

股票代碼:5523

豐謙建設股份有限公司

FONG CHIEN CONSTRUCTION CO., LTD.

110

年度年報



刊印日期：中華民國111年5月12日
年報查詢網址 <http://mops.twse.com.tw>
公司網址 <http://www.fong-chien.com.tw>

一、公司發言人

姓名：陳瓊妃
職稱：財務部經理
電話：(04)2326-2593(代表號)
e-mail：emma@fong-chien.com.tw

代理發言人

姓名：張嘉玲
職稱：財務部課長
電話：(04)2326-2593(代表號)
e-mail：martin9104@fong-chien.com.tw

二、地址及電話

地址：台中市西區台灣大道二段 501 號 19 樓之 2
電話：(04)2326-2593(代表號)

三、辦理股票過戶機構

名稱：永豐金證券股份有限公司 股務代理部
地址：台北市博愛路 17 號 3 樓
電話：(02)2381-6288(代表號)
網址：<http://www.sinotrade.com.tw>

四、最近年度簽證會計師

姓名：劉美蘭、洪淑華
事務所名稱：資誠聯合會計師事務所
地址：台北市信義區基隆路一段 333 號 27 樓
電話：(02)2729-6666(代表號)
網址：<http://www.pwc.tw>

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：無

六、公司網址：<http://www.fong-chien.com.tw>

目錄

壹、致股東報告書	1
貳、公司簡介	5
一、公司設立日期	5
二、公司沿革	5
參、公司治理報告	8
一、組織系統	8
二、董事、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、總經理及副總經理之酬金	18
四、公司治理運作情形	22
五、簽證會計師公費資訊	47
六、更換會計師資訊	48
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	49
八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形	49
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	50
十、公司、公司之董事、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例	51
肆、募資情形	52
一、資本及股份	52
二、公司債辦理情形	57
三、特別股辦理情形	57
四、海外存託憑證辦理情形	57
五、員工認股權憑證、限制員工權利新股辦理情形	57
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	57
七、資金運用計劃執行情形	57
伍、營運概況	58
一、業務內容	58
二、市場及產銷概況	61
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	66
四、環保支出資訊	67
五、勞資關係	67
六、資通安全管理	69
七、重要契約	70

陸、財務概況	71
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表.....	71
二、最近五年度財務分析.....	75
三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告.....	80
四、最近年度財務報告.....	81
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告.....	137
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.....	191
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項	192
一、財務狀況.....	192
二、財務績效.....	193
三、現金流量.....	193
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	194
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.....	194
六、風險事項.....	194
七、其他重要事項.....	198
捌、特別記載事項	199
一、關係企業相關資料.....	199
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	201
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.....	201
四、其他必要補充說明事項.....	201
玖、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項	201

壹、致股東報告書

各位股東先生、女士大家好：

回顧 110 年度，因政府防疫措施奏效，國內疫情趨緩，帶動市場景氣回溫，且受惠海外資金回台及低利率環境等諸多因素支撐，110 年上半年房市交易相對熱絡。惟政府各部會陸續提出健全房市配套措施後，投資性買氣降溫許多，市場買氣轉以自住者的剛性需求為主。

110 年度公司營運受四大面向影響：資金方面，受央行健全管制政策影響，融資成數減少 30%，增加自行籌備資金壓力；成本方面，受通貨膨脹效應影響，營建物價指數大幅上漲，增加營建成本；推案方面，推出的預售個案，由於產品符合市場需求，幾乎完銷。新竹「VITA」建案，已於 110 年初完銷，台中「森立方」建案，亦即將完銷，創造推案佳績；營收方面，包含預售交屋的「台中蜜之地」、成屋銷售的「桃園菁英匯」以及出售營建用地「嘉義嘉保段」等，營收來到新台幣參拾億陸仟參佰餘萬元，全年營收達預期目標。

此外，本公司之子公司宏都阿里山與行政院林務局之阿里山森林鐵路 BOT 合約訴訟案，也於 110 年 07 月 29 日簽署法院和解筆錄，協議移轉北門飯店建築物及全部財產，和解金計新台幣捌億參仟萬元，並全面終止阿里山森林鐵路 BOT 合約，所有款項及財產點交事宜已於 111 年 01 月 14 日前均完成。

展望 111 年，景氣方面，全球景氣持續復甦可期，加上台商回流效益，對整體民間企業投資動能推波助瀾，可望帶動房地產發展，但因全球經濟有通貨膨脹上漲的壓力，升息已成必然趨勢加上疫情仍具不確定性，則會影響經濟成長速度。物價方面，通貨膨脹及營建成本高漲，須更注意成本管控。政策方面，因應央行升息、政府房市健全管控等政策，須更靈活反應。市場方面，買氣受經濟、政策影響，消費者將轉為觀望的態度，須更積極提升銷售策略。諸多因素影響房地產業發展，公司審慎樂觀，也期許未來整體房市朝向健全發展有其正面效果。因此，111 年公司將規劃推出「台中鎮福段」、「台中頂橋子頭段」等個案，期能符合市場需求創造銷售佳績。

面對外部環境的各種變化，經營團隊本著兢兢業業的積極態度應對，務求穩健踏實經營，未來豐謙經營團隊仍持續以誠信作為品牌精神，並以打造優質建築為目標，努力達成營運目標，續創佳績。

最後敬祝各位股東先生、女士們
闔家平安 心想事成

豐謙建設股份有限公司



董事長 袁玉麒



一、110 年度經營概況

(一) 營業計畫實施成果：

本公司 110 年度合併營業收入為新臺幣 3,063,768 仟元，較前一年 660,371 仟元增加 363.95%；稅後淨利為新臺幣 916,440 仟元，較前一年度稅後淨利 50,557 仟元增加 1,712.69%；每股稅後盈餘為新台幣 5.91 元，較前一年度每股稅後盈餘 0.33 元增加 1,690.91%，整體營運表現大幅成長。

(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 110 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	110 年度	百分比	109 年度	百分比	成長率
營業收入	3,063,768	100%	660,371	100%	363.95%
營業毛利	876,793	28%	114,260	17%	667.37%
營業費用	185,084	6%	67,991	10%	172.22%
營業利益	691,709	22%	46,269	7%	1,394.97%
本期淨利	916,440	30%	50,557	8%	1,712.69%

2. 獲利能力分析

項 目	110 年度	109 年度
資產報酬率	16.96%	1.19%
股東權益報酬率	41.33%	2.80%
稅前純益占實收資本比率(%)	67.55%	2.98%
純益率	29.91%	7.66%
每股盈餘(元)	5.91	0.33

(四) 研究發展狀況

1. 生活：

透過「豐生活」活動的推動體驗帶動經濟，並帶來新客戶進而成交，並透過活動重新定位各空間使用行為，進行各空間的整合與定義，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。建物的外觀設計推出特色陽台，納入綠化植栽，讓客戶在住家亦能享有綠意空間的舒適感。

二、111 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 2 層、地上 15 層，住宅 168 戶，總建築面積 7,295 坪，總銷 13.5 億，目前持續銷售並進入完銷階段，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：

- A. 「蜜之地」位於台中市北屯區南興路，規劃地下 2 層，地上 15 層，住宅 160 戶，店面 18 戶，全案完銷約 20.8 億，110 年完工交屋。
- B. 「VITA」位於新竹縣竹北市隘興段，基地面積 1,521 坪，規劃地下 2 層、地上 24 層，住宅 138 戶，全案完銷約 21.9 億，109 年 03 月進行預售屋銷售，並於 109 年 08 月興建動工，預計 111 年完工。
- C. 「森立方」位於台中市北屯區平田段，基地面積 783 坪，規劃地下 3 層、地上 21 層，住宅 120 戶，全案總銷約 16.9 億，於 109 年 09 月進行預售屋銷售，並於 110 年 02 月興建動工，預計於 112 年完工。

2. 預計新推出個案：

位於台中市南屯區鎮福段、東區頂橋子頭段及北屯區仁平段，目前規劃設計階段，三案預計總銷約 70 億元。

(三) 閒置資產活化

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

三、未來發展計畫

- (一) 客戶服務：站在客戶角度設想，服務客戶為客戶創造最大效益，以及滿足客戶最大滿意度為宗旨。
- (二) 永續經營：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，並以居住者生活使用之便利性，持續推出優質之建築商品。

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，近年來區域外建商和台商回流資金皆大幅持續加碼買進大台中土地，推升了土地價格，增加經營的難度。面對市場變化，本公司除持續強化團隊專業能力外，也以健全的財務結構、良好的工程品質及售後服務，來取得客戶認同，使得建案順利銷售。

(二)法規環境

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

全球經濟在 COVID-19 疫情的不確定性影響下，各國景氣復甦多變化。各國也隨著疫苗的廣泛施打，加上財政與貨幣政策持續帶來的刺激效果，全球經濟可望開始成長。國內經濟受惠於全球經貿回升、科技應用需求強勁、台商資金持續回流，且國內疫情控制得宜，預期國內經濟可望穩健成長。央行在 111 年將逐步調升利率，以抑制通貨膨脹。且政府各部會為抑制房地產市場過熱現象，所採行房地產管控措施，預期對房地產具有短期衝擊，惟對未來整體房地產市場的健全發展仍為正面效果。

貳、公司簡介

一、公司設立日期：民國 73 年 4 月 30 日

二、公司沿革

民國 73 年	<ul style="list-style-type: none">本公司於民國 73 年 4 月 30 日奉准設立，資本額為新台幣參仟萬元。設址於嘉義市延平街 300 號 5 樓，以委託營造廠興建商業大樓及國民住宅出租、出售等業務為主要業務。
民國 78 年	<ul style="list-style-type: none">增資新台幣玖仟萬元，實收資本額增為新台幣壹億貳仟萬元。
民國 79 年	<ul style="list-style-type: none">增資新台幣陸仟萬元，實收資本額增為新台幣壹億捌仟萬元。3 月 30 日遷至現址嘉義市垂楊路 316 號 12 樓 1 室，為本公司自建之辦公大樓。
民國 83 年	<ul style="list-style-type: none">股票公開發行。
民國 84 年	<ul style="list-style-type: none">增資新台幣壹億伍仟萬元，實收資本額為新台幣參億參仟萬元。
民國 85 年	<ul style="list-style-type: none">「新國度」榮獲第十二屆中華民國建築金獎「最佳建築品質類」，再為縣治特區創造優質形象。
民國 86 年	<ul style="list-style-type: none">增資新台幣柒仟貳佰陸拾萬元，實收資本額增為新台幣肆億貳佰陸拾萬元。
民國 87 年	<ul style="list-style-type: none">增資新台幣捌仟玖佰柒拾陸萬元，實收資本額增為新台幣肆億玖仟貳佰參拾陸萬元。榮獲內政部頒發「建築投資業識別標誌」肯定本公司永續經營及績效。
民國 88 年	<ul style="list-style-type: none">辦理盈餘轉增資新台幣肆仟玖佰貳拾參萬陸仟元，員工紅利轉增資新台幣肆拾萬肆仟元，實收資本額增為伍億肆仟貳佰萬元。申請股票上櫃通過，於 12 月 27 日正式掛牌交易。榮獲 ISO9002 國際品質保證認證。
民國 92 年	<ul style="list-style-type: none">辦理現金增資新台幣壹億元，實收資本額增為新台幣陸億肆仟貳佰萬元。
民國 93 年	<ul style="list-style-type: none">辦理盈餘轉增資新台幣伍仟壹佰參拾陸萬元，實收資本額增為新台幣陸億玖仟參佰參拾陸萬元。
民國 94 年	<ul style="list-style-type: none">辦理盈餘轉增資新台幣肆仟玖佰玖拾肆萬元，實收資本額增為新台幣柒億肆仟參佰參拾萬元。推出「濱湖高第」案，為雲嘉南地區率先採用制震系統之大樓住宅。12 月 30 日成立「宏都阿里山企業聯盟」，取得「民間參與投資經營阿里山森林鐵路與阿里山森林遊樂區案」最優申請人資格。

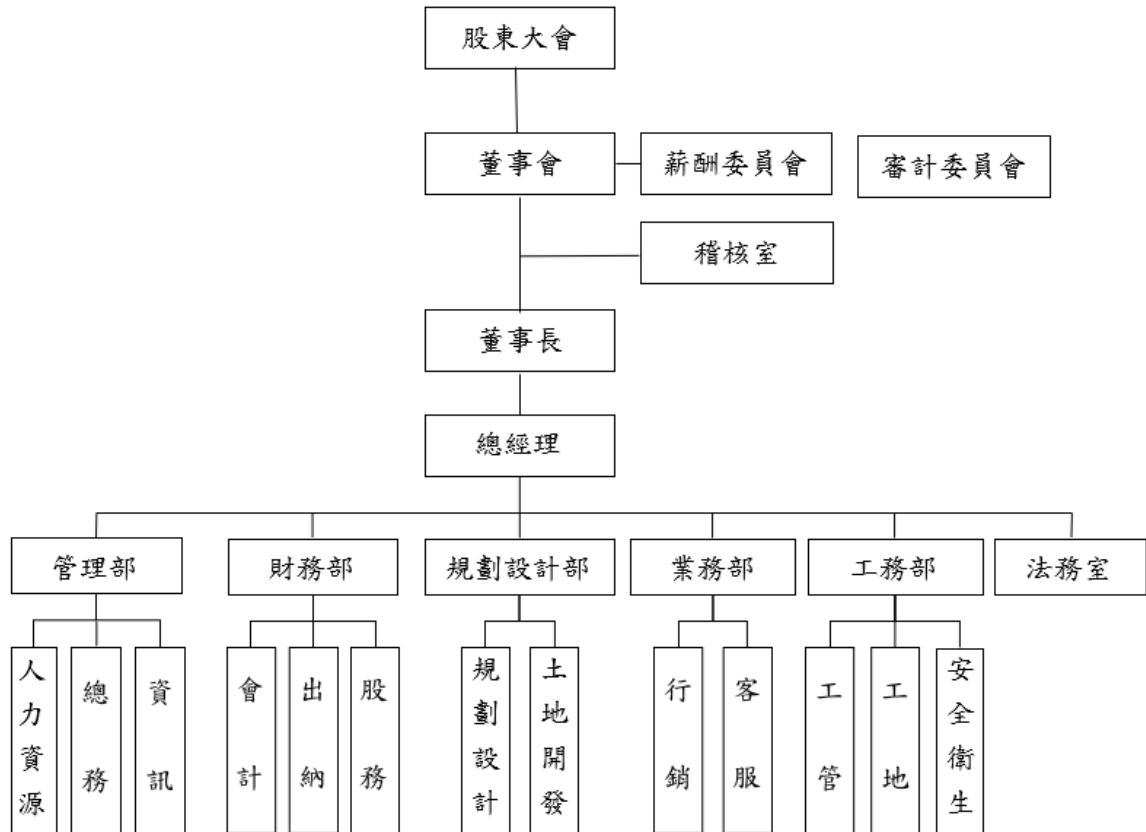
民國 95 年	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 辦理盈餘轉增資新台幣捌仟壹佰柒拾陸萬參仟元，員工紅利轉增資新台幣參佰壹拾柒萬柒仟元，實收資本額增為新台幣捌億貳仟捌佰貳拾肆萬元。 ▪ 2月17日成立子公司「宏都阿里山國際開發股份有限公司」，以經營「民間參與投資經營阿里山森林鐵路與阿里山森林遊樂區案」開創觀光事業版圖。 ▪ 6月19日與行政院農業委員會林務局完成「民間參與投資經營阿里山森林鐵路與阿里山森林遊樂區案」簽約程序。 ▪ 「宏都磐石」同時榮獲第十四屆中華建築金石獎「規劃設計類」與第八屆國家建築金質獎「規劃設計類」、「施工品質類」。
民國 96 年	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 辦理盈餘轉增資新台幣壹億柒佰陸拾柒萬壹仟貳佰元，員工紅利轉增資新台幣柒佰萬捌仟捌佰元，實收資本額增為新台幣玖億肆仟貳佰玖拾貳萬元。 ▪ 榮獲中華民國國家企業競爭力發展協會授證「國家優良建商」認證標章。 ▪ 6月發行國內第一次無擔保轉換公司債。
民國 97 年	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 辦理盈餘轉增資新台幣壹億參佰柒拾貳萬壹仟貳佰元，員工紅利轉增資新台幣伍佰玖拾玖萬捌仟捌佰元，實收資本額增為新台幣拾億玖仟參佰貳拾參萬貳仟壹佰柒拾元。
民國 98 年	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 「宏都領袖」同時榮獲第十七屆中華建築金石獎「規劃設計類」與「施工品質類」；並獲副總統蕭萬長接見勉勵。
民國 99 年	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 辦理國內私募無擔保轉換公司債新台幣參億元。
民國 100 年	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 國內私募無擔保轉換公司債轉換參億柒仟參佰捌拾壹萬陸仟壹佰捌拾元，實收資本額增為拾肆億陸仟柒百零肆萬捌仟參佰伍拾元。 ▪ 辦理國內私募普通股新臺幣參億伍佰零肆萬元，實收資本額增為新台幣拾柒億陸仟柒百零肆萬捌仟參佰伍拾元。
民國 101 年	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 6月12日董事會決議總公司遷移至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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 102年8月獲准辦理減資新台幣陸億參仟捌佰伍拾參萬元，實收資本額減為新台幣壹拾壹億貳仟捌佰伍拾壹萬捌仟參佰伍拾元。 ▪ 102年8月辦理國內私募無擔保轉換公司債新台幣肆億元。 ▪ 102年9月因應台中市門牌整編，公司地址變更登記為臺中市西區忠誠里臺灣大道二段501號19樓之二。
民國 103 年	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 103年6月9日股東會決議更名為豐謙建設股份有限公司，6月27日經濟部核准更名。 ▪ 103年7月推出台中市太平區「時代菁英」預售建案。 ▪ 103年12月「宏都双子星」完工。

民國 104 年	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 104 年 2 月公開推出桃園潛龍段「菁英匯」預售建案。 ▪ 104 年 7 月私募股票共計 43,033,000 股補辦公開發行。
民國 105 年	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 105 年 12 月「時代菁英」完工。
民國 106 年	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 106 年 8 月國內私募無擔保轉換公司債轉換肆億貳仟壹佰肆拾玖萬陸仟貳佰玖拾元，實收資本額為壹拾伍億伍仟零壹萬肆仟陸佰肆拾元。 ▪ 106 年 10 月「菁英匯」完工。
民國 107 年	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 107 年 12 月推出台中市北屯區「蜜之地」預售建案。 ▪ 「蜜之地」榮獲第 20 屆規劃設計類國家建築金質獎。
民國 109 年	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 109 年 3 月推出新竹縣竹北市「VITA」預售建案。 ▪ 109 年 9 月推出台中市北屯區「森立方」預售建案。
民國 110 年	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 110 年 1 月「蜜之地」完工。
民國 111 年	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 預計下半年新推出建案，位於台中市南屯區鎮福段。 ▪ 預計下半年新推出建案，位於台中市東區頂橋子頭段。

參、公司治理報告

一、組織系統

(一)組織架構



(二)各主要部門執掌業務

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

二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一) 董事資料

111年4月10日

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別、年齡	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選持		任有		時份		現持		在股		配偶、未成年子女現在持有		子成		利用他人名義		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他職務	二親等或以內關係之其他監姓名	備註
							股數	持比率	股數	持比率	股數	持比率	股數	持比率	股數	持比率	股數	持比率	股數	持比率	股數	持比率				
董事兼董事長	中華民國	晨譽投資股份有限公司	NA	109.05.27	3年	100.06.13	34,411,027	22.20%	34,411,027	22.20%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		代表人 張玉麒	男	50至60	109.05.27	NA	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,661,025	1.72%	-	-	-	-	-	-
董事	中華民國	晨譽投資股份有限公司	NA	109.05.27	3年	100.06.13	34,411,027	22.20%	34,411,027	22.20%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		代表人 趙家明	男	50至60	109.05.27	NA	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
董事	中華民國	佳成建設股份有限公司	NA	109.05.27	3年	103.10.02	1,918,739	1.24%	1,918,739	1.24%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		代表人 張秀鳳	女	50至60	109.05.27	NA	NA	80,000	0.05%	72,000	0.05%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
董事	中華民國	品翔投資股份有限公司	NA	109.05.27	3年	103.06.09	1,220,754	0.79%	1,220,754	0.79%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		代表人 王雅伶	女	50至60	109.05.27	NA	NA	-	-	1,000	0.00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

職稱	國籍或 註冊地	姓名	性別	選(就)任 日期	任期	初次選任 日期	選持 任股份		在 有股		配偶、未 成年子 女現在持		利用他人 有股		主要經(學)歷	目前兼任本公司 及其他公司職 務	具配偶或 關係之 或			備註
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名	關係	
董事	中華民國	劉郁麟	男	109.05.27	3年	100.06.13	-	-	52,000	0.03%	40,000	0.03%	-	-	東海大學企業管理系 • 旌旗開發股份有限公司董事長 • 旌旗開發股份有限公司董事長	豐謙建設股份有限公司總經理 • 農豐投資股份有限公司董事長 • 旌旗開發股份有限公司董事長 • 富恩股份有限公司董事長	董事	劉郁麟	兄弟	
董事	中華民國	劉郁麟	男	109.05.27	3年	106.06.12	-	-	237,000	0.15%	-	-	-	-	清華大學工業工程與 工程管理學系 MBA(企管 碩士) • 美國史丹佛大學 • 新竹喜來登大飯店總 經理	• 承恩股份有限公司顧問 • 富恩股份有限公司董事 • 旌旗開發股份有限公司 • 大興投資股份有限公司 • 聖甲有限公司監察人 • 達甲有限公司監察人 • 豐橡園建設股份有限公司	董事	劉郁麟	兄弟	
獨立董事	中華民國	廖福本	男	109.05.27	3年	106.06.12	-	-	-	-	-	-	-	-	• 兆豐國際商銀中區營 運中心-副營運長	無	無	無	無	
獨立董事	中華民國	林立臻	男	109.05.27	3年	108.06.03	-	-	-	-	-	-	-	-	• 美國加州州立大學企 業管理碩士 • 美商大通銀行-副總 裁 • 法商法國農業銀行- 執行副總裁 • 京城商業銀行-總經 理	• 三芳化學工業股份 有限公司獨立董事	無	無	無	
獨立董事	中華民國	李明強	男	109.05.27	3年	109.5.27	-	-	-	-	-	-	-	-	• 雲林科技大學科技法 律研究所碩士 • 邦泰複合材料股份有 限公司-副總經理兼 法律協理 • 信通交通器材股份有 限公司-總經理特助 • 豐邑建設股份有限公 司-法律協理	• 豐邑建設股份有限 公司-法律協理	無	無	無	

(二)法人股東之主要股東

111年4月10日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
晨譽投資股份有限公司	逢甲商務旅館股份有限公司(69.39%)、磐石投資建設股份有限公司(14.49%)、旌旗開發股份有限公司(15.10%)、王芬芳(0.51%)、劉瑞麟(0.41%)、黃淑美(0.10%)
佳成建設股份有限公司	星晨投資股份有限公司(59.02%)、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%)
品翔投資股份有限公司	陳如愔(66.67%)、陳弘毅(26.66%)、江雪霞(6.67%)

(三)主要股東為法人者其主要股東

111年4月10日

法人名稱	法人之主要股東
逢甲商務旅館股份有限公司	豐邑百貨股份有限公司(92.37%)、承恩餐旅管理顧問股份有限公司(5.40%)、旌旗開發股份有限公司(2.01%)、劉郁麟(0.22%)
磐石投資建設股份有限公司	張雅菁(48.73%)、星晨投資股份有限公司(27.73%)、頌恩營造股份有限公司(19.54%)、王芬芳(4%)
旌旗開發股份有限公司	劉瑞麟(21.25%)、劉郁麟(21.25%)、劉純芳(21.25%)、黃淑美(30%)、大美投資股份有限公司(6.25%)
星晨投資股份有限公司	劉寬明(98.28%)、向苓美(1.72%)

(四)董事資料

1. 董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

111 年 4 月 10 日

姓名	條件	專業資格與經驗(註 1)	獨立性情形(註 2)	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
晨譽投資 股份有限 公司 代表人袁玉麒		<ul style="list-style-type: none"> ▪ 具有商務、財務及銀行業務之工作經驗。 ▪ 歷任法商東方匯理銀行董事、中華開發工業銀行財務部協理及本公司董事長。 ▪ 未有公司法第 30 條各款情事。 		無
晨譽投資 股份有限 公司 代表人趙家明		<ul style="list-style-type: none"> ▪ 具有商務及規劃設計業務之工作經驗。 ▪ 歷任佳成建設(股)公司董事長及豐邑建設(股)公司規劃設計處協理。 ▪ 未有公司法第 30 條各款情事。 		無
品翔投資 股份有限 公司 代表人王雅伶		<ul style="list-style-type: none"> ▪ 具商務及經營管理業務之工作經驗。 ▪ 歷任全興證券(股)公司董事長秘書及本公司董事長特別助理、管理部經理。 ▪ 未有公司法第 30 條各款情事。 		無
劉瑞麟		<ul style="list-style-type: none"> ▪ 具有商務、財務及經營管理業務之工作經驗。 ▪ 歷任旌旗開發(股)公司董事長、晨譽投資(股)公司董事長、富恩土木包工業(股)公司董事及本公司總經理。 ▪ 未有公司法第 30 條各款情事。 		無
劉郁麟		<ul style="list-style-type: none"> ▪ 具有商務、財務及經營管理業務之工作經驗。 ▪ 歷任新竹喜來登大飯店總經理、承恩建設(股)公司董事、富恩土木包工業(股)公司董事、旌旗開發(股)公司董事、大美投資(股)公司董事、聖恩營造(股)公司監察人、逢甲商務旅館(股)公司董事長及豐橡園建設(股)公司董事長。 ▪ 未有公司法第 30 條各款情事。 		無
佳成建設 股份有限 公司 代表人張秀鳳		<ul style="list-style-type: none"> ▪ 具有會計及財務業務之工作經驗。 ▪ 歷任承恩建設(股)公司董事長及監察人、逢甲商務旅館(股)公司監察人及豐邑建設(股)公司財務長。 ▪ 未有公司法第 30 條各款情事。 		無

姓名	條件	專業資格與經驗(註 1)	獨立性情形(註 2)	兼任其他公開發行公司獨立董事家數
廖福本	<ul style="list-style-type: none"> ▪具有會計及財務業務之工作經驗。 ▪歷任兆豐國際商銀中區營運中心-副營運長。 ▪未有公司法第 30 條各款情事。 	<ul style="list-style-type: none"> ▪為獨立董事，符合獨立性情形。 ▪本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人。 ▪本人、配偶、二親等以內親屬未持有公司股份數。 ▪未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人。 ▪未擔任最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。 	無	
林立璿	<ul style="list-style-type: none"> ▪具有商務、財務及銀行業務之工作經驗。 ▪歷任法商法國農業銀行-執行副總、京城商業銀行-總經理。 ▪未有公司法第 30 條各款情事。 	<ul style="list-style-type: none"> ▪為獨立董事，符合獨立性情形。 ▪本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人。 ▪本人、配偶、二親等以內親屬未持有公司股份數。 ▪未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人。 ▪未擔任最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。 	1	
李明強	<ul style="list-style-type: none"> ▪具有法務及經營管理業務之工作經驗。 ▪歷任邦泰複合材料(股)公司-副總經理兼法務協理、信通交通器材(股)公司總經理特助及豐邑建設(股)公司法務協理。 ▪未有公司法第 30 條各款情事。 	<ul style="list-style-type: none"> ▪為獨立董事，符合獨立性情形。 ▪本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人。 ▪本人、配偶、二親等以內親屬未持有公司股份數。 ▪未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人。 ▪未擔任最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。 	無	

*民國 109 年 5 月 27 日全面改選董事，第十四屆當選董事成員。

2. 董事會多元化及獨立性：

(一) 董事會多元化

■ 多元化政策：

本公司依「公司治理實務守則」第 20 條，董事會成員組成應考量多元化，除兼任公司經理人之董事不宜逾董事席次三分之一外，並就本身運作、營運型態及發展需

求以擬訂適當之多元化方針，宜包括但不限於以下二大面向之標準：一、基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化等。二、專業知識與技能：專業背景（如法律、會計、產業、財務、行銷或科技）、專業技能及產業經歷等。

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

■具體目標：

本公司之董事會應指導公司策略、監督管理階層、對公司及股東負責，其公司治理制度之各項作業與安排，應確保董事會依照法令、公司章程之規定或股東會決議行使職權。本公司董事成員均具備執行業務所必須之知識、技能、素養及產業決策與管理能力等各項能力。本公司並持續為董事成員安排多元進修課程，俾提升其決策品質、善盡督導能力，進而強化董事會職能。此外，本公司亦注重董事會成員組成之性別平等，女性董事至少 2 人，達成女性董事佔 22% 之目標。

