊請詳附註十二、(四)之說明。

(3) 流動性風險

- A. 現金流量預測是由本集團財務部予以彙總，監控集團流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度。
- B. 下表係本集團之非衍生金融負債係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。

非衍生金融負債：

107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	\$ 6,643	\$ 141,323	\$ 10,269	\$ 511,250	\$ 669,485
應付票據	301	-	-	-	301
應付帳款	8,825	12	46,522	-	55,359
其他應付款	6,001	897	1,346	1,333	9,577
長期借款 (包含一年內到期)	6,848	6,848	24,497	715,643	753,836

非衍生金融負債：

106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	\$140,815	\$ 372,355	\$ 327,041	\$ -	\$ 840,211
應付短期票券	30,145	-	-	-	30,145
應付票據	202	-	-	-	202
應付帳款	88,017	2,117	21,372	-	111,506
其他應付款	6,186	-	1,241	1,332	8,759
長期借款 (包含一年內到期)	9,827	134,138	16,719	392,503	553,187

(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。

2. 以成本衡量之投資性不動產的公允價值資訊請詳附註六、(六)說明。

3. 非以公允價值衡量之金融工具

現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、短期借款、應付票據、應付帳款、長期借款(包含一年或一營業週期內到期)及其他應付款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：本集團無此情形。

(四)初次適用國際財務報導準則第 9 號之影響與民國 106 年度適用國際會計準則第 39 號之資訊

1. 民國 106 年度所採用之重大會計政策說明如下：

(1)放款及應收款

應收帳款

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

(2)金融資產減損

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

B. 本集團用以決定是否存在減損損失之客觀證據的政策如下：

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

2. 民國 106 年度之信用風險資訊說明如下：

(1) 信用風險係本集團因客戶無法履行合約義務而產生財務損失之風險。主要信用風險來自現金及約當現金、應收票據、應收帳款及其他金融資產，其信用風險之最大曝險為其帳面價值。本集團之各項現金及約當現金係存放於信用良好的金融機構，為避免存款過度集中及有效分散信用風險，本集團亦管理每一金融機構之存放比例，經評估往來之銀行及金融機構其信用品質尚稱良好。

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，在房屋過戶前均已收足款項始辦理過戶並透過銀行代償機制，所以對銷售款項已具保全機制，相對發生呆帳之情形較低，故無重大信用風險。本公司依歷史經驗及該客戶目前交易情形，評估未發生減損情事。

(2) 於民國 106 年度，並無超出信用限額之情事，且管理階層不預期會受交易對手之不履約而產生任何重大損失。

(3) 本集團未逾期且未減損之應收帳款均符合依據交易對手之產業特性、營業規模及獲利狀況所訂定之授信標準。

(五) 初次適用國際財務報導準則第 15 號之影響及民國 106 年度適用國際會計準則 11 號與國際會計準則 18 號之資訊

1. 民國 106 年度所採用之收入認列重大會計政策說明如下：

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

(2) 銷貨收入

收入係正常營業活動中對集團外顧客銷售成屋已收或應收對價之公允價值，以扣除增值稅及折讓之淨額表達。商品之銷售於成屋交付予買方、銷貨金額能可靠衡量且未來經濟效益很有可能流入企業時認列收入。當與所有權相關之重大風險與報酬已移轉予顧客，本集團對商品既不持續參與管理亦未維持有效控制且顧客根據銷售合約接受商品，或有客觀證據顯示所有接受條款均已符合時，商品交付方屬發生。本公司出售房地收入之認定係以同時辦妥土地與房屋之所有權移轉登記及完成交屋手續為準。

2. 本集團於 106 年度適用前述會計政策所認列之收入如下：

	<u>106年度</u>
房地銷售收入	\$ 1,516,365
租金收入	<u>3,678</u>
	<u>\$ 1,520,043</u>

3. 本集團若於 107 年度繼續適用上述會計政策，對本期資產負債表單行項目之影響數及說明如下：

<u>資產負債表項目</u>	<u>107年12月31日</u>		
	<u>採IFRS 15認列 之餘額</u>	<u>採原會計政策認 列之餘額</u>	<u>會計政策改變之 影響數</u>
合約負債	\$ 2,193	\$ -	\$ 2,193
預收款項	-	2,193	(2,193)

說明：係依 IFRS 15 之規定，將預收款項認列為合約負債。

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：請詳附表一。
2. 為他人背書保證：請詳附表二。
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及金額達新台幣一千萬以上者：請詳附表三。

(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：請詳附表四。

(三) 大陸投資資訊

無此情事。

十四、營運部門資訊

(一)一般性資訊

本集團管理階層已依據營運決策者於制定決策所使用之報導資訊辨認應報導部門。

本集團之企業組成、劃分部門之基礎及部門資訊之衡量基礎於本期並無重大改變。

(二)部門資訊之衡量

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

(三)部門損益之資訊

1. 提供予主要營運決策者之應報導部門資訊如下：

107年度	<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	\$ 970,314	\$ -	\$ -	\$ 970,314
內部部門收入	<u>34</u>	<u>-</u>	<u>(34)</u>	<u>-</u>
收入合計	<u>\$ 970,348</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 34)</u>	<u>\$ 970,314</u>
部門損益	<u>\$ 138,014</u>	<u>(\$ 19,798)</u>	<u>(\$ 34)</u>	<u>\$ 118,182</u>
106年度	<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	\$1,520,043	\$ -	\$ -	\$1,520,043
內部部門收入	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
收入合計	<u>\$1,520,043</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$1,520,043</u>
部門損益	<u>\$ 199,272</u>	<u>(\$ 25,695)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 173,577</u>

2. 本集團之應報導部門係將業務組織按營運公司別分類。

3. 本集團之收入主要係經營營建事業、飯店及餐飲經營業務。

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

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

(四) 部門損益之調節資訊

1. 民國 107 年及 106 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>107年度</u>	<u>106年度</u>
應報導營運部門調整前收入	\$ 970,348	\$ 1,520,043
消除部門間收入	(34)	-
應報導營運部門收入	<u>\$ 970,314</u>	<u>\$ 1,520,043</u>

2. 民國 107 年及 106 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>107年度</u>	<u>106年度</u>
應報導營運部門調整前稅前損益	\$ 118,182	\$ 173,577
消除部門間損益	-	-
應報導營運部門稅前損益	<u>\$ 118,182</u>	<u>\$ 173,577</u>

(五) 地區別資訊

本集團民國 107 年度及民國 106 年度地區別資訊如下：

	<u>107年度</u>		<u>106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>\$ 970,314</u>	<u>\$ 125,800</u>	<u>\$ 1,520,043</u>	<u>\$ 129,377</u>

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

(108)財審報字第 18003734 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民國 107 年及 106 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 107 年及 106 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，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，足以允當表達豐謙建設股份有限公司民國 107 年及 106 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 107 年及 106 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「會計師查核簽證財務報表規則」及中華民國一般公認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，與豐謙建設股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。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。

強調事項 - 重大訴訟案件

如財務報表附註九(一)1 所述，豐謙建設股份有限公司之子公司-宏都阿里山國際開發股份有限公司與行政院農委會林務局簽訂「民間參與投資經營阿里山森林鐵路及阿里山森林遊樂區案興建暨營運契約」，受民國 98 年 8 月 8 日莫拉克颱風之影響，致雙方因履約產生爭議，公司管理階層已於財務報表附註九(一)1 說明相關契約爭議情形、因應對策及法院判決結果，截至民國 107 年 12 月 31 日止，宏都阿里山國際開發股份有限公司業依據法院判決結果，已暫先就本履約爭議案相關資產累計提列損失計新台幣 623,248 仟元，惟最終訴訟估計結果尚無法確定。本會計師並未因此而修正查核意見。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對豐謙建設股份有限公司民國 107 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。

豐謙建設股份有限公司民國 107 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(二十五)；會計項目說明請詳個體財務報表附註六(十七)。民國 107 年度豐謙建設股份有限公司房地銷售收入為新台幣 965,776 仟元，占營業收入之 99.53%。

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，確認房地銷售收入已紀錄於適當期間。

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)。豐謙建設股份有限公司民國 107 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 2,806,733 仟元及 13,162 仟元。

豐謙建設股份有限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，豐謙建設股份有限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。

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，且維持與財務報表編製有關之必要內部控制，以確保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建設股份有限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建設股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

豐謙建設股份有限公司之治理單位(含監察人)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，惟依照中華民國一般公認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一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。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，惟其目的非對豐謙建設股份有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，以及使豐謙建設股份有限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財務報表使用者注意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. 對於豐謙建設股份有限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。本會計師負責集團查核案件之指導、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，決定對豐謙建設股份有限公司民國 107 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

洪淑華

王玉娟
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 0 8 年 3 月 1 1 日


 豐謙建設股份有限公司
 個體資產負債表
 民國106年12月31日

單位：新台幣仟元

資 產	附註	107 年 12 月 31 日		106 年 12 月 31 日		
		金 額	%	金 額	%	
流動資產						
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 144,489	4	\$ 54,088	2
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	六(二)及十二(四)				
	融資產—流動		32,940	1	37,508	1
1150	應收票據淨額	六(三)	1,267	-	85	-
1170	應收帳款淨額	六(三)	3,530	-	8,269	-
1180	應收帳款—關係人淨額	七(二)	8	-	-	-
1200	其他應收款		242	-	3,075	-
130X	存貨	六(四)	2,793,571	81	2,914,638	83
1470	其他流動資產		25,264	1	49,499	2
11XX	流動資產合計		<u>3,001,311</u>	<u>87</u>	<u>3,067,162</u>	<u>88</u>
非流動資產						
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產—非流動	六(二)	208,111	6	-	-
1546	無活絡市場之債務工具投資—非流動	十二(四)	-	-	205,144	6
1550	採用權益法之投資	六(五)	127,093	4	119,091	3
1600	不動產、廠房及設備	六(六)	1,455	-	557	-
1760	投資性不動產淨額	六(七)	111,631	3	112,164	3
1900	其他非流動資產	六(十三)	75	-	597	-
15XX	非流動資產合計		<u>448,365</u>	<u>13</u>	<u>437,553</u>	<u>12</u>
1XXX	資產總計		<u>\$ 3,449,676</u>	<u>100</u>	<u>\$ 3,504,715</u>	<u>100</u>

(續次頁)



豐謙志誠聯合法律事務所
 個體資產負債表
 民國107年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	107年12月31日		106年12月31日	
			金	%	金	%
流動負債						
2100	短期借款	六(八)	\$ 623,680	18	\$ 819,370	23
2110	應付短期票券	六(九)	-	-	29,954	1
2130	合約負債—流動		2,193	-	-	-
2150	應付票據		117	-	130	-
2170	應付帳款		30,495	1	49,810	2
2180	應付帳款—關係人	七(二)	148,884	4	183,733	5
2200	其他應付款		6,561	-	5,618	-
2310	預收款項		141	-	28,678	1
2320	一年或一營業週期內到期長期	六(十一)				
	負債		10,800	-	9,000	-
2399	其他流動負債—其他		13,013	1	18,816	1
21XX	流動負債合計		<u>835,884</u>	<u>24</u>	<u>1,145,109</u>	<u>33</u>
非流動負債						
2540	長期借款	六(十一)	676,950	20	505,800	14
2600	其他非流動負債	六(五)(十二)	131,543	4	136,139	4
25XX	非流動負債合計		<u>808,493</u>	<u>24</u>	<u>641,939</u>	<u>18</u>
2XXX	負債總計		<u>1,644,377</u>	<u>48</u>	<u>1,787,048</u>	<u>51</u>
權益						
股本						
3110	普通股股本	六(十四)	1,550,015	45	1,550,015	44
資本公積						
3200	資本公積	六(十五)	3,954	-	3,954	-
保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	六(十六)	89,308	2	81,042	2
3320	特別盈餘公積		3,723	-	-	-
3350	未分配盈餘		158,299	5	82,656	3
3XXX	權益總計		<u>1,805,299</u>	<u>52</u>	<u>1,717,667</u>	<u>49</u>
重大承諾事項及或有事項						
3X2X	負債及權益總計	九	<u>\$ 3,449,676</u>	<u>100</u>	<u>\$ 3,504,715</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