■達成情形：

現任董事會由 9 位董事組成，包含 3 位獨立董事，董事國籍均是中華民國，員工身份之董事占比為 22%，獨立董事占比為 33%、女性董事占比為 22%，3 位獨立董事任期年資 2 至 5 年，亦注重董事會成員組成之性別平等，董事成員中有 2 位女性董事。

董事成員依其學經歷所具備之能力及相關落實情形如下表：

職稱	姓名	國籍	性別	基本組成						專業能力			管理能力					
				兼任本公司員工	年齡				獨立董事任期年資		營運判斷能力	會計及財務分析能力	經營管理能力	危機處理能力	產業知識	國際市場觀	領導能力	決策能力
					30至40	41至50	51至60	61至70	3年以下	3至9年								
董事長	袁玉麒	中華民國	男	✓			✓				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
董事	趙家明	中華民國	男				✓				✓			✓	✓	✓	✓	✓
董事	劉瑞麟	中華民國	男	✓	✓						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
董事	劉郁麟	中華民國	男		✓						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
董事-註	王雅伶	中華民國	女				✓				✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓
董事	張秀鳳	中華民國	女				✓				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
獨立董事	廖福本	中華民國	男				✓		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
獨立董事	林立璿	中華民國	男				✓	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
獨立董事	李明強	中華民國	男				✓		✓		✓			✓	✓	✓	✓	✓

註：法人董事之指派人。

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

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

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

■董事成員無證券交易法第 26 條之 3 規定第 3 項及第 4 項規定情事。

■2 位董事間具有配偶及二親等以內親屬關係之情形。

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

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

(五) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

110年12月31日

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)經歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			備註
					股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係	
總經理	中華民國	劉瑞麟	男	105.07.01	52,000	0.03%	40,000	0.03%	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 東海大學企業管理系 旌旗開發股份有限公司董事長 	<ul style="list-style-type: none"> 晨譽投資股份有限公司董事長 旌旗開發股份有限公司董事長 富恩土木包工業股份有限公司董事 	無	無	無	
財務部經理	中華民國	陳瓊妃	女	109.07.01	-	-	-	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 雲林科技大學企業管理系 準程國際股份有限公司副理 立本臺灣聯合會計師事務所副理 	無	無	無	無	

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

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

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

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

110年12月31日 單位：新台幣仟元

職稱	姓名	董事酬金						兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金		
		報酬(A)	退職退休金(B)	董事酬勞(C)(註1)	業務執行費用(D)	A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例		薪資、獎金及特支費等(E)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)(註2)			本公司	財務報告內所有公司
						本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	現金金額	股票金額			
董事長	農譽投資股份有限公司代表人 王麒麟	-	-	9,696	840	960	1.15%	8,565	-	300	-	300	2.12%	2.13%	無	
董事	農譽投資股份有限公司代表人 趙家明	-	-	-	-	-	1.16%	-	-	-	-	-	-	-	-	
董事	品翔投資股份有限公司代表人 王雅伶	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
董事	劉瑞麟	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
董事	劉郁麟	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
董事	佳成建設股份有限公司代表人 張秀鳳	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
獨立董事	廖福本	-	-	-	1,080	1,080	0.12%	-	-	-	-	-	0.12%	-	無	
獨立董事	林立璿	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
獨立董事	李明強	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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

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

註1：係110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，按去年實際分派金額比例計算之預估值。

註2：係110年度盈餘分派議案股東會前經董事會通過分派之員工酬勞金額，按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。

* 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。

(二) 總經理之酬金(本公司未設置副總經理)

110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) (註)				A、B、C及D等四 項總額占稅後純益 之比例(%)		領取 來自 子公 司以 外轉 投資 業母 司公 酬金
		本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報告內 所有公司	現金 金額	股票 金額	本公司	財務報 告內所 有公司	
總經理 (註1)	劉瑞麟	1,800	1,800	-	-	1,265	1,265	150	-	150	-	0.35%	0.35%	無

註1：本公司無設置副總經理職位，無職務相當於總經理。

註2：係110年度盈餘分派議案股東會前經董事會通過分派總經理之員工酬勞金額，按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。

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

(三)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

110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	-	300	300	0.03%
	總經理	劉瑞麟				
	經 理	陳瓊妃				

註：係110年度盈餘分派議案股東會前經董事會通過分派之員工酬勞金額，按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。

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

1. 董事、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例

職 稱	110年度 本公司董事、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例		109年度 本公司董事、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例	
	本 公 司	合併報表內 所 有 公 司	本 公 司	合併報表內 所 有 公 司
董 事	2.24%	2.25%	13.90%	14.13%
總 經 理	0.35%	0.35%	3.53%	3.53%

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

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

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

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

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

四、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形

(1)董事會運作情形資訊

最近年度董事會開會 7 次 (A)

第十四屆開會 12 次，董事出席情形如下：

職 稱	姓 名	實際出(列) 席次數 B	委託出席 次 數	實際出(列) 席 率 (%) 【B/A】	備 註
董事長	晨譽投資股份有限公司 代表人：袁玉麒	7	0	100%	109.5.27 連任
董 事	晨譽投資股份有限公司 代表人：趙家明	6	0	85.71%	109.5.27 連任
董 事	品翔投資股份有限公司 代表人：王雅伶	7	0	100%	109.5.27 新任
董 事	劉 瑞 麟	7	0	100%	109.5.27 連任
董 事	劉 郁 麟	7	0	100%	109.5.27 連任
董 事	佳成建設股份有限公司 代表人：張秀鳳	7	0	100%	109.5.27 新任
獨立董事	廖 福 本	7	0	100%	109.5.27 連任
獨立董事	林 立 璿	7	0	100%	109.5.27 連任
獨立董事	李 明 強	7	0	100%	109.5.27 新任

其他應記載事項：

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

(一)證券交易法第14條之3所列事項：

董事會日期	議案內容	獨立董事意見
110/03/17	<ul style="list-style-type: none">本公司擬為豐邑建設股份有限公司辦理預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」。本公司擬出售森立方預售屋予劉瑞麟一案。	所有獨立董事核准通過。
110/04/08	<ul style="list-style-type: none">本公司台中市北屯區「森立方」建案，擬發包頌恩營造股份有限公司案。	
110/05/05	<ul style="list-style-type: none">本公司擬資金貸與子公司宏都阿里山國際開發股份有限公司。子公司宏羽營造股份有限公司擬資金貸與子公司宏都阿里山國際開發股份有限公司。	
110/08/04	<ul style="list-style-type: none">本公司新竹市隘興段「VITA」工程合約追加。本公司擬取消出售「森立方」預售屋予劉瑞麟董事。本公司台中市平田段「森立方」工程合約追加。	
110/09/30	<ul style="list-style-type: none">本公司擬增加預售屋履約保證機制之同業連帶擔保對象-磐石投資建設股份有限公司。	
110/11/03	<ul style="list-style-type: none">依本公司取得或處分資產程序第六條規定，於111年度授權董事長在總金額新台幣10億元之限度內購買不動產。	

(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：

劉瑞麟董事擬向本公司購買「森立方」建案之預售屋，除劉瑞麟董事迴避表決外，本案經其他出席董事全體同意通過。。

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

110年度執行董事會內部自評、董事成員自評及功能性委員會之評鑑，評估結果為「優」。

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

(一)民國109年5月27日設置審計委員會。

(二)依「公開發行公司董事會議事辦法」訂定「董事會議事規範」以資遵循。

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

(2)董事會評鑑執行情形

評估週期 (註 1)	評估期間 (註 2)	評估範圍 (註 3)	評估方式 (註 4)	評估內容 (註 5)
每年執行一次	110.01.01 至 110.12.31	董事會	董事會 內部自評	對公司營運之參與程度、提升董事會決策品質、董事會組成與結構、董事之選任及持續進修、內部控制
每年執行一次	110.01.01 至 110.12.31	個別董事 成員	董事成員 自評	公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制
每年執行一次	110.01.01 至 110.12.31	審計 委員會	同儕評估	對公司營運之參與程度、審計委員會職責認知、提升審計委員會決策品質、審計委員會組成及成員選任、內控制度
每年執行一次	110.01.01 至 110.12.31	薪酬 委員會	同儕評估	對公司營運之參與程度、薪資報酬委員會職責認知、提升薪資報酬委員會決策品質、薪資報酬委員會組成及成員選任

註 1：係填列董事會評鑑之執行週期，例如：每年執行一次。

註 2：係填列董事會評鑑之涵蓋期間，例如：對董事會 110 年 1 月 1 日至 110 年 12 月 31 日之績效進行評估。

註 3：評估之範圍包括董事會、個別董事成員及功能性委員會之績效評估。

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

註 5：評估內容依評估範圍至少包括下列項目：

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

(二) 審計委員會運作情形

1. 審計委員會運作情形

最近年度審計委員會開會 6 次 (A)，獨立董事出席情形如下：

職 稱	姓 名	實際出(列) 席次數 B	委託出席 次 數	實際出(列) 席 率 (%) 【B/A】	備 註
獨立董事	廖 福 本	6	0	100%	109.5.27 新任
獨立董事	林 立 璿	6	0	100%	109.5.27 新任
獨立董事	李 明 強	6	0	100%	109.5.27 新任

審計委員會年度工作重點及職權事項：

年度工作重點：

審議 110 年度營業報告、財務報表及盈餘分配案，業經 111 年 3 月 16 日審議完竣，認為尚無不符，依證交法第 14 條之 4 繕具報告書，其中財務報表業經資誠聯合會計師事務所劉美蘭會計師及洪淑華會師查核完竣，並出具查核報告。

審議重大資產、資金貸與他人及背書保證之風險。

職權事項：

- 一、訂定或修正內部控制制度。
- 二、內部控制制度有效性之考核。
- 三、訂定或修正取得或處分資產、從事衍生性商品交易、資金貸與他人、為他人背書或提供保證之重大財務業務行為之處理程序。
- 四、涉及董事自身利害關係之事項。
- 五、重大之資產或衍生性商品交易。
- 六、重大之資金貸與、背書或提供保證。
- 七、募集、發行或私募具有股權性質之有價證券。
- 八、簽證會計師之委任、解任或報酬。
- 九、財務、會計或內部稽核主管之任免。
- 十、年度財務報告及半年度財務報告。

其他應記載事項：

- 一、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理。

(一)證券交易法第 14 條之 5 所列事項：

審計委員會日期	議案內容	獨立董事意見
110/03/17	<ul style="list-style-type: none">審議 109 年度營業報告書、個體財務報告及合併財務報告。本公司 109 年度「內部控制制度聲明書」。本公司擬為豐邑建設股份有限公司辦理預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」。本公司擬出售森立方預售屋予劉瑞麟一案。	所有獨立董事核准通過。
110/04/08	<ul style="list-style-type: none">本公司台中市北屯區「森立方」建案，擬發包頌恩營造股份有限公司案。	
110/05/05	<ul style="list-style-type: none">本公司擬資金貸與子公司宏都阿里山國際開發股份有限公司。子公司宏羽營造股份有限公司擬資金貸與子公司宏都阿里山國際開發股份有限公司。	
110/08/04	<ul style="list-style-type: none">審議本公司 110 年第二季合併財務報告案。本公司新竹市隘興段「VITA」工程合約追加。本公司擬取消出售「森立方」預售屋予劉瑞麟董事。本公司台中市平田段「森立方」工程合約追加。	
110/09/30	<ul style="list-style-type: none">本公司擬增加預售屋履約保證機制之同業連帶擔保對象-磐石投資建設股份有限公司。	
110/11/03	<ul style="list-style-type: none">依本公司取得或處分資產程序第六條第一項規定，於 111 年度授權董事長在總金額新台幣 10 億元之限度內購買不動產。	

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

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

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

1. 內部稽核將每月出具之稽核報告，於次月底前交付審計委員會，供獨立董事核閱。
2. 審計委員-獨立董事於核閱稽核報告後若有指示，於報告上簽註或來電詢問或e-mail告知辦理。
3. 稽核報告若有內控缺失，稽核室均追蹤其缺失及異常事項改善情形，並做成追蹤報告交付審計委員會，供獨立董事核閱。
4. 內部稽核主管依規定列席審計委員會與董事會，向審計委員及董事會成員報告內部稽核業務執行狀況。
5. 獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通摘要：

日期	出席人員	溝通事項	處理執行結果
110/03/17 會計師之獨立溝通 審計委員會	獨立董事廖福本 獨立董事林立璿 獨立董事李明強 稽核主管林秀玟 會計師劉美蘭	一、查核範圍。 二、財務報表查核之依據及意見。 三、本次查核重點說明。 四、會計師之獨立性。	本次會議無意見。
110/03/17 審計委員會	獨立董事廖福本 獨立董事林立璿 獨立董事李明強 稽核主管林秀玟	一、110 年度內部稽核計畫執行情形。 二、第一季稽核工作執行情形。 三、缺失追蹤改善情形。 四、109 年度內部控制制度聲明書。	無其他建議事項。 提報董事會決議。
110/05/05 審計委員會	獨立董事廖福本 獨立董事林立璿 獨立董事李明強 稽核主管林秀玟	一、第二季稽核工作執行情形。 二、109 年度內控缺失及異常事項改善情形彙整申報。	無其他建議事項。 提報董事會決議。
110/08/04 審計委員會	獨立董事廖福本 獨立董事林立璿 獨立董事李明強 稽核主管林秀玟	一、第三季稽核工作執行情形。 二、缺失追蹤改善情形。	無其他建議事項。
110/11/03 審計委員會	獨立董事廖福本 獨立董事林立璿 獨立董事李明強 稽核主管林秀玟	一、第四季稽核工作執行情形。 二、缺失追蹤改善情形。 三、111 年度稽核計畫報告。	無其他建議事項。 提報董事會決議。

(三) 公司治理運作情形及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) 本公司掌控主要股東及其主要控制者。
(二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及最終控制者名單？	√		(三) 本公司之子公司之往來皆依內控制度相關規定辦理，已內含與關係企業間之風險控管及防火牆機制。
(三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	√		(四) 本公司訂定「內部重大資訊處理暨防範內線交易管理作業程序」，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券。
(四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	√		(一) 本公司依「公司治理實務守則」第20條規範訂定並揭露董事會成員多元化方針(註1)。
三、董事會之組成及職責	√		本公司董事會成員多元化方針及落實執行：
(一) 董事會是否擬訂多元化方針、具體管理目標及落實執行？	√		(1) 本公司現任董事會由9位董事組成，包含3位獨立董事，董事會成員中包含了不同領域所需多面向專長。其中，財務專長有：袁玉麒、林立璿、劉郁麟、張秀鳳；管理專長有：劉瑞麟、趙家明、廖福本、王雅伶、李明強等。
(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？	√		無差異
(三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，	√		無差異

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
<p>且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？</p> <p>(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？</p>	<p>是</p> <p>√</p>	<p>否</p> <p>(2) 員工身份之董事占比為22%，獨立董事占比為33%、女性董事占比為22%，3位獨立董事任期在4年以下，本公司亦注重董事會成員組成之性別平等，董事成員中有2位女性董事。(二)公司依法設置薪資報酬委員，並於民國109年5月27日設置審計委員會。其他功能性委員會之設置將視公司營運規模及管理需求設置。(三)本公司110年度依董事會績效評估辦法規定，進行董事會自評及董事會自評，評估方式已揭露在年報，整體評估結果為「優」，並於111年3月16日提報董事會，將作為未來董事薪資報酬及續任參考資料。(四)本公司由資誠會計師事務所簽證，隸屬於國際性會計師事務所，其獨立性及專業性皆有其水平；本公司依「公司治理實務守則」第29條規定，每年定期評估會計師之獨立性及適任性(註2)。</p>	
<p>四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會議事錄等)？</p>	<p>是</p> <p>√</p>	<p>否</p> <p>本公司由財務部主管兼任公司治理負責人員，負責處理董事執行業務所需資料，及依法辦理董事會及股東會議事錄等。督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。</p>	<p>無差異</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	
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，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。	
(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)？	√	(三)本公司年度財務報告並無於會計年度終了後兩個月內內公告並申報之，惟第一、二、三季財務報告與各月份營運情形皆在規定期限前公告並申報。	無差異
(三) 公司是否於會計年度終了後兩個月內內公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？	√	(一)員工權益與僱員關懷： 本公司之經營成果樂於與全體員工分享，以追求股東價值及全體員工福利為目標。 (二)投資者關係： 透過公開資訊觀測站及公司網站充分揭露相關資訊讓投資人充份瞭解公司營運之狀況，並	無差異
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	√		

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	
事及監察人購買責任保險之情形等)？		<p>由發言人及股務單位與投資者溝通互動。</p> <p>(三)供應商關係及利害關係人之權利：本公司秉持誠信原則妥善處理相關事宜；與往來金融機構、地主、協力廠商或公司之利益相關者，保持暢通之溝通管道並提供本公司充足之資訊，並尊重、維護其應有之合法權益。</p> <p>(四)董事進修之情形：本公司提供相關課程資訊予董事參與進修。</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，並依消費保護法規提供履約保證措施。</p> <p>(七)本公司111年度已為董事投保責任保險，並於民國111年3月16日提報董事會。</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	
<p>九、請就臺灣證券交易所股份有限公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。</p>			
已改善公司治理評鑑項目	說明		
(一)1.14公司年報是否揭露前一年度股東常會決議事項之執行情形？	年報已詳實說明執行情形。		
(二)2.10公司是否揭露審計委員會之年度工作重點及運作情形？	年報詳實年度工作重點及與會計師溝通。		
(三)2.11公司是否於年報詳實揭露薪資報酬委員會之討論事由與決議結果，及公司對於成員意見之處理？	年報詳實揭露薪資報酬委員會運作情形資訊之討論事由及決議結果。		
(四)2.13公司之薪資報酬委員會成員是否一年至少出席兩次以上，並揭露定期檢討董事、監察人及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構等資訊？	年報詳實揭露定期檢討董事及經理人績效與薪資報酬之政策、制度、標準與結構並揭露於年報。		
(五)2.15公司是否將獨立董事與內部稽核主管、會計師之單獨溝通情形（如就公司財務報告及財務業務狀況進行溝通之方式、事項及結果等）揭露於公司網站？	獨立董事與內部稽核主管、會計師之單獨溝通情形已揭露於公司網站。		
(六)2.17公司董事會是否定期（至少一年一次）評估簽證會計師獨立性，並於年報詳實揭露評估程序？	董事會定期評估簽證會計師獨立性，並將評估程序揭露於年報。		

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務 守則差異情形及原因
	是	否		摘要說明
預計改善公司治理評鑑項目			說明
(一)2.2公司是否訂定董事會成員多元化之政策，並將多元化政策之具體管理目標與落實情形揭露於公司網站及年報？			年報將詳實揭露董事會成員多元化之具體政策。
(二)2.24公司是否建置資訊安全風險管理架構，訂定資訊安全政策及具體管理方案，並揭露於公司網站或年報？			本公司預計111年建置資訊安全風險管理政策。
(三)3.12公司年報是否揭露具體明確的股利政策？			年報將具體明確揭露股利政策。
(四)4.10公司網站及年報是否揭露員工人身安全與工作環境的保護措施與其實施情形？			本公司將完整說明實施情形，揭露於年報及網站。

註1：董事會多元化組成情形

職稱	姓名	國籍	性別	基本組成				專業能力			管理能力													
				兼任本公司員工	年齡			獨立董事任期	營運能力	會計及財務分析能力	經營能力	危機處理能力	產業知識	國際市場觀	領導能力	決策能力								
					30至40	41至50	51至60										61至70	3年以下	3至9年					
董事長	袁玉麒	中華民國	男	✓		✓				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
董事	趙家明	中華民國	男		✓	✓									✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
董事	劉瑞麟	中華民國	男	✓										✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
董事	劉郁麟	中華民國	男	✓										✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
董事-註	王雅伶	中華民國	女			✓								✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
董事	張秀鳳	中華民國	女			✓								✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
獨立董事	廖福本	中華民國	男				✓					✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
獨立董事	林立璿	中華民國	男				✓				✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
獨立董事	李明強	中華民國	男			✓					✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

註：法人董事之指派人。

註 2：會計師獨立性評估表

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

評估結果：

經評估後，本公司委任之簽證會計師獨立性及適任性均符合無虞。

(四)公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

1. 薪資報酬委員會成員資料

110年12月31日

身份別 (註1)	姓名 條件	專業資格及經驗 (註2)	符合獨立性情形 (註3)	兼任其 他公開 發行公 司薪資 報酬委 員會成 員家數
獨立 董事	廖福本 (召集人)	參閱第 11 頁附表一董事資料(一)相關內容。		0
獨立 董事	李明強	參閱第 11 頁附表一董事資料(一)相關內容。		0
其他	陳秀玲	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 具有會計及財務業務之工作經驗。 ▪ 歷任豐邑建設(股)公司管理部經理。 ▪ 未有公司法第 30 條各款情事。 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 符合獨立性情形。 ▪ 包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人。 ▪ 本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)未持有公司股份。 ▪ 未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人。 ▪ 最近 2 年未提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。 	0

*獨立董事李明強於 109 年 5 月 27 日新任。

註 1：請於表格內具體敘明各薪資報酬委員會成員之相關工作年資、專業資格與經驗及獨立性情形，如為獨立董事者，可備註敘明參閱第 11 頁附表一董事資料(一)相關內容。身分別請填列係為獨立董事或其他(若為召集人，請加註記)。

註 2：專業資格與經驗：敘明個別薪資報酬委員會成員之專業資格與經驗。

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

2. 薪資報酬委員會運作情形資訊

- 一、本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。
- 二、本委員會之職責範圍應遵守職權辦法及組織規程規定，且依職權所提之組織規程修正、董事及經理人之薪資報酬等，提交董事會討論：
 - (1) 定期檢討本規程並提出修正建議，民國109年9月8日修訂並經董事會通過。
 - (2) 訂定並定期檢討本公司董事及經理人績效評估標準、年度及長期之績效目標，與薪資報酬之政策、制度、標準與結構，並於年報中揭露績效評估標準之內容。
 - (3) 定期評估本公司董事及經理人之績效目標達成情形，並依據績效評估標準所得之評估結果，訂定其個別薪資報酬之內容及數額。
- 三、本屆委員任期：民國 109 年 5 月 27 日至 112 年 5 月 26 日，本年度薪資報酬委員會截至民國 110 年 12 月 31 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	陳 秀 玲	2	0	100%	
委 員	李 明 強	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。
- 三、薪資報酬委員會之討論事由與決議結果：

薪資報酬委員會開會日期	議 案 內 容	委 員 意 見
110/01/28(本年度第 1 次) 第 四 屆	■ 本公司經理人節金配發案。	無異議照案通過
110/03/11(本年度第 2 次) 第 四 屆	■ 本公司 109 年度董監酬勞及員工酬勞分配案。	無異議照案通過

註：

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

(五)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因

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

評估項目	執行情形		與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	
		摘要說明 產業或製造業，僅有辦公場所而無生產工廠亦屬於興建房屋為主，且無產製過程會污染環境之疑慮，因此並未直接受到溫室氣體減量法等氣候變遷相關法規規範，故不適用ISO 14001、ISO 50001 或類似之環境或能源管理系統驗證。本公司對於環境保護相關議題及環境改善仍持續關心與落實，故本公司環保政策主要以節能、減量、改變習慣及有效控制等為管理目標。	
四、社會議題			
(一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	✓		(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。
(二) 公司是否訂定及實施合理員工福利措施（包括薪酬、休假及其他福利等），並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？	✓		(二) 本公司除依法令規定外，並為員工辦理團體保險。有關各項職工福利，已設置職工福利委員會專職處理，並制定優秀人員考核機制適當反映於員工薪酬。
(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？	✓		(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。
(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	✓		(四) 本公司為員工之職涯發展創造良好環境，並建立有效之職涯能力發展培訓計畫。
(五) 針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者或客戶權	✓		(五) 公司皆遵循相關法規辦理。本公司對產品與服務負責並重視行銷倫理。服務資訊之透明性及安全性，防止產品或服務損害消

無差異

評估項目	執行情形		與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	
<p>益政策及申訴程序？</p> <p>(六) 公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？</p>	√	<p>費者權益、健康與安全。並依循消費者保護法施行履約保證；另，本公司設有0800售服專線為消費者申訴或溝通管道。</p> <p>(六) 公司與其主要供應商之契約包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款。</p>	
<p>五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？</p>	√	<p>本公司無編製永續報告書。</p>	無差異
<p>六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：無差異</p>			無差異
<p>七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊：本公司網站。</p>			

(六)履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因	
	是	否		
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一) 公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理層積極落實經營政策之承諾？</p> <p>(二) 公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？</p> <p>(三) 公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？</p>	<p>是</p> <p>√</p> <p>√</p> <p>√</p>	<p>否</p>	<p>摘要說明</p> <p>(一) 本公司經董事會決議通過制定誠信經營守則，明確訂定董事、經理人、受雇人與實質控制者應遵守之事項並揭示於公司網站上。</p> <p>(二) 本公司為利董事、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定誠信行為條款？</p>	<p>是</p> <p>√</p>	<p>否</p>	<p>(一) 本公司訂有誠信經營守則，明訂應以公平與透明之方式進行商業活動，避免與有不誠信行為紀錄者進行交易。</p>	<p>無差異</p>

評估項目	運作情形	與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
<p>(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？</p> <p>(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？</p> <p>(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？</p> <p>(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？</p>	<p>√</p> <p>√</p> <p>√</p> <p>√</p> <p>(二)本公司已設置推動企業誠信經營兼職單位，監督各部門依其職責遵守誠信經營守則。</p> <p>(三)本公司訂有道德行為準則管理辦法，明訂董事、經理人、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，內部稽核人員定期執行相關查核。</p> <p>(五)本公司定期對董事、員工進行考核及不定期於董事會或月會進行誠信經營相關宣導，以落實誠信經營之成效。</p>	<p>無差異</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、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？</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，依員工獎懲管理辦法辦理。</p> <p>(二)本公司誠信守則訂有檢舉制度，針對各項檢舉事件，以事件專案設置調查專案人員進行保密調查，對於檢舉人及檢舉事件均採保密措施。</p> <p>(三)公司於道德行為準則管理辦法中規定，對檢舉陳報者身分負有保密之責，並盡全力保護檢舉陳報者之人身安全，使檢舉者免於遭受報復及威脅之情形。</p>	<p>無差異</p>

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

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：

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

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

(九)內部控制制度執行狀況

1. 內部控制聲明書

豐謙建設股份有限公司
內部控制制度聲明書

日期：111年3月16日

本公司民國110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110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111年3月16日董事會通過，出席董事9人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

豐謙建設股份有限公司



董事長：袁玉麒 簽章



總經理：劉瑞麟 簽章



2. 委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

(十) 最近年度及截至年報刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形：：無。

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議

1、股東常會重要決議

日期	重要決議	執行情形
	通過本公司 109 年度營業報告書及財務報表案。	已遵循決議結果
110/06/09 (原訂)	通過本公司 109 年度盈餘分配案。 執行情形： 除息基準日 110 年 7 月 21 日、現金發放日 110 年 8 月 10 日，發放現金股利總計 77,500,732 元(每股配發 0.5 元)。	已遵循決議結果
110/07/14 (變更)	修訂「股東會議事規則」案。 執行情形： 依修正後股東會議事規則辦理作業，並將規則揭露於公司網站，以利投資人瞭解。	已遵循決議結果

2、董事會之重要決議

日期	重要決議
110/05/05	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 審議本公司 110 年度第一季合併財務報表。 ▪ 本公司擬資金貸與子公司宏都阿里山國際開發股份有限公司。 ▪ 子公司宏羽營造股份有限公司擬資金貸與子公司宏都阿里山國際開發股份有限公司。
110/06/23	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 討論變更召開民國 110 年股東常會開會日期及相關事宜。
110/08/04	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 審議本公司 110 年度第二季合併財務報告。 ▪ 本公司新竹市隘興段「VITA」工程合約追加。 ▪ 本公司擬取消出售「森立方」預售屋予劉瑞麟董事。 ▪ 本公司台中市平田段「森立方」工程合約追加。
110/09/30	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 本公司擬增加預售屋履約保證機制之同業連帶擔保對象-磐石投資建設股份有限公司。