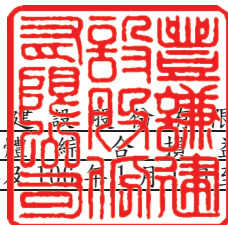


經理人：劉瑞麟



會計主管：羅文亮





豐謙建設股份有限公司
 個體綜合損益表
 民國 107 年 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	107 年 度		106 年 度	
		金 額	%	金 額	%
4000 營業收入	六(十七)	\$ 970,348	100	\$ 1,520,078	100
5000 營業成本	六(四)(二十一)	(751,928)	(77)	(1,224,265)	(81)
5900 營業毛利		218,420	23	295,813	19
營業費用	六(二十一)				
6100 推銷費用		(64,273)	(7)	(63,284)	(4)
6200 管理費用		(20,357)	(2)	(19,870)	(1)
6000 營業費用合計		(84,630)	(9)	(83,154)	(5)
6900 營業利益		133,790	14	212,659	14
營業外收入及支出					
7010 其他收入	六(十八)	16,404	2	15,164	1
7020 其他利益及損失	六(十九)	(4,757)	(1)	653	-
7050 財務成本	六(二十)	(18,707)	(2)	(49,008)	(3)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	六(五)	(3,793)	-	182	-
7000 營業外收入及支出合計		(10,853)	(1)	(33,009)	(2)
7900 稅前淨利		122,937	13	179,650	12
7950 所得稅費用	六(二十二)	(4,469)	(1)	(7,468)	(1)
8200 本期淨利		\$ 118,468	12	\$ 172,182	11
其他綜合損益(淨額)					
不重分類至損益之項目					
8311 確定福利計畫之再衡量數	六(十三)	\$ 150	-	\$ 11	-
8349 與不重分類之項目相關之所得稅	六(二十二)	14	-	(2)	-
8300 其他綜合損益(淨額)		\$ 164	-	\$ 9	-
8500 本期綜合損益總額		\$ 118,632	12	\$ 172,191	11
每股盈餘(虧損)	六(二十三)				
9750 基本每股盈餘(虧損)		\$ 0.76		\$ 1.33	
稀釋每股盈餘(虧損)	六(二十三)				
9850 稀釋每股盈餘(虧損)		\$ 0.76		\$ 1.24	

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



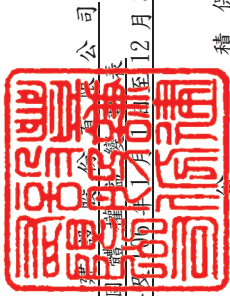
經理人：劉瑞麟



會計主管：羅文亮



單位：新台幣仟元



豐謙
瑞麟金
民國107年12月31日

民國107年12月31日

附註	註冊	普通股	股本	資本公積	溢價	資本公積	一發行	價	資本公積	一認股	權	法定盈餘	公積	特別盈餘	公積	未分配	盈餘	總額	
106	年	度																	
	106	年	1月1日	餘額	\$ 1,128,518	\$ 22,337	\$ 3,120	\$ 81,042	\$ -	(\$ 89,535)	\$ 1,145,482								
	106	年	度	本期	淨利	-	-	-	-	172,182	172,182								
				本期	其他	綜合	損益	-	-	9	9								
				本期	綜合	損益	總額	-	-	172,191	172,191								
				可	轉換	公司	債	轉	換	為	普	通	股						
				106	年	12月	31日	餘	額	(421,497)	(3,120)	-	-	-	-	-	-	-	399,994
				106	年	12月	31日	餘	額	\$ 1,550,015	\$ 3,954	\$ 81,042	\$ -	\$ 82,656	\$ 1,717,667				
107	年	度																	
	107	年	1月1日	餘	額	\$ 1,550,015	\$ 3,954	\$ 81,042	\$ -	\$ 82,656	\$ 1,717,667								
	107	年	度	本期	淨	利	-	-	-	118,468	118,468								
				本期	其他	綜合	損	益	-	-	164								
				本期	綜合	損	益	總	額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	164
	106	年	度	盈	餘	指	撥	及	分	配	六(十六)	-	-	-	-	-	-	-	118,632
				法	定	盈	餘	公	積	8,266	8,266								
				現	金	股	利	-	-	-	-								
				特	別	盈	餘	公	積	3,723	3,723								
	107	年	12月	31日	餘	額	\$ 1,550,015	\$ 3,954	\$ 89,308	\$ 158,299	\$ 1,805,299								

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：羅文亮


 豐謙投資管理股份有限公司
 個體現金流量表
 民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

附註	107 年 1 月 1 日 至 12 月 31 日	106 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	\$ 122,937	\$ 179,650
調整項目		
收益費損項目		
不動產、廠房及設備折舊費用	六(六)(二十一) 280	276
投資性不動產折舊費用	六(七)(二十一) 533	533
處分不動產、廠房及設備損失	六(十九) 188	-
應付公司債折價攤銷	-	596
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價損失(利益)	六(二)(十九) 4,569 ((653)
採權益法認列之子公司損益之份額	六(五) 3,793 ((182)
利息收入	六(十八) (15,670) ((15,110)
利息費用	六(二十) 18,707	49,008
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	(1,182)	-
應收帳款	4,739	104,042
應收帳款—關係人淨額	(8)	-
其他應收款	2,886 ((82)
存貨	121,067	776,910
其他流動資產	24,457	19,157
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債-流動	2,193	-
應付票據	(13) ((1,224)
應付帳款	(54,164) ((185,871)
其他應付款	882	2,482
預收款項	(28,537) ((49,125)
其他流動負債	(5,803)	9,649
其他非流動負債	-	(182)
營運產生之現金流入	201,854	889,874
收取之利息	296	2,479
支付所得稅	(4,373) ((7,650)
支付之利息	(18,646) ((61,437)
營業活動之淨現金流入	179,131	823,266

(續次頁)


 豐謙儀器股份有限公司
 個體現金流量表
 民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

	附註	107 年 1 月 1 日 至 12 月 31 日	106 年 1 月 1 日 至 12 月 31 日
投資活動之現金流量			
應收資金融通款增加		(\$ 4,000)	(\$ 6,000)
購置不動產、廠房及設備	六(六)	(1,500)	(229)
處分不動產、廠房及設備價款		134	-
存出保證金減少		313	525
投資活動之淨現金流出		(5,053)	(5,704)
籌資活動之現金流量			
短期借款本期增加數		576,500	739,200
短期借款本期償還數		(772,190)	(1,523,840)
應付短期票券減少數	六(二十五)	(29,954)	(8,954)
應付資金融通款減少		-	(240,000)
長期借款本期增加數		307,800	396,000
長期借款本期償還數		(134,850)	(130,526)
存入保證金增加數		17	262
發放現金股利	六(十六)	(31,000)	-
籌資活動之淨現金流出		(83,677)	(767,858)
本期現金及約當現金增加數		90,401	49,704
期初現金及約當現金餘額		54,088	4,384
期末現金及約當現金餘額		\$ 144,489	\$ 54,088

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：羅文亮



豐謙建設股份有限公司
個體財務報表附註
民國107年度及106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。子公司宏都阿里山國際開發股份有限公司主要營業項目係飯店及餐飲業務之經營。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告於民國108年3月11日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

下表彙列金管會認可之民國107年適用之國際財務報導準則之新發布、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>
國際財務報導準則第2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第4號之修正「於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第15號之修正「國際財務報導準則第15號『客戶合約之收入』之闡釋」	民國107年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	民國106年1月1日
國際會計準則第12號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	民國106年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉列」	民國107年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」	民國107年1月1日

國際會計準則理事會
發布之生效日

新發布/修正/修訂準則及解釋

2014-2016週期之年度改善-國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」	民國107年1月1日
2014-2016週期之年度改善-國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	民國106年1月1日
2014-2016週期之年度改善-國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」	民國107年1月1日

除下列所述者外，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：

1. 國際財務報導準則第9號「金融工具」

- (1) 金融資產債務工具按企業之經營模式及合約現金流量特性判斷，可分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產及按攤銷後成本衡量之金融資產。
- (2) 本公司對於國際財務報導準則第9號(以下簡稱「IFRS 9」)係採用不重編前期財務報表(以下簡稱「修正式追溯」)，對民國107年1月1日之重大影響，請詳附註十二、(四)2。

2. 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」及相關修正

本公司於初次適用國際財務報導準則第15號(以下簡稱「IFRS 15」)時，選擇不重編前期財務報表，關於採修正式追溯過渡作法對民國107年1月1日之重大影響如下：

客戶合約相關資產及負債之表達

依據IFRS 15之規定認列合約負債，在過去報導期間於資產負債表上表達為預收款項，於民國107年1月1日餘額為28,678仟元。

(二) 尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國108年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

國際會計準則理事會
發布之生效日

新發布/修正/修訂準則及解釋

國際財務報導準則第9號之修正「具負補償之提前還款特性」	民國108年1月1日
國際財務報導準則第16號「租賃」	民國108年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫之修正、縮減或清償」	民國108年1月1日
國際會計準則第28號之修正「關聯企業與合資之長期權益」	民國108年1月1日
國際財務報導解釋第23號「不確定性之所得稅處理」	民國108年1月1日
2015-2017週期之年度改善	民國108年1月1日

除下列所述者外，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：

國際財務報導準則第16號「租賃」

國際財務報導準則第16號「租賃」取代國際會計準則第17號「租賃」及其相關解釋及解釋公告。此準則規定承租人應認列使用權資產及租賃

負債（除租賃期間短於 12 個月或低價值標的資產之租賃外）；出租人會計處理仍相同，按營業租賃及融資租賃兩種類型處理，僅增加相關揭露。本公司將屬承租人之租賃合約按國際財務報導準則第 16 號處理，惟採用不重編前期財務報表（以下簡稱「修正式追溯」）對於民國 108 年 1 月 1 日可能調增使用權資產及租賃負債 1,339 仟元。

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可之國際財務報導準則之新發布、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
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「揭露倡議-重大性之定義」	民國109年1月1日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	民國109年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	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110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. 除下列重要項目外，本個體財務報告係按歷史成本編製：