日期	重要決議
110/11/03	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 審議本公司 110 年度第三季合併財務報告。 ▪ 審議本公司個案預算執行情形及 111 年度營業計劃暨母子公司年度預算。 ▪ 依本公司取得或處分資產程序第六條規定，於 111 年度授權董事長在總金額新台幣 10 億元之限度內購買不動產。 ▪ 本公司 111 年度稽核計劃。 ▪ 本公司購入台中市南屯區單元五鎮福段 52、55 地號，申請銀行融資。 ▪ 本公司將遷址至台中市台灣大道二段 501 號 25 樓之 1 作為營業處所。
111/01/21	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 本公司擬投標「高速鐵路新竹車站特定區車站專用區開發經營」
111/03/16	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 本公司 110 年營業報告書、個體財務報告及合併財務報告。 ▪ 110 年度董事酬勞及員工酬勞分配情形。 ▪ 110 年度盈餘分配。 ▪ 110 年度內部控制制度聲明書。 ▪ 召開 111 年度股東常會相關事宜。 ▪ 修訂「公司章程」。 ▪ 修訂內部控制制度「銷售及收款循環」。 ▪ 修訂「取得及處分資產處理程序」。 ▪ 取消資金貸與子公司宏都阿里山額度。 ▪ 取消子公司宏羽營造資金貸與宏都阿里山額度。 ▪ 修訂「股東會議事規則」。 ▪ 本公司新竹市隘興段「VITA」工程合約追加。 ▪ 本公司購入台中市東區頂橋子頭段 10 等 7 筆地號，申請銀行融資。 ▪ 本公司擬購買台中市北屯區仁平段 448 等 5 筆地號。

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

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

公司有關人士辭職解任情形彙總表

111 年 04 月 30 日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
無此情形				

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

五、簽證會計師公費資訊

簽證會計師公費資訊

金額單位：新臺幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	會計師查核期間	審計公費	非審計公費(註)	合計	備註
資誠聯合會計師事務所	劉美蘭 洪淑華	110.01.01 至 110.12.31	1,620	132	1,752	

請具體敘明非審計公費服務內容：(例如稅務簽證、確信或其他財務諮詢顧問服務)

註：非審計公費：稅務簽證 130 仟元及印鑑證明 2 仟元。

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

六、更換會計師資訊：

公司在最近二年度及其期後期間有更換會計師情形者，應揭露事項：

(一) 關於前任會計師

更換日期	民國 109 年第一季起		
更換原因及說明	事務所內部輪調		
說明係委任人或會計師終止或不接受委任	當事人	會計師	委任人
	情況		
	主動終止委任	-	-
	不再接受(繼續委任)	-	-
最新兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因	不適用		
與發行人有無不同意見	有	-	會計原則或實務
		-	財務報告之揭露
		-	查核範圍或步驟
		-	其他
		-	
	無	√	
	說明		
其他揭露事項 (本準則第十條第六款第一目之四至第一目之七應加以揭露者)	不適用		

(二) 關於繼任會計師

事務所名稱	資誠聯合會計師事務所
會計師姓名	劉美蘭 會計師 洪淑華 會計師
委任之日期	民國 109 年第一季起
委任前就特定交易之會計處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果	不適用
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	不適用

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

七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者，應揭露其姓名、職稱及任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之期間：無此情事。

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

(一) 董事、經理人及大股東股權變動情形

職 稱	姓 名	110 年度		111 年度截至 4 月 10 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	晨譽投資股份有限公司	-	9,500,000	-	-
	代表人:袁玉麒	-	-	-	-
董 事	晨譽投資股份有限公司	-	9,500,000	-	-
	代表人:趙家明	-	-	-	-
董 事	品翔投資股份有限公司	-	-	-	-
	代表人:王雅伶	1,000	-	-	-
董 事	劉瑞麟	52,000	-	-	-
董 事	劉郁麟	-	-	100,000	-

職 稱	姓 名	110 年度		111 年度截至 4 月 10 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	佳成建設股份有限公司	-	-	-	-
	代表人:張秀鳳	-	-	-	-
獨立董事	廖福本	-	-	-	-
獨立董事	林立璿	-	-	-	-
獨立董事	李明強	-	-	-	-
總 經 理	劉瑞麟	52,000	-	-	-
財務經理	陳瓊妃	-	-	-	-
大 股 東	頌恩營造股份有限公司	-	-	-	-

註：

註 1：持有公司股份總額超過百分之十股東應註明為大股東，並分別列示。

註 2：股權移轉或股權質押之相對人為關係人者，尚應填列下表。

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

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

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

持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料

基準日：111 年 4 月 10 日

姓名 (註 1)	本人 持有股份		配偶、未成年子女持 有股份		利用他人名 義合計持有 股份		前十大股東相互間 具有關係人或為配 偶、二親等以內之 親屬關係者，其名 稱或姓名及關係。 (註 3)		備 註
	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	名稱 (或姓名)	關係	
晨譽投資 股份有限公司 負責人 劉瑞麟	34,411,027	22.20%	-	-	-	-	無		
晨譽投資 股份有限公司 代表 袁玉麒	-	-	2,661,025	1.72%	-	-	無		
晨譽投資 股份有限公司 代表 趙家明	-	-	-	-	-	-	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	
頌恩營造 股份有限 公司負 責人 張雅菁	29,696,536	19.16%	-	-	-	-	無		
	-	-	-	-	-	-	無		
富邑水電 工程股份 有限公司 負 責人 王森生	10,537,407	6.80%	-	-	-	-	無		
	-	-	-	-	-	-	無		
磐石投資 建設股份 有限公司 負 責人 張雅菁	7,663,752	4.94%	-	-	-	-	無		
	-	-	-	-	-	-	無		
丁丞賦	6,192,593	4.00%	-	-	-	-	無		
陳如愷	3,831,955	2.47%	-	-	-	-	陳弘毅	二親等以 內親屬	
吳銘欣	3,181,672	2.05%							
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	

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、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

111年4月10日

單位：股數；%

轉投資事業 (註)	本公司投資		董事、經理人及直接或 間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
宏都阿里山國際開發股份有限公司	99,873	99.873%	7	0.007%	99,880	99.88%
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

111年4月10日
單位：仟股/新台幣仟元

年 月	發行價格	核定股本		實收股本		備註		
		股 數	金 額	股 數	金 額	股 本 來 源	以 現 金 之 抵 充 財 產 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

111 年 4 月 10 日

股東 結構 數 量	政 府 機 構	金 融 機 構	其 他 法 人	個 人	外 國 機 構 及 外 人	合 計
	人 數	1	1	25	3,587	11	3,625
持 有 股 數	613	1,917	94,588,242	60,254,281	156,411	155,001,464
持 股 比 例	0.00%	0.00%	61.03%	38.87%	0.10%	100%

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

(三) 股權分散情形

1. 股權分散情形

111 年 4 月 10 日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	1,949	407,993	0.26%
1,000 至 5,000	1,017	2,184,591	1.41%
5,001 至 10,000	215	1,695,711	1.09%
10,001 至 15,000	80	1,016,791	0.66%
15,001 至 20,000	57	1,044,675	0.67%
20,001 至 30,000	74	1,813,395	1.17%
30,001 至 50,000	84	3,335,421	2.15%
50,001 至 100,000	59	4,080,354	2.63%

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
100,001 至 200,000	35	5,073,465	3.27%
200,001 至 400,000	20	5,604,922	3.62%
400,001 至 600,000	10	4,880,010	3.15%
600,001 至 800,000	2	1,403,000	0.91%
800,001 至 1,000,000	1	874,477	0.56%
1,000,001 以上自行視 實際情況分級	22	121,586,659	78.44%
合 計	3,625	155,001,464	100%

2. 特別股股權分散情形：無

(四) 主要股東名單

股權比例達百分之五以上之股東，如不足十名，應揭露至股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例

基準日：111年4月10日

主要股東名稱	持 有 股 數	持 股 比 例
晨譽投資股份有限公司	34,411,027	22.20%
頌恩營造股份有限公司	29,696,536	19.16%
富邑水電工程股份有限公司	10,537,407	6.80%
磐石投資建設股份有限公司	7,663,752	4.94%
丁丞賦	6,192,593	4.00%
陳如愷	3,831,955	2.47%
吳銘欣	3,181,672	2.05%
劉寬明	2,713,506	1.75%
張淑真	2,661,025	1.72%
陳弘毅	2,580,595	1.66%

(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	109 年	110 年	當 年 度 截 至 111 年 4 月 14 日 (註 8)
每股市價 (註 1)	最 高		19.40	36.75	29.80
	最 低		7.92	17.20	24.50
	平 均		15.17	27.55	27.97
每股淨值 (註 2)	分 配 前		11.65	16.96	19.89
	分 配 後		11.65	註 9	尚未決議分配
每股盈餘	加權平均股數		155,001,464	155,001,464	155,001,464
	每 股 盈 餘 (註 3)		0.33	5.91	2.92
每股 股利	現 金 股 利		0.5	1.8(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)		45.97	4.66	不適用
	本 利 比 (註 6)		30.34	15.31	不適用
	現 金 股 利 殖 利 率 (註 7)		0.03	0.07	不適用

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

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

註 2：本公司已於 111 年 3 月 16 日經董事會決議 110 年度盈餘分配現金，尚待提報 111 年 6 月 8 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。

註 9：110 年度盈餘分配案尚待 111 年股東常會決議通過。

(六) 公司股利政策及執行狀況：

1. 本公司章程股利政策：

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

- 一、員工酬勞不低於千分之一。
- 二、董事酬勞以不高於百分之三為限。

第二十七條：本公司每年度決算如有盈餘時，應依下列順序分派之：

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

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

2. 本次股東會擬議股利分配情形：

民國 110 年度盈餘分派案，業經本公司 111 年 3 月 16 日董事會決議通過，擬配發現金股利每股 1.8 元，新台幣 279,002,635 元。俟民國 111 年 6 月 8 日股東常會決議通過，授權董事長另訂配息基準日、發放日及其他相關事項辦理。

3. 預期股利政策將有重大變動時，應加以說明：

股利政策並無重大變動。

(七) 本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

本公司不擬無償配股，故不適用。

(八) 員工酬勞及董事酬勞：

1. 本公司章程所載員工酬勞及董事酬勞之成數或範圍：

本公司年度總決算如有盈餘，應先彌補以往年度虧損後，應提撥：

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

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

前項董事酬勞僅得以現金為之。

員工酬勞發放股票或現金之對象得包括符合一定條件之從屬公司員工。

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

110 年度員工及董事酬勞之估列係以扣除員工酬勞及董事酬勞前之稅前淨利乘

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

3. 董事會通過分派酬勞情形：

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

本公司 111 年 3 月 16 日董事會通過以現金配發員工酬勞 969,646 元及董事酬勞 9,696,463 元，與 110 年度財務報告認列之金額一致。

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

本次未以股票分派員工酬勞。

4. 前一年度員工酬勞、董事及監察人酬勞之實際分派情形(包括分派股數、金額及股價)、其與認列員工酬勞、董事及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 110 年 3 月 17 日董事會通過以現金分派員工酬勞 51,232 元及董事、監察人酬勞 512,322 元，並經 110 年 6 月 9 日股東常會通過，分派情形無差異。

(九) 公司買回本公司股份情形：無此情形。

二、公司債辦理情形：無此情形。

三、特別股辦理情形：無此情形。

四、海外存託憑證辦理情形：無此情形。

五、員工認股權憑證、限制員工權利新股辦理情形：無此情形。

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無此情形。

七、資金運用計劃執行情形：無此情形。

伍、營運概況

一、業務內容

(一) 業務範圍

1. 主要內容

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

2. 營業比重

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

3. 公司目前之商品及計畫開發之新商品

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

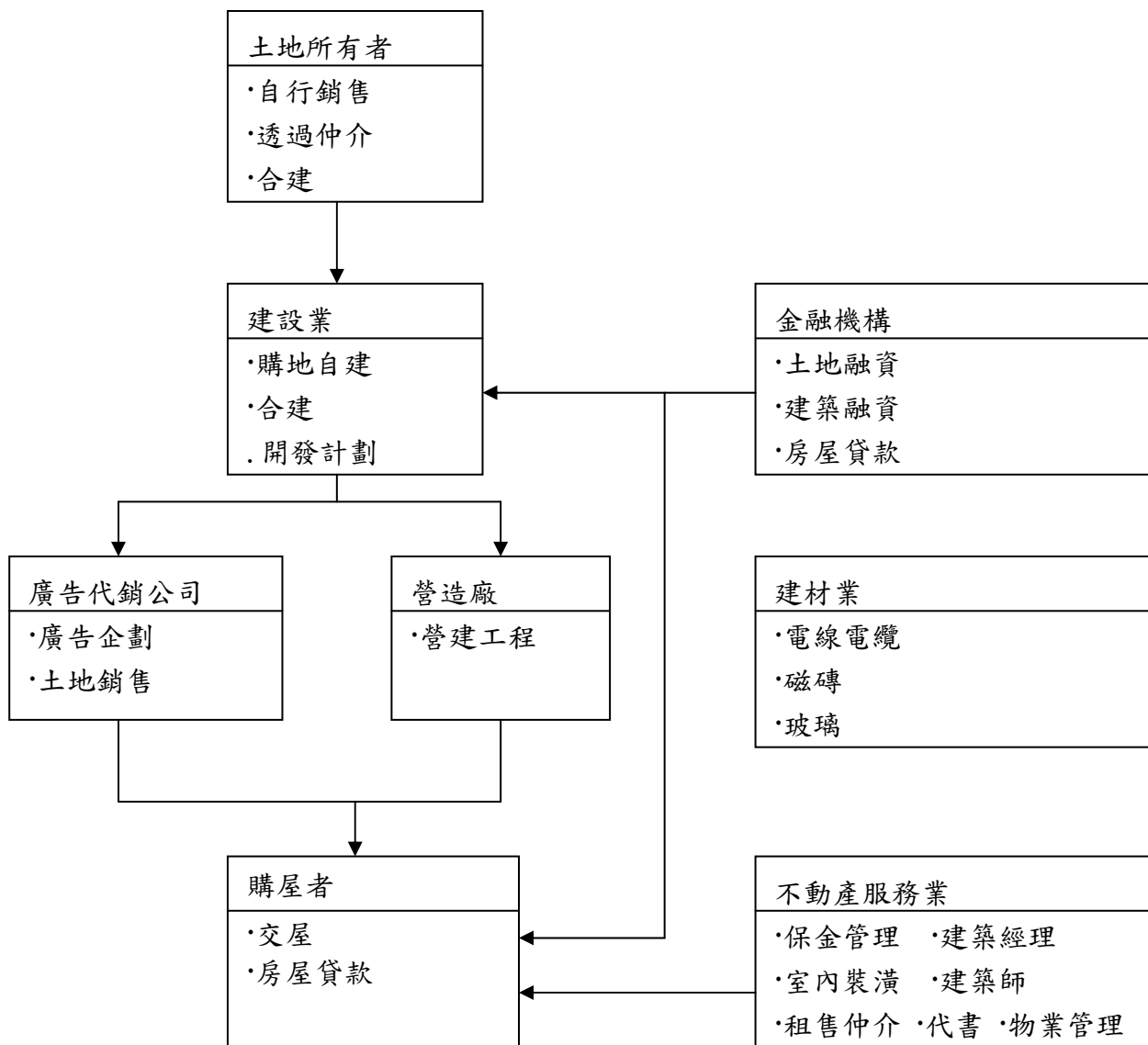
(二) 產業概況

1. 產業現況與發展

110 年第 4 季五大銀行新承做購屋貸款利率平均為 1.184%，持續的低利率水平有助於購屋需求的推升。近年房地產業景氣逐漸起色，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售後服務的議題，並主動了解消費者需求及反應。

4. 產品競爭情形

建築投資業之地域性相當強烈，市場競爭型態以區域性個案競爭為主。打造台中市區塊品牌，且本公司為上櫃公司再以公司創立已四十年，歷經多年不景氣的考驗，公司體質為穩健型的公司，公司所推出的個案大致皆有良好之銷售率，顯示本公司競爭能力位於一般水準之上。

(三) 技術及研發概況

1. 最近年度及截至年報刊印日止投入之研發費用：無。

2. 開發成功之技術或產品：

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

(四) 長、短期業務發展計劃

1. 短期業務發展計畫

(1) 台中地區：鎮福段及頂橋子頭段預計下半年銷售。

森立方銷售中、蜜之地完銷交屋。

(2)桃園地區：菁英匯銷售中。

(3)新竹地區：VITA 完銷。

2. 長期業務發展計畫

(1)秉持「創新、用心」之經營理念，推動品牌行銷。

(2)響應智慧綠建築，建立節能、低碳結合陽光、水、綠色植物的社區。

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

二、市場及產銷概況

(一) 市場分析

1. 主要商品銷售地區

本公司主要提供中、大型社區開發、住宅商業大樓等產品，110 年以台中市北屯區及桃園市龍潭區為主要之推案區域，嘉義地區原持有土地將進行去化。推案產品以首購、首換族群為主力，規劃 2~4 房產品，並以品牌及施工品質在消費者心中建立良好形象。

2. 市場佔有率

目前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，110年1-11月全國核發建築物建照執照件數為2萬3882建，較上(109)年同期增加2.1%；總樓地板面積3813萬平方公尺，亦增加1.4%，顯示市場供給增加。近年房產市場將以自住、換屋族群為主，產品坪數逐漸縮小，且以中低總價為考量。

(2) 需求面

110年房市主流產品仍以中小坪數為主，各區房屋單價為反映物價及土地漲幅而持續升高，很多地區因單價漲幅過大一般房型的總價已經來到自住客購買力的臨界點，故持續壓縮房屋坪數是未來供給的趨勢。111年公司將在購地及產品規劃以客戶需求與購買力為主要依歸，增加產品競爭力。

4. 競爭利基

(1) 良好的企業形象

本公司一向秉持誠信穩健、永續經營、精進品質、專業服務、感恩回饋的經營理念，在台中、北部地區紮實耕耘。另本公司加強施工管理，確保工程品質，嚴格掌控完工交屋時程，提供完善的售後服務，防止交易糾紛之發生，因此，在同業中奠定穩固的基礎，也在消費者的心目中，建立良好的口碑與信譽。此外，本公司亦多次榮獲『中華建築金石獎』與『國家建築金質獎』，具有良好的品牌形象。

(2) 專業經營團隊

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

(3) 敏銳的土地開發能力

本公司在台中地區紮實耕耘，較能正確掌握當地民情及市場偏好，具有敏銳的土地開發能力。聘請專業團隊，營運將偏重台中地區及新竹縣竹北地區，本公司有信心能妥善運用先前的經驗及全新專業團隊，繼續維持良好的土地開發能力。

(4) 專業售後服務，深受客戶信賴與肯定

在永續經營、紮根服務的理念下，本公司針對客戶問題指派專人予以迅速處理。在售後服務項目裡，不僅對保固項目負責保固服務，對客戶之非保固項目問題亦予以協助處理。此外，本公司對個案於完工交屋後之社區管理問題亦相當重視，在公寓大廈管理法尚未公佈實施前，即對所推個案於交屋後協助成立大樓管理委員會，以維持社區管理之運作及提昇住戶生活環境的品質，並不定期於社區辦活動及建築參訪之旅，深獲客戶好評。

(5) 卓越之工程管理技能

本公司在工程品質管制方面已建立完備的內控流程，並配合穩健優質的營造商施工，加強施工監督管理，確保工程品質，嚴格掌控完工交屋時程，並提供完善之售後服務，防止交易糾紛之發生。

5. 發展遠景之有利、不利因素與因應對策

(1) 有利因素

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

(2) 不利因素

- a. 外地建商持續進場獵地，土地價格居高不下，除增加競爭者外也使成本無法降低。
- b. 通貨膨脹蠢蠢欲動，土地與建築成本持續上揚，造成支出負擔加重。
- c. 建築業屬資本密集行業，需要龐大資金。因行業特性使得銀行融資較為保守，資金籌措管道較為不易。

(3) 因應對策

- a. 整合銷售策略加強去化餘屋及以敏銳的土地開發能力，強化產品規劃、居住安全、售後服務，在購地前審慎評估，購地後謹慎對各工程作整體的規劃及評估、監控，加強對施工成本之管理，選擇品質良好之建材，以期提升產品價值，創造高額利潤。

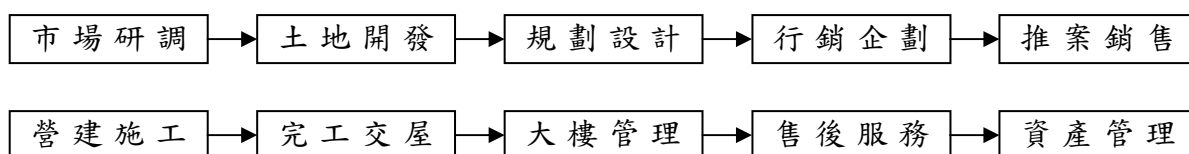
- b. 提高施工品質，慎選建材質料，嚴格規範及監督營造公司之施工過程，以保持良好之公司品牌形象，增加與同業的競爭能力。
- c. 加強採購、發包能力，透過多方詢價、集體比議價尋求價格合理、品質優良之供應商，降低工程成本。
- d. 對未來具開發潛力的區域市場進行調查及分析之工作，適時掌握環境脈動，並對房屋市場變化保持適度的關切與警戒。

(二) 主要產品之重要用途及產製過程

1. 主要產品之重要用途

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

2. 產製過程



(三) 主要原料之供應狀況

1. 營建用地

本公司產品之主要推案區域為台中市。經嚴密之市場評估、分析、產品的定性、定量、定位後，設計高格調、高品質且具市場區隔之產品，就優良地段、環境優雅之地區，由熟悉配合公司經營主力區域之仲介人士、仲介公司或地主自行向公司推薦，以及國有財產局、銀行等土地釋出招標；或法院拍賣之精華地段，並以取得土地能即時開發興建為主。

2. 營建工程

本公司與各營造廠商關係良好，工程進度均能如期完工。由於本公司訂有嚴謹的工程發包辦法與施工規範，因此由發包至驗收工程為止，均能有效掌握並了解工程進度與品質，故本公司完工交屋的個案品質均能維持在水準之上。其他附屬原料如水泥、鋼筋、砂石等相關建材市場價格動向，由承包本公司建案之營造廠商專責注意並因應。

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

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	109 年度				110 年度				111 年度截至前一季止			
	名稱	金額	占全年進貨淨額比率 [%]	與發行人之關係	名稱	金額	占全年進貨淨額比率 [%]	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季止進貨淨額比率 [%]	與發行人之關係
1	頌恩營造	646,427	91.72	無	頌恩營造	477,872	86.28	無	頌恩營造	87,604	82.94	無
2	家豪工程	231	0.03	無	-	-	-	-	-	-	-	-
3	其他	58,129	8.25	無	其他	75,996	13.72	無	其他	18,019	17.06	無
	進貨淨額	704,787	100		進貨淨額	553,868	100		進貨淨額	105,623	100	

註：兩期差異：

- 頌恩營造：主係建案發包予頌恩營造興建，所投入興建成本所致。
- 家豪工程：110 年度未承攬本公司工程。

2. 最近二年度占銷貨額百分之十以上主要銷貨客戶資料

單位：新台幣仟元

項目	109 年度				110 年度				111 年度截至前一季止			
	名稱	金額	占全年銷貨淨額比率 [%]	與發行人之關係	名稱	金額	占全年銷貨淨額比率 [%]	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季止銷貨淨額比率 [%]	與發行人之關係
1	黃○○	286,248	43.35	無	陳○○	500,000	16.32	無	楊○○ 王○○	9,612	21.74	無
2	-	-	-	-	-	-	-	-	湯○○ 林○○	9,437	21.34	無

項目	109 年度				110 年度				111 年度截至前一季止			
	名稱	金額	占全年銷貨淨額比率 [%]	與發行人之關係	名稱	金額	占全年銷貨淨額比率 [%]	與發行人之關係	名稱	金額	占年度截至前一季銷貨淨額比率 [%]	與發行人之關係
3	-	-	-	-	-	-	-	-	朱○○	8,436	19.08	無
4	-	-	-	-	-	-	-	-	蔡○○	8,156	18.44	無
5	-	-	-	-	-	-	-	-	陳○○	7,525	17.02	無
6	其他	374,123	56.65	無	其他	2,563,768	83.68	無	其他	1,055	2.38	無
	銷貨淨額	660,371	100		銷貨淨額	3,063,768	100		銷貨淨額	44,221	100	

註：兩期差異：

■本公司產品主要銷售對象皆為一般社會大眾，109 年及 110 年度無占銷貨總額百分之十以上之銷貨客戶；110 年度營建用地-嘉保段土地，考量整體規劃因素，予出售陳○○自然人，增加本期營建收入。

■111 年第一季銷貨總額百分之十以上之銷貨客戶均為社會大眾。

(五)最近二年度生產量值表

生產量值 主要商品 (或部門別)	109 年度			110 年度		
	產能 (戶)	產量 (戶) 註 1	產值 (仟元) 註 2	產能 (戶)	產量 (戶) 註 1	產值 (仟元) 註 2
房屋	-	-	-	-	178	1,594,070
合計	-	-	-	-	178	1,594,070

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 年 度 值 主要商品 (或部門別)	109 年度		110 年度	
	銷 售 量 (註 1)	銷 售 值	銷 售 量 (註 1)	銷 售 值
房 屋	46	655,352	244	3,059,684
租賃收入	-	5,019	-	4,084
合 計	46	660,371	244	3,063,768

註 1：銷售量係指當年度過戶之戶數。另 110 及 109 年度銷售值含出售營建用地。

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		109 年度	110 年度	當 年 度 截 至 111 年 4 月 15 日 (註)
員 工 人 數	職 員	14	15	16
	合 計	14	15	16
平 均 年 歲		35.7	36.6	38.25
平 均 服 務 年 資		3	2.8	4.15
學 歷 分 布 比 率	碩 士 (含) 以 上	7.14%	13.33%	18.75%
	大 學	85.71%	80.00%	75.00%
	專 科	7.14%	6.67%	6.25%
	高 中	0%	0%	0%
	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，因汙染環境所遭受之損失：

無此情形。

(二) 目前及未來可能發生之估計金額與因應措施：

本公司屬建設業，營造工程發包給營造廠商建造，施工中可能發生之環境汙染及相關之廢棄物處理，於工程合約中明定由營造廠負責，本公司負監督管理之責，以免造成汙染源。

五、勞資關係

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

1. 員工福利措施

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：

- 職工福利委員會發放三節獎金(或禮品)、生日禮金。
- 職工福利委員會舉辦國內外旅遊或發放補助金。
- 職工福利委員會發放傷病住院、重大災害急難補助金。
- 婚喪喜慶慰助，適時發揮慰助美意、激勵士氣。
- 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) 110年教育訓練辦理情形：

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

1. 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。

(三) 員工人身安全與工作環境的保護措施與其實施情形：

本公司員工均投保團體保險，保障員工福利。

一、工地現場：

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

二、內勤辦公現場：

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

六、資通安全管理：

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

1. 資通安全風險管理架構：

本公司資訊安全由資訊室負責，負責公司資訊安全政策訂定，規劃資訊安全措施，並執行相關之資訊安全作業。本公司稽核室為資訊安全監理之查核單位，若查核發現缺失，即要求受查單位提出相關改善計畫，定期追蹤改善成效，以降低內部資安風險。

2. 資通安全政策及管理方案：

為落實資通安全的管理，確保公司營運，免於受到內部及外部的刻意或意外的威脅，本公司資通安全設施與管理方式有五個面向：

(1). 伺服器機房安全管理

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

(2). 網路安全管理

- 設有防火牆設備，阻擋外來惡意威脅。
- 監控分析防火牆資訊報告。

(3). 存取權限管理

- 同仁使用資訊系統，需經過公司系統權限申請，經主管核准後，由資訊室建立帳號，依申請功能進行權限設定。
- 同仁辦理離職，會由資訊室進行帳號停權及刪除作業。

(4). 病毒防護管理

- 伺服器及同仁電腦均設有防毒軟體，病毒碼會進行自動更新，及進行偵測，防止惡意病毒入侵。
- 防毒軟體對於偵測到的病毒，會進行隔離及刪除，並發出系統通知至資訊室，以利資訊人員採取行動。

(5). 備份及備援管理

- 每日會由雲端備份系統自動進行備份，以利資料安全。

3. 投入資通安全管理之資源：

為執行前述五個面向，投入以下之資源：

- (1). 硬體: 防火牆、UPS 不斷電系統、電腦及相關設備定期更新。
- (2). 軟體: 防毒軟體、雲端備份系統、相關軟體定期更新。
- (3). 人員: 內部稽核、每日確認機房設備狀況、防火牆資訊報告、權限設定狀況、防毒軟體更新及偵測報告、資料備份狀況。

(二) 列明最近年度及截至年報刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實；截至年報刊印日止，並未發生及發現重大資訊安全及網路攻擊事件。