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

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

3. 本公司於民國 107 年 1 月 1 日初次適用 IFRS 9 及 IFRS 15，係採用修正式追溯將轉換差額認列於民國 107 年 1 月 1 日之保留盈餘或其他權益，並未重編民國 106 年度之財務報表及附註。民國 106 年度係依據國際會計準則第 39 號(以下簡稱「IAS 39」)、國際會計準則第 11 號(以下簡稱「IAS 11」)、國際會計準則第 18 號(以下簡稱「IAS 18」)及其相關解釋及解釋公告編製，所採用之重大會計政策及重要會計項目之說明，請詳附註十二、(四)及(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。
2. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：
 - (1) 預期將於正常營業週期中清償者。
 - (2) 主要為交易目的而持有者。
 - (3) 預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
 - (4) 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月者。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致清償者，不影響其分類。
3. 因建屋出售營業週期通常長於一年，故營建及長期工程合約相關之資產與負債，按營業週期(通常約為 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) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

1. 係指非屬按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。
2. 本公司對於符合慣例交易之透過損益按公允價值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公允價值衡量，相關交易成本認列於損益，後續按公允價值衡量，其利益或損失認列於損益。

(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。

(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) 應收租賃款/租賃(出租人)

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

(十) 存貨

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

(十一) 採用權益法之投資/子公司

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酬勞或對該等變動酬勞享有權利，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. 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：其他設備為 3~5 年。

(十三) 租賃(承租人)

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

(十四) 投資性不動產

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

(十五) 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。

(十六) 借款

1. 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。

2. 設立借款額度時支付之費用，當很有可能提取部分或全部額度，則該費用認列為借款之交易成本，予以遞延至動支發生時認列為有效利率之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

(十七) 應付帳款及票據

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。

(十八) 應付可轉換公司債

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

1. 嵌入之賣回權與買回權：於原始認列時以其公允價值之淨額帳列「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」；後續於資產負債表日，按當時之公允價值評價，差額認列「透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)利益或損失」。
2. 公司債之主契約：於原始認列時按公允價值衡量，與贖回價值間之差額認列為應付公司債溢折價；後續採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列於損益，作為「財務成本」之調整項目。
3. 嵌入之轉換權(符合權益之定義)：於原始認列時，就發行金額扣除上述「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」及「應付公司債」後之剩餘價值帳列「資本公積－認股權」，後續不再重新衡量。
4. 發行之任何直接歸屬之交易成本，按上述各項組成之原始帳面金額比例分配至各負債及權益之組成部分。
5. 當持有人轉換時，帳列負債組成部分(包括「應付公司債」及「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」)按其分類之後續衡量方法處理，再以前述依負債組成部分之帳面價值加計「資本公積－認股權」之帳面價值作為換出普通股之發行成本。

(十九) 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。

(二十) 金融資產及負債之互抵

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

(二十一) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

2. 退休金

(1) 確定提撥計畫

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

(2) 確定福利計畫

A. 確定福利計畫下之淨義務係以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折現計算，並以資產負債表日之確定福利義務現值減除計畫資產之公允價值。確定福利淨義務每年由精算師採用預計單位福利法計算，折現率則參考資產負債表日與確定福利計畫之貨幣及期間一致之政府公債（於資產負債表日）之市場殖利率。

B. 確定福利計畫產生之再衡量數於發生當期認列於其他綜合損益，並表達於保留盈餘。

C. 前期服務成本之相關費用立即認列為損益。

3. 員工酬勞及董監酬勞

員工酬勞及董監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。

(二十二) 所得稅

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

2. 本公司依據營運及產生應課稅所得之所在國家在資產負債表日已立法之稅率計算當期所得稅。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵所得稅，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體資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。若遞延所得稅源自於交易中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。若投資子公司產生之暫時性差異，本公司可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞

延所得稅採用在資產負債表日已立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時適用之稅率(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。
5. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

(二十三) 股本

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

(二十四) 股利分配

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

(二十五) 收入認列

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。

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 107 年 12 月 31 日，本公司存貨之帳面金額為 2,793,571 仟元。

六、重要會計項目之說明

(一)現金

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
庫存現金	\$ 20	\$ 25
支票存款及活期存款	144,469	54,063
	<u>\$ 144,489</u>	<u>\$ 54,088</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. 本公司未有將現金提供質押之情形。

(二)按攤銷後成本衡量之金融資產

<u>項目</u>	<u>107年12月31日</u>
非流動項目：	
特別股	<u>\$ 208,111</u>

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

1. 其發行條件如下：

(1)發行總額及每股面額：

新台幣貳億貳仟伍佰萬元整，每股面額為新台幣壹拾元整。

(2)發行期間：

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

(3)發行利率：

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

(4)發行條件：

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

(5)轉換權：滿一個月後可隨時轉換，且為一股特別股換一股普通股。

(6)贖回權：無。

(7)賣回權：滿五年後投資人每年皆可以面額賣回。

(8)重設權：無。

2. 前述特別股由本公司全數認購，另所嵌入之買回權與賣回權，依據國際會計準則第39號規定，因其與主契約債務商品之經濟特性及風險非緊密關聯，故予以分離處理，並以其淨額帳列「透過損益按公允價值衡量之金融資產」，民國107年12月31日之金額為32,940仟元。民國107年度評價損失為4,569仟元。

3. 按攤銷後成本衡量之金融資產認列於損益之明細如下：

	107年度
利息收入	\$ 14,217

4. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本公司持有按攤銷後成本衡量之金融資產，於民國107年12月31日信用風險最大之暴險金額為208,111仟元。

5. 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)。

6. 民國106年12月31日之無活絡市場之債務工具投資資訊請詳附註十二、(四)說明。

(三) 應收票據及帳款

	107年12月31日	106年12月31日
應收票據	\$ 1,267	\$ 85
應收帳款	\$ 3,530	\$ 8,269

1. 應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

	107年12月31日		106年12月31日	
	應收帳款	應收票據	應收帳款	應收票據
未逾期	\$ 3,530	\$ 1,267	\$ 8,269	\$ 85

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

2. 本公司未有將應收票據及帳款提供作為質押擔保之情形。

3. 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107年12月31日及民國106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。

4. 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

	107年12月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 1,047,938	(\$ 800)	\$ 1,047,138
在建土地	1,605,475	-	1,605,475
在建工程	115,076	-	115,076
待建土地	38,244	(12,362)	25,882
合計	<u>\$ 2,806,733</u>	<u>(\$ 13,162)</u>	<u>\$ 2,793,571</u>

	106年12月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 1,781,744	(\$ 800)	\$ 1,780,944
在建土地	925,087	-	925,087
預付土地款	92,132	-	92,132
在建工程	90,592	-	90,592
待建土地	38,245	(12,362)	25,883
合計	<u>\$ 2,927,800</u>	<u>(\$ 13,162)</u>	<u>\$ 2,914,638</u>

1. 當期認列之存貨相關費損：

	107年度	106年度
已出售房地成本	\$ 751,395	\$ 1,223,732
租金收入直接營運成本	533	533
	<u>\$ 751,928</u>	<u>\$ 1,224,265</u>

2. 在建工程明細如下：

工地名稱	107年12月31日	106年12月31日
番路鄉內甕及轆子腳段	\$ 68,248	\$ 67,600
嘉保段211-2地號	13,832	13,345
龍潭鄉大湖段	15,254	9,647
北屯區竹興段	17,742	-
	<u>\$ 115,076</u>	<u>\$ 90,592</u>

3. 民國 107 年度及民國 106 年度存貨利息資本化金額請詳附註六(二十)，
設算利息資本化之利率區間分別為 1.97%~2.13%及 2.13%~2.38%。

(五) 採用權益法之投資

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
宏羽營造(股)公司	\$ 127,093	\$ 119,091
宏都阿里山國際開發(股)公司	(242,452)	(230,657)
	(115,359)	(111,566)
加：沖轉「其他應收款-關係人」	112,187	95,779
加：轉列「其他非流動負債」	130,265	134,878
	<u>\$ 127,093</u>	<u>\$ 119,091</u>

1. 民國 107 年度及民國 106 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>107年度</u>	<u>106年度</u>
宏羽營造(股)公司	\$ 8,002	\$ 15,872
宏都阿里山國際開發(股)公司	(11,795)	(15,690)
	<u>(\$ 3,793)</u>	<u>\$ 182</u>

2. 民國 107 年度及民國 106 年度對上開持股比例超過 50% 之長期股權投資，業已併入合併報表之編製個體。

3. 民國 107 年度及民國 106 年度宏都阿里山國際開發(股)公司因營運發生虧損，其帳面價值已成負值，故予以沖轉民國 107 年度及民國 106 年度之其他應收款-關係人 112,187 仟元及 95,779 仟元後餘額分別為 130,265 仟元及 134,878 仟元，詳附註七、(二)說明。

(六) 不動產、廠房及設備

	<u>107年1月1日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期減少</u>	<u>本期移轉</u>	<u>107年12月31日</u>
<u>成本</u>					
其他設備	\$ 2,861	\$ 1,500	(\$ 428)	\$ -	\$ 3,933
<u>累計折舊</u>					
其他設備	(2,304)	(\$ 280)	\$ 106	\$ -	(2,478)
	<u>\$ 557</u>				<u>\$ 1,455</u>
	<u>106年1月1日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期減少</u>	<u>本期移轉</u>	<u>106年12月31日</u>
<u>成本</u>					
其他設備	\$ 2,632	\$ 229	\$ -	\$ -	\$ 2,861
<u>累計折舊</u>					
其他設備	(\$ 2,028)	(\$ 276)	\$ -	\$ -	(2,304)
	<u>\$ 604</u>				<u>\$ 557</u>

(七)投資性不動產

	107年1月1日	本期增加	本期減少	本期移轉	107年12月31日
<u>成本</u>					
土地	\$ 92,700	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 92,700
房屋及建築	27,713	-	-	-	27,713
	<u>\$ 120,413</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 120,413</u>
<u>累計折舊</u>					
房屋及建築	(\$ 8,249)	(\$ 533)	\$ -	\$ -	(\$ 8,782)
	<u>(\$ 8,249)</u>	<u>(\$ 533)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 8,782)</u>
	<u>\$ 112,164</u>				<u>\$ 111,631</u>
	106年1月1日	本期增加	本期減少	本期移轉	106年12月31日
<u>成本</u>					
土地	\$ 92,700	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 92,700
房屋及建築	27,713	-	-	-	27,713
	<u>\$ 120,413</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 120,413</u>
<u>累計折舊</u>					
房屋及建築	(\$ 7,716)	(\$ 533)	\$ -	\$ -	(\$ 8,249)
	<u>(\$ 7,716)</u>	<u>(\$ 533)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 8,249)</u>
	<u>\$ 112,697</u>				<u>\$ 112,164</u>

1. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	107年度	106年度
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 3,375</u>	<u>\$ 3,523</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>\$ 533</u>	<u>\$ 533</u>

2. 本公司持有之投資性不動產於民國 107 年 12 月 31 日及民國 106 年 12 月 31 日之公允價值分別為 120,755 仟元及 125,266 仟元，係參酌鄰近地區銷售價格後評價之。

3. 以投資性不動產提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(八)短期借款

<u>借款性質</u>	<u>借款期間及還款方式</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>	<u>107年12月31日</u>
銀行借款				
擔保借款	103/10/13~108/10/13 按月繳息，本金到期償還。	2.20%	存貨—大湖段	\$ 134,680
擔保借款	107/3/6~112/3/6 按月繳息，本金到期償還。	2.10%	存貨—竹興段	489,000
				<u>\$ 623,680</u>
<u>借款性質</u>	<u>借款期間及還款方式</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>	<u>106年12月31日</u>
銀行借款				
擔保借款	105/12/29~107/12/29 按月繳息，本金到期償還，單筆動用期限1年。	2.00%	存貨—時代菁英	\$ 346,020
擔保借款	103/06/16~108/04/14 按月繳息，本金屆期清償，惟期間建築基地出售或建築物完工出售時，應即提前清償。	2.30%~2.60%	存貨—菁英匯	294,920
擔保借款	103/10/13~108/10/13 按月繳息，本金到期償還。	2.24%	存貨—大湖段	153,430
擔保借款	106/04/13~107/04/13 按月繳息，本金到期償還。	2.05% ~2.20%	存貨—轆子腳段 及內甕段	25,000
				<u>\$ 819,370</u>

1. 於民國 107 年及 106 年度認列於損益之利息費用分別 16,222 仟元及 25,138 仟元。
2. 民國 107 年 12 月 31 日及民國 106 年 12 月 31 日，銀行借款總額度分別為 1,461,000 仟元及 1,617,500 仟元，上述借款提供存貨擔保外，尚有主要管理階層提供保證，請詳附註七。
3. 短期借款擔保品，請詳附註八說明。

(九)應付短期票券

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
商業本票	\$ -	\$ 30,000
減：應付商業本票折價	-	(46)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 29,954</u>
利率區間	<u>-</u>	<u>1.94%</u>

上述應付短期票券係由中華票券金融股份有限公司保證發行。

(十)應付公司債

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

1. 發行條件如下：

(1)發行總額及每張面額：

發行總額為新台幣肆億元整。每張面額新台幣壹佰萬元整，依票面金額十足發行。

(2)發行期間：

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

(3)債券票面利率：

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

(4)還本付息日期及方式：

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

(5)轉換標的：

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

(6)轉換期間：

公司債債權人得於本公司債發行日後滿一個月之翌日起至到期日前十日止之期間內，隨時透過交易券商轉知臺灣集中保管結算所(以下簡稱集保結算所)，向本公司之股務代理機構請求依本辦法規定將所持有之本公司債之一部或全部轉換為本公司普通股，但本公司依法須暫停辦理普通股過戶之期間，不得請求轉換，包括但不限於，(1)本公司向櫃檯買賣中心/台灣證券交易所洽辦無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止、(2)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止、及(3)其他依法暫停過戶期間。

(7)轉換價格及其調整：

本公司債轉換價格之訂定，係以民國 102 年 8 月 9 日為訂定轉換價格之基準日，以(1)基準日前一、三、五個營業日擇一計算本公司普通股收盤價之簡單算術平均數，與(2)基準日前三十個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數，兩者取其較高者為基準價格，乘以 80.1%定之(計算至新台幣分為止，毫以下四捨五入)。基準日前如遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應

先設算為除權或除息後價格；轉換價格決定後，實際發行日前，如遇有除權或除息者，應依轉換價格調整公式調整之。訂定之轉換價為 6.06 元。自民國 102 年 9 月 30 日起調整之轉換價格為新台幣 9.49 元。轉換價格可依據發行契約規定之情形予以向下調整。

(8) 債券之贖回權：

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

2. 本公司於發行可轉換公司債時，依據國際會計準則第 32 號規定，將屬權益性質之轉換權與各負債組成要素分離，帳列「資本公積－認股權」計 3,120 仟元。
3. 前述應付公司債業已於民國 106 年 8 月 11 日依本辦法轉換為普通股 42,150 仟股。

(十一) 長期借款

借款性質	借款期間 及還款方式	利率區間	擔保品	107年12月31日
長期銀行借款				
擔保借款	106/4/13~114/5/24 按月繳息，分期償還	1.99%	存貨－土地	\$ 347,950
擔保借款	107/8/16~112/8/16 按月繳息，分期償還	2.00%	存貨－土地	282,800
擔保借款	106/4/19~121/4/19 按月繳息，第3年起 分期償還。	1.99%	存貨－待售房地 投資性不動產	39,000
擔保借款	106/8/11~121/8/11 按月繳息，第3年起 分期償還。	1.89%	投資性不動產	18,000
減：一年內到期之長期借款				(10,800)
				<u>\$ 676,950</u>

借款性質	借款期間 及還款方式	利率區間	擔保品	106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。	1.89%	存貨—待售房地 投資性不動產	\$ 39,000
擔保借款	106/8/11~121/8/11 按月繳息，第3年起 分期償還。	1.89%	投資性不動產	18,000
擔保借款	104/10/14~111/4/24 分期償還。	2.05% ~2.35%	存貨—土地	457,800
減：一年內到期之長期借款				(9,000)
				<u>\$ 505,800</u>

1. 於民國 107 年及 106 年度認列於損益之利息費用分別 11,584 仟元及 11,629 仟元。
2. 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。
3. 長期借款擔保品，請詳附註八說明。

(十二) 其他非流動負債

	107年12月31日	106年12月31日
採權益法之長期股權投資貸餘	\$ 130,265	\$ 134,878
存入保證金	1,278	1,261
	<u>\$ 131,543</u>	<u>\$ 136,139</u>

(十三) 退休金

1. (1) 本公司依據「勞動基準法」之規定，訂有確定福利之退休辦法，適用於民國 94 年 7 月 1 日實施「勞工退休金條例」前所有正式員工之服務年資，以及於實施「勞工退休金條例」後選擇繼續適用勞動基準法員工之後續服務年資。員工符合退休條件者，退休金之支付係根據服務年資及退休前 6 個月之平均薪資計算，15 年以內(含)的服務年資每滿一年給予兩個基數，超過 15 年之服務年資每滿一年給予一個基數，惟累積最高以 45 個基數為限。本公司按月就薪資總額 2% 提撥退休基金，以勞工退休準備金監督委員會之名義專戶儲存於台灣銀行。另本公司於每年年度終了前，估算前項勞工退休準備金專戶餘額，若該餘額不足給付次一年度內預估符合退休條件之勞工依前述計算之退休金數額，本公司將於次年度三月底前一次提撥其差額。

(2) 本公司業於民國 107 年 9 月 7 日依據勞動基準法及勞工退休金條例與本公司舊制退休金員工達成合意結清舊制年資，並依勞工退休準備金提撥及管理辦法第 8 條第 3 項規範，請領贖餘款項並註銷帳戶之，並已於民國 107 年 10 月 31 日取得台中市政府核准函在案。

(3) 資產負債表認列之金額如下：

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
確定福利義務現值	\$ -	(\$ 376)
計畫資產公允價值	<u>-</u>	<u>508</u>
淨確定福利(負債)資產	<u>\$ -</u>	<u>\$ 132</u>

(4) 淨確定福利(負債)資產之變動如下：

	<u>確定福利義務現值</u>	<u>計畫資產公允價值</u>	<u>淨確定福利 (負債)資產</u>
107年度			
1月1日餘額	(\$ 376)	\$ 508	\$ 132
利息(費用)收入	(5)	7	2
	<u>(381)</u>	<u>515</u>	<u>134</u>
再衡量數：			
計畫資產報酬 (不包括包含於 利息收入或費用 之金額)	-	15	15
人口統計假設 變動影響數	1	-	1
財務假設變動 影響數	(10)	-	(10)
經驗調整	144	-	144
	<u>135</u>	<u>15</u>	<u>150</u>
提撥退休基金	-	155	155
計畫縮減影響數	246	-	246
應收贖餘款項	-	(685)	(685)
12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

	<u>確定福利義務現值</u>	<u>計畫資產公允價值</u>	<u>淨確定福利 (負債)資產</u>
106年度			
1月1日餘額	(\$ 3,082)	\$ 3,021	(\$ 61)
利息收入(費用)	(26)	25	(1)
	(3,108)	3,046	(62)
再衡量數：			
計畫資產報酬 (不包括包含於 利息收入或費用 之金額)	-	(12)	(12)
財務假設變動 影響數	(14)	-	(14)
經驗調整	37	-	37
	23	(12)	11
提撥退休基金	-	183	183
支付退休金	2,709	(2,709)	-
12月31日餘額	(\$ 376)	\$ 508	\$ 132

(5) 本公司之確定福利退休計畫基金資產，係由臺灣銀行按該基金年度投資運用計畫所定委託經營項目之比例及金額範圍內，依勞工退休基金收支保管及運用辦法第六條之項目（即存放國內外之金融機構，投資國內外上市、上櫃或私募之權益證券及投資國內外不動產之證券化商品等）辦理委託經營，相關運用情形係由勞工退休基金監理會進行監督。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益，若有不足，則經主管機關核准後由國庫補足。因本公司無權參與該基金之運作及管理，故無法依國際會計準則第19號第142段規定揭露計畫資產公允價值之分類。民國106年12月31日構成該基金總資產之公允價值，請詳政府公告之各年度之勞工退休基金運用報告。

(6) 有關退休金之精算假設彙總如下：

	<u>106年度</u>
折現率	1.25%
未來薪資增加率	2.00%

對於未來死亡率之假設係按照預設台灣壽險業第五回經驗生命表。

因採用之主要精算假設變動而影響之確定福利義務現值分析如下：

	折現率		未來薪資增加率	
	增加0.25%	減少0.25%	增加0.25%	減少0.25%
106年12月31日				
對確定福利義務				
現值之影響	(\$ 14)	\$ 15	\$ 15	(\$ 15)

上述之敏感度分析係基於其他假設不變的情況下分析單一假設變動之影響。實務上許多假設的變動則可能是連動的。敏感度分析係與計算資產負債表之淨退休金負債所採用的方法一致。

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

2. (1) 自民國 94 年 7 月 1 日起，本公司及國內子公司依據「勞工退休金條例」，訂有確定提撥之退休辦法，適用於本國籍之員工。本公司及國內子公司就員工選擇適用「勞工退休金條例」所定之勞工退休金制度部分，每月按薪資之 6% 提繳勞工退休金至勞保局員工個人帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益之金額採月退休金或一次退休金方式領取。
- (2) 民國 107 年度及民國 106 年度，本公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 399 元及 395 仟元。

(十四) 股本

1. 本公司民國 107 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 155,002 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)：

	107年12月31日	106年12月31日
期初股數	155,002	112,852
可轉換公司債執行轉換	-	42,150
期末股數	155,002	155,002

2. 可轉換公司債轉換普通股，請詳附註六(十)應付公司債之說明。

(十五) 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。

(十六) 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。

本公司考量平衡穩定之股利政策，將視資金需求及對每股盈餘之稀釋程度，適度採取股票或現金方式發放，股東紅利之總額應為累積可分配盈餘 30%~80%，其中現金紅利應為股東紅利 10% 以上。

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. 本公司於民國 108 年 3 月 11 日及民國 107 年 6 月 4 日分別經董事會提議及股東會決議民國 107 年度及民國 106 年度盈餘分派案如下：

	107年度		106年度	
	金額	每股股利	金額	每股股利
法定盈餘公積	\$ 11,847		\$ 8,266	
現金股利	31,000	\$ 0.2	31,000	\$ 0.2
合計	<u>\$ 42,847</u>		<u>\$ 39,266</u>	

本公司民國 105 年度因仍為累積虧損階段，業於民國 106 年 6 月 12 日經股東會決議民國 105 年度不分配。

4. 有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六(二十一)。

5. 本公司於民國 106 年 12 月 26 日經董事會決議與關係人取得台中市西屯區惠來厝段 245-1 地號、西區麻園頭段 19-1、22-5、25-1 地號及廣順段 586 地號等共計 5 筆土地，交易價格高於一年內之其他非關係人成交案例設算交易價格 3,723 仟元，故本公司就該差額提列特別盈餘公積，並提報股東會。