七、重要契約：列示截至年報刊印日止仍有效存續及最近年度到期前之供銷契約、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	109/10/12~至完工	新竹縣竹北市 VITA 集合住宅新建工程	無
工程契約	頌恩營造(股)公司	110/04/08~至完工	台中市北屯區森立方集合住宅新建工程	無
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	土銀南屯	106/08/11-121/08/11	嘉義固定資產(投資性不動產)	無
長期借款合同	一銀中港	110/07/13-114/01/13	台中市南屯區鎮福段營建用地 49 號	無
長期借款合同	一銀中港	動撥日 - 114/01/13	台中市南屯區鎮福段營建用地 52、55 地號	無
短期借款合同	土銀南屯	108/05/22-113/05/22	台中市平田段營建用地	無
短期借款合同	土銀南屯	110/02/09-115/02/09	台中市平田段建築工程	無
短期借款合同	土銀新工	108/05/31-113/05/31	新竹縣竹北市隘興段營建用地	無
短期借款合同	土銀新工	109/08/21-114/08/21	新竹縣竹北市隘興段建築工程	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 111年3月31 日財務資料 (註1)
		106年	107年	108年	109年	110年	
流動資產		3,037,509	2,983,913	4,309,600	5,177,629	5,096,539	5,079,021
不動產、廠房及 設備		1,463	2,313	2,023	1,692	36,277	37,372
使用權資產		-	-	686	229	-	-
投資性不動產 淨額		112,164	111,631	111,098	110,565	110,032	109,899
無形資產		10,236	6,837	3,438	1,610	314,277	-
其他資產		5,514	5,019	5,300	9,774	389	389
資產總額		3,166,886	3,109,713	4,432,145	5,301,499	5,557,514	5,226,681
流動 負債	分配前	1,026,340	715,124	876,576	2,518,917	2,552,388	1,769,338
	分配後	1,026,340	715,124	876,576	2,518,917	(註2)	(註2)
非流動負債		507,062	678,228	1,847,376	1,075,034	365,562	364,167
負債 總額	分配前	1,533,402	1,393,352	2,723,952	3,593,951	2,917,950	2,133,505
	分配後	1,533,402	1,393,352	2,723,952	3,593,951	(註2)	(註2)
歸屬於母公司 業主之權益		1,717,667	1,805,299	1,802,252	1,806,309	2,628,904	3,082,263
股本		1,550,015	1,550,015	1,550,015	1,550,015	1,550,015	1,550,015
資本公積		3,954	3,954	3,954	3,954	5,226	5,226
保留 盈餘	分配前	163,698	251,330	248,283	252,340	1,073,663	1,527,022
	分配後	163,698	251,330	248,283	252,340	(註2)	(註2)
其他權益		-	-	-	-	-	-
庫藏股票		-	-	-	-	-	-
非控制權益		(84,183)	(88,938)	(94,059)	(98,761)	10,660	10,913
權益 總額	分配前	1,633,484	1,716,361	1,708,193	1,707,548	2,639,564	3,093,176
	分配後	1,633,484	1,716,361	1,708,193	1,707,548	(註2)	(註2)

註1：本公司截至年報刊印日111年5月12日之前一季財務資料，為111年度第一季財務報表，業經會計師核閱完竣。

註2：110年度盈餘分配案業經董事會通過，尚待股東常會決議。

2. 合併簡明綜合損益表-國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

項 目	最近五年度財務資料(註1)					年度截至 111年3月 31日財務 資料(註1)
	106年	107年	108年	109年	110年	
營業收入	1,520,043	970,314	231,624	660,371	3,063,768	44,221
營業毛利	314,138	229,669	86,012	114,260	876,793	12,207
營業(損)益	220,830	134,901	39,096	46,269	691,709	18
營業外收入及支出	(47,253)	(16,719)	(7,955)	(143)	355,305	453,904
稅前淨利	173,577	118,182	31,141	46,126	1,047,014	453,922
繼續營業單位 本期淨利	166,109	113,713	22,832	45,855	1,004,474	453,882
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨利(損)	166,109	113,713	22,832	45,855	1,004,474	453,882
本期其他綜合損 益(稅後淨額)	9	164	-	-	-	-
本期綜合損益總額	166,118	113,877	22,832	45,855	1,004,474	453,882
淨利歸屬於 母公司業主	172,182	118,468	27,953	50,557	916,440	453,359
淨利歸屬於非控 制權益	(6,073)	(4,755)	(5,121)	(4,702)	88,034	523
綜合損益總額歸 屬於母公司業主	172,191	118,632	27,953	50,557	916,440	453,359
綜合損益總額歸 屬於非控制權益	(6,073)	(4,755)	(5,121)	(4,702)	88,034	523
每股盈餘	1.33	0.76	0.18	0.33	5.91	2.92

註1：本公司截至年報刊印日111年5月12日之前一季財務資料，為111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

年度 項目	最近五年度財務資料(註1)					年度截至 111年3月31 日財務資料	
	106年	107年	108年	109年	110年		
流動資產	3,067,162	3,001,311	4,312,207	5,179,999	4,260,692	不適用	
不動產、廠房及 設備	557	1,455	1,210	924	522		
使用權資產	-	-	686	229	-		
投資性不動 產淨額	112,164	111,631	111,098	110,565	110,032		
無形資產	-	-	-	-	-		
其他資產	324,832	335,279	339,684	347,751	414,247		
資產總額	3,504,715	3,449,676	4,764,885	5,639,468	4,785,493		
流動 負債	分配前	1,145,109	835,884	935,152	2,581,728		1,791,027
	分配後	1,145,109	835,884	935,152	2,581,728		(註1)
非流動負債	641,939	808,493	2,027,481	1,251,431	365,562		
負債 總額	分配前	1,787,048	1,644,377	2,962,633	3,833,159		2,156,589
	分配後	1,787,048	1,644,377	2,962,633	3,833,159		(註1)
歸屬於母公司業 主之權益	1,717,667	1,805,299	1,802,252	1,806,309	2,628,904		
股本	1,550,015	1,550,015	1,550,015	1,550,015	1,550,015		
資本公積	3,954	3,954	3,954	3,954	5,226		
保留 盈餘	分配前	163,698	251,330	248,283	252,340		1,073,663
	分配後	163,698	251,330	248,283	252,340		(註1)
其他權益	-	-	-	-	-		
庫藏股票	-	-	-	-	-		
非控制權益	-	-	-	-	-		
權益 總額	分配前	1,717,667	1,805,299	1,802,252	1,806,309		2,628,904
	分配後	1,717,667	1,805,299	1,802,252	1,806,309		(註1)

註1：110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 111年3月31 日財務資料
	106年	107年	108年	109年	110年	
營業收入	1,520,078	970,348	231,658	660,405	3,063,802	不適用
營業毛利	295,813	218,420	84,542	113,919	876,827	
營業損益	212,659	133,790	46,279	53,094	703,054	
營業外收入及支出	(33,009)	(10,853)	(10,058)	(2,426)	255,926	
稅前淨利	179,650	122,937	36,221	50,668	958,980	
繼續營業單位 本期淨利	172,182	118,468	27,953	50,557	916,440	
停業單位損失	-	-	-	-	-	
本期淨利(損)	172,182	118,468	27,953	50,557	916,440	
本期其他 綜合損益 (稅後淨額)	9	164	-	-	-	
本期綜合損益總額	172,191	118,632	27,953	50,557	916,440	
淨利歸屬於 母公司業主	172,191	118,632	27,953	50,557	916,440	
淨利歸屬於非控 制權益	-	-	-	-	-	
綜合損益總額歸 屬於母公司業主	172,191	118,632	27,953	50,557	916,440	
綜合損益總額歸 屬於非控制權益	-	-	-	-	-	
每股盈餘	1.33	0.76	0.18	0.33	5.91	

(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
110年	資誠聯合會計師事務所 劉美蘭、洪淑華	無保留意見加強調事項段
109年	資誠聯合會計師事務所 劉美蘭、洪淑華	無保留意見加強調事項段
108年	資誠聯合會計師事務所 王玉娟、洪淑華	無保留意見加強調事項段
107年	資誠聯合會計師事務所 王玉娟、洪淑華	無保留意見加強調事項段
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

二、最近五年度財務分析

(一) 合併財務分析-國際財務報導準則

年 度 分析項目		最近五年度財務分析(註)					當年度截至 111年3月 31日(註)
		106年	107年	108年	109年	110年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	48.42	44.81	61.46	67.79	52.50	40.82
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	152,066.23	107,372.55	180,406.72	170,292.14	8,254.45	9,221.96
償債能力 (%)	流動比率	295.96	417.26	491.64	205.55	199.68	287.06
	速動比率	11.85	26.80	19	17.31	65.22	81.41
	利息保障 倍 數	4.54	7.32	2.58	5.93	185.89	45,393.20
經營能力	應收款項週轉率 (次)	25.16	141.72	50.44	114.96	217.88	2.24
	平均收現日 數	14.51	2.57	7.23	3.17	1.67	162.95
	存貨週轉率 (次)	0.36	0.26	0.04	0.12	0.53	0.01
	應付款項週轉率 (次)	5.66	8.85	2.30	2.35	9.00	1.70
	平均銷貨日 數	1,003.75	1,403.84	9,125	3,041.66	688.67	36,500
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	910.76	513.94	106.84	355.52	161.38	1.20
	總資產週轉率 (次)	0.42	0.31	0.06	0.14	0.56	0.01
獲利能力	資產報酬率 (%)	5.92	4.25	1.16	1.19	16.96	8.42
	權益報酬率 (%)	12.03	6.73	1.55	2.80	41.33	15.89
	稅前純益占實收資本額比率 (%)(註7)	11.20	7.62	2.01	2.98	67.55	29.29
	純益率 (%)	11.33	12.21	12.07	7.66	29.91	1,025.21
	每股盈餘 (元)	1.33	0.76	0.18	0.33	5.91	2.92

年 度 分析項目	最近五年度財務分析(註)					當年度截至 111年3月 31日(註)	
	106年	107年	108年	109年	110年		
現金 流量	現金流量 比率(%)	79.91	25.82	不適用	2.80	62.40	不適用
	現金流量 允當比率 (%)	不適用	不適用	不適用	不適用	(3,435.52)	109.71
	現金再投 資比率 (%)	39.98	6.65	不適用	0.89	57.92	不適用
槓 桿 度	營運槓 桿度	1.02	1.03	1.11	1.06	1.01	25.61
	財務槓 桿度	1.29	1.16	2.01	1.25	1.01	2.25

註:上述之106至110年財務報表業經會計師查核簽證,111年第一季財務資料業經會計師核閱。

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達20%者可免分析)

1. 負債占資產比率：主要係因長期借款減少所致。
2. 長期資金占固定資產比率：主要係因不動產廠房及設備增加所致。
3. 速動比率：主要係因存貨減少所致。
4. 利息保障倍數：主要係因稅前利益增加及利息費用減少所致。
5. 應收款項週轉率、平均收現日數：主要係因銷貨淨額增加且應收款項收款正常所致。
6. 存貨週轉率、應付帳款項週轉率、平均銷貨日數：主係因銷貨成本增加所致。
7. 固定資產週轉率、總資產週轉率：主要係因銷貨淨額增加所致。
8. 資產報酬率：主要係因稅後利益增加所致。
9. 股東權益報酬率：主要係因稅後利益增加所致。
10. 稅前純益占實收資本比率：主要係因稅前利益增加所致。
11. 純益率：主要係因出售營建用地及無形資產減損迴轉利益所致。
12. 每股盈餘：：主要係因稅後利益增加所致。
13. 現金流量比率、現金再投資比率：主要係營業活動淨現金流量增加所致。

(二)個體財務分析-國際財務報導準則

年 度 分析項目		最近五年度財務分析(註)				
		106年	107年	108年	109年	110年
財務 結構 (%)	負債占資產比率	50.99	47.67	62.18	67.97	45.07
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率	423,627.65	179,642.06	316,506.86	330,924.24	573,652.49
償債 能力 (%)	流動比率	267.85	359.06	461.12	200.64	237.89
	速動比率	13.24	24.83	18.08	16.99	46.29
	利息保障倍數	4.67	7.57	2.84	6.42	170.34
經營 能力	應收款項週轉率(次)	25.16	147.48	53.56	114.96	218.27
	平均收現日數	14.51	2.47	6.81	3.17	1.67
	存貨週轉率(次)	0.37	0.26	0.04	0.12	0.53
	應付款項週轉率(次)	3.74	3.64	0.94	1.85	8.01
	平均銷貨日數	988.70	1,403.85	9,125	3,041.66	688.67
	不動產、廠房及設備 週轉率(次)	2617.02	964.56	173.85	618.94	4,237.62
	總資產週轉率(次)	0.39	0.28	0.06	0.13	0.59
獲利 能力	資產報酬率(%)	5.43	3.84	1.06	1.12	17.67
	權益報酬率(%)	12.03	6.73	1.55	2.80	41.33
	稅前純益占實收資 本額比率(%) (註7)	11.59	7.93	2.34	3.27	61.87
	純益率(%)	11.33	12.21	12.07	7.66	29.91
	每股盈餘(元)	1.33	0.76	0.18	0.33	5.91

年 度 分析項目		最近五年度財務分析(註)				
		106年	107年	108年	109年	110年
現金 流量	現金流量比率(%)	71.89	21.43	不適用	2.99	82.99
	現金流量允當比率(%)	不適用	不適用	不適用	不適用	(1,691.62)
	現金再投資比率(%)	40.27	6.45	不適用	1.12	48.79
槓桿度	營運槓桿度	1.00	1.01	1.02	1.02	1.00
	財務槓桿度	1.30	1.16	1.74	1.21	1.01

註:上述之106至110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)

- 負債占資產比率：主要係因長期借款減少所致。
- 長期資金占固定資產比率：主要係因不動產廠房及設備增加所致。
- 速動比率：主要係因存貨減少所致。
- 利息保障倍數：主要係因稅前利益增加及利息費用減少所致。
- 應收款項週轉率、平均收現日數：主要係因銷貨淨額增加且應收款項收款正常所致。
- 存貨週轉率、應付帳款項週轉率、平均銷貨日數：主係因銷貨成本增加所致。
- 固定資產週轉率、總資產週轉率：主要係因銷貨淨額增加所致。
- 資產報酬率：主要係因稅後利益增加所致。
- 股東權益報酬率：主要係因稅後利益增加所致。
- 稅前純益占實收資本比率：主要係因稅前利益增加所致。
- 純益率：主要係因出售營建用地及無形資產減損迴轉利益所致。
- 每股盈餘：主要係因稅後利益增加所致。
- 現金流量比率、現金再投資比率：主要係因營業活動淨現金流量增加所致。

註1：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

註2：因營業活動之淨現金流量+為負，故不予表達。

註3：本表財務分析公式如下-

1. 財務結構

(1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。

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

2. 償債能力

(1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債。

(2) 速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債。

(3) 利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出。

3. 經營能力

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

款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2) 平均收現日數=365/應收款項週轉率。

(3) 存貨週轉率=銷貨成本/平均存貨額。

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

(5) 平均銷貨日數=365/存貨週轉率。

(6) 不動產、廠房及設備週轉率=銷貨淨額/平均不動產、廠房及設備淨額。

(7) 總資產週轉率=銷貨淨額/平均資產總額。

4. 獲利能力

(1) 資產報酬率=[稅後損益+利息費用×(1-稅率)]/平均資產總額。

(2) 權益報酬率=稅後損益/平均權益總額。

(3) 純益率=稅後損益/銷貨淨額。

(4) 每股盈餘=(歸屬於母公司業主之損益-特別股股利)/加權平均已發行股數。(註4)

5. 現金流量

(1) 現金流量比率=營業活動淨現金流量/流動負債。

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

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

6. 槓桿度：

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

(2) 財務槓桿度=營業利益/(營業利益-利息費用)。

註4：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1. 以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2. 凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

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

4. 若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利(不論是否發放)應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註5：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1. 營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2. 資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

3. 存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。

4. 現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5. 不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

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

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

三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告

豐謙建設股份有限公司

審計委員會審查報告書

董事會造送本公司民國 110 年度營業報告書、財務報表及盈餘分配議案等，其中財務報表業經資誠聯合會計師事務所劉美蘭會計師、洪淑華會計師查核完竣，並出具查核報告。

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

此 致

豐謙建設股份有限公司 111 年股東會

豐謙建設股份有限公司

審計委員會召集人：李明強



中 華 民 國 111 年 3 月 16 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 110 年度（自 110 年 1 月 1 日至 110 年 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：豐謙建設股份有限公司



負責人：袁玉麒



中華民國 111 年 3 月 16 日

豐謙建設股份有限公司及子公司 合併財務報告暨會計師查核報告 民國 110 年度及 109 年度

會計師查核報告

(111)財審報字第 21004783 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 110 年及 109 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，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 110 年及 109 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 110 年及 109 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

如合併財務報表附註六(十)(十一)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」之履約爭議，歷經多年爭訟，雙方已於民國 110 年 7 月 29 日就前述案件簽署和解筆錄議定終止前述契約，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 110 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 110 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(二十)。民國 110 年度豐謙集團房地銷售收入為新台幣 3,059,683 仟元，占營業收入之 99.87%。

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(十二)；存貨評價之重要會計估計及假設請詳合併財務報表附註五。存貨備抵跌價損失之說明，請詳合併財務報表附註六(四)。豐謙集團民國 110 年 12 月 31 日之存貨餘額及存貨備抵跌價損失分別為新台幣 3,437,238 仟元及 5,892 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 110 年度及民國 109 年度個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見加強調事項段之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨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(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照中華民國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舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照中華民國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 110 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

劉美蘭

劉美蘭

會計師

洪淑華

洪淑華



金融監督管理委員會

核准簽證文號：金管證審字第 1070323061 號

前財政部證券管理委員會

核准簽證文號：(85)台財證(六)第 68701 號

中 華 民 國 1 1 1 年 3 月 1 6 日


 豐謙建設股份有限公司及其子公司
 合併資產負債表
 民國110年及109年12月31日

單位：新台幣仟元

資	產	附註	110年12月31日			109年12月31日		
			金	額	%	金	額	%
流動資產								
1100	現金及約當現金	六(一)	\$	1,280,673	23	\$	197,150	4
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流	六(二)						
	動			177,000	3		-	-
1150	應收票據淨額	六(三)		1,426	-		2,000	-
1170	應收帳款淨額	六(三)		19,055	-		5,643	-
1200	其他應收款	九(一)		23,794	1		23,699	1
1220	本期所得稅資產			570	-		-	-
130X	存貨	六(四)及八		3,431,346	62		4,740,932	89
1470	其他流動資產	六(五)		162,675	3		208,205	4
11XX	流動資產合計			<u>5,096,539</u>	<u>92</u>		<u>5,177,629</u>	<u>98</u>
非流動資產								
1600	不動產、廠房及設備	六(六)		36,277	-		1,692	-
1755	使用權資產	六(七)		-	-		229	-
1760	投資性不動產淨額	六(九)及八		110,032	2		110,565	2
1780	無形資產	六(十)		314,277	6		1,610	-
1900	其他非流動資產			389	-		9,774	-
15XX	非流動資產合計			<u>460,975</u>	<u>8</u>		<u>123,870</u>	<u>2</u>
1XXX	資產總計		\$	<u>5,557,514</u>	<u>100</u>	\$	<u>5,301,499</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110年及109年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	110年12月31日			109年12月31日		
			金	額	%	金	額	%
流動負債								
2100	短期借款	六(十二)及八	\$	945,700	17	\$	1,424,950	27
2130	合約負債—流動	六(二十)及七(二)		427,036	8		637,074	12
2150	應付票據			495	-		992	-
2170	應付帳款			93,055	2		391,633	7
2200	其他應付款			85,398	1		27,608	1
2280	租賃負債—流動			-	-		234	-
2310	預收款項	六(十三)		721,709	13		41	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十五)		270,941	5		26,874	1
2399	其他流動負債—其他			8,054	-		9,511	-
21XX	流動負債合計			<u>2,552,388</u>	<u>46</u>		<u>2,518,917</u>	<u>48</u>
非流動負債								
2540	長期借款	六(十五)及八		364,358	6		1,073,830	20
2600	其他非流動負債			1,204	-		1,204	-
25XX	非流動負債合計			<u>365,562</u>	<u>6</u>		<u>1,075,034</u>	<u>20</u>
2XXX	負債總計			<u>2,917,950</u>	<u>52</u>		<u>3,593,951</u>	<u>68</u>
歸屬於母公司業主之權益								
股本		六(十七)						
3110	普通股股本			1,550,015	28		1,550,015	29
資本公積		六(十八)						
3200	資本公積			5,226	-		3,954	-
保留盈餘		六(十九)						
3310	法定盈餘公積			109,005	2		103,949	2
3320	特別盈餘公積			-	-		3,723	-
3350	未分配盈餘			964,658	18		144,668	3
31XX	歸屬於母公司業主之權益合計			<u>2,628,904</u>	<u>48</u>		<u>1,806,309</u>	<u>34</u>
36XX	非控制權益	四(三)		10,660	-	(	98,761)	(
3XXX	權益總計			<u>2,639,564</u>	<u>48</u>		<u>1,707,548</u>	<u>32</u>
重大或有負債及未認列之合約承諾		九						
重大期後事項		十一						
3X2X	負債及權益總計		\$	<u>5,557,514</u>	<u>100</u>	\$	<u>5,301,499</u>	<u>100</u>

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：袁玉麒



經理人：劉瑞麟



會計主管：陳瓊妃




 豐謙建設股份有限公司及子公司
 合併綜合損益表
 民國110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	110 年 度			109 年 度		
		金	額	%	金	額	%
4000 營業收入	六(二十)及七 (二)	\$	3,063,768	100	\$	660,371	100
5000 營業成本	六(四)(二十四)	(	2,186,975)	(72)	(	546,111)	(83)
5900 營業毛利			876,793	28		114,260	17
營業費用	六(二十四)及七 (二)						
6100 推銷費用		(	135,397)	(4)	(	41,288)	(6)
6200 管理費用		(	49,687)	(2)	(	26,703)	(4)
6000 營業費用合計		(	185,084)	(6)	(	67,991)	(10)
6900 營業利益			691,709	22		46,269	7
營業外收入及支出							
7100 利息收入			1,067	-		87	-
7010 其他收入	六(二十一)		18,803	1		9,190	1
7020 其他利益及損失	六(五)(十一) (二十二)		341,098	11	(	64)	-
7050 財務成本	六(二十三)及七 (二)	(	5,663)	-	(	9,356)	(1)
7000 營業外收入及支出合計			355,305	12	(	143)	-
7900 稅前淨利			1,047,014	34		46,126	7
7950 所得稅費用	六(二十五)	(	42,540)	(1)	(	271)	-
8000 繼續營業單位本期淨利			1,004,474	33		45,855	7
8500 本期綜合損益總額		\$	1,004,474	33	\$	45,855	7
淨利(損)歸屬於：							
8610 母公司業主		\$	916,440	30	\$	50,557	8
8620 非控制權益			88,034	3	(	4,702)	(1)
		\$	1,004,474	33	\$	45,855	7
綜合損益總額歸屬於：							
8710 母公司業主		\$	916,440	30	\$	50,557	8
8720 非控制權益			88,034	3	(	4,702)	(1)
		\$	1,004,474	33	\$	45,855	7
每股盈餘	六(二十六)						
9750 基本每股盈餘		\$		5.91	\$		0.33
稀釋每股盈餘	六(二十六)						
9850 稀釋每股盈餘		\$		5.91	\$		0.33

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：袁玉麒



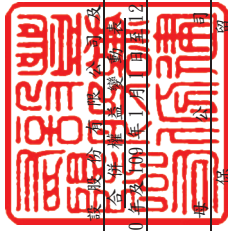
經理人：劉瑞麟



會計主管：陳瓊妃



單位：新台幣千元



豐謙建設股份有限公司
 監察人劉瑞麟
 民國110年12月31日

附註	歸屬		於		業		主		之		權		總額		
	普通	股	本	公	積	盈	未	分	配	盈	餘	總			
109	1,550,015	\$	3,954	\$	101,154	\$	3,723	\$	143,406	\$	1,802,252	(\$	94,059)	\$	1,708,193
109	-	-	-	-	-	-	-	-	50,557	-	50,557	(\$	4,702)	-	45,855
108	-	-	-	-	-	-	-	-	50,557	-	50,557	(\$	4,702)	-	45,855
109	-	-	-	-	2,795	-	-	-	(	2,795)	-	-	-	-	-
109	-	-	-	-	-	-	-	-	(	46,500)	(	46,500)	-	(	46,500)
109	1,550,015	\$	3,954	\$	103,949	\$	3,723	\$	144,668	\$	1,806,309	(\$	98,761)	\$	1,707,548
110	1,550,015	\$	3,954	\$	103,949	\$	3,723	\$	144,668	\$	1,806,309	(\$	98,761)	\$	1,707,548
110	-	-	-	-	-	-	-	-	916,440	-	916,440	-	88,034	-	1,004,474
109	-	-	-	-	-	-	-	-	916,440	-	916,440	-	88,034	-	1,004,474
109	-	-	-	-	5,056	-	-	-	(	5,056)	-	-	-	-	-
109	-	-	-	-	-	-	-	-	(	77,501)	(	77,501)	-	(	77,501)
109	-	-	-	-	-	-	(	3,723)	3,723	-	-	-	-	-	-
109	-	-	-	-	-	-	-	-	(	17,616)	(	17,616)	21,387	-	3,771
109	-	-	1,272	-	-	-	-	-	-	-	1,272	-	-	-	1,272
109	1,550,015	\$	5,226	\$	109,105	\$	-	\$	964,658	\$	2,628,904	\$	10,660	\$	2,639,564



董事長：袁玉麒



經理人：劉瑞麟



會計主管：陳瓊妃

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。


 豐謙建設股份有限公司及子公司
 合併現金流量表
 民國110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

附註	110年1月1日 至12月31日	109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	\$ 1,047,014	\$ 46,126
調整項目		
收益費損項目		
折舊費用	六(六)(七)(九) (二十四) 1,802	1,393
攤銷費用	六(十)(二十四) 3,244	1,828
處分不動產、廠房及設備損失	六(二十二) -	60
利息收入	(1,067)	(87)
利息費用	六(二十三) 5,663	9,356
其他資產損失	六(二十二) 1,800	-
應付未付轉列其他收入	六(二十一) (2,573)	-
金融資產減損迴轉利益	六(二十二) (26,987)	-
非金融資產減損迴轉利益	六(二十二) (315,911)	-
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	574	(1,575)
應收帳款	(13,412)	(2,222)
其他應收款	(13)	(77)
存貨	1,338,132	(582,764)
其他流動資產	77,525	(117,820)
其他非流動資產	3,396	(29)
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債-流動	(210,038)	425,418
應付票據	(497)	(700)
應付帳款	(298,578)	322,158
其他應付款	60,175	17,238
預收款項	(14)	2
其他流動負債	(1,457)	4,933
營運產生之現金流入	1,668,778	123,238
收取之利息	985	87
支付之利息	(34,021)	(48,736)
支付所得稅	(43,110)	(4,059)
營業活動之淨現金流入	1,592,632	70,530
投資活動之現金流量		
取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(177,000)	-
購置不動產、廠房及設備	六(六) (35,625)	(162)
處分不動產、廠房及設備價款	-	30
存出保證金減少(增加)	4,224	(4,480)
處分無形資產收現數	六(十三) 721,682	-
投資活動之淨現金流入(流出)	513,281	(4,612)
籌資活動之現金流量		
短期借款增加	六(二十八) 193,750	316,050
短期借款減少	六(二十八) (1,042,000)	(15,370)
舉借長期借款	六(二十八) 305,000	-
償還長期借款	六(二十八) (401,405)	(195,020)
存入保證金增加	-	(262)
租賃本金償還	六(七)(二十八) (234)	(460)
發放現金股利	六(十九) (77,501)	(46,500)
籌資活動之淨現金(流出)流入	(1,022,390)	58,438
本期現金及約當現金增加數	1,083,523	124,356
期初現金及約當現金餘額	197,150	72,794
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,280,673	\$ 197,150

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：袁玉麒



經理人：劉瑞麟



會計主管：陳瓊妃



豐謙建設股份有限公司及子公司
合併財務報表附註
民國110年度及109年度

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革與業務範圍

豐謙建設股份有限公司(以下簡稱「本公司」)原名為宏都建設股份有限公司，於民國103年6月經股東會決議更名為豐謙建設股份有限公司。本公司及子公司(以下統稱「本集團」)，本公司主要營業項目為委託營造廠商興建國民住宅、商業大樓出租出售業務、建築材料買賣與進出口等之經營業務；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

本合併財務報告已於民國111年3月16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110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4號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第9號之延長」	民國110年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報導準則第7號、國際財務報導準則第4號及國際財務報導準則第16號之第二階段修正「利率指標變革」	民國110年1月1日
國際財務報導準則第16號之修正「2021年6月30日後之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	民國110年4月1日(註)

註：金管會允許提前於民國110年1月1日適用

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國111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3號之修正「對觀念架構之索引」	民國111年1月1日
國際會計準則第16號之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	民國111年1月1日
國際會計準則第37號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	民國111年1月1日
2018-2020週期之年度改善	民國111年1月1日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

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
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號—比較資訊」	民國112年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國112年1月1日
國際會計準則第1號之修正「會計政策之揭露」	民國112年1月1日
國際會計準則第8號之修正「會計估計之定義」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	民國112年1月1日

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. 本合併財務報告係按歷史成本編製。
2. 編製符合 IFRSs 之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本集團的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及合併財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三) 合併基礎

1. 合併財務報告編製原則

- (1) 本集團將所有子公司納入合併財務報告編製之個體。子公司指受本集團控制之個體(包括結構型個體)，當本集團暴露於來自對該個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對該個體之權力有能力影響該等報酬時，本集團即控制該個體。子公司自本集團取得控制之日起納入合併財務報告，於喪失控制之日起終止合併。
- (2) 集團內公司間之交易、餘額及未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本集團採用之政策一致。
- (3) 損益及其他綜合損益各組成部分歸屬於母公司業主及非控制權益；綜合損益總額亦歸屬於母公司業主及非控制權益，即使因而導致非控制權益發生虧損餘額。
- (4) 對子公司持股之變動若未導致喪失控制(與非控制權益之交易)，係作為權益交易處理，亦即視為與業主間進行之交易。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額係直接認列權益。
- (5) 當集團喪失對子公司之控制，對前子公司之剩餘投資係按公允價值重新衡量，並作為原始認列金融資產之公允價值或原始認列投資關聯企業或合資之成本，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。對於先前認列於其他綜合損益與該子公司有關之所有金額，其會計處理與本集團若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對子公司之控制時，將該利益或損失自權益重分類為損益。

2. 列入合併財務報告之子公司：

投資公司 名稱	子公司 名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			110年12月31日	109年12月31日	
豐謙建設 (股)公司	宏羽營造(股)公司 (宏羽公司)	綜合營造、 不動產買 賣、住宅及 大樓開發租 賃等經營業 務	92.83	92.83	
豐謙建設 (股)公司	宏都阿里山國際開 發(股)公司 (宏都阿里山)	飯店及餐飲 經營業務	99.87	71.34	註
宏羽營造 (股)公司	宏都阿里山國際開 發(股)公司 (宏都阿里山)	飯店及餐飲 經營業務	0.01	1.52	註

註：本公司於民國 110 年 12 月 1 日將所持有之宏都阿里山特別股全數轉換為普通股共計 22,500 仟股，轉換後本公司與宏羽公司對宏都阿里山持股比分別為 99.87%及 0.01%。

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

本集團民國 110 年及 109 年 12 月 31 日非控制權益總額分別為 10,660 仟元及借餘 98,761 仟元，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			
		110年12月31日		109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	\$ 337	0.12	(\$ 98,488)	27.14

子公司 名稱	主要 營業場所	分配予非控制權益之損益			
		110年度		109年度	
		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	\$ 87,717	0.12	(\$ 4,718)	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	
	110年12月31日	109年12月31日
流動資產	\$ 721,316	\$ 1,905
非流動資產	314,277	6,989
流動負債	(755,038)	(168,303)
非流動負債	-	(203,478)
淨資產總額	\$ 280,555	(\$ 362,887)

綜合損益表

	宏都阿里山國際開發(股)公司	
	110年度	109年度
收入	\$ -	\$ -
稅前淨利(損)	323,634	(17,385)
所得稅費用	-	-
本期淨利(損)	323,634	(17,385)
其他綜合損益(稅後淨額)	-	-
本期綜合損益總額	\$ 323,634	(\$ 17,385)
綜合損益總額歸屬於		
非控制權益	\$ 87,717	(\$ 4,718)
支付予非控制權益股利	\$ -	\$ -

現金流量表

	宏都阿里山國際開發(股)公司	
	110年度	109年度
營業活動之淨現金流入(出)	\$ 27,773	(\$ 3,395)
投資活動之淨現金流入	721,682	-
籌資活動之淨現金流(出)入	(57,000)	3,000
本期現金及約當現金增加 (減少)數	692,455	(395)
期初現金及約當現金餘額	1,849	2,244
期末現金及約當現金餘額	\$ 694,304	\$ 1,849

(四) 外幣換算

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

(五) 資產負債區分流動及非流動之分類標準

1. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

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

除(五)3. 之情形外，本集團將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

2. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

- (1) 預期將於正常營業週期中清償者。
- (2) 主要為交易目的而持有者。
- (3) 預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
- (4) 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月者。負債

之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致清償者，不影響其分類。

除(五)3.之情形外，本集團將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

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

(六) 約當現金

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

(七) 按攤銷後成本衡量金融資產

1. 係指同時符合下列條件者：

(1) 在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。

(2) 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

2. 本集團對於符合交易慣例之按攤銷後成本衡量之金融資產係採用交易日會計。

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

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

(八) 應收帳款及票據

1. 係指依合約約定，已具無條件收取因移轉商品或勞務所換得對價金額權利之帳款及票據。

2. 屬未付息之短期應收帳款及票據，因折現之影響不大，本集團係以原始發票金額衡量。

(九) 金融資產減損

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

(十) 金融資產之除列

當本集團對收取來自金融資產現金流量之合約權力失效時，將除列金融資產。

(十一) 出租人之租賃交易－營業租賃

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

(十二) 存貨

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

(十三) 不動產、廠房及設備

1. 不動產、廠房及設備係以取得成本為入帳基礎，並將購建期間之有關利息資本化。
2. 後續成本只有在與該項目有關之未來經濟效益很有可能流入本集團，且該項目之成本能可靠衡量時，才包括在資產之帳面金額或認列為一項單獨資產。被重置部分之帳面金額應除列。所有其他維修費用於發生時認列為當期損益。
3. 不動產、廠房及設備之後續衡量採成本模式，除土地不提折舊外，其他按估計耐用年限以直線法計提折舊。不動產、廠房及設備各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。
4. 本集團於每一財務年度結束日對各項資產之殘值、耐用年限及折舊方法進行檢視，若殘值及耐用年限之預期值與先前之估計不同時，或資產所含之未來經濟效益之預期消耗型態已有重大變動，則自變動發生日起依國際會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」之會計估計變動規定處理。各項資產之耐用年限如下：房屋及建築為20~55年、附屬設備為5~10年、其他設備為3~10年。

(十四) 承租人之租賃交易－使用權資產/租賃負債

1. 租賃資產於可供本集團使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時，將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費用。
2. 租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付按本集團增額借款利率折現後之現值認列，租賃給付包括固定給付，減除可收取之任何租賃誘因。

後續採利息法按攤銷後成本法衡量，於租賃期間提列利息費用。當非屬合約修改造造成租賃期間或租賃給付變動時，將重評估租賃負債，並將再衡量數調整使用權資產。

3. 使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括：

- (1) 租賃負債之原始衡量金額；
- (2) 於開始日或之前支付之任何租賃給付；及
- (3) 發生之任何原始直接成本。

後續採成本模式衡量，於使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿

時兩者之較早者，提列折舊費用。當租賃負債重評估時，使用權資產將調整租賃負債之任何再衡量數。

(十五) 投資性不動產

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

(十六) 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。

(十七) 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。

(十八) 借款

係指向銀行借入之長、短期款項。本集團於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，後續就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息費用於損益。

(十九) 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。

(二十) 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。

(二十一) 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

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

3. 員工酬勞及董監酬勞

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或已實質性立法之稅率計算當期所得稅。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵之所得稅，嗣盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列之未分配盈餘所得稅費用。
3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於合併資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。若遞延所得稅源自於交易中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得(課稅損失)，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或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時適用之稅率(及稅法)為準。
4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重新評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。

(二十四) 股本

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

(二十五) 股利分配

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

(二十六) 收入認列

1. 不動產銷售

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

2. 土地開發及轉售

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

3. 取得客戶合約成本

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

4. 租賃收入

於租賃期間內依直線法攤銷按月認列收入。

(二十七) 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，經辨識本集團之主要營運決策者為董事會。

五、重大會計判斷、假設及估計不確性之主要來源

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

重要會計估計及假設

存貨之評價

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

民國 110 年 12 月 31 日，本集團存貨之帳面金額為 3,431,346 仟元。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
庫存現金及週轉金	\$ 26	\$ 26
支票存款及活期存款	954,847	197,124
定期存款	275,800	-
附買回債券	50,000	-
合計	<u>\$ 1,280,673</u>	<u>\$ 197,150</u>

1. 本集團往來之金融機構信用品質良好，且本集團與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。
2. 本集團將原始到期日超過三個月且非滿足短期現金承諾之定期存款分類為「按攤銷後成本衡量之金融資產」項下，民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之金額分別為 177,000 仟元及 0 仟元。
3. 本集團未有將現金及約當現金提供質押之情形。

(二)按攤銷後成本衡量之金融資產

<u>項目</u>	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
流動項目：		
三個月以上定期存款	<u>\$ 177,000</u>	<u>\$ -</u>

1. 按攤銷後成本衡量之金融資產認列於損益之明細如下：

<u>項目</u>	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
利息收入	<u>\$ 364</u>	<u>\$ -</u>

2. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本集團持有按攤銷後成本衡量之金融資產，於民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之信用風險最大之暴險金額為每期按攤銷後成本衡量之金融資產之揭露金額。
3. 相關按攤銷後成本衡量之金融資產信用風險請詳附註十二(二)。

(三) 應收票據及帳款

	110年12月31日	109年12月31日
應收票據	\$ 1,426	\$ 2,000
應收帳款	\$ 19,055	\$ 5,643

1. 應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

	110年12月31日		109年12月31日	
	應收帳款	應收票據	應收帳款	應收票據
未逾期	\$ 19,055	\$ 1,426	\$ 5,643	\$ 2,000

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

- 民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之應收帳款及應收票據餘額均為客戶合約所產生，另於民國 109 年 1 月 1 日客戶合約之應收款餘額為 3,846 仟元。
- 本集團未有將應收票據及帳款提供作為質押擔保之情形。
- 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 110 年及 109 年 12 月 31 日信用風險最大暴險金額為每期應收票據及帳款之揭露金額。
- 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

	110年12月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 265,489	(\$ 1,559)	\$ 263,930
在建土地	1,925,550	-	1,925,550
在建工程	663,766	-	663,766
待建土地	582,433	(4,333)	578,100
合計	\$ 3,437,238	(\$ 5,892)	\$ 3,431,346
	109年12月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 849,895	(\$ 1,559)	\$ 848,336
在建土地	2,292,744	-	2,292,744
在建工程	1,022,356	-	1,022,356
待建土地	581,829	(4,333)	577,496
合計	\$ 4,746,824	(\$ 5,892)	\$ 4,740,932

1. 本集團當期認列為費損之存貨成本：

	110年度	109年度
已出售房地成本	\$ 2,186,442	\$ 552,848
存貨回升利益	-	(7,270)
	<u>\$ 2,186,442</u>	<u>\$ 545,578</u>

本集團已提列跌價損失之存貨，民國 109 年度因存貨淨變現價值回升而認列為銷貨成本減少。

2. 在建工程明細如下：

工 地 名 稱	110年12月31日	109年12月31日
台中市竹興段(蜜之地)	\$ -	\$ 809,567
台中市平田段(森立方)	189,545	21,637
竹北市隘興段(VITA)	467,827	190,916
台中市鎮福段	6,394	236
	<u>\$ 663,766</u>	<u>\$ 1,022,356</u>

3. 民國 110 年及 109 年度存貨利息資本化金額請詳附註六(二十三)，設算利息資本化之利率區間分別 1.22%~1.91%及 1.77%~2.06%。

4. 以存貨提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

5. 本集團於民國 109 年 5 月 6 日經董事會決議通過授權董事長向非關係人購買土地，供開發新建案使用，並於民國 109 年 7 月 31 日簽訂台中市南屯區鎮福段 46.49.50.51 地號土地，及民國 109 年 8 月 14 日簽訂台中市西屯區廣順段 187-2 地號道路用地之買賣合約，交易總金額共計 525,544 仟元。南屯區鎮福段 49 及 50 地號土地、南屯區鎮福段 51 地號土地及西屯區廣順段 187-2 地號道路用地分別於民國 109 年 11 月 16 日、民國 109 年 10 月 16 日及民國 109 年 10 月 6 日完成過戶。前述尚餘 46 地號土地尚未完成過戶，係因交易對象未依約定移轉所有權，本集團已依法提起訴訟，惟截至本合併財務報告發布日，本集團尚無法評估該訴訟結果之最終結果及對合併財務報告之影響，詳附註九(一)2. 說明。

(五) 其他流動資產

	110年12月31日	109年12月31日
取得合約之增額成本-流動	\$ 105,039	\$ 154,746
履約保證金	26,987	-
留抵稅額	25,338	48,829
其他流動資產-其他	5,311	4,630
	<u>\$ 162,675</u>	<u>\$ 208,205</u>

本集團因於本期訴訟達成和解，履約保證金之可回收金額高於其帳面價值，以前年度已認列資產減損之情況已不存在，本期認列金融資產減損迴轉利益 26,987 仟元，相關說明請詳六(十一)(二十二)。

(六) 不動產、廠房及設備

	110年1月1日	本期增加	本期減少	本期移轉	110年12月31日
<u>成本</u>					
土地	\$ 339	\$ 17,739	\$ -	\$ -	\$ 18,078
房屋及建築	133	17,739	-	-	17,872
附屬設備	29,900	-	-	-	29,900
其他設備	5,294	-	-	-	5,294
未完工程及 代驗設備	-	147	-	-	147
	<u>\$ 35,666</u>	<u>\$ 35,625</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 71,291</u>
<u>累計折舊</u>					
房屋及建築	(\$ 85)	(\$ 255)	\$ -	\$ -	(\$ 340)
附屬設備	(11,927)	(383)	-	(17,590)	(29,900)
其他設備	(4,345)	(402)	-	(27)	(4,774)
	<u>(\$ 16,357)</u>	<u>(\$ 1,040)</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 17,617)</u>	<u>(\$ 35,014)</u>
累計減損	(17,617)	\$ -	\$ -	\$ 17,617	-
	<u>\$ 1,692</u>				<u>\$ 36,277</u>
	109年1月1日	本期增加	本期減少	本期移轉	109年12月31日
<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	5,314	162	(182)	-	5,294
	<u>\$ 35,686</u>	<u>\$ 162</u>	<u>(\$ 182)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 35,666</u>
<u>累計折舊</u>					
房屋及建築	(\$ 82)	(\$ 3)	\$ -	\$ -	(\$ 85)
附屬設備	(11,884)	(43)	-	-	(11,927)
其他設備	(4,080)	(357)	92	-	(4,345)
	<u>(\$ 16,046)</u>	<u>(\$ 403)</u>	<u>\$ 92</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 16,357)</u>
累計減損	(17,617)	\$ -	\$ -	\$ -	(17,617)
	<u>\$ 2,023</u>				<u>\$ 1,692</u>

不動產、廠房及設備減損情形，請詳附註六(十一)。

(七) 租賃交易－承租人

1. 本集團租賃之標的資產係為建物，租賃合約之期間通常為3年。租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及條件，除租賃之資產不得用作借貸擔保外，未有加諸其他之限制。

2. 使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	110年12月31日	109年12月31日
	帳面金額	帳面金額
房屋及建築	\$ -	\$ 229
	110年度	109年度
	折舊費用	折舊費用
房屋及建築	\$ 229	\$ 457

3. 與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

	110年度	109年度
<u>影響當期損益之項目</u>		
租賃負債之利息費用	\$ 1	\$ 10
屬短期租賃合約之費用	421	174
	\$ 422	\$ 184

4. 本集團於民國 110 年及 109 年度租賃現金流出總額分別為 656 仟元及 644 仟元。

(八) 租賃交易－出租人

1. 本集團出租之標的資產係為建物，租賃合約之期間通常介於 1 到 6 年，租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及條件。為保全出租資產之使用情況，通常會要求承租人不得將租賃資產用作借貸擔保，或承租人須提供殘值保證。
2. 本集團於民國 110 年及 109 年度基於營業租賃合約表列營業收入-租金收入分別為 4,085 仟元及 5,019 仟元，其他收入-租金收入分別為 634 仟元及 872 仟元，無屬變動租賃給付。
3. 本集團以營業租賃出租之租賃給付之到期日分析如下：

	110年12月31日	109年12月31日
1年	\$ 4,360	\$ 4,691
1~5年	7,608	11,925
合計	\$ 11,968	\$ 16,616

(九) 投資性不動產

	110年1月1日	本期增加	本期減少	本期移轉	110年12月31日
<u>成本</u>					
土地	\$ 92,700	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 92,700
房屋及建築	27,713	-	-	-	27,713
	\$ 120,413	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 120,413
<u>累計折舊</u>					
房屋及建築	(\$ 9,848)	(\$ 533)	\$ -	\$ -	(\$ 10,381)
	\$ 110,565				\$ 110,032

	<u>109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>109年12月31日</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	(\$ 9,315)	(\$ 533)	\$ -	\$ -	(\$ 9,848)
	<u>\$ 111,098</u>				<u>\$ 110,565</u>

1. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
投資性不動產之租金收入	\$ 4,002	\$ 4,091
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	\$ 723	\$ 697

2. 本集團持有之投資性不動產於民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之公允價值分別為 125,529 仟元及 126,009 仟元，未經獨立人員評價，僅由本公司管理階層採用市場參與者常用之評價模型，以未來租金收入現金流量折現法評價，屬第三等級公允價值之衡量，所採用之重要不可觀察輸入值包括折現率。

3. 以投資性不動產提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(十) 無形資產

	<u>110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>110年12月31日</u>
<u>成本</u>					
特許權-BOT	\$ 714,710	\$ -	\$ -	\$ 50,000	\$ 764,710
<u>累計攤銷</u>					
特許權-BOT	(\$ 133,598)	(\$ 3,244)	\$ -	(\$ 313,591)	(\$ 450,433)
累計減損	(579,502)	-	288,821	290,681	-
	<u>\$ 1,610</u>				<u>\$ 314,277</u>

本集團因於本期訴訟達成和解，無形資產之可回收金額高於其帳面價值，以前年度已認列資產減損之情況已不存在，依該資產若未認列減損損失情況下減除攤銷後之帳面金額，本期認列減損迴轉利益 288,821 仟元並移轉累計減損至累計攤銷 290,681 仟元。另開發權利金以前年度因全數提列減損帳面餘額為 0，本期因訴訟和解而產生減損迴轉利益 27,090 仟元，因而調整帳面成本 50,000 仟元及累計攤銷 22,910 仟元。

截至民國 110 年 12 月 31 日止，本集團業已辦理塗銷北門車站飯店地上權登記及建物所有權移轉登記予林務局，前述有償移轉價款及維護費用已全數收足，惟雙方尚未完成北門車站飯店全部財產點交，無形資產之控制尚未移轉，未達處分要件，故將已收足之款項帳列於其他流動負債。民國 111 年 1 月 5 日雙方完成北門車站飯店全部財產點交，除列無形資產，本集團並於民國 111 年 1 月 14 日收足林務局返還之開發權利金及履約保證金。

	109年1月1日	本期增加	本期減少	本期移轉	109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	(\$ 131,770)	(\$ 1,828)	\$ -	\$ -	(\$ 133,598)
累計減損	(579,502)				(579,502)
	\$ 3,438				\$ 1,610

1. 無形資產攤銷明細如下：

	110年度	109年度
管理費用	\$ 3,244	\$ 1,828

2. 無形資產減損及迴升情形，請詳附註六(十一)。

(十一) 非金融資產減損

1. 本集團民國 110 年度所認列之減損損失迴轉計 315,911 仟元，109 年度無此情事，明細如下：

	110年度	109年度
	認列於當期損益	認列於當期損益
減損損失迴轉－特許權BOT	\$ 288,821	\$ -
減損損失迴轉－ 特許權BOT-開發權利金	27,090	-
	\$ 315,911	\$ -

2. 上述減損回升利益按部門別予以揭露之明細如下：

	110年度	109年度
	認列於當期損益	認列於當期損益
飯店及餐飲部	\$ 315,911	\$ -

3. 本集團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」(以下簡稱本履約爭議案)，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，截至民國 110 年 6 月 30 日止，本履約爭議案已提列無形資產減損 579,502 仟元及不動產、廠房及設備減損 17,617 仟元(已排除歷年因出售營業器具而迴轉所提列損失 6,416 仟元)，另阿里山觀光旅館及阿里山森林鐵路之履約保證金、開發權利金及相關資產等已轉列損失為 174,576 仟元，累計相關資產減損之金額合計為 771,695 仟元。

惟歷經多年爭訟，於民國 110 年 7 月 29 日宏都阿里山國際開發股份有限公司與林務局就前述案件之訴訟達成和解並簽署和解筆錄，林務局業依該和解筆錄之約定，通知宏都阿里山國際開發股份有限公司辦理塗銷北門車站飯店地上權登記及建物所有權移轉登記予林務局，並給付宏都阿里山國際開發股份有限公司 757,766 仟元(含稅)之有償移轉價款及維護費用，俟宏都阿里山國際開發股份有限公司交付北門車站飯店全部

財產之相關文件並經點交後，林務局返還開發權利金及履約保證金 72,234 仟元，同時雙方簽訂之「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興建暨營運契約」及設定地上權契約全部終止，依前述和解筆錄之約定條款評估於本期認列減損迴轉利益合計 342,898 仟元(無形資產減損迴轉利益 315,911 仟元及履約保證金損失迴轉利益 26,987 仟元)。

(十二)短期借款

借款性質	借款期間及還款方式	利率	擔保品	110年12月31日
銀行借款				
擔保借款	108/5/31~113/5/31 按月繳息，本金到期償還。	1.85%	存貨－在建土地	\$ 576,700
擔保借款	108/5/22~113/5/22 按月繳息，本金到期償還。	1.85%	存貨－在建土地	369,000
				<u>\$ 945,700</u>

借款性質	借款期間及還款方式	利率	擔保品	109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。	1.85%	存貨－在建土地	\$ 489,000
信用借款	108/5/27~113/5/27 按月繳息，本金到期償還。	1.95%	無	43,200
擔保借款	108/5/27~113/5/27 按月繳息，本金到期償還。	1.85%	存貨－在建工程	37,800
擔保借款	108/5/27~113/5/27 按月繳息，本金到期償還。	1.95%	存貨－在建工程	278,250
擔保借款	108/5/31~113/5/31 按月繳息，本金到期償還。	1.85%	存貨－在建土地	576,700
				<u>\$ 1,424,950</u>

1. 民國 110 年及 109 年 12 月 31 日，上述借款除有提供存貨擔保外，亦由主要管理階層提供保證，請詳附註七。
2. 短期借款擔保品，請詳附註八說明。

(十三) 預收款項

本集團因於本期訴訟案達成和解，林務局依該和解筆錄之約定，業已通知本集團辦理塗銷北門車站飯店地上權登記及建物所有權移轉登記予林務局，並給付本集團 757,766 仟元(含稅)之有償移轉價款及維護費用，惟截至民國 110 年 12 月 31 日止，雙方尚未完成北門車站飯店全部財產點交，故將前述已收足之款項帳列於預收款項，相關說明請詳六(十)。

(十四) 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。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，並已於民國 110 年 12 月 1 日將持有之子公司特別股全數轉換為其普通股，並已辦理變更登記完竣，與特別股負債相關之會計處理於本合併報表已沖銷。

(十五) 長期借款

<u>借款性質</u>	<u>借款期間 及還款方式</u>	<u>利率</u>	<u>擔保品</u>	<u>110年12月31日</u>
長期銀行借款				
擔保借款	106/4/13~111/4/13 按月繳息，分期償還。	1.72%	存貨—待建土地	\$ 77,000
擔保借款	106/4/24~111/4/24 按月繳息，第3年起分 期償還。	1.72%	存貨—待建土地	188,000
擔保借款	107/5/24~114/5/24 按月繳息，分期償還。	1.72%	存貨—待建土地	18,550
擔保借款	106/4/19~121/4/19 按月繳息，第3年起分 期償還。	1.63%	存貨—待售房地 投資性不動產	31,694
擔保借款	106/8/11~121/8/11 按月繳息，第3年起分 期償還。	1.63%	投資性不動產	15,055
擔保借款	110/7/13~114/1/13 按月繳息，到期還本。	1.70%	存貨—在建土地	305,000
小計				635,299
減：一年內到期之長期借款(表列其他流動負債)				(270,941)
合計				<u>\$ 364,358</u>

借款性質	借款期間 及還款方式	利率	擔保品	109年12月31日
長期銀行借款				
擔保借款	106/4/13~111/4/13 按月繳息，分期償還。	1.72%	存貨－待建土地	\$ 86,000
擔保借款	106/4/24~111/4/24 按月繳息，第3年起分期償還。	1.72%	存貨－待建土地	200,000
擔保借款	107/5/24~114/5/24 按月繳息，分期償還。	1.72%	存貨－待建土地	20,350
擔保借款	107/8/16~112/8/16 按月繳息，到期還本。	1.76%	存貨－待售土地	350,000
擔保借款	108/2/25~111/2/25 按月繳息，到期還本。	1.65%	存貨－待售房地	24,530
擔保借款	108/5/22~113/5/22 按月繳息，到期還本。	1.85%	存貨－在建土地	369,000
擔保借款	106/4/19~121/4/19 按月繳息，第3年起分期償還。	1.63%	存貨－待售房地 投資性不動產	34,487
擔保借款	106/8/11~121/8/11 按月繳息，第3年起分期償還。	1.63%	投資性不動產	16,337
小計				1,100,704
減：一年內到期之長期借款(表列其他流動負債)				(26,874)
合計				\$ 1,073,830

- 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。
- 長期借款擔保品，請詳附註八說明。

(十六) 退休金

- 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。
- 民國 110 年及 109 年度，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 598 仟元及 486 仟元。

(十七) 股本

本公司民國 110 年 12 月 31 日之額定資本額為 2,000,000 仟元，實收資本額為 1,550,015 仟元，分為 155,001 仟股，每股面額 10 元。

本公司普通股期初與期末流通在外股數調節如下(單位：仟股)：

	110年12月31日	109年12月31日
期初暨期末股數	155,001	155,001

(十八) 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。

本期資本公積變動數 1,272 仟元係本公司未實際取得或處分子公司股權時，因子公司權益變動認列之權益交易變動數及本公司採用權益法認列子公司資本公積之調整數。採用權益法之投資於本合併報表已沖銷。

(十九) 保留盈餘

1. 依本公司章程規定，本公司每年度決算如有盈餘時，應依下列順序分派之：

(1) 提繳稅捐。

(2) 彌補虧損。

(3) 提百分之十為法定盈餘公積；但法定盈餘公積已達資本總額時，不在此限。

(4) 依相關法令規定提列或迴轉特別盈餘公積。

(5) 餘額加計前期累計未分配盈餘數為累計可分配盈餘，由董事會擬定盈餘分配案提請股東會決議分配之。

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

2. 法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

3. 本公司分派盈餘時，依法令規定須就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，嗣後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金額得列入可供分派盈餘中。

4. 本公司民國 109 年度盈餘分派案，於民國 110 年 6 月 6 日經股東會電子投票結果，已達法定決議門檻通過該案盈餘分派案，並於民國 110 年 7 月 14 日召開實體股東會決議通過。民國 109 年 5 月 27 日經股東會決議通過民國 108 年度盈餘分派案。民國 109 年度及民國 108 年度盈餘分派案如下：

	109年度		108年度	
	金額	每股股利	金額	每股股利
法定盈餘公積	\$ 5,056		\$ 2,795	
現金股利	77,501	\$ 0.5	46,500	\$ 0.3
合計	<u>\$ 82,557</u>		<u>\$ 49,295</u>	

- 民國 111 年 3 月 16 日經董事會決議通過對民國 110 年度之盈餘分派每普通股股利 1.8 元，股利總計 279,003 仟元。
- 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，並已提報民國 108 年股東會。前述特別盈餘公積已於民國 110 年 3 月 5 日經主管機關准予動用，並予以迴轉。
- 本期未分配盈餘變動數 17,616 仟元係本公司將所持有之子公司特別股轉換為普通股時，實際取得股權價格與帳面價值之差額。

(二十)營業收入

	110年度	109年度
客戶合約之收入	\$ 3,059,683	\$ 655,352
其他-建物出租收入	4,085	5,019
合計	<u>\$ 3,063,768</u>	<u>\$ 660,371</u>