(十七) 營業收入

	107年度
客戶合約之收入	\$ 965,776
其他-建物出租收入	4,572
合計	<u>\$ 970,348</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及勞務，收入可細分為下列主要項目：

107年度	營建事業部			扣除非IFRS15 產生之收入	合計
	南部地區	中部地區	北部地區		
部門收入	\$ 4,408	\$894,686	\$71,254	(\$ 4,572)	\$965,776
收入認列時點 於某一時點認列之收入					\$965,776

2. 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：

	107年12月31日
合約負債	\$ 2,193
期初合約負債本期認列收入：	
合約負債期初餘額本期認列收入	\$ 28,678

3. 民國 106 年度營業收入之相關揭露請詳附註十二、(五)2。

(十八) 其他收入

	107年度	106年度
利息收入	\$ 15,670	\$ 15,110
什項收入	734	54
合計	\$ 16,404	\$ 15,164

(十九) 其他利益及損失

	107年度	106年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產 (損失)利益	(\$ 4,569)	\$ 653
處分固定資產損失	(188)	-
	(\$ 4,757)	\$ 653

(二十) 財務成本

	107年度	106年度
利息費用：		
銀行借款	\$ 27,806	\$ 36,767
可轉換公司債	-	23,412
其他	1,762	5,859
	29,568	66,038
減：符合要件之利息資本化金額	(10,861)	(17,030)
財務成本	\$ 18,707	\$ 49,008

(二十一) 費用性質之額外資訊

	107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	\$ -	\$ 10,613	\$ 10,613
勞健保費用	-	832	832
退休金費用	-	397	397
董事酬金	-	1,243	1,243
其他用人費用	-	1,118	1,118
合計	\$ -	\$ 14,203	\$ 14,203
不動產、廠房及設備折舊費用	\$ -	\$ 280	\$ 280
投資性不動產折舊費用	\$ 533	\$ -	\$ 533
	106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	\$ -	\$ 13,977	\$ 13,977
勞健保費用	-	890	890
退休金費用	-	396	396
董事酬金	-	1,839	1,839
其他用人費用	-	1,149	1,149
合計	\$ -	\$ 18,251	\$ 18,251
不動產、廠房及設備折舊費用	\$ -	\$ 276	\$ 276
投資性不動產折舊費用	\$ 533	\$ -	\$ 533

1. 民國 107 年 12 月 31 日及民國 106 年 12 月 31 日員工人數分別為 22 人及 17 人，其中未兼任員工之董事人數皆為 5 人。

2. 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%，董事及監察人以不高於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。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。
3. 本公司民國107年度員工及董監酬勞估列金額分別為124仟元及1,243仟元，前述金額帳列薪資費用科目，依當年度之獲利情況，以1%及1%估列。

本公司民國106年度員工及董監酬勞皆為920仟元，前述金額帳列薪資費用科目，依當年度之獲利情況，以1%估列。經董事會決議之民國106年度員工及董監酬勞與民國106年度財務報告認列之金額一致。

4. 本公司董事會通過之員工及董監酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十二) 所得稅

1. 所得稅費用

(1) 所得稅費用組成部分

	107年度	106年度
當期所得稅	\$ 4,469	\$ 7,468
遞延所得稅	-	-
所得稅費用	<u>\$ 4,469</u>	<u>\$ 7,468</u>

(2) 與其他綜合損益相關之所得稅金額：

	107年度	106年度
確定福利義務之再衡量數	\$ -	(\$ 2)
稅率改變之影響	14	-
	<u>\$ 14</u>	<u>(\$ 2)</u>

(3) 所得稅費用與會計利潤關係

	107年度	106年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	\$ 24,258	\$ 30,541
按稅法規定免課稅之所得	(22,687)	(28,793)
土地增值稅影響數	4,376	7,468
按稅法規定剔除項目之所得稅影響數	(3,946)	(1,840)
暫時性差異未認列遞延所得稅資產	-	(206)
課稅損失未認列遞延所得稅資產	2,468	298
所得稅費用	<u>\$ 4,469</u>	<u>\$ 7,468</u>

2. 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：

107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
98	核定數	\$ 19,095	\$ 19,095	108
99	核定數	33,981	33,981	109
100	核定數	198,013	198,013	110
101	核定數	14,381	14,381	111
102	核定數	522,895	522,895	112
104	核定數	43,964	43,964	114
105	核定數	26,666	26,666	115
106	申報數	22,715	22,715	116
107	預計申報數	18,787	18,787	117
		<u>\$ 900,497</u>	<u>\$ 900,497</u>	

106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
98	核定數	\$ 19,095	\$ 19,095	108
99	核定數	33,981	33,981	109
100	核定數	198,013	198,013	110
101	核定數	14,381	14,381	111
102	核定數	522,895	522,895	112
104	核定數	43,964	43,964	114
105	申報數	28,516	28,516	115
106	預計申報數	1,752	1,752	116
		<u>\$ 862,597</u>	<u>\$ 862,597</u>	

3. 未認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異：

	107年12月31日	106年12月31日
可減除暫時性差異	<u>\$ 74,715</u>	<u>\$ 83,137</u>

4. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 105 年度。
5. 台灣所得稅法修正案於民國 107 年 2 月 7 日公布生效，營利事業所得稅之稅率自 17%調增至 20%，此修正自民國 107 年度開始適用。本公司業已就此稅率變動評估相關之所得稅影響。

2. 本公司以營業租賃承租辦公室，租賃期間介於民國 104 至 110 年，並附有於租賃期間屆滿之續租權。民國 107 年度及民國 106 年度皆認列 470 仟元之租金費用。另因不可取消合約之未來最低租賃給付總額如下：

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
不超過1年	\$ 470	\$ 235
超過1年但不超過5年	705	-
	<u>\$ 1,175</u>	<u>\$ 235</u>

(二十五) 來自籌資活動之負債之變動

	<u>107年1月1日</u>	<u>籌資現金流量之變動</u>	<u>107年12月31日</u>
短期借款	\$ 819,370	(\$ 195,690)	\$ 623,680
應付短期票券	29,954	(29,954)	-
長期借款(含一年內 到期之長期借款)	514,800	172,950	687,750
存入保證金	1,261	17	1,278
來自籌資活動之負 債總額	<u>\$ 1,365,385</u>	<u>(\$ 52,677)</u>	<u>\$ 1,312,708</u>

七、關係人交易

(一) 關係人之名稱及關係

<u>關係人名稱</u>	<u>與本公司之關係</u>
宏羽營造股份有限公司(以下簡稱宏羽公司)	本公司之子公司
宏都阿里山國際開發股份有限公司(以下簡稱 宏都阿里山公司)	本公司之子公司
豐邑建設股份有限公司	負責人與本公司董事為二親等親屬
豐邑百貨股份有限公司	負責人與本公司董事為二親等親屬
大美投資股份有限公司	負責人與本公司董事為二親等親屬
聖恩營造股份有限公司	負責人與本公司董事為二親等親屬
盤石投資股份有限公司(以下簡稱磐石公司)	本公司之股東
晨譽投資股份有限公司(以下簡稱晨譽公司)	本公司之董事
佳成建設股份有限公司(以下簡稱佳成公司)	本公司之監察人
劉瑞麟	本公司之董事兼總經理

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 營業收入

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
銷貨收入：		
其他關係人	\$ -	\$ 12,804
租金收入：		
宏羽公司	\$ 34	\$ 34
其他關係人	130	-
	<u>\$ 164</u>	<u>\$ 12,838</u>

土地出售之交易價格與收款條件與非關係人並無重大差異。對宏羽公司租金收入之租賃標的物-辦公室租期自 107 年 7 月至 110 年 6 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. 發包工程

	<u>性 質</u>	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
宏羽公司	工程款	\$ -	\$ 118,644

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

3. 預付土地款

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
其他關係人	\$ -	\$ 30,913

4. 財產交易

	<u>帳列項目</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
其他關係人	在建土地	\$ 61,827	\$ -

上述交易價格已依據「公開發行公司取得或處分資產處理準則」取得會計師合理意見書。

5. 應收帳款

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
應收帳款：		
宏羽公司	\$ 8	\$ -

上述款項係本公司對子公司之代付款項。

6. 其他應收款

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
宏都阿里山公司	\$ 61,786	\$ 49,379
投資餘額貸餘	(61,786)	(49,379)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

上述款項係本公司對子公司之應收利息。

7. 應收資金融通款

		<u>107年度</u>			
	<u>最高餘額</u>	<u>發生年月</u>	<u>期末餘額</u>	<u>利率</u>	<u>利息收入</u>
宏都阿里山公司	<u>\$ 50,400</u>	107年12月	\$ 50,400	2.4%	<u>\$ 1,157</u>
投資餘額貸餘			(50,400)		
			<u>\$ -</u>		
		<u>106年度</u>			
	<u>最高餘額</u>	<u>發生年月</u>	<u>期末餘額</u>	<u>利率</u>	<u>利息收入</u>
宏都阿里山公司	<u>\$ 46,400</u>	106年12月	\$ 46,400	2.16%~2.9%	<u>\$ 1,004</u>
投資餘額貸餘			(46,400)		
			<u>\$ -</u>		

8. 應付帳款

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
宏羽公司	<u>\$ 148,884</u>	<u>\$ 183,733</u>

上述款項係本公司對子公司之應付工程款。

9. 應付資金融通款

民國 107 年 12 月 31 日：無此情形。

	<u>106年度</u>	<u>期末餘額</u>	<u>借款期間</u>	<u>利率</u>	<u>利息支出</u>
磐石公司	\$	-	105/10/17~106/2/28	3%	\$ 1,028
晨譽公司		-	105/11/15~106/2/28	3%	620
佳成公司		-	105/12/15~106/1/23	3%	155
劉瑞麟		-	105/12/29~106/5/31	3%	1,034
		<u>\$ -</u>			<u>\$ 2,837</u>

上述資金融通款皆已於民國 106 年 5 月償還。

10. 擔保情形

(1) 關係人為本公司融資背書保證之明細如下：

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，為本公司辦理同業連帶擔保 311,244 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 106 年 8 月 17 日取得使用執照，故有關之履約保證自動消滅(該預售建案為菁英匯)。

(2) 其他關係人為本公司融資背書保證之明細如下：

截至民國 107 年 12 月 31 日止，本公司因依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證機制，為關係人豐邑建設股份有限公司辦理同業連帶擔保計 271,419 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。

11. 租金支出

	107年度	106年度
其他關係人	\$ 470	\$ 470

上述租賃標的物-辦公室租期自 104 年 7 月至 110 年 6 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，付款方式係每半年支付一次。

12. 廣告費

	107年度	106年度
其他關係人	\$ 3	\$ 210

13. 其他

主要管理階層為本公司短期借款及長期借款之連帶保證人，借款保證額度請詳附註六(八)說明。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	107年度	106年度
薪資及其他短期員工福利	\$ 5,601	\$ 4,581

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
	107年12月31日	106年12月31日	
存貨	\$ 1,573,548	\$ 2,651,395	長、短期銀行借款及應付短期票券
投資性不動產	111,631	112,164	長期銀行借款
	\$ 1,685,179	\$ 2,763,559	