1. 客戶合約收入之細分

本集團之收入可細分為下列主要地理區域：

110年度	營建事業部			合計
	南部地區	中部地區	北部地區	
部門收入	<u>\$ 500,000</u>	<u>\$2,039,607</u>	<u>\$ 520,076</u>	<u>\$3,059,683</u>
收入認列時點 於某一時點認列之 收入				<u>\$3,059,683</u>

109年度	營建事業部			合計
	南部地區	中部地區	北部地區	
部門收入	<u>\$ -</u>	<u>\$ 70,410</u>	<u>\$ 584,942</u>	<u>\$ 655,352</u>
收入認列時點 於某一時點認列之 收入				<u>\$ 655,352</u>

- 本集團截至民國 110 年及 109 年 12 月 31 日已簽訂之銷售房地合約，尚未滿足履約義務所分攤之交易價格之彙總金額及預計認列收入年度分別如下：

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
已簽約合約金額	\$ 3,911,110	\$ 4,973,490
預計認列收入年度	111年~113年	110年~113年

3. 合約負債

本集團預收款項係認列客戶合約收入相關之合約負債如下：

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>	<u>109年1月1日</u>
合約負債	\$ 427,036	\$ 637,074	\$ 211,656

期初合約負債本期認列收入：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
合約負債期初餘額本期 認列收入	\$ 412,584	\$ -

(二十一) 其他收入

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
租金收入	\$ 634	\$ 872
其他手續費收入	144	156
應付款項轉列其他收入	2,573	-
其他收入－其他	15,452	8,162
	<u>\$ 18,803</u>	<u>\$ 9,190</u>

(二十二) 其他利益及損失

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
減損迴轉利益		
金融資產減損迴轉利益	\$ 26,987	\$ -
無形資產減損迴轉利益	315,911	-
處分不動產、廠房及設備損失	-	(60)
其他損失	(1,800)	(4)
	<u>\$ 341,098</u>	<u>(\$ 64)</u>

民國 110 年度減損迴轉利益請詳附註六(十一)之說明。

(二十三) 財務成本

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
利息費用：		
銀行借款	\$ 31,479	\$ 46,087
其他	2,730	2,449
	<u>34,209</u>	<u>48,536</u>
減：符合要件之利息 資本化金額	(28,546)	(39,180)
	<u>\$ 5,663</u>	<u>\$ 9,356</u>

(二十四)費用性質之額外資訊

	110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	\$ -	\$ 21,206	\$ 21,206
勞健保費用	-	1,321	1,321
退休金費用	-	598	598
董事酬金	-	11,736	11,736
其他員工福利費用	-	2,451	2,451
合計	<u>\$ -</u>	<u>\$ 37,312</u>	<u>\$ 37,312</u>
不動產、廠房及設備折舊費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,040</u>	<u>\$ 1,040</u>
使用權資產折舊費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 229</u>	<u>\$ 229</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>\$ 3,244</u>	<u>\$ 3,244</u>
	109年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ -	\$ 12,329	\$ 12,329
勞健保費用	-	1,061	1,061
退休金費用	-	486	486
董事酬金	-	2,358	2,358
其他員工福利費用	-	652	652
合計	<u>\$ -</u>	<u>\$ 16,886</u>	<u>\$ 16,886</u>
不動產、廠房及設備折舊費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 403</u>	<u>\$ 403</u>
使用權資產折舊費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 457</u>	<u>\$ 457</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>\$ 1,828</u>	<u>\$ 1,828</u>

1. 依本公司章程規定，為激勵員工及經營團隊，本公司年度如有獲利於彌補累積虧損後，應提撥員工酬勞不低於1%，董事酬勞以不高於3%為限。員工酬勞得以股票或現金支付之，應由董事會以董事三分之二以上出席及董事出席過半數同意之決議為之，並報告股東會。董事酬勞僅得以現金為之。員工酬勞發放股票或現金之對象得包括符合一定條件之從屬公司員工。
2. 本公司民國110年及109年度董事酬勞估列金額分別為9,696仟元及512仟元；員工酬勞估列金額分別為970仟元及51仟元，前述金額帳列薪資費用科目，係依該年度之獲利情況，董事及員工酬勞分別以1%及1%估列。惟若嗣後董事會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為董事會議年度之損益。

經董事會決議之民國109年度董事酬勞及員工酬勞金額與民國109年度財務報告認列之金額一致。民國109年度董事酬勞及員工酬勞全數以現金發放，實際配發金額與估列數無差異。

3. 本公司董事會通過之員工及董事酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十五) 所得稅

1. 所得稅費用

(1) 所得稅費用組成部分：

	110年度	109年度
當期所得稅	\$ 40,805	\$ 1,474
以前年度所得稅低(高)估數	1,735	(1,203)
所得稅費用	<u>\$ 42,540</u>	<u>\$ 271</u>

(2) 所得稅費用與會計利潤關係

	110年度	109年度
稅前淨利按法令稅率計算所得稅	\$ 257,408	\$ 6,651
按稅法規定應剔除之費用	3,787	1,176
按稅法規定免課稅之所得	(215,482)	(2,694)
土地增值稅影響數	40,805	1,474
暫時性差異未認列遞延所得稅資產	(6,000)	(2,768)
課稅損失未認列遞延所得稅資產	97	1,307
遞延所得稅資產可實現性評估變動	(39,810)	(3,672)
以前年度所得稅低(高)估數	1,735	(1,203)
所得稅費用	<u>\$ 42,540</u>	<u>\$ 271</u>

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：

110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
101	豐謙	核定數	\$ 14,381	\$ 14,381	111
102	豐謙	核定數	522,893	522,893	112
104	豐謙	核定數	43,964	43,964	114
105	豐謙	核定數	26,666	26,666	115
106	豐謙	核定數	7,458	7,458	116
107	豐謙	核定數	53,155	53,155	117
		合計	<u>\$ 668,517</u>	<u>\$ 668,517</u>	

110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
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	核定數	8,387	8,387	116
107	阿里山	核定數	7,820	7,820	117
108	阿里山	核定數	7,824	7,824	118
109	阿里山	申報數	6,537	6,537	119
		合計	<u>\$ 191,900</u>	<u>\$ 191,900</u>	

110年12月31日

發生年度	公司名稱	申報數/ 核定數	尚未抵減 金額	未認列遞延 所得稅資產金額	最後扣 抵年度
107	宏羽	核定數	\$ 2,098	\$ 2,098	117
108	宏羽	核定數	129	129	118
110	宏羽	預計申報數	488	488	120
		合計	<u>\$ 2,715</u>	<u>\$ 2,715</u>	
		總計	<u>\$ 863,132</u>	<u>\$ 863,132</u>	

109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
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	522,893	522,893	112
104	豐謙	核定數	43,964	43,964	114
105	豐謙	核定數	26,666	26,666	115
106	豐謙	核定數	7,458	7,458	116
107	豐謙	核定數	53,155	53,155	117
		合計	<u>\$ 866,530</u>	<u>\$ 866,530</u>	

109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
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	核定數	8,387	8,387	116
107	阿里山	核定數	7,820	7,820	117
108	阿里山	申報數	7,824	7,824	118
109	阿里山	預計申報數	6,537	6,537	119
		合計	<u>\$ 270,049</u>	<u>\$ 270,049</u>	

109年12月31日

發生年度	公司名稱	申報數/ 核定數	尚未抵減 金額	未認列遞延 所得稅資產金額	最後扣 抵年度
107	宏羽	核定數	\$ 2,362	\$ 2,362	117
108	宏羽	申報數	129	129	118
		合計	<u>\$ 2,491</u>	<u>\$ 2,491</u>	
		總計	<u>\$ 1,139,070</u>	<u>\$ 1,139,070</u>	

3. 未認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異：

	110年12月31日	109年12月31日
可減除暫時性差異	<u>\$ 82,656</u>	<u>\$ 897,255</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：

	豐謙	宏羽	宏都阿里山
核定年度	<u>108</u>	<u>108</u>	<u>108</u>

(二十六) 每股盈餘

	110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	\$ 916,440	155,001	\$ 5.91
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利 具稀釋作用之潛在普通股之影響	916,440	155,001	
員工酬勞	-	33	
屬於母公司普通股股東之本期淨利加 潛在普通股之影響	\$ 916,440	155,034	\$ 5.91
	109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	\$ 50,557	155,001	\$ 0.33
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利 具稀釋作用之潛在普通股之影響	50,557	155,001	
員工酬勞	-	4	
屬於母公司普通股股東之本期淨利加 潛在普通股之影響	\$ 50,557	155,005	\$ 0.33

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

(二十七) 與非控制權益之交易

本集團之宏都阿里山子公司於民國 110 年 12 月 1 日因可轉換特別股負債轉換，本集團未依持股比例認購宏都阿里山子公司股權，致持股比例由 72.86% 上升至 99.88%。由於上述交易並未改變本集團對該子公司之控制，係視為權益交易處理。該交易增加非控制權益 21,387 仟元，歸屬於母公司業主之權益減少 16,344 仟元。

本集團民國 109 年並未與非控制權益進行交易。

(二十八) 來自籌資活動之負債之變動

	110年1月1日	籌資現金流 量之變動	非現金流動 之增加數	非現金流動 之移轉數	110年12月31日
短期借款	\$ 1,424,950	(\$ 848,250)	\$ -	\$ 369,000	\$ 945,700
長期借款(含一年內 到期之長期借款)	1,100,704	(96,405)	-	(369,000)	635,299
應付股利	-	(77,501)	77,501	-	-
存入保證金	1,204	-	-	-	1,204
租賃負債	234	(234)	-	-	-
來自籌資活動之 負債總額	<u>\$ 2,527,092</u>	<u>(\$ 1,022,390)</u>	<u>\$ 77,501</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,582,203</u>

	109年1月1日	籌資現金流 量之變動	非現金流動 之增加數	非現金流動 之移轉數	109年12月31日
短期借款	\$ 547,570	\$ 300,680	\$ -	\$ 576,700	\$ 1,424,950
長期借款(含一年內 到期之長期借款)	1,872,424	(195,020)	-	(576,700)	1,100,704
應付股利	-	(46,500)	46,500	-	-
存入保證金	1,466	(262)	-	-	1,204
租賃負債	694	(460)	-	-	234
來自籌資活動之 負債總額	<u>\$ 2,422,154</u>	<u>\$ 58,438</u>	<u>\$ 46,500</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,527,092</u>

七、關係人交易

(一) 關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本集團關係
豐邑建設股份有限公司(豐邑建設)	負責人與本公司總經理為一親等親屬
豐邑百貨股份有限公司(豐邑百貨)	負責人與本公司總經理為一親等親屬
聖恩營造股份有限公司(聖恩營造)	負責人與本公司總經理為一親等親屬
劉瑞麟	本公司之董事兼總經理
劉樹居	與本公司總經理為一親等親屬

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 營業收入

銷貨收入：	110年度	109年度
其他關係人	<u>\$ 39,439</u>	<u>\$ 16,364</u>

(1) 本公司於民國 109 年出售道路用地予其他關係人，前述交易已於民國 109 年 6 月 19 日完成產權移轉。

(2) 商品銷售之交易價格與收款條件與非關係人並無重大差異。

2. 合約負債

	110年12月31日	109年12月31日
其他關係人	\$ -	\$ 8,457

本公司於民國 108 年與其他關係人簽訂建案-蜜之地之預售屋買賣合約價款共計 39,100 仟元(含稅)，民國 109 年 12 月 31 日預收房地款為 8,457 仟元，截至民國 110 年 12 月 31 日，已完成產權移轉，交易價格與收款條件與非關係人無重大差異。

3. 租賃交易－承租人

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

(2)租金費用

	110年度	109年度
聖恩營造	\$ 235	\$ -

(3)租賃負債

A. 期末餘額：

	110年12月31日	109年12月31日
聖恩營造	\$ -	\$ 234

B. 利息費用

	110年度	109年度
聖恩營造	\$ 1	\$ 10

4. 手續費收入

	110年度	109年度
其他關係人	\$ 36	\$ 156

5. 擔保情形

本公司為其他關係人融資背書保證之明細如下：

截至民國 110 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及磐石投資建設股份有限公司辦理同業連帶擔保計 425,690 仟元，擔保期間自雙方簽訂互保契約後，並經公會審查核可日起，而於該案取得使照時，有關之履約保證自動消滅。

6. 其他

主要管理階層為本公司長、短期借款之連帶保證人，請詳附註六(十二)、(十五)說明。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	110年度	109年度
短期員工福利	\$ 20,302	\$ 7,446

短期員工福利中包含董事酬勞估列金額，請詳附註六(二十四)2說明。

八、質押之資產

本集團之資產提供擔保明細如下：

資產項目	帳面價值		擔保用途
	110年12月31日	109年12月31日	
存貨	\$ 2,311,987	\$ 4,028,005	長、短期銀行借款 及應付短期票券
投資性不動產	110,032	110,565	長期銀行借款
	<u>\$ 2,422,019</u>	<u>\$ 4,138,570</u>	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)或有事項

1. 為關係人之保證情形，請參閱附註七(二)。
2. 本集團與台中市南屯區鎮福段46地號土地賣方於民國109年7月31日簽訂土地買賣契約書，惟賣方於民國109年9月10日向地政機關辦理變更印鑑，致本集團無法辦理所有權移轉登記手續，該土地亦已因賣方之次子聲請台灣台中地方法院核發暫時處分為限制登記，而無法為所有權移轉之行為，本集團乃依約提起訴狀請求返還賣方已領取之第一期簽約款及第二期用印款共23,540仟元(帳列其他應收款)及違約金等。惟截至本合併財務報告發布日，本集團尚無法評估該訴訟之最終結果及對合併財務報告之影響。

(二)承諾事項

截至民國110年及109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3,911,110仟元及4,973,490仟元，已預收價款(含稅)分別為436,532仟元及650,878仟元。

十、重大之災害損失

無此情形。

十一、重大期後事項

1. 本公司之子公司－宏都阿里山國際開發股份有限公司於民國111年2月23日經股東臨時會決議通過現金減資案，擬依各股東持有股數按比例退還股款225,000仟元。
2. 本公司之子公司－宏羽營造股份有限公司於民國111年1月25日因依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證機制，為浩瀚開發建設股份有限公司辦理同業連帶擔保計215,508仟元，擔保期間自雙方簽訂互保契約後，並經公會審查核可日起，而於該案取得使照時，有關之履約保證自動消滅。
3. 本集團於民國110年11月3日及民國111年3月16日經董事會決議通過授權董事長向非關係人購買土地，供開發新建案使用，並分別於民國111年3月9日及民國111年3月16日簽訂台中市東區頂橋子頭段土地及台中市北屯區仁平段土地之買賣合約，交易總金額分別為543,984仟元及616,804仟元。

十二、其他

(一) 資本管理

本集團之資本管理目標，係為保障集團能繼續經營，維持最佳資本結構以降低資金成本，並為股東提供報酬。為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東之股利金額、退還資本予股東、發行新股或出售資產以調整至最適資本結構。本集團利用負債資本比率以監控集團資本，該比率係按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額之計算為總借款(包括合併資產負債表所列報之「流動及非流動借款」)扣除現金及約當現金。資本總額之計算為合併資產負債表所列報之「權益」加上債務淨額。民國 110 年及 109 年 12 月 31 日，本集團之資產負債資本比率如下：

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
總借款	\$ 1,580,999	\$ 2,525,654
減：現金及約當現金	(1,280,673)	(197,150)
債務淨額	300,326	2,328,504
總權益	<u>2,639,564</u>	<u>1,707,548</u>
總資本	<u>\$ 2,939,890</u>	<u>\$ 4,036,052</u>
負債資本比率	10.22%	57.69%

(二) 金融工具

1. 金融工具之種類

	110年12月31日	109年12月31日
<u>金融資產</u>		
按攤銷後成本衡量之		
金融資產		
現金及約當現金	\$ 1,280,673	\$ 197,150
按攤銷後成本衡量	177,000	-
之金融資產-流動		
應收票據	1,426	2,000
應收帳款	19,055	5,643
其他應收款	23,794	23,699
存出保證金(表列其他流		
動及非流動資產)	27,376	4,613
	<u>\$ 1,529,324</u>	<u>\$ 233,105</u>
	110年12月31日	109年12月31日
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量之		
金融負債		
短期借款	\$ 945,700	\$ 1,424,950
應付票據	495	992
應付帳款	93,055	391,633
其他應付款	85,398	27,608
長期借款(包含一	635,299	1,100,704
年內到期)		
存入保證金	1,204	1,204
	<u>\$ 1,761,151</u>	<u>\$ 2,947,091</u>
租賃負債	<u>\$ -</u>	<u>\$ 234</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 110 年及 109 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 110 年及 109 年度之稅後淨利將分別減少或增加 12,648 仟元及 20,205 仟元，主要係因浮動利率借款導致利息費用隨之變動所致。

(2) 信用風險

- A. 本集團之信用風險係因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而導致本集團財務損失之風險，主要來自交易對手無法清償按收款條件支付之應收帳款，及分類為按攤銷後成本衡量之債務工具投資的合約現金流量。
- B. 本集團係以集團角度建立信用風險之管理。對於往來之銀行及金融機構，檢視存款信用，經評估其信用品質良好，始可被接納為交易對象。本集團之應收票據及應收帳款為銷售房地之應收客戶款項，依內部明定之授信政策，本集團與每一新客戶於訂定付款及提出交貨之條款與條件前須對其進行管理及信用風險分析。內部風險控管係透過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，以評估客戶之信用品質。
- C. 本集團採用 IFRS 9 提供前提假設，當合約款項按約定之支付條款逾期超過 90 天，視為已發生違約。
- D. 本集團採用 IFRS 9 提供以下之前提假設，作為判斷自原始認列後金融工具之信用風險是否有顯著增加之依據：
當合約款項按約定之支付條款逾期超過 30 天，視為金融資產自原始認列後信用風險已顯著增加。
- E. 本集團仍持續進行追索之法律程序，以保全債權之權利。本集團仍有追索活動之債權於民國 110 年及 109 年 12 月 31 日為 23,540 仟元(帳列其他應收款)。
- F. 本集團按客戶類型之特性將對客戶之應收帳款分組，採用簡化作法以損失率法為基礎估計預期信用損失，並納入對未來前瞻性的考量調整按特定期間歷史及現時資訊所建立之損失率，以估計應收帳款的備抵損失。本集團於民國 110 年及 109 年 12 月 31 日經評估可能發生之減損損失微小。

(3) 流動性風險

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

	110年12月31日	109年12月31日
一年內到期	\$ 53,700	\$ 175,500
一年以上到期	517,660	649,650
	<u>\$ 571,360</u>	<u>\$ 825,150</u>

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

非衍生金融負債：

110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	\$ 8,748	\$ 8,748	\$ 17,495	\$ 952,990	\$ 987,981
應付票據	495	-	-	-	495
應付帳款	87,884	1,400	3,771	-	93,055
其他應付款	70,522	9,696	5,180	-	85,398
長期借款(包含一年內到期)	272,590	6,078	12,132	367,027	657,827

非衍生金融負債：

109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	\$ 13,342	\$ 13,342	\$ 26,683	\$ 1,452,197	\$ 1,505,564
應付票據	992	-	-	-	992
應付帳款	364,359	3,602	23,672	-	391,633
其他應付款	24,987	-	2,621	-	27,608
租賃負債	234	-	-	-	234
長期借款(包含一年內到期)	23,173	23,189	304,356	808,444	1,159,162

(三)公允價值資訊

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

(四)其他事項

因應新型冠狀病毒肺炎疫情流行，政府推動多項防疫措施，本集團之營運並未受疫情及相關防疫措施產生實際影響，同時針對防止疫情傳播影響公司營運，已採行因應措施並持續管理相關事宜。

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：請詳附表三。
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：請詳附表四。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：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：請詳附表五。

(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：請詳附表六。

(三)大陸投資資訊

無此情事。

(四)主要股東資訊

主要股東資訊：請詳附表七。

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

本集團管理階層已依據營運決策者於制定決策所使用之報導資訊辨認應報導部門。

本集團之企業組成、劃分部門之基礎及部門資訊之衡量基礎於本期並無重大改變。

(二)部門資訊之衡量

本集團根據調整後稅前損益評估營運部門的表現。

(三)部門資訊

1. 提供予主要營運決策者之應報導部門資訊如下：

<u>110年度</u>	<u>營建事業部</u>	<u>飯店及餐飲部</u>	<u>調整及沖銷</u>	<u>總計</u>
收入				
外部客戶收入	<u>\$3,063,802</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 34)</u>	<u>\$3,063,768</u>
部門損益	<u>\$ 720,407</u>	<u>\$ 323,634</u>	<u>\$ 2,973</u>	<u>\$1,047,014</u>

109年度	營建事業部	飯店及餐飲部	調整及沖銷	總計
收入				
外部客戶收入	\$ 660,371	\$ -	\$ -	\$ 660,371
部門損益	\$ 60,342	(\$ 17,385)	\$ 3,169	\$ 46,126

2. 本集團之應報導部門係將業務組織按營運別分類。
3. 本集團之收入主要係經營營建事業、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 110 年及 109 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。

	110年度	109年度
應報導營運部門調整前收入	\$ 3,063,802	\$ 660,405
消除部門間收入	(34)	(34)
應報導營運部門收入	\$ 3,063,768	\$ 660,371

2. 民國 110 年及 109 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。

	110年度	109年度
應報導營運部門調整前	\$ 1,044,041	\$ 42,957
稅前損益		
消除部門間損益	2,973	3,169
應報導營運部門稅前損益	\$ 1,047,014	\$ 46,126

(五) 地區別資訊

本集團民國 110 年及 109 年度地區別資訊如下：

	110年度		109年度	
	收入	非流動資產	收入	非流動資產
台灣	\$ 3,063,768	\$ 460,975	\$ 660,371	\$ 123,870

豐謙建設股份有限公司及子公司

資金貸與他人

民國110年1月1日至12月31日

附表一

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本期最高金額 (註四)	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質 (註三)	往來金額	業務	有短期融通資金必要之原因	提列備抵損失金額	擔保品名稱	價值	對個別對象資金貸與限額 (註二)	資金貸與總限額 (註一)	備註
0	豐謙建設股份有限公司	宏都阿里山國際開發(股)公司	其他應收款-關係人	Y	\$ 60,000	\$ 60,000	\$ -	2.15%	2	\$ -	-	營運週轉	\$ -	無	\$ -	\$ 1,051,562	\$ 1,051,562	-
1	宏羽營造(股)公司	宏都阿里山國際開發(股)公司	其他應收款-關係人	Y	55,000	55,000	-	2.15%	2	-	-	營運週轉	-	無	-	57,593	57,593	-

註一：本公司資金貸與他人總額不超過本公司淨值之百分之四十為限。

註二：本公司對單一企業之資金貸與以不超過本公司淨值百分之四十為限。

註三：1.與公司有業務往來。

2.有短期融通資金之必要者。

註四：累計當年度至申報月份止資金貸與他人之最高額度。

豐謙建設股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國110年1月1日至12月31日

附表二

單位：新台幣千元
(除特別註明者外)

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證限額	本期最高 背書保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動支 金額	以財產擔保 之背書保證 金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保證 最高限額	屬母公司對 子公司背書 保證	屬子公司對 母公司背書	屬對大陸地 區背書保證	備註
		關係 (註三)	公司名稱											
0	豐謙建設(股)公 司	豐邑建設(股)公司	磐石投資建設(股)公司	\$ 5,257,808	\$ 425,690	\$ 425,690	\$ 425,690	\$ -	16.19%	\$ 5,257,808	N	N	N	註二

註一：本公司背書保證辦法規定，本公司整體對外背書保證之總額不得超過當期財務報表淨值50%，本公司對單一企業背書保證限額，不得超過當期財務報表淨值50%。
註二：基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保，或因共同投資關係由全體出資股東依其持股比例對被投資公司背書保證，或同業間依消費法規範從事預售屋銷售合約之履約連帶擔保者，不受註一限制，惟其總額以不超過本公司淨值百分之二百為限。

- 註三：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列7種，標示種類即可：
- (1)有業務往來之公司。
 - (2)公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
 - (3)直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
 - (4)公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
 - (5)基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
 - (6)因共同投資關係由全體出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。
 - (7)同業間依消費法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

豐謙建設股份有限公司及子公司

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

民國110年1月1日至12月31日

附表三

單位：新台幣千元
(除特別註明者外)

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日 (註二)	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額	價格決定之參考 依據(註一)	取得目的及 使用情形	其他約定 事項
豐謙建設(股)公司	台中市南屯區鎮福段52、55地號	110.09.03	\$ 313,564	已全數付訖	自然人	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	議價、取得中華不動產估價師聯合事務所鑑價報告 \$320,405	取得營建用地建屋出售	無

註一：所取得之資產依規定應鑑價者，應於「價格決定之參考依據」欄中註明鑑價結果。

註二：事實發生日，係指交易簽約日、付款日、委託成交日、過戶日、董事會決議日或其他足資確定交易對象及交易金額之日等日期孰前者。

豐謙建設股份有限公司及子公司

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

民國110年1月1日至12月31日

附表四

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面金額	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
豐謙建設(股)公司	存買-待售土地	110.04.15	101.03.05	\$ 212,556	\$ 500,000	已全數收取	\$ 287,444	自然人	無	活化閒置資產充實營運資金	議價、取得展茂不動產估價師聯合事務所繼續報告\$480,810	無

註一：處分資產依規定應繼續價者，應於「價格決定之參考依據」欄中註明鑑價結果。

註二：實收資本額係指母公司之實收資本額。發行人股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。

註三：事實發生日，係指交易簽約日、付款日、委託成交日、過戶日、董事會決議日或其他足資確定交易對象及交易金額之日等日期孰前者。

豐謙建設股份有限公司及子公司

母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額

民國110年1月1日至12月31日

附表五

單位：新台幣千元
(除特別註明者外)

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註二)	科目	金額	交易往來情形		佔合併總營收或總資產 之比率 (註三)
						交易條件	交易條件	
0	豐謙建設(股)公司	宏都阿里山國際開發(股)公司	1	利息收入	13,725	雙方議定		0.45%
1	宏羽營造(股)公司	宏都阿里山國際開發(股)公司	3	利息收入	1,163	雙方議定		0.04%

註一：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：

(1)母公司填0。

(2)被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可(若係母子子公司間或各子公司間之同一筆交易，則無須重複揭露。如：母公司對子公司之交易，若母公司已揭露，則子公司部分無須重複揭露；子公司對子公司之交易，若其一子公司已揭露，則另一子公司無須重複揭露)：

(1)母公司對子公司填1。

(2)子公司對母公司填2。

(3)子公司對子公司填3。

註三：交易往來金額佔合併總營收或總資產比率之計算，若屬資產負債項目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

豐謙建設股份有限公司及子公司

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊(不含大陸被投資公司)

民國110年1月1日至12月31日

附表六

單位：新台幣千元
(除特別註明者外)

投資公司名稱	被投資公司名稱 (註一、二)	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有 比率	帳面金額	被投資公司本 期損益		本期認列之投 資損益		備註
				本期末	去年年底			\$	\$	\$	\$	
豐謙建設(股)公司	宏羽營造(股)公司	台灣	綜合營造、不動 產買賣、住宅及 大樓開發租賃等 經營業務	\$ 220,000	\$ 220,000	92.83	\$ 133,660	\$ 4,425	\$ 4,108			
豐謙建設(股)公司	宏都阿里山國際開發(股)公司	台灣	飯店及餐飲 經營業務	893,380	668,380	99.87	280,198	323,634	233,976			
宏羽營造(股)公司	宏都阿里山國際開發(股)公司	台灣	飯店及餐飲 經營業務	15,000	15,000	0.01	20	323,634	4,913			

豐謙建設股份有限公司及子公司

主要股東資訊

民國110年12月31日

附表七

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

說明：若公司係向集保公司申請取得本表資訊者，得於本表附註說明以下事項：

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

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告

豐謙建設股份有限公司 個體財務報告暨會計師查核報告 民國 110 年度及 109 年度

會計師查核報告

(111)財審報字第 21004416 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 110 年及 109 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 110 年及 109 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 110 年及 109 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 110 年及 109 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

如財務報表附註六(六)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」之履約爭議，歷經多年爭訟，雙方已於民國 110 年 7 月 29 日就前述案件簽署和解筆錄議定終止前述契約，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 110 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 110 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(十八)。民國 110 年度豐謙建設股份有限公司房地銷售收入為新台幣 3,059,683 仟元，占營業收入之 99.87%。

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(十一)；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 110 年 12 月 31 日之存貨餘額及存貨備抵跌價損失分別為新台幣 3,437,238 仟元及 5,892 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，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估豐謙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(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存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個體財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致豐謙建設股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。