九、重大承諾事項及或有事項

(一)或有事項

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

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

林務局於民國 99 年 3 月 22 日發函通知宏都阿里山公司，自文到之日(民國 99 年 3 月 23 日)起終止興建營運契約之全部，林務局主張興建營運契約中三項工作內容既以同一契約規範，並無主體與附屬之關係，契約之履行及其權利義務關係自屬一體，無從割裂。宏都阿里山公司依興建營運契約中「爭議處理程序」提出協調，並持續與林務局協調溝通，宏都阿里山公司主張，依興建營運契約中第 18.5 條興建營運契約一部分倘因不可抗力而中斷，亦絕不影響其他部份之履行。八八天災不可抗力事件發生後，宏都阿里山公司願配合國家政策將阿里山森林鐵路交回林務局，惟宏都阿里山公司合法權益仍應受保障。林務局將八八天災不可抗力事件所生結果歸責於宏都阿里山公司，連帶將宏都阿里山公司其他部分合約一併終止，實屬違約違法。宏都阿里山公司對北門車站飯店旅館之獨立不動產、設施及營運權利，係受憲法、法律及本專案契約之保障。宏都阿里山公司亦援引監察院糾正函指出「本案三部分係獨立之工作項目，且個別範圍明確，亦無毗鄰關係」等為依據。故林務局及宏都阿里山公司復於民國 99 年 4 月 9 日召開「協調委員會」進行協調，並針對北門車站飯店旅館開發營運乙案，做成「敬請兩造雙方秉持互惠雙贏之精神，儘速依契約機制解決雙方爭議」之決議。惟林務局對於公正獨立人士組成之協調委員會所做成之結論一再拒絕接受，宏都阿里山公司迫於無奈，於民國 99 年 6 月 2 日向台北地方法院聲請調解，希能對雙方爭議之解決有所助益，此亦林務局認為解決雙方爭議之最佳途徑。惟雙方於民國 100 年 11 月 25 日的調解，在調解委員促使下，林務局仍無法提出最後調解方案，致本件在已逾期必須結案情形下致調解不成立。今林務局對於完全沒有違約事由並耗費鉅額興建完成的北門車站飯店起訴要求無償移轉並塗銷地上權，

實與搶奪民產無異。為維護公司權益及就北門車站飯店係因林務局不同意致無法營運，宏都阿里山公司為維持其可供營運狀態，對飯店軟硬體設備仍須定期維護以避免發生無法回復之情事，基此，宏都阿里山公司已於民國 101 年 8 月 17 日先就北門飯店及車站部分，因投入維護成本及折舊攤提所生之損害，請求反訴賠償 113,376 仟元，並保留其他部分之請求。

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

民國 102 年 6 月 27 日台灣嘉義地方法院判決以宏都阿里山公司未提出天災應變計畫，且系爭契約三項工作為不可分之關係為理由，認定林務局終止契約合法，判令宏都阿里山公司土地之地上權登記予以塗銷並將建物之所有權移轉登記予林務局。反訴部分，一審判決以林務局終止契約合法，因此未違反協力義務，駁回阿里山公司全部請求。宏都阿里山公司為維護股東權益，業於民國 102 年 7 月 23 日向台灣高等法院台南分院提起上訴。民國 105 年 5 月 26 日台灣高等法院台南分院以宏都阿里山公司已提出「民間機構辦理阿里山森林鐵路天災復舊採購作業執行要點」之應變計畫，並無林務局所訴之違約情事，認定林務局終止契約無理由，廢棄一審本訴判決主文不利於本公司之部分；至於，一審反訴部分，二審判決仍認為非可歸責林務局，駁回本公司全部請求。嗣後，兩造均就二審判決不利於己之部分，提起上訴，而最高法院於民國 106 年 6 月 14 日判決發回台灣高等法院台南分院續審。民國 107 年 12 月 20 日台灣高等法院台南分院對林務局在第一審提出對本公司之訴及假執行之聲請均遭駁回，反訴訴訟費用之裁判均廢棄，林務局應給付本公司 18,285 仟元之損害賠償，及民國 101 年 8 月 24 日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。基於穩健原則，已於民國 102 年度依據台灣嘉義地方法院判決結果將北門車站飯店依其剩餘之帳面價值提列減損損失計 278,643 仟元及將履約保證金 26,129 仟元轉列損失。

截至民國 107 年 12 月 31 日本履約爭議案業已提列減損之金額累計為 623,248 仟元。

2. 為關係人之保證情形，請參閱附註七(二)。

(二)承諾事項

1. 已簽約但尚未發生之資本支出

	107年12月31日	106年12月31日
在建工程	\$ 179,129	\$ 101,812
管理顧問規劃	4,752	8,332
	<u>\$ 183,881</u>	<u>\$ 110,144</u>

2. 截至民國 107 年 12 月 31 日及民國 106 年 12 月 31 日止，本公司已簽約銷售房地合約總價款(含稅)分別為 43,980 仟元及 193,108 仟元，已預收價款(含稅)分別為 2,256 仟元及 29,336 仟元。

3. 營業租賃協議

請詳附註六(二十四)說明及附註七(二)之說明。

(三)其他

1. 本公司與台糖公司於民國 96 年度分別簽立合作興建房屋案，由台糖公司提供其所有之土地，本公司提供資金興建，並於興建完成後買回台糖公司所分得之房地，且負責委託設計、發包興建與銷售、交屋、保固等，該等合作案總價款為 152,180 仟元(未稅)，由於自民國 97 年第四季起之金融危機，房地產市場景氣始終未能回復致本公司未能依約履行合約之後續條款。本公司除積極與該公司協商延長合約期限外，亦已提出起訴狀請求返還本公司已支付之履約保證金及契約第一、二期共計 39,668 仟元。依據民國 100 年 5 月 4 日台灣嘉義地方法院作成第一審判決，台糖公司應返還本公司 34,668 仟元及遲延利息，而台糖公司不服提出上訴，本公司亦隨後提起附帶上訴。前述台糖公司提出上訴及本公司提起附帶上訴業於民國 101 年 2 月 21 日由台灣高等法院台南分院判決駁回。故依二審結果前述台糖公司應返還本公司 34,668 仟元及遲延利息不變，惟台糖公司已再提出上訴，而最高法院於民國 102 年 2 月 21 日判決發回台灣高等法院台南分院續審。民國 103 年 4 月 15 日台灣高等法院台南分院判決駁回前述本公司部分之聲請，故本公司依台灣高等法院台南分院更審判決結果於民國 103 年第一季估列損失計 20,416 仟元。惟本公司仍不服該項判決而於民國 103 年 5 月 7 日向台灣高等法院台南分院再提出上訴，業經最高法院於民國 104 年 10 月 5 日判決發回台灣高等法院台南分院更審(更二審)，於民國 105 年 7 月 21 日台灣高等法院台南分院更審(更二審)判決駁回前述本公司部分之聲請，故本公司依台灣高等法院台南分院更審判決結果於民國 105 年第二季估列損失計 11,502 仟元。全案除上訴人(即台灣糖業股份有限公司)沒收之違約金應酌減為 5,000 仟元已經一審判決確定且未經上訴外，其他部分經台灣高等法院台南分院判決命上訴人給付被上訴人(即豐謙建設公司)2,749 仟元及自判決確定翌日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息，又經最高法院廢棄發回。民國 106 年 8 月 22 日，台灣高等法院台南分院更審(更三審)，判決駁回前述本公司部分之聲請，惟本公司仍不服該項判決而於民國 106 年 9 月 19 日向最高法院再提出上訴。民國 107 年 7 月 18 日最高法院駁回本公司上訴，判決定讞。

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、發行新股或出售資產以降低債務。本公司利用負債資本比率以監控公司資本。

(二) 金融工具

1. 金融工具之種類

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 32,940	\$ 37,508
按攤銷後成本衡量之金融資產/放款及應收款		
現金及約當現金	144,489	54,088
按攤銷後成本衡量之金融資產-非流動	208,111	-
無活絡市場之債務工具投資-非流動	-	205,144
應收票據	1,267	85
應收帳款(含關係人)	3,538	8,268
其他應收款	242	3,075
存出保證金	75	388
	<u>\$ 390,662</u>	<u>\$ 308,556</u>
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ 623,680	\$ 819,370
應付短期票券	-	29,954
應付票據	117	130
應付帳款	30,495	49,810
應付帳款-關係人	148,884	183,733
其他應付款	6,561	5,618
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	687,750	514,800
存入保證金	1,278	1,262
	<u>\$ 1,498,765</u>	<u>\$ 1,604,677</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 107 年 12 月 31 日及民國 106 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 107 年 12 月 31 日及民國 106 年 12 月 31 日之稅後淨利將分別減少或增加 10,491 仟元及 13,342 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，在房屋過戶前均已收足款項始辦理過戶並透過銀行代償機制，所以對銷售款項已具保全機制，相對發生呆帳之情形較低，故無重大信用風險。
- 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 107 年 12 月 31 日經評估可能發生之減損損失微小。
- G. 民國 106 年度之信用風險資訊請詳附註十二、(四)之說明。

(3) 流動性風險

- A. 現金流量預測是由本公司財務部予以彙總，監控公司流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度。
- B. 下表係本公司之非衍生金融負債係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。

非衍生金融負債：

107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	\$ 6,643	\$ 141,323	\$ 10,269	\$ 511,250	\$ 669,485
應付票據	117	-	-	-	117
應付帳款	1,747	12	28,736	-	30,495
應付帳款-關係人	-	-	148,884	-	148,884
其他應付款	5,664	897	-	-	6,561
長期借款 (包含一年內到期)	6,848	6,848	24,497	715,643	753,836

非衍生金融負債：

106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	\$ 140,815	\$ 372,355	\$ 327,041	\$ -	\$ 840,211
應付短期票券	30,145	-	-	-	30,145
應付票據	130	-	-	-	130
應付帳款	49,810	-	-	-	49,810
應付帳款-關係人	183,733	-	-	-	183,733
其他應付款	5,618	-	-	-	5,618
長期借款 (包含一年內到期)	9,827	134,138	16,719	392,503	553,187

(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。
2. 以成本衡量之投資性不動產的公允價值資訊請詳附註六、(七)說明。
3. 非以公允價值衡量之金融工具
現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、短期借款、應付票據、應付帳款、長期借款(包含一年或一營業週期內到期)及其他應付款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：

106年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值				
衡量之金融資產	\$ -	\$ -	\$ 37,508	\$ 37,508

(四) 初次適用國際財務報導準則第9號之影響與民國106年度適用國際會計準則第39號之資訊

1. 民國106年度所採用之重大會計政策說明如下：

(1) 應收款項

A. 應收帳款

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

B. 無活絡市場之債務工具投資

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

- a. 未分類為透過損益按公允價值衡量。
- b. 未指定為備供出售。
- c. 未因信用惡化以外之因素，致持有人可能無法回收幾乎所有之原始投資。

(B) 本公司對於符合交易慣例之無活絡市場之債務工具投資係採用交易日會計。

(C) 於原始認列時按交易日之公允價值加計交易成本衡量，續後採用有效利息法按攤銷後成本減除減損後之金額衡量。有效利息法之折溢價攤銷認列於當期損益。

(D) 本公司持有之無活絡市場之債務工具投資為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。

(2) 金融資產減損

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

B. 本公司用以決定是否存在減損損失之客觀證據的政策如下：

- (A) 發行人或債務人之重大財務困難；
- (B) 違約，諸如利息或本金之付之遞延或不償付；
- (C) 本公司因與債務人財務困難相關之經濟或法律理由，給予債務人原不可能考量之讓步；

(D)由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失；或

(E)權益工具投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於成本。

2. 金融資產帳面價值自民國 106 年 12 月 31 日依據 IAS 39 編製轉換至民國 107 年 1 月 1 日依據 IFRS9 編製之調節如下：

	無活絡市場債務工具	保留盈餘	其他權益
IAS39	\$ 37,508	\$ -	\$ -
轉入按攤銷後成本衡量	(37,508)	-	-
IFRS9	\$ -	\$ -	\$ -

於 IAS 39 分類為「無活絡市場債務工具」之債務工具計 37,508 仟元，因有符合現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息條件，且本公司持有係為收取現金流量，因此於初次適用 IFRS 9 時，分類為「按攤銷後成本衡量之金融資產」調增 37,508 仟元。

3. 民國 106 年 12 月 31 日之重要會計項目之說明如下：

無活絡市場之債務工具投資

項 目	106年12月31日
宏都阿里山國際開發(股)公司－特別股	\$ 194,400
特別股溢價攤銷	10,744
合計	\$ 205,144

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

- (1)其發行條件如下：

A. 發行總額及每股面額：

新台幣貳億貳仟伍佰萬元整，每股面額為新台幣壹拾元整。

B. 發行期間：

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

C. 發行利率：

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

D. 發行條件：

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

E. 轉換權：滿一個月後可隨時轉換，且為一股特別股換一股普通股。

F. 贖回權：無。

G. 賣回權：滿五年後投資人每年皆可以面額賣回。

H. 重設權：無。

- (2)前述特別股由本公司全數認購，另所嵌入之買回權與賣回權，依據國際會計準則第 39 號規定，因其與主契約債務商品之經濟特性及風險非緊密關聯，故予以分離處理，並以其淨額帳列「透過損益按公允價值衡量之金融資產」，民國 106 年 12 月 31 日之金額為 37,508 仟元。民國 106 年度評價利益金額為 653 仟元。

4. 民國 106 年度之信用風險資訊說明如下：

- (1)信用風險係本公司因客戶無法履行合約義務而產生財務損失之風險。主要信用風險來自現金及約當現金、應收票據、應收帳款及其他金融資產，其信用風險之最大曝險為其帳面價值。本公司之各項現金及約當現金係存放於信用良好的金融機構，為避免存款過度集中及有效分散信用風險，本公司亦管理每一金融機構之存放比例，經評估往來之銀行及金融機構其信用品質尚稱良好。本公司之應收票據及應收帳款為銷售房地之應收客戶款項，在房屋過戶前均已收足款項始辦理過戶並透過銀行代償機制，所以對銷售款項已具保全機制，相對發生呆帳之情形較低，故無重大信用風險。本公司依歷史經驗及該客戶目前交易情形，評估未發生減損情事。
- (2)於民國 106 年度，並無超出信用限額之情事，且管理階層不預期會受交易對手之不履約而產生任何重大損失。
- (3)本公司未逾期且未減損之應收帳款均符合依據交易對手之產業特性、營業規模及獲利狀況所訂定之授信標準。

(五)初次適用國際財務報導準則第 15 號之影響及民國 106 年度適用國際會計準則 11 號與國際會計準則 18 號之資訊

1. 民國 106 年度所採用之收入認列重大會計政策說明如下：

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

(2)銷貨收入

收入係正常營業活動中對公司外顧客銷售成屋已收或應收對價之公允價值，以扣除增值稅及折讓之淨額表達。商品之銷售於成屋交付予買方、銷貨金額能可靠衡量且未來經濟效益很有可能流入企業時認列收入。當與所有權相關之重大風險與報酬已移轉予顧客，本公司對商品既不持續參與管理亦未維持有效控制且顧客根據銷售合約接受商品，或有客觀證據顯示所有接受條款均已符合時，商品交付方屬發生。本公司出售房地收入之認定係以同時辦妥土地與房屋之所有權移轉登記及完成交屋手續為準。

2. 本公司於民國 106 年度適用前述會計政策所認列之收入如下：

	106年度	
房地銷售收入	\$	1,516,366
租金收入		3,712
	\$	<u>1,520,078</u>

3. 本公司若於民國 107 年度繼續適用上述會計政策，對本期資產負債表單行項目之影響數及說明如下：

資產負債表項目	107年12月31日		
	採IFRS 15認列 之餘額	採原會計政策認 列之餘額	會計政策改變之 影響數
合約負債	\$ 2,193	\$ -	\$ 2,193
預收款項	-	2,193	(2,193)

說明：係依 IFRS 15 之規定，將預收款項認列為合約負債。

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：請詳附表一。
2. 為他人背書保證：請詳附表二。
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：請詳附表三。
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：請詳附表四。

(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：請詳附表五。

(三)大陸投資資訊

無此情事。

十四、營運部門資訊

不適用。

豐謙建設股份有限公司
現金明細表
民國 107 年 12 月 31 日

明細表一

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額
庫存現金				\$	20
銀行存款					
活期存款			新台幣		144,350
支票存款			新台幣		119
				\$	<u>144,489</u>

(以下空白)

豐謙建設股份有限公司
存貨明細表
民國 107 年 12 月 31 日

明細表二

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額		備 註
		成 本	市 價	
待售房地	崇文天下	\$ 29,900	\$ 41,397	淨變現價值(已提供質押)
	時代菁英	114,414	165,049	淨變現價值(部份已提供抵押)
	菁英匯	<u>903,624</u>	<u>1,223,447</u>	淨變現價值(部份已提供抵押)
		<u>1,047,938</u>	<u>1,429,893</u>	
在建房地	番路鄉內甕段及轆子腳段	555,639	936,557	淨變現價值(部份已提供抵押)
	龍潭鄉大湖段	260,579	748,199	淨變現價值(部份已提供抵押)
	嘉保段211-2地號	205,833	814,190	淨變現價值(部份已提供抵押)
	北屯區竹興段	636,673	683,581	淨變現價值(部份已提供抵押)
	容移土地	<u>61,827</u>	<u>-</u>	淨變現價值(部份已提供抵押)
	<u>1,720,551</u>	<u>3,182,527</u>		
待建土地		<u>38,244</u>	<u>39,595</u>	淨變現價值
		2,806,733	<u>\$4,652,015</u>	
減:備抵存貨跌價損失		(<u>13,162</u>)		
		<u>\$ 2,793,571</u>		

豐謙建設股份有限公司
採用權益法之投資變動明細表
民國 107 年 1 月 1 日至 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

明細表三

名 稱	期 初		增 加		本 期 減 少		期 末		持 股 (出 資) 比 例	股 權 淨 值	評 價 基 礎	提 供 擔 保 或 質 押 情 形
	股 權 / 股 數	金 額	股 權 / 股 數	金 額	股 權 / 股 數	金 額	股 權 / 股 數	金 額				
採權益法之長期投資：												
宏羽營造(股)公司	22,000仟股	\$ 119,091	-	\$ 8,002	-	\$ -	22,000仟股	92.83%	\$ 139,137	權益法	無	
宏都阿里山國際開發(股)有限公司	71仟股	(230,657)	-	-	-	(11,795)	71仟股	71.34%	(326,326)	權益法	無	
		<u>(\$ 111,566)</u>		<u>\$ 8,002</u>		<u>(\$ 11,795)</u>			<u>(\$ 115,359)</u>			
沖轉其他應收款-關係人		95,779							112,187			
轉列其他非流動負債		<u>134,878</u>							<u>130,265</u>			
		<u>\$ 119,091</u>							<u>\$ 127,093</u>			

豐謙建設股份有限公司

短期借款明細表

民國 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

明細表四

債 土 土	地 地	權 銀 銀	人 行 行	摘要	期 末 餘 額	契 約 期 限	利 率	抵 押 或 擔 保
				抵押借款	\$ 134,680	103/10/13~108/10/13	2.20%	在建土地-龍潭鄉大湖段
				抵押借款	489,000	107/3/6~112/3/6	2.10%	在建土地-竹興段
					<u>\$ 623,680</u>			

(以下空白)

豐謙建設股份有限公司

長期借款明細表

民國 107 年 12 月 31 日

明細表五

單位：新台幣千元

債權人	摘要	利率	契約期限	抵押或擔保	期末餘額	一年或一營業週期內到期之長期借款	長期借款
台中商業銀行	抵押借款	1.99%	106/04/24~111/04/24	在建土地	\$ 220,000	\$ -	\$ 220,000
台中商業銀行	抵押借款	1.99%	106/04/13~111/04/13	在建土地	104,000	(9,000)	95,000
土地銀行	抵押借款	1.99%	106/04/19~121/04/19	投資性不動產 待售房地	39,000	-	39,000
土地銀行	抵押借款	1.89%	106/08/11~121/08/11	投資性不動產	18,000	-	18,000
台中商業銀行	抵押借款	1.99%	107/05/24~114/05/24	在建土地	23,950	(1,800)	22,150
全國農業金庫	抵押借款	2.00%	107/08/16~112/08/16	在建土地	282,800	-	282,800
					\$ 687,750	(\$ 10,800)	\$ 676,950

豐謙建設股份有限公司
營建收入明細表
民國 107 年 1 月 1 日至 107 年 12 月 31 日

明細表六

單位：新台幣仟元

<u>工 案 名 稱</u>	<u>房屋收入</u>	<u>土地收入</u>	<u>合計</u>	<u>備 註</u>
時代菁英	\$ 480,925	\$ 413,725	\$ 894,650	完工銷售
菁英匯	42,296	28,330	70,626	完工銷售
出售土地	-	500	500	
	<u>\$ 523,221</u>	<u>\$ 442,555</u>	965,776	
租賃收入			<u>4,572</u>	
			<u>\$ 970,348</u>	

(以下空白)

豐謙建設股份有限公司
營建成本明細表
民國 107 年 1 月 1 日至 107 年 12 月 31 日

明細表七

單位：新台幣仟元

<u>工 案 名 稱</u>	<u>房屋成本</u>	<u>土地成本</u>	<u>合計</u>	<u>備 註</u>
時代菁英	\$433,922	\$255,519	\$ 689,441	完工銷售
菁英匯	38,294	18,829	57,123	完工銷售
出售土地	-	371	371	
	<u>\$472,216</u>	<u>\$274,719</u>	746,935	
租賃成本—折舊			533	
工程成本			<u>4,460</u>	
			<u>\$ 751,928</u>	

(以下空白)

豐謙建設股份有限公司

營業費用明細表

民國 107 年 1 月 1 日至 107 年 12 月 31 日

明細表八

單位：新台幣仟元

項 目	推 銷 費 用	管 理 費 用	合 計	備 註
薪 資 支 出	\$ -	\$ 10,192	\$ 10,192	
佣 金 支 出	33,125	-	33,125	
廣 告 費	15,714	-	15,714	
什 項 支 出	3,870	-	3,870	
稅 捐	3,717	-	3,717	
勞 務 費	-	2,103	2,103	
顧 問 費	-	2,021	2,021	
其 他 費 用	7,847	6,041	13,888	每一零星交易金額均未超過本科目5%
	<u>\$ 64,273</u>	<u>\$ 20,357</u>	<u>\$ 84,630</u>	