6. 對於豐謙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。本會計師負責個體查核案件之指導、監督及執行，並負責形成個體財務報表之查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對豐謙建設股份有限公司民國 110 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

劉美蘭

劉美蘭



會計師

洪淑華

洪淑華




金融監督管理委員會

核准簽證文號：金管證審字第 1070323061 號

前財政部證券管理委員會

核准簽證文號：(85)台財證(六)第 68701 號


中 華 民 國 1 1 1 年 3 月 1 6 日


 豐謙建設股份有限公司
 個體資產負債表
 民國110年及109年12月31日

單位：新台幣仟元

資 產		附註	110 年 12 月 31 日		109 年 12 月 31 日	
			金 額	%	金 額	%
流動資產						
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 499,416	10	\$ 179,175	3
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資 產—流動	六(二)	-	-	20,723	-
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流 動	六(二)	150,000	3	-	-
1150	應收票據淨額	六(三)	1,426	-	2,000	-
1170	應收帳款淨額	六(三)	19,004	-	5,643	-
1200	其他應收款	七(二)及九(一)	23,776	1	23,699	1
1220	本期所得稅資產	六(二十四)	251	-	-	-
130X	存貨	六(四)及八	3,431,346	72	4,740,932	84
1470	其他流動資產	六(五)	135,473	3	207,827	4
11XX	流動資產合計		<u>4,260,692</u>	<u>89</u>	<u>5,179,999</u>	<u>92</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)	-	-	214,693	4
1550	採用權益法之投資	六(六)	413,858	9	128,280	2
1600	不動產、廠房及設備	六(七)	522	-	924	-
1755	使用權資產	六(八)	-	-	229	-
1760	投資性不動產淨額	六(十)及八	110,032	2	110,565	2
1900	其他非流動資產		389	-	4,778	-
15XX	非流動資產合計		<u>524,801</u>	<u>11</u>	<u>459,469</u>	<u>8</u>
1XXX	資產總計		<u>\$ 4,785,493</u>	<u>100</u>	<u>\$ 5,639,468</u>	<u>100</u>

(續次頁)


 豐謙建設股份有限公司
 個體資產負債表
 民國110年及109年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	110年 12月31日	%	109年 12月31日	%
			金	額	金	額
流動負債						
2100	短期借款	六(十一)及八	\$ 945,700	20	\$ 1,424,950	25
2130	合約負債—流動	六(十八)及七(二)	427,036	9	637,074	11
2150	應付票據		495	-	992	-
2170	應付帳款		86,924	2	378,662	7
2180	應付帳款—關係人	七(二)	-	-	78,719	1
2200	其他應付款		52,439	1	24,691	1
2280	租賃負債—流動		-	-	234	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十二)	270,941	5	26,874	1
2399	其他流動負債—其他		7,492	-	9,532	-
21XX	流動負債合計		<u>1,791,027</u>	<u>37</u>	<u>2,581,728</u>	<u>46</u>
非流動負債						
2540	長期借款	六(十二)及八	364,358	8	1,073,830	19
2600	其他非流動負債	六(六)(十三)	1,204	-	177,601	3
25XX	非流動負債合計		<u>365,562</u>	<u>8</u>	<u>1,251,431</u>	<u>22</u>
2XXX	負債總計		<u>2,156,589</u>	<u>45</u>	<u>3,833,159</u>	<u>68</u>
權益						
股本 六(十五)						
3110	普通股股本		1,550,015	33	1,550,015	27
資本公積 六(十六)						
3200	資本公積		5,226	-	3,954	-
保留盈餘 六(十七)						
3310	法定盈餘公積		109,005	2	103,949	2
3320	特別盈餘公積		-	-	3,723	-
3350	未分配盈餘		964,658	20	144,668	3
3XXX	權益總計		<u>2,628,904</u>	<u>55</u>	<u>1,806,309</u>	<u>32</u>
重大承諾事項及或有事項 九						
重大之期後事項 十一						
3X2X	負債及權益總計		<u>\$ 4,785,493</u>	<u>100</u>	<u>\$ 5,639,468</u>	<u>100</u>

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：袁玉麒

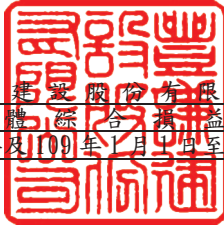


經理人：劉瑞麟



會計主管：陳瓊妃




 豐謙建設股份有限公司
 個體綜合損益表
 民國110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	110 金	年 額	度 %	109 金	年 額	度 %
4000 營業收入	六(十八)	\$	3,063,802	100	\$	660,405	100
5000 營業成本	六(四)	(	2,186,975)	(71)	(	546,486)	(83)
5900 營業毛利			876,827	29		113,919	17
營業費用	六(二十三)						
6100 推銷費用		(	135,397)	(5)	(	41,288)	(6)
6200 管理費用		(	38,376)	(1)	(	19,537)	(3)
6000 營業費用合計		(	173,773)	(6)	(	60,825)	(9)
6900 營業利益			703,054	23		53,094	8
營業外收入及支出							
7100 利息收入	六(十九)		14,722	-		14,794	2
7010 其他收入	六(二十)		13,528	-		8,161	1
7020 其他利益及損失	六(二十一)	(	4,745)	-	(	6,634)	(1)
7050 財務成本	六(二十二)及七 (二)	(	5,663)	-	(	9,356)	(1)
7070 採用權益法認列之子公司、關 聯企業及合資損益之份額	六(六)		238,084	8	(	9,391)	(1)
7000 營業外收入及支出合計			255,926	8	(	2,426)	-
7900 稅前淨利			958,980	31		50,668	8
7950 所得稅費用	六(二十四)	(	42,540)	(1)	(	111)	-
8200 本期淨利		\$	916,440	30	\$	50,557	8
8500 本期綜合損益總額		\$	916,440	30	\$	50,557	8
每股盈餘	六(二十五)						
9750 基本每股盈餘		\$		5.91	\$		0.33
稀釋每股盈餘	六(二十五)						
9850 稀釋每股盈餘		\$		5.91	\$		0.33

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：袁玉麒

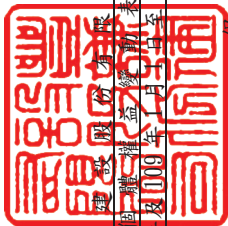


經理人：劉瑞麟



會計主管：陳瓊妃





豐謙建設股份有限公司
在臺設立
民國110年及109年12月31日

民國110年及109年12月31日

單位：新台幣仟元

	109年	110年	109年	110年	109年	110年	109年	110年	109年	110年	109年	110年
	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日
	餘額	餘額	餘額	餘額	餘額	餘額	餘額	餘額	餘額	餘額	餘額	餘額
附註普通股股本	\$ 1,550,015	\$ 1,550,015	\$ 3,954	\$ 3,954	\$ 101,154	\$ 101,154	\$ 3,723	\$ 3,723	\$ 143,406	\$ 143,406	\$ 1,802,252	\$ 1,802,252
盈餘	-	-	-	-	-	-	-	-	50,557	50,557	50,557	50,557
未分配盈餘	-	-	-	-	-	-	-	-	50,557	50,557	50,557	50,557
特別盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
盈餘總額	-	-	-	-	2,795	2,795	-	-	(2,795)	(2,795)	-	-
法定盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	-	(46,500)	(46,500)	(46,500)	(46,500)
現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
109年12月31日餘額	\$ 1,550,015	\$ 1,550,015	\$ 3,954	\$ 3,954	\$ 103,949	\$ 103,949	\$ 3,723	\$ 3,723	\$ 144,668	\$ 144,668	\$ 1,806,309	\$ 1,806,309
110年1月1日餘額	\$ 1,550,015	\$ 1,550,015	\$ 3,954	\$ 3,954	\$ 103,949	\$ 103,949	\$ 3,723	\$ 3,723	\$ 144,668	\$ 144,668	\$ 1,806,309	\$ 1,806,309
110年度本期淨利	-	-	-	-	-	-	-	-	916,440	916,440	916,440	916,440
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	916,440	916,440	916,440	916,440
109年度盈餘指撥及分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
法定盈餘公積	-	-	-	-	5,056	5,056	-	-	(5,056)	(5,056)	-	-
現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	(77,501)	(77,501)	(77,501)	(77,501)
迴轉特別盈餘公積	-	-	-	-	-	-	(3,723)	(3,723)	3,723	3,723	-	-
實際取得子公司股權價格與帳面價值差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,616)	(17,616)	(17,616)	(17,616)
對子公司所有權權益變動	-	-	1,272	1,272	-	-	-	-	-	-	1,272	1,272
110年12月31日餘額	\$ 1,550,015	\$ 1,550,015	\$ 5,226	\$ 5,226	\$ 109,005	\$ 109,005	\$ -	\$ -	\$ 964,658	\$ 964,658	\$ 2,628,904	\$ 2,628,904

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：袁玉麒

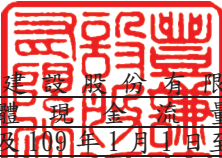


經理人：劉瑞麟



會計主管：陳瓊妃





 豐謙建設股份有限公司
 個體現金流量表
 民國110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

附註	110年1月1日 至12月31日	109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	\$ 958,980	\$ 50,668
調整項目		
收益費損項目		
折舊費用	六(七)(八)(十) (二十三) 1,164	1,347
處分不動產、廠房及設備損失	六(二十一) -	60
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價 損失	六(二)(二十一) 4,545	6,570
採權益法認列之子公司損益之份額	六(六) (238,084)	9,391
其他損失	六(二十一) 200	-
利息收入	六(十九) (14,722)	(14,794)
利息費用	六(二十二) 5,663	9,356
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	574 (1,575)	(1,575)
應收帳款	(13,361)	(2,222)
其他應收款	(12)	(77)
存貨	1,338,132	(582,388)
其他流動資產	72,319	(119,941)
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債-流動	(210,038)	425,418
應付票據	(497)	(628)
應付帳款	(291,738)	326,437
應付帳款-關係人	(78,719)	-
其他應付款	27,560	17,095
其他流動負債	(2,040)	4,962
營運產生之現金流入	1,559,926	129,679
收取之利息	3,293	73
支付之利息	(34,021)	(48,736)
支付所得稅	(42,791)	(3,899)
營業活動之淨現金流入	1,486,407	77,117

(續次頁)


 豐謙建設股份有限公司
 個體現金流量表
 民國110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	110年1月1日 至12月31日	109年1月1日 至12月31日
<u>投資活動之現金流量</u>			
取得按攤銷後成本衡量之金融資產	六(二)	(\$ 150,000)	\$ -
應收資金融通款減少(增加)	七(二)	2,000	(2,000)
購置不動產、廠房及設備	六(七)	-	(161)
處分不動產、廠房及設備價款		-	30
存出保證金減少(增加)		4,224	(4,480)
投資活動之淨現金流出		(143,776)	(6,611)
<u>籌資活動之現金流量</u>			
短期借款增加	六(二十七)	193,750	316,050
短期借款減少	六(二十七)	(1,042,000)	(15,370)
舉借長期借款	六(二十七)	305,000	-
償還長期借款	六(二十七)	(401,405)	(195,020)
存入保證金減少	六(二十七)	-	(262)
租賃本金償還	六(八)(二十七)	(234)	(460)
發放現金股利	六(十七)	(77,501)	(46,500)
籌資活動之淨現金(流出)流入		(1,022,390)	58,438
本期現金及約當現金增加數		320,241	128,944
期初現金及約當現金餘額		179,175	50,231
期末現金及約當現金餘額		\$ 499,416	\$ 179,175

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：袁玉麒



經理人：劉瑞麟



會計主管：陳瓊妃



豐謙建設股份有限公司
個體財務報表附註
民國110年度及109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

本個體財務報告已於民國111年3月16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110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4號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第9號之延長」	民國110年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報導準則第7號、國際財務報導準則第4號及國際財務報導準則第16號之第二階段修正「利率指標變革」	民國110年1月1日
國際財務報導準則第16號之修正「2021年6月30日後之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	民國110年4月1日(註)

註：金管會允許提前於民國110年1月1日適用。

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國111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3號之修正「對觀念架構之索引」	民國111年1月1日
國際會計準則第16號之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	民國111年1月1日
國際會計準則第37號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	民國111年1月1日
2018-2020週期之年度改善	民國111年1月1日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

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
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號—比較資訊」	民國112年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國112年1月1日
國際會計準則第1號之修正「會計政策之揭露」	民國112年1月1日
國際會計準則第8號之修正「會計估計之定義」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	民國112年1月1日

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：

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. 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。

(三) 資產負債區分流動及非流動之分類標準

1. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

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

除(三)3.之情形外，本公司將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

2. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

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

除(三)3.之情形外，本公司將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

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

(四) 約當現金

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

(五) 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。

(六) 按攤銷後成本衡量之金融資產

1. 係指同時符合下列條件者：

(1) 在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。

(2) 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

2. 本公司對於符合交易慣例之按攤銷後成本衡量之金融資產係採用交易日會計。

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

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

(七) 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。

(八) 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。

(九) 金融資產之除列

本公司於符合下列情況之一時，將除列金融資產：

1. 收取來自金融資產現金流量之合約權利失效。

2. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，且業已移轉金融資產所有權之幾乎所有風險及報酬。

3. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，惟未保留對金融資產之控制。

(十) 出租人之租賃交易－營業租賃

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

(十一) 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。

(十二) 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報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對該個體之權力有能力影響該等報酬時，本公司即控制個體。
2. 本公司與子公司間交易所產生之未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本公司採用之政策一致。
3. 本公司對子公司取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本公司對子公司所認列之損失份額等於或超過在該子公司之權益時，本公司繼續按持股比例認列損失。
4. 當子公司發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響對子公司之持股比例時，本公司將歸屬於本公司可享有子公司份額下之權益變動按持股比例認列為資本公積。
5. 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。

(十三) 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。

(十四) 承租人之租賃交易－使用權資產/租賃負債

1. 租賃資產於可供本公司使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當

租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時，將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費用。

2. 租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付按本公司增額借款利率折現後之現值認列，租賃給付包括固定給付，減除可收取之任何租賃誘因。

後續採利息法按攤銷後成本法衡量，於租賃期間提列利息費用。當非屬合約修改造造成租賃期間或租賃給付變動時，將重評估租賃負債，並將再衡量數調整使用權資產。

3. 使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括：

- (1) 租賃負債之原始衡量金額；
- (2) 於開始日或之前支付之任何租賃給付；及
- (3) 發生之任何原始直接成本。

後續採成本模式衡量，於使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者，提列折舊費用。當租賃負債重評估時，使用權資產將調整租賃負債之任何再衡量數。

(十五) 投資性不動產

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

(十六) 非金融資產減損

本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。

(十七) 借款

係指向銀行借入之長、短期款項。本公司於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，後續就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息費用於損益。

(十八) 應付帳款及票據

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

(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，始可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

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

3. 員工酬勞及董監酬勞

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或已實質立法之稅率計算當期所得稅。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵之所得稅，嗣盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列未分配盈餘所得稅費用。
3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於個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或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時適用之稅率(及稅法)為準。
4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重新評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。

(二十三) 股本

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

(二十四) 股利分配

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

(二十五) 收入認列

1. 不動產銷售

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

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

2. 土地開發及轉售

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

3. 取得客戶合約成本

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

4. 租賃收入

於租賃期間內依直線法攤銷按月認列收入。

五、重大會計判斷、假設及估計不確性之主要來源

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

重要會計估計及假設

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

民國 110 年 12 月 31 日，本公司存貨之帳面金額為 3,431,346 仟元。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	110年12月31日	109年12月31日
庫存現金	\$ 20	\$ 20
支票存款及活期存款	199,396	179,155
定期存款	250,000	-
附買回債券	50,000	-
	<u>\$ 499,416</u>	<u>\$ 179,175</u>

1. 本公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。
2. 本公司將原始到期日超過三個月且非滿足短期現金承諾之定期存款分類為「按攤銷後成本衡量之金融資產」項下，民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之金額分別為 150,000 仟元及 0 仟元。
3. 本公司未有將現金及約當現金提供質押之情形。

(二)按攤銷後成本衡量之金融資產

項目	110年12月31日	109年12月31日
流動項目：		
三個月以上定期存款	<u>\$ 150,000</u>	<u>\$ -</u>
非流動項目：		
特別股	<u>\$ -</u>	<u>\$ 214,693</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。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，另所嵌入之轉換權與賣回權，依據國際財務報導準則第9號「金融工具」規定，因其與特別股主契約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」，經分離後特別股主契約之有效利率為6.88525%，民國110年12月31日及民國109年12月31日之金額分別為0仟元及20,723仟元。民國110年度及民國109年度評價損失分別為4,545仟元及6,570仟元。本公司已於民國110年12月1日將前述所持有之子公司特別股全數轉換為其普通股，並已辦理變更登記完竣，請詳附註六(六)之說明。
3. 按攤銷後成本衡量之金融資產認列於損益之明細如下：

	110年度	109年度
利息收入		
特別股利息收入	\$ 13,645	\$ 14,654
三個月以上定期存款利息收入	326	-
	<u>\$ 13,971</u>	<u>\$ 14,654</u>

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110年12月31日及民國109年12月31日信用風險最大之暴險金額分別為150,000仟元及214,693仟元。
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)。

(三) 應收票據及帳款

	110年12月31日	109年12月31日
應收票據	<u>\$ 1,426</u>	<u>\$ 2,000</u>
應收帳款	<u>\$ 19,004</u>	<u>\$ 5,643</u>

1. 應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

	110年12月31日		109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>\$ 19,004</u>	<u>\$ 1,426</u>	<u>\$ 5,643</u>	<u>\$ 2,000</u>

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

2. 民國110年12月31日及民國109年12月31日之應收帳款及應收票據餘額均為客戶合約所產生，另於民國109年1月1日客戶合約之應收款餘額為3,846仟元。

3. 本公司未有將應收票據及帳款提供作為質押擔保之情形。
4. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本公司應收票據及帳款於民國 110 年 12 月 31 日及民國 109 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額為每期應收票據及帳款之帳面金額。
5. 相關應收帳款及應收票據信用風險資訊請詳附註十二、(二)。

(四) 存貨

	110年12月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 265,489	(\$ 1,559)	\$ 263,930
在建土地	1,925,550	-	1,925,550
在建工程	663,766	-	663,766
待建土地	582,433	(4,333)	578,100
合計	<u>\$ 3,437,238</u>	<u>(\$ 5,892)</u>	<u>\$ 3,431,346</u>

	109年12月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 849,895	(\$ 1,559)	\$ 848,336
在建土地	2,292,744	-	2,292,744
在建工程	1,022,356	-	1,022,356
待建土地	581,829	(4,333)	577,496
合計	<u>\$ 4,746,824</u>	<u>(\$ 5,892)</u>	<u>\$ 4,740,932</u>

1. 本公司當期認列為費損之存貨成本：

	110年度	109年度
已出售房地成本	\$ 2,186,442	\$ 553,223
存貨跌價回升利益	-	(7,270)
	<u>\$ 2,186,442</u>	<u>\$ 545,953</u>

本公司已提列跌價損失之存貨，民國 109 年度因存貨淨變現價值回升而認列為銷貨成本減少。

2. 在建工程明細如下：

工 地 名 稱	110年12月31日	109年12月31日
台中市竹興段(蜜之地)	\$ -	\$ 809,567
台中市平田段(森立方)	189,545	21,637
竹北市隘興段(VITA)	467,827	190,916
台中市鎮福段	6,394	236
	<u>\$ 663,766</u>	<u>\$ 1,022,356</u>

3. 民國 110 年度及民國 109 年度存貨利息資本化金額請詳附註六(二十二), 設算利息資本化之利率區間分別為 1.22%~1.91%及 1.77%~2.06%。
4. 以存貨提供擔保之資訊, 請詳附註八之說明。
5. 本公司於民國 109 年 5 月 6 日經董事會決議通過授權董事長向非關係人購買土地, 供開發新建案使用, 並於民國 109 年 7 月 31 日簽訂台中市南屯區鎮福段 46.49.50.51 地號土地, 及民國 109 年 8 月 14 日簽訂台中市西屯區廣順段 187-2 地號道路用地之買賣合約, 交易總金額共計 525,544 仟元。南屯區鎮福段 49 及 50 地號土地、南屯區鎮福段 51 地號土地及西屯區廣順段 187-2 地號道路用地分別於於民國 109 年 11 月 16 日、民國 109 年 10 月 16 日及民國 109 年 10 月 6 日完成過戶。前述尚餘 46 地號土地尚未完成過戶, 係因交易對象未依約定移轉所有權, 本公司已依法提起訴訟, 惟截至本個體財務報告發布日, 本公司尚無法評估該訴訟之最終結果及對個體財務報告之影響, 詳附註九(一)2. 說明。

(五) 其他流動資產

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
取得合約之增額成本-流動	\$ 105,039	\$ 154,746
留抵稅額	25,327	48,829
其他流動資產-其他	4,846	3,786
預付款項	261	466
	<u>\$ 135,473</u>	<u>\$ 207,827</u>

(六) 採用權益法之投資

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
1月1日	\$ 128,280	\$ 128,062
截至1月1日表列「其他非流動負債」餘額轉回	(263,177)	9,609
採用權益法之投資損益份額	238,084	(9,391)
特別股轉換普通股依持股比例認列子公司股權	216,587	-
無償放棄對子公司特別股股息債權	92,812	-
認列子公司之資本公積調整數	1,272	-
12月31日	<u>\$ 413,858</u>	<u>\$ 128,280</u>
	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
子公司:		
宏羽營造(股)公司	\$ 133,660	\$ 128,280
宏都阿里山國際開發(股)公司	280,198	(263,177)
	413,858	(134,897)
加: 沖轉「其他應收款-關係人」	-	86,780
加: 轉列「其他非流動負債」	-	176,397
	<u>\$ 413,858</u>	<u>\$ 128,280</u>

1. 子公司

本公司重大子公司之基本資訊如下：

公司名稱	主要營業場所	持股比率		關係之性質	衡量方法
		110年12月31日	109年12月31日		
宏羽營造(股)公司	台灣	92.83%	92.83%	子公司	權益法
宏都阿里山國際開發(股)公司	台灣	99.87%	71.34%	子公司	權益法

本公司於民國 110 年 12 月 1 日將持有之宏都阿里山國際開發(股)公司特別股全數轉換為普通股，前述特別股原係帳列「按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動」218,025 仟元，所嵌入之轉換權及賣回權原係帳列「透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動」16,178 仟元，於本期轉換時除列金額共計 234,203 仟元，特別股轉換後依持股比例認列子公司股權轉列「採用權益法之投資」216,587 仟元及因轉換產生之實際取得股權與帳面價值之差額調整於保留盈餘 17,616 仟元，並因無償放棄該累積特別股股息債權 92,812 仟元，調整認列於「採用權益法之投資」。

宏羽營造(股)公司因前述交易減少對宏都阿里山國際開發(股)公司持股比例，產生權益變動，本公司認列子公司資本公積之調整數 1,272 仟元，請詳附註六(十七)之說明。

2. 民國 110 年度及民國 109 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：

	110年度	109年度
宏羽營造(股)公司	\$ 4,108	\$ 218
宏都阿里山國際開發(股)公司	233,976	(9,609)
	<u>\$ 238,084</u>	<u>(\$ 9,391)</u>

3. 宏都阿里山國際開發(股)公司(以下簡稱宏都阿里山公司)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」(以下簡稱本履約爭議案)，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，截至民國 109 年 12 月 31 日止，本履約爭議案已提列無形資產減損 579,502 仟元及不動產、廠房及設備減損 17,617 仟元(已排除歷年因出售營業器具而迴轉所提列損失 6,416 仟元)，另阿里山觀光旅館及阿里山森林鐵路之履約保證金、開發權利金及相關資產等已轉列損失為 174,576 仟元，累計相關資產減損之金額合計為 771,695 仟元。

惟歷經多年爭訟，於民國 110 年 7 月 29 日宏都阿里山公司與林務局就前述案件之訴訟達成和解並簽署和解筆錄，林務局業依該和解筆錄之約定，通知宏都阿里山公司辦理塗銷北門車站飯店地上權登記及建物所有權移轉登記予林務局，並給付宏都阿里山公司 757,766 仟元(含稅)之有償移轉價款及維護費用，俟宏都阿里山公司交付北門車站飯店全部財產之相關文件並經點交後，林務局返還開發權利金及履約保證金

72,234 仟元，同時雙方簽訂之「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興建暨營運契約」及設定地上權契約全部終止，依前述和解筆錄之約定條款評估於本期認列減損迴轉利益合計 342,898 仟元（無形資產減損迴轉利益 315,911 仟元及履約保證金損失迴轉利益 26,987 仟元）。

本公司民國 110 年度依持股比例對宏都阿里山公司認列投資利益 233,976 仟元。

4. 民國 110 年度及民國 109 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。
5. 民國 109 年度宏都阿里山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 109 年度之其他應收款-關係人 86,780 仟元後餘額為 176,397 仟元，請詳附註七(二)之說明。

(七) 不動產、廠房及設備

	<u>110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>110年12月31日</u>
<u>成本</u>					
其他設備	\$ 4,034	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,034
<u>累計折舊</u>					
其他設備	(3,110)	(\$ 402)	\$ -	\$ -	(3,512)
	<u>\$ 924</u>				<u>\$ 522</u>
	<u>109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>109年12月31日</u>
<u>成本</u>					
其他設備	\$ 4,055	\$ 161	(\$ 182)	\$ -	\$ 4,034
<u>累計折舊</u>					
其他設備	(2,845)	(\$ 357)	\$ 92	\$ -	(3,110)
	<u>\$ 1,210</u>				<u>\$ 924</u>

(八) 租賃交易－承租人

1. 本公司租賃之標的資產係為建物，租賃合約之期間通常為 3 年。租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及條件，除租賃之資產不得用作借貸擔保外，未有加諸其他之限制。
2. 使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
	<u>帳面金額</u>	<u>帳面金額</u>
房屋及建築	\$ -	\$ 229
	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
	<u>折舊費用</u>	<u>折舊費用</u>
房屋及建築	\$ 229	\$ 457

3. 與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
<u>影響當期損益之項目</u>		
租賃負債之利息費用	\$ 1	\$ 10
屬短期租賃合約之費用	<u>421</u>	<u>174</u>
	<u>\$ 422</u>	<u>\$ 184</u>

4. 本公司於民國 110 年度及民國 109 年度租賃現金流出總額分別為 656 仟元及 644 仟元。

(九) 租賃交易－出租人

1. 本公司出租之標的資產為建物，租賃合約之期間通常介於 1 到 6 年，租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及條件。為保全出租資產之使用情況，通常會要求承租人不得將租賃資產用作借貸擔保，或承租人須提供殘值保證。
2. 本公司於民國 110 年度及民國 109 年度基於營業租賃合約分別認列 4,119 仟元及 5,053 仟元之租金收入，內中無屬變動租賃給付。
3. 本公司以營業租賃出租之租賃給付之到期日分析如下：

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
1年	\$ 4,360	\$ 4,413
1~5年	<u>7,608</u>	<u>11,925</u>
合計	<u>\$ 11,968</u>	<u>\$ 16,338</u>

(十) 投資性不動產

	<u>110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>110年12月31日</u>
<u>成本</u>					
土地	\$ 92,700	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 92,700
房屋及建築	<u>27,713</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>27,713</u>
	<u>\$ 120,413</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 120,413</u>
<u>累計折舊</u>					
房屋及建築	(\$ 9,848)	(\$ 533)	\$ -	\$ -	(\$ 10,381)
	<u>(\$ 9,848)</u>	<u>(\$ 533)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 10,381)</u>
	<u>\$ 110,565</u>				<u>\$ 110,032</u>

	<u>109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>109年12月31日</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	(\$ 9,315)	(\$ 533)	\$ -	\$ -	(\$ 9,848)
	<u>(\$ 9,315)</u>	<u>(\$ 533)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 9,848)</u>
	<u>\$ 111,098</u>				<u>\$ 110,565</u>

1. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
投資性不動產之租金收入	\$ 4,002	\$ 4,091
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>\$ 723</u>	<u>\$ 697</u>

2. 本公司持有之投資性不動產於民國 110 年 12 月 31 日及民國 109 年 12 月 31 日之公允價值分別為 125,529 仟元及 126,009 仟元，未經獨立人員評價，僅由本公司管理階層採用市場參與者常用之評價模型，以未來租金收入現金流量折現法評價，屬第三等級公允價值之衡量，所採用之重要不可觀察輸入值包括折現率。