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	107 年度	106 年度	差異	
				金額	比率%
流動資產		2,983,913	3,037,509	(53,596)	(1.76%)
不動產、產房及設備		2,313	1,463	850	58.10%
投資性不動產淨額		111,631	112,164	(533)	(0.48%)
無形資產		6,837	10,236	(3,399)	(33.21%)
其他資產		5,019	5,514	(495)	(8.98%)
資產總額		3,109,713	3,166,886	(57,173)	(1.81%)
流動負債		715,124	1,026,340	(311,216)	(30.32%)
非流動負債		678,228	507,062	171,166	33.76%
負債總額		1,393,352	1,533,402	(140,050)	(9.13%)
歸屬於母公司業主之權益		1,805,299	1,717,667	87,632	5.10%
股本		1,550,015	1,550,015	0	-
資本公積		3,954	3,954	0	-
保留盈餘		251,330	163,698	87,632	53.53%
權益總額		1,716,361	1,633,484	82,877	5.07%

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。

1. 增減變動比例分析說明：

- (1) 流動負債減少：主要係因本期積極去化餘屋償還銀行借款所致。
- (2) 非流動負債增加：主要係因本期長期借款增加所致。
- (3) 保留盈餘增加：主要係因 107 年度稅後淨利增加所致。

2. 重大變動項目之未來因應計畫：

上述變動對本公司無重大影響，故無需擬定因應計畫。

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	107 年度	106 年度	差異	
				金額	比例%
營業收入		970,314	1,520,043	(549,729)	(36.17%)
營業毛利		229,669	314,138	(84,469)	(26.89%)
營業損益		134,901	220,830	(85,929)	(38.91%)
營業外收入及支出		(16,719)	(47,253)	30,534	64.62%
稅前淨利		118,182	173,577	(55,395)	(31.91%)
本期淨利(損)		113,713	166,109	(52,396)	(31.54%)
淨利歸屬於母公司業主		118,468	172,182	(53,714)	(31.20%)
增減比率變動分析說明(前後期變動達20%以上，且變動金額達一千萬元者)：					
1. 營業收入、毛利及營業損益減少：主要係因本期餘屋去化較緩慢所致。					
2. 營業外收入及支出增加：主要係因銀行借款減少致利息支出減少所致。					
3. 稅前淨利及本期淨利減少：主要係因本期餘屋去化較緩慢所致。					

(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：本公司未公開107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	107 年度	106 年度	增(減)比率(%)
現金流量比率(%)		25.82	79.91	(67.69%)
現金流量允當比率(%)		不適用	不適用	-
現金再投資比率(%)		6.65	39.98	(83.37%)
增減比率變動分析說明：				
現金流量比率及現金再投資比率減少：主要係因本期餘屋去化較去年度緩慢，致107年度營業活動淨現金流量減少所致。				

(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 資及理財活動 淨現金流量(3)	預計現金剩餘 (不足) 數額 (1)+(2)+(3)	預計現金不足額 之 補 救 措 施	
				投資計畫	理財計畫
157,674	(19,057)	268,817	407,434	-	-
1. 未來一年現金流量變動情形分析： (1)營業活動淨現金流出19,057仟元：主係因在建工程持續投入增加所致。 (2)投資及融資活動淨現金流入：主係新增銀行借款金額增加所致。 2. 預計現金不足額之補救措施及流動性分析：預計現金剩餘407,434仟元，故不適用。					

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：無。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫

(一)轉投資政策虧損之主要原因

轉投資宏都阿里山國際開發股份有限公司因98年8月8日受莫拉克颱風重創之影響，與林務局有關補償部分因調解不成進入訴訟程序，基於穩健原則，將部分資產轉列損失，故按持股比例認列投資損失。目前執行情形參閱107年度財務報告附註九(一)說明。

(二)改善計畫

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

(三)未來一年投資計畫：無。

六、風險事項

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

1. 利率方面：本公司借入之款項屬浮動利率之金融負債部份，將因市場利率變動而使其有效利率隨之變動，造成現金流量產生波動。國內利率變動幅度不大，不致產生重大風險。
2. 匯率方面：本公司為內需產業，匯率變動對房地產直接影響不大。
3. 通貨膨脹：營建週邊物料及工資伴隨上揚，公司將掌握適當的採購時機，控制營建成本，保持良好的經營優勢。

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

1. 本公司最近年度並無從事高風險、高槓桿投資及衍生性商品交易情形。
2. 107年度對子公司資金貸與他人情形如下：
宏都阿里山國際開發(股)公司資金貸與餘額50,400仟元，係因應子公司營運週轉所需資金。
3. 107年度對子公司背書保證情形如下：無。

- (三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：無。
- (四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：
公司對於近來國內外重要政策及法律變動，均徵詢相關政府單位及簽證會計師等專業單位之意見，並採取適當措施因應。
- (五)科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：
本公司為因應時代潮流及增強競爭，對科技運用一向重視。
- (六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：
本公司如遇危及企業形象改變之情事，屆時將立刻成立應變小組並迅速採取行動因應。
- (七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：
本公司目前未有併購計畫。
- (八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：
本公司目前未有擴充廠房計畫。
- (九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：
本公司進貨廠商，工程款之支付皆依工程完工階段，經地方政府建管課與該案之建築師勘驗合格方撥付款項，並大致上以現金、期票各50%之方式給付，且建案皆辦理建築融資，融資銀行皆要求營造商出具拋棄抵押權、登記請求權及預為抵押權登記請求權，對公司相對有保障。
- (十)董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：
公司董事、監察人股權移轉皆依證券交易法第二十二條之二規定，採取事前申報，且董、監持股皆維持法定持股比數，變動性小。
- (十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無。
- (十二)訴訟或非訟事件，應列明公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十大股東及從屬公司已判決確定或在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：

1. 本公司與台灣糖業股份有限公司之確認合建契約不存在等案

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

本案於民國 105 年 7 月 21 日台灣高等法院台南分院更審(更二審)判決駁回前述本公司部分之聲請，故本公司依台灣高等法院台南分院更審判決結果於民國 105 年第二季估列損失計 11,502 仟元。全案除上訴人(即台灣糖業股份有限公司)沒收之違約金應酌減為 5,000 仟元已經一審判決確定且未經上訴外，其他部分經台灣高等法院台南分院判決命上訴人給付被上訴人(即本公司)2,749 仟元及自判決確定翌日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息，又經最高法院廢棄發回。民國 106 年 8 月 22 日，台灣高等法院台南分院更審(更三審)，判決駁回前述本公司部分之聲請，惟本公司仍不符該項判決而於民國 106 年 9 月 19 日向最高法院再提出上訴。

民國 107 年 7 月 18 日最高法院駁回本公司上訴，判決定讞。

2. 本公司關係企業宏都阿里山公司與林務局之塗銷地上權等案

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

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

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

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

本案本訴部分一審判決以宏都阿里山公司未提出天災應變計畫，且系爭契約三項工作為不可分之關係為由，認定林務局終止契約合法，判宏都阿里山公司塗銷相關地上權登記並返還建物。反訴部份，一審判決以林務局終止契約合法，因此未違反協力義務，駁回宏都阿里山公司全部請求。宏都阿里山公司不服第一審判決，提起上訴，民國105年5月26日台灣高等法院台南分院以宏都阿里山公司已提出「民間機構辦理阿里山森林鐵路天災復舊採購作業執行要點」之應變計畫，並無林務局所訴之違約情事，認定林務局終止契約無理由，廢棄一審本訴判決主文不利於宏都阿里山公司之部分；至於，一審反訴部分，二審判決仍認為非可歸責林務局，駁回宏都阿里山公司全部請求。嗣後，兩造均就二審判決不利於己之部分，提起上訴，最高法院於民國106年6月14日判決發回台灣高等法院台南分院續審。民國107年12月20日台灣高等法院台南分院對林務局第一審提出對本公司之訴及假執行之聲請遭駁回，反訴訴訟費用之裁判均廢棄，林務局應給付本公司18,285仟元之損害賠償，及民國101年8月24日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

(十三)其他重要風險及因應措施：

特別盈餘公積報導

本公司因建案所需，於106年度向關係人購買道路用地，公司已於106年度依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第十五條及第十六條規定取得專業估價者出具之估價報告及會計師意見後辦理相關程序，並依該法第十七條之規定提列特別盈餘公積3,723仟元。惟為維護股東權益，本公司不得將其特別盈餘公積以分派或轉增資配股，並將處理情形提報107年度股東會。本公司向關係人取得不動產依規定提列特別盈餘公積者，應俟高價購入之資產已提列跌價損失或處份為適當補償或恢復原狀，或有其他證據確定無不合理者，並經證期局審核同意後，始得動用該特別盈餘公積。

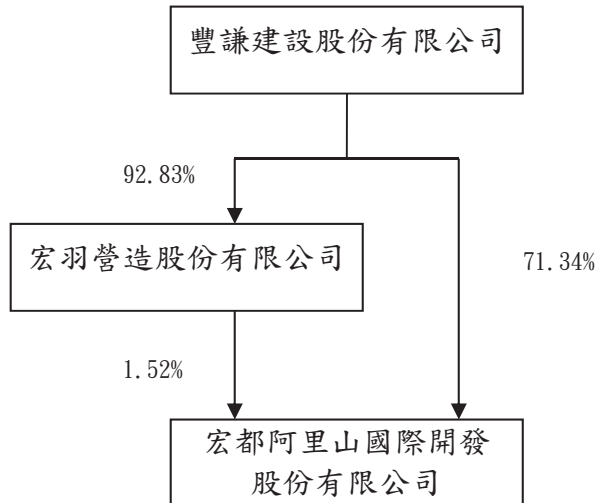
七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一)關係企業合併營業報告書

1、關係企業組織圖



2、各關係企業基本資料

單位：新台幣仟元

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

3、推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無。

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

5、各關係企業董事、監察人及總經理資料

單位：新台幣仟元；股；%

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數	持股比例
宏都阿里山國際開發股份有限公司	董事	豐謙建設(股)公司代表人：袁玉麒	71,343	71.34%
	董事	豐謙建設(股)公司代表人：陳弘毅		
	董事	豐謙建設(股)公司代表人：邱崇喆		
	董事	豐謙建設(股)公司代表人：陳毅民		
	董事	豐謙建設(股)公司代表人：劉瑞麟		
	董事	豐謙建設(股)公司代表人：白永濬		
	監察人	豐謙建設(股)公司代表人：張秀鳳		
	董事	駿道投資(股)公司代表人：吳道昌	4,564	4.56%
宏羽營造股份有限公司	董事	豐謙建設(股)公司代表人：曲曰忻	22,000,000	92.83%
	董事	豐謙建設(股)公司代表人：袁玉麒		
	董事	豐謙建設(股)公司代表人：劉瑞麟		
	監察人	廖俊傑		

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
107年12月31日

企業名稱	實收資本額	資產總值	負債總額	淨值	營業收入	營業淨利(損)	本期淨利(稅後)	稅後每股盈餘
宏羽營造股份有限公司	237,000	164,622	25,485	139,137	-	(2,365)	(2,663)	(0.11)
宏都阿里山國際開發股份有限公司	1,000	14,332	340,658	(326,326)	-	(7,807)	(19,798)	(197.98)

(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107年度(自107年1月1日至107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及子公司

負責人：袁玉麒



中華民國108年3月11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，發生證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

豐謙建設股份有限公司



董事長：袁玉麒





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