3. 以投資性不動產提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(十一) 短期借款

<u>借款性質</u>	<u>借款期間及還款方式</u>	<u>利率</u>	<u>擔保品</u>	<u>110年12月31日</u>
銀行借款				
擔保借款	108/5/31~113/5/31 按月繳息，本金到期償還。	1.85%	存貨－在建土地	\$ 576,700
擔保借款	108/5/22~113/5/22 按月繳息，本金到期償還。	1.85%	存貨－在建土地	369,000
				<u>\$ 945,700</u>

<u>借款性質</u>	<u>借款期間及還款方式</u>	<u>利率</u>	<u>擔保品</u>	<u>109年12月31日</u>
銀行借款				
擔保借款	107/3/6~112/3/6 按月繳息，本金到期償還。	1.85%	存貨－在建土地	\$ 489,000
信用借款	108/5/27~113/5/27 按月繳息，本金到期償還。	1.95%	無	43,200
擔保借款	108/5/27~113/5/27 按月繳息，本金到期償還。	1.85%	存貨－在建工程	37,800
擔保借款	108/5/27~113/5/27 按月繳息，本金到期償還。	1.95%	存貨－在建工程	278,250
擔保借款	108/5/31~113/5/31 按月繳息，本金到期償還。	1.85%	存貨－在建土地	576,700
				<u>\$ 1,424,950</u>

1. 民國 110 年 12 月 31 日及民國 109 年 12 月 31 日，上述借款除有提供存貨擔保外，亦由主要管理階層提供保證，請詳附註七。
2. 短期借款擔保品，請詳附註八說明。

(十二) 長期借款

借款性質	借款期間 及還款方式	利率	擔保品	110年12月31日
長期銀行借款				
擔保借款	106/4/13~111/4/13 按月繳息，分期償還。	1.72%	存貨—待建土地	\$ 77,000
擔保借款	106/4/24~111/4/24 按月繳息，第3年起分期償還。	1.72%	存貨—待建土地	188,000
擔保借款	107/5/24~114/5/24 按月繳息，分期償還。	1.72%	存貨—待建土地	18,550
擔保借款	106/4/19~121/4/19 按月繳息，第3年起分期償還。	1.63%	存貨—待售房地 投資性不動產	31,694
擔保借款	106/8/11~121/8/11 按月繳息，第3年起分期償還。	1.63%	投資性不動產	15,055
擔保借款	110/7/13~114/1/13 按月繳息，到期還本。	1.70%	存貨—在建土地	305,000
小計				635,299
減：一年內到期之長期借款(表列其他流動負債)				(270,941)
				<u>\$ 364,358</u>

借款性質	借款期間 及還款方式	利率	擔保品	109年12月31日
長期銀行借款				
擔保借款	106/4/13~111/4/13 按月繳息，分期償還。	1.72%	存貨－待建土地	\$ 86,000
擔保借款	106/4/24~111/4/24 按月繳息，第3年起分期償還。	1.72%	存貨－待建土地	200,000
擔保借款	107/5/24~114/5/24 按月繳息，分期償還。	1.72%	存貨－待建土地	20,350
擔保借款	107/8/16~112/8/16 按月繳息，到期還本。	1.76%	存貨－待售土地	350,000
擔保借款	108/2/25~111/2/25 按月繳息，到期還本。	1.65%	存貨－待售房地	24,530
擔保借款	108/5/22~113/5/22 按月繳息，到期還本。	1.85%	存貨－在建土地	369,000
擔保借款	106/4/19~121/4/19 按月繳息，第3年起分期償還。	1.63%	存貨－待售房地 投資性不動產	34,487
擔保借款	106/8/11~121/8/11 按月繳息，第3年起分期償還。	1.63%	投資性不動產	16,337
小計				1,100,704
減：一年內到期之長期借款(表列其他流動負債)				(26,874)
				<u>\$ 1,073,830</u>

- 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。
- 長期借款擔保品，請詳附註八說明。

(十三) 其他非流動負債

	110年12月31日	109年12月31日
採權益法之長期股權投資貸餘	\$ -	\$ 176,397
存入保證金	1,204	1,204
	<u>\$ 1,204</u>	<u>\$ 177,601</u>

(十四) 退休金

- 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 110 年度及民國 109 年度，本公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 592 仟元及 462 仟元。

(十五) 股本

本公司民國 110 年 12 月 31 日之額定資本額為 2,000,000 仟元，實收資本額為 1,550,015 仟元，分為 155,001 仟股，每股面額 10 元。

本公司普通股期初與期末流通在外股數調節如下(單位：仟股)：

	110年	109年
期初暨期末股數	155,001	155,001

(十六) 資本公積

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

本期資本公積變動數 1,272 仟元係本公司未實際取得或處分子公司股權時，因子公司權益變動認列之權益交易變動數及本公司採用權益法認列子公司資本公積之調整數。

(十七) 保留盈餘

1. 依本公司章程規定，本公司每年度決算如有盈餘時，應依下列順序分派之：

(1) 提繳稅捐。

(2) 彌補虧損。

(3) 提百分之十為法定盈餘公積；但法定盈餘公積已達資本總額時，不在此限。

(4) 依相關法令規定提列或迴轉特別盈餘公積。

(5) 餘額加計前期累計未分配盈餘數為累計可分配盈餘，由董事會擬定盈餘分配案提請股東會決議分配之。

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

2. 法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

3. 本公司分派盈餘時，依法令規定須就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，嗣後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金額得列入可供分派盈餘中。
4. 本公司民國 109 年度盈餘分派案，於民國 110 年 6 月 6 日經股東會電子投票結果，已達法定決議門檻通過該盈餘分派案，並於民國 110 年 7 月 14 日召開實體股東會決議通過。民國 109 年 5 月 27 日經股東會決議通過民國 108 年度盈餘分派案。民國 109 年度及民國 108 年度盈餘分派案如下：

	109年度		108年度	
	金額	每股股利	金額	每股股利
法定盈餘公積	\$ 5,056		\$ 2,795	
現金股利	77,501	\$ 0.5	46,500	\$ 0.3
合計	\$ 82,557		\$ 49,295	

5. 民國 111 年 3 月 16 日經董事會決議通過對民國 110 年度之盈餘分派每普通股股利 1.8 元，股利總計 279,003 仟元。
6. 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，並已提報民國 108 年股東會。前述特別盈餘公積已於民國 110 年 3 月 5 日經主管機關准予動用，並予以迴轉。
7. 本期未分配盈餘變動數 17,616 仟元係本公司將所持有之子公司特別股轉換為普通股時，實際取得股權價格與帳面價值之差額，請詳六(六)說明。

(十八) 營業收入

	110年度	109年度
客戶合約之收入	\$ 3,059,683	\$ 655,352
其他-建物出租收入	4,119	5,053
合計	\$ 3,063,802	\$ 660,405

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地理區域：

	營建事業部			
	110年度	南部地區	中部地區	北部地區	合計
部門收入	\$ 500,000	\$ 2,039,607	\$ 520,076	\$ 3,059,683
收入認列時點				
於某一時點認列之收入				\$ 3,059,683

營建事業部

109年度	南部地區	中部地區	北部地區	合計
部門收入	\$ -	\$ 70,410	\$ 584,942	\$ 655,352
收入認列時點				
於某一時點認列之收入				\$ 655,352

2. 本公司截至民國 110 年及 109 年 12 月 31 日已簽訂之銷售房地合約，尚未滿足履約義務所分攤之交易價格之彙總金額及預計認列收入年度分別如下：

	110年12月31日	109年12月31日
已簽約合約金額	\$ 3,911,110	\$ 4,973,490
預計認列收入年度	111年~113年	110年~113年

3. 合約負債

本公司預收款項係認列客戶合約收入相關之合約負債如下：

	110年12月31日	109年12月31日	109年1月1日
合約負債	\$ 427,036	\$ 637,074	\$ 211,656

期初合約負債本期認列收入：

	110年度	109年度
合約負債期初餘額本期認列收入	\$ 412,584	\$ -

(十九) 利息收入

	110年度	109年度
按攤銷後成本衡量之金融資產利息收入	\$ 13,971	\$ 14,654
銀行存款利息	629	43
其他利息收入	122	97
	\$ 14,722	\$ 14,794

(二十) 其他收入

	110年度	109年度
其他手續費收入	\$ 144	\$ 156
其他收入-其他	13,384	8,005
	\$ 13,528	\$ 8,161

(二十一) 其他利益及損失

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
透過損益按公允價值衡量之	(\$ 4,545)	(\$ 6,570)
金融資產損失		
處分固定資產損失	-	(60)
其他損失	(200)	(4)
	<u>(\$ 4,745)</u>	<u>(\$ 6,634)</u>

(二十二) 財務成本

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
利息費用：		
銀行借款	\$ 31,479	\$ 46,087
其他	2,730	2,449
	34,209	48,536
減：符合要件之利息資本化金額	(28,546)	(39,180)
財務成本	<u>\$ 5,663</u>	<u>\$ 9,356</u>

(二十三) 費用性質之額外資訊

	<u>110年度</u>		
	<u>屬於營業成本者</u>	<u>屬於營業費用者</u>	<u>合計</u>
員工福利費用			
薪資費用	\$ -	\$ 20,836	\$ 20,836
勞健保費用	-	1,276	1,276
退休金費用	-	592	592
董事酬金	-	11,616	11,616
其他用人費用	-	2,451	2,451
合計	<u>\$ -</u>	<u>\$ 36,771</u>	<u>\$ 36,771</u>
不動產、廠房及設備折舊			
費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 402</u>	<u>\$ 402</u>
投資性不動產折舊費用	<u>\$ 533</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 533</u>
使用權資產折舊費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 229</u>	<u>\$ 229</u>

109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	\$ -	\$ 11,879	\$ 11,879
勞健保費用	-	976	976
退休金費用	-	462	462
董事酬金	-	2,238	2,238
其他用人費用	-	652	652
合計	\$ -	\$ 16,207	\$ 16,207
不動產、廠房及設備折舊費用	\$ -	\$ 357	\$ 357
投資性不動產折舊費用	\$ 533	\$ -	\$ 533
使用權資產折舊費用	\$ -	\$ 457	\$ 457

1. 本年度及前一年度之員工人數分別為 23 人及 21 人，其中未兼任員工之董事人數均為 7 人。
2. 本年度平均員工福利費用 1,572 仟元(『本年度員工福利費用合計數-董事酬金合計數』/『本年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。前一年度平均員工福利費用 998 仟元(『前一年度員工福利費用合計數-董事酬金合計數』/『前一年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。
3. 本年度平均員工薪資費用 1,302 仟元(本年度薪資費用合計數/『本年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。前一年度平均員工薪資費用 849 仟元(前一年度薪資費用合計數/『前一年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。
4. 平均員工薪資費用調整變動情形 53.36%(『本年度平均員工薪資費用-前一年度平均員工薪資費用』/前一年度平均員工薪資費用)。
5. 本年度本公司係設置審計委員會故無監察人酬金，前一年度監察人酬金 98 仟元。
6. 本公司董事之酬金包括董事報酬及董事酬勞。董事報酬係參考同業通常之水準議定之；董事酬勞方面，係依公司章程規定提撥並經薪酬委員會審議後提送董事會決議，再提報股東會。經理人及員工之酬勞包括薪資、獎金及員工酬勞等，係依所擔任之職位及所承擔之責任，並參考同業對於同等職位之水準及績效考核結果列為薪資報酬之計算基礎，經理人之酬金另送交薪酬委員會審議並經董事會決議。
7. 依本公司章程規定，為激勵員工及經營團隊，本公司年度如有獲利於彌補累積虧損後，應提撥員工酬勞不低於 1%，董事酬勞以不高於 3% 為限。員工酬勞得以股票或現金支付之，應由董事會以董事三分之二以上出席及董事出席過半數同意之決議為之，並報告股東會。董事酬勞僅得以現金為之。員工酬勞發放股票或現金之對象得包括符合一定條件之從屬公司員工。

8. 本公司民國 110 年度及民國 109 年度員工酬勞估列金額分別為 970 仟元及 51 仟元；董監酬勞估列金額分別為 9,696 仟元及 512 仟元，前述金額帳列薪資費用科目，係依截至當年度之獲利情況，分別以 1% 及 1% 估列。

經董事會決議之民國 109 年度員工酬勞及董監酬勞與民國 109 年度財務報告認列之金額一致。民國 109 年度員工酬勞及董監酬勞全數以現金發放，實際配發金額與估列數無差異。

9. 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。

(二十四) 所得稅

1. 所得稅費用

(1) 所得稅費用組成部分

	110年度	109年度
當期所得稅	\$ 40,805	\$ 1,474
以前年度所得稅低(高)估數	1,735	(1,363)
所得稅費用	<u>\$ 42,540</u>	<u>\$ 111</u>

(2) 所得稅費用與會計利潤關係

	110年度	109年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	\$ 191,796	\$ 10,134
按稅法規定免課稅之所得	(145,920)	(2,695)
土地增值稅影響數	40,805	1,474
按稅法規定剔除項目之所得稅影響數	40	(1,053)
暫時性差異未認列遞延所得稅資產	(8,093)	(2,767)
遞延所得稅資產可實現性評估變動	(37,823)	(3,619)
以前年度所得稅低(高)估數	1,735	(1,363)
所得稅費用	<u>\$ 42,540</u>	<u>\$ 111</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：

110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
101	核定數	14,381	14,381	111
102	核定數	522,893	522,893	112
104	核定數	43,964	43,964	114
105	核定數	26,666	26,666	115
106	核定數	7,458	7,458	116
107	核定數	53,155	53,155	117
		<u>\$ 668,517</u>	<u>\$ 668,517</u>	

(二十六) 現金流量補充資訊

不影響現金流量之籌資活動：

	110年度
截至1月1日表列「按攤銷後成本衡量之金融資產 - 非流動」	\$ 214,693
截至1月1日表列「透過損益按公允價值衡量之金融資產 - 流動」	20,723
其他應收款 - 特別股負債應收利息	92,812
按攤銷後成本衡量之金融資產 - 非流動折價攤銷	3,332
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價損失	(4,545)
轉列「採用權益法之投資」	(309,399)
實際取得子公司股權價格與帳面價值差額調減保留盈餘	17,616
對子公司所有權權益變動認列資本公積	(1,272)
	<u>\$ 16,344</u>

民國 109 年度無不影響現金流量之籌資活動。

(二十七) 來自籌資活動之負債之變動

	110年1月1日	籌資現金流量 之變動	非現金流動 之新增數	非現金流動 之移轉數	110年12月31日
短期借款	\$1,424,950	(\$ 848,250)	\$ -	\$ 369,000	\$ 945,700
長期借款(含一年內到期之長期借款)	1,100,704	(96,405)	-	(369,000)	635,299
應付股利	-	(77,501)	77,501	-	-
存入保證金	1,204	-	-	-	1,204
租賃負債	234	(234)	-	-	-
來自籌資活動之負債總額	<u>\$2,527,092</u>	<u>(\$ 1,022,390)</u>	<u>\$ 77,501</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,582,203</u>
	109年1月1日	籌資現金流量 之變動	非現金流動 之新增數	非現金流動 之移轉數	109年12月31日
短期借款	\$ 547,570	\$ 300,680	\$ -	\$ 576,700	\$ 1,424,950
長期借款(含一年內到期之長期借款)	1,872,424	(195,020)	-	(576,700)	1,100,704
應付股利	-	(46,500)	46,500	-	-
存入保證金	1,466	(262)	-	-	1,204
租賃負債	694	(460)	-	-	234
來自籌資活動之負債總額	<u>\$2,422,154</u>	<u>\$ 58,438</u>	<u>\$ 46,500</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,527,092</u>

七、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
宏羽營造股份有限公司(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(豐邑建設)	負責人與本公司總經理為一親等親屬
豐邑百貨股份有限公司(豐邑百貨)	負責人與本公司總經理為一親等親屬
聖恩營造股份有限公司(聖恩營造)	負責人與本公司總經理為一親等親屬
劉瑞麟	本公司之董事兼總經理
劉樹居	與本公司總經理為一親等親屬

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 營業收入

	110年度	109年度
銷貨收入：		
其他關係人	\$ 39,439	\$ 16,364
租金收入：		
宏羽公司	\$ 34	\$ 34

- (1)對宏羽公司租金收入之租賃標的物-辦公室租期自民國 107 年 7 月至 111 年 3 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)本公司於民國 109 年出售道路用地予其他關係人，前述交易已於民國 109 年 6 月 19 日完成產權移轉。
- (3)商品銷售之交易價格與收款條件與非關係人並無重大差異。

2. 合約負債

	110年12月31日	109年12月31日
其他關係人	\$ -	\$ 8,457

本公司於民國 108 年與其他關係人簽訂建案-蜜之地之預售屋買賣合約價共計 39,100 仟元(含稅)，民國 109 年 12 月 31 日預收房地款為 8,457 仟元，截至民國 110 年 12 月 31 日，已完成產權移轉，交易價格與非關係人無重大差異。

3. 租賃交易-承租人

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

	110年度	109年度
聖恩營造	\$ 235	\$ -
(3)租賃負債		
A. 期末餘額：		
	110年12月31日	109年12月31日
聖恩營造	\$ -	\$ 234
B. 利息費用：		
	110年度	109年度
聖恩營造	\$ 1	\$ 10

4. 其他應收款-特別股負債及應收利息

	110年12月31日	109年12月31日
宏都阿里山公司	\$ -	\$ 84,780
投資餘額貸餘	-	(84,780)
	\$ -	\$ -

其他應收款-特別股負債及應收利息主要來自應收資金融通款之利息及本公司持有宏都阿里山公司特別股之利息，其相關發行條件請詳附註六(二)。本公司民國109年12月31日對宏都阿里山公司之採用權益法之投資因宏都阿里山公司營運發生虧損，其帳面價值已成負值，故予以沖轉民國109年12月31日之其他應收款-關係人86,780仟元後餘額為176,397仟元(表列其他非流動負債)。其他應收款-特別股負債及應收利息並未提列備抵損失。

5. 應收資金融通款

	110年度				
	最高餘額	發生年月	期末餘額	利率	利息收入
宏都阿里山公司	\$ 58,000	110年5月	\$ -	2.15%	\$ 81
	109年度				
	最高餘額	發生年月	期末餘額	利率	利息收入
宏都阿里山公司	\$ 57,000	109年5月	\$ 2,000	2.15%	\$ 67
投資餘額貸餘			(2,000)		
			\$ -		

對子公司之放款條件為款項貸與後1年內到期償還，民國110年及109年度之利息均按年利率2.15%收取。

6. 應付帳款

	110年12月31日	109年12月31日
宏羽公司	\$ -	\$ 78,719

上述款項係本公司對子公司之應付工程款。

7. 手續費收入

	110年度	109年度
其他關係人	\$ 36	\$ 156

8. 擔保情形

本公司為其他關係人融資背書保證之明細如下：

截至民國 110 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及磐石投資建設股份有限公司辦理同業連帶擔保計 425,690 仟元，擔保期間自雙方簽訂互保契約後，並經公會審查核可日起，而於該案取得使照時，有關之履約保證自動消滅。

9. 其他

主要管理階層為本公司短期借款及長期借款之連帶保證人，請詳附註六(十一)及六(十二)之說明。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	110年度	109年度
短期員工福利	\$ 20,182	\$ 7,326

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
	110年12月31日	109年12月31日	
存貨	\$ 2,311,987	\$ 3,218,438	長、短期銀行借款及應付短期票券
投資性不動產	110,032	110,565	長期銀行借款
	\$ 2,422,019	\$ 3,329,003	

九、重大承諾事項及或有事項

(一) 或有事項

1. 為關係人之保證情形，請參閱附註七(二)。
2. 本公司與台中市南屯區鎮福段 46 地號土地賣方於民國 109 年 7 月 31 日簽訂土地買賣契約書，惟賣方於民國 109 年 9 月 10 日向地政機關辦理變更印鑑，致本公司無法辦理所有權移轉登記手續，該土地亦已因賣方之次子聲請台灣台中地方法院核發暫時處分為限制登記，而無法為所有權移轉之行為，本公司乃依約提起訴狀請求返還賣方已領取之第一期簽約款及第二期用印款共 23,540 仟元(帳列其他應收款)及違約金等。惟截至本個體財務報告發布日，本公司尚無法評估該訴訟之最終結果及對個體財務報告之影響。

(二) 承諾事項

1. 截至民國 110 年 12 月 31 日及民國 109 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 3,911,110 仟元及 4,973,490 仟元，已預收價款(含稅)分別為 436,532 仟元及 650,878 仟元。

2. 營業租賃協議

請詳附註七(二)之說明。

十、重大之災害損失

無此情形。

十一、重大之期後事項

本公司於民國 110 年 11 月 3 日及民國 111 年 3 月 16 日經董事會決議通過授權董事長向非關係人購買土地，供開發新建案使用，並分別於民國 111 年 3 月 9 日及民國 111 年 3 月 16 日簽訂台中市東區頂橋子頭段土地及台中市北屯區仁平段土地之買賣合約，交易總金額分別為 543,984 仟元及 616,804 仟元。

十二、其他

(一) 資本管理

本公司之資本管理目標，係為保障公司能繼續經營，維持最佳資本結構以降低資金成本，並為股東提供報酬。為了維持或調整資本結構，本公司可能會調整支付予股東之股利金額、退還資本予股東、發行新股或出售資產以調整至最適資本結構。本公司利用負債資本比率以監控公司資本，該比率係按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額之計算為總借款(包括個體資產負債表所列報之「流動及非流動借款」)扣除現金及約當現金。資本總額之計算為個體資產負債表所列報之「權益」加上債務淨額。民國 110 年 12 月 31 日及民國 109 年 12 月 31 日，本公司資產負債資本比率如下：

	110年12月31日	109年12月31日
總借款	\$ 1,580,999	\$ 2,525,654
減：現金及約當現金	(499,416)	(179,175)
債務淨額	1,081,583	2,346,479
總權益	2,628,904	1,806,309
總資本	\$ 3,710,487	\$ 4,152,788
負債資本比率	29.15%	56.50%

(二) 金融工具

1. 金融工具之種類

	110年12月31日	109年12月31日
<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	\$ -	\$ 20,723
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	499,416	179,175
按攤銷後成本衡量之金融資產	150,000	214,693
應收票據	1,426	2,000
應收帳款(含關係人)	19,004	5,643
其他應收款(含關係人)	23,776	23,699
存出保證金(表列其他流動及非流動資產)	389	4,613
	<u>\$ 694,011</u>	<u>\$ 450,546</u>
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ 945,700	\$ 1,424,950
應付票據	495	992
應付帳款	86,924	378,662
應付帳款-關係人	-	78,719
其他應付款	52,439	24,691
長期借款(包含一年內到期)	635,299	1,100,704
存入保證金	1,204	1,204
	<u>\$ 1,722,061</u>	<u>\$ 3,009,922</u>
租賃負債(包含流動及非流動)	<u>\$ -</u>	<u>\$ 234</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 110 年 12 月 31 日及民國 109 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 110 年 12 月 31 日及民國 109 年 12 月 31 日之稅後淨利將分別減少或增加 12,648 仟元及 20,205 仟元，主要係因浮動利率借款導致利息費用隨之變動所致。

(2) 信用風險

- A. 本公司之信用風險係因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而導致本公司財務損失之風險，主要來自交易對手無法清償按收款條件支付之應收帳款，及分類為按攤銷後成本衡量與透過損益按公允價值衡量之債務工具投資的合約現金流量。
- B. 本公司係以公司角度建立信用風險之管理。對於往來之銀行及金融機構，檢視存款信用，經評估其信用品質良好，始可被接納為交易對象。本公司之應收票據及應收帳款為銷售房地之應收客戶款項，依內部明定之授信政策，本公司與每一新客戶於訂定付款及提出交貨之條款與條件前須對其進行管理及信用風險分析。內部風險控管係透過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，以評估客戶之信用品質。
- C. 本公司採用 IFRS 9 提供前提假設，當合約款項按約定之支付條款逾期超過 90 天，視為已發生違約。
- D. 本公司採用 IFRS 9 提供以下之前提假設，作為判斷自原始認列後金融工具之信用風險是否有顯著增加之依據：
當合約款項按約定之支付條款逾期超過 30 天，視為金融資產自原始認列後信用風險已顯著增加。
- E. 本公司用以判定債務工具投資為信用減損之指標如下：
(A) 發行人發生重大財務困難，或將進入破產或其他財務重整之可能性大增；
(B) 發行人由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失；
(C) 發行人延滯或不償付利息或本金；
(D) 導致發行人違約有關之全國性或區域性經濟情況不利之變化。
- F. 本公司仍持續進行追索之法律程序，以保全債權之權利。本公司仍有追索活動之債權於民國 110 及 109 年 12 月 31 日為 23,540 仟元(帳列其他應收款)。
- G. 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 110 年 12 月 31 日及民國 109 年 12 月 31 日經評估可能發生之減損損失微小。

(3) 流動性風險

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

B. 本公司未動用借款額度明細如下：

	110年12月31日	109年12月31日
一年內到期	\$ 53,700	\$ 175,500
一年以上到期	517,660	649,650
	<u>\$ 571,360</u>	<u>\$ 825,150</u>

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

非衍生金融負債：

110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	\$ 8,748	\$ 8,748	\$ 17,495	\$ 952,990	\$ 987,981
應付票據	495	-	-	-	495
應付帳款	84,944	1,400	580	-	86,924
其他應付款	37,563	9,696	5,180	-	52,439
長期借款(包含一年內到期)	272,590	6,078	12,132	367,027	657,827

非衍生金融負債：

109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	\$ 13,342	\$ 13,342	\$ 26,683	\$ 1,452,197	\$ 1,505,564
應付票據	992	-	-	-	992
應付帳款	356,123	3,602	18,937	-	378,662
應付帳款-關係人	2,712	-	76,007	-	78,719
其他應付款	24,654	-	37	-	24,691
租賃負債	235	-	-	-	235
長期借款(包含一年內到期)	23,173	23,189	304,356	808,444	1,159,162

(三)公允價值資訊

- 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：
 - 第一等級：企業於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價(未經調整)。活絡市場係指有充分頻率及數量之資產或負債交易發生，以在持續基礎上提供定價資訊之市場。
 - 第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。
 - 第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。本公司投資之部分衍生工具、無活絡市場之權益工具及投資性不動產皆屬之。
- 以成本衡量之投資性不動產之公允價值資訊請詳附註六、(十)說明。
- 非以公允價值衡量之金融工具
現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據、應收帳款、其他應收款、存出保證金、短期借款、應付票據、應付帳款、其

他應付款、長期借款(包含一年內到期)及存入保證金的帳面金額係公允價值之合理近似值。

4. 以公允價值衡量之金融工具：

民國 110 年 12 月 31 日無此情事。

<u>109年12月31日</u>	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
<u>透過損益按公允價值</u>				
<u>衡量之金融資產</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 20,723</u>	<u>\$ 20,723</u>

(四) 其他事項

因應新型冠狀病毒肺炎疫情流行，政府推動多項防疫措施，本公司之營運並未受疫情及相關防疫措施產生實際影響，同時針對防止疫情傳播影響公司營運，已採行因應措施並持續管理相關事宜。

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：請詳附表三。
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：請詳附表四。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無此情事。
8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無此情事。
9. 從事衍生工具交易：無此情事。
10. 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：請詳附表五。

(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：請詳附表六。

(三)大陸投資資訊

無此情事。

(四)主要股東資訊

主要股東資訊：請詳附表七。

十四、部門資訊

不適用。

(以下空白)

豐謙建設股份有限公司

資金貸與他人

民國110年1月1日至12月31日

附表一

單位：新台幣千元
(除特別註明者外)

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本期最高金額 (註四)	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質 (註三)	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵損失金額	擔保品		對個別對象資金貸與限額 (註二)	資金貸與總限額 (註一)	備註
													名稱	價值			
0	豐謙建設股份有限公司	宏都阿里山國際開發(股)公司	其他應收款-關係人	Y	\$ 60,000	\$ 60,000	\$ -	2.15%	2	\$ -	營運週轉	\$ -	無	\$ -	\$ 1,051,562	\$ 1,051,562	-
1	宏羽營造(股)公司	宏都阿里山國際開發(股)公司	其他應收款-關係人	Y	55,000	55,000	-	2.15%	2	-	營運週轉	-	無	57,593	57,593	-	-

註一：本公司資金貸與他人總額不超過本公司淨值之百分之四十為限。
註二：本公司對單一企業之資金貸與以不超過本公司淨值百分之四十為限。

註三：1. 與公司有業務往來。

2. 有短期融通資金之必要者。

註四：累計當年度至申報月份止資金貸與他人之最高額度。

豐謙建設股份有限公司

為他人背書保證

民國110年1月1日至12月31日

附表二

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象 關係		對單一企業 背書保證限額	本期最高 背書保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動支 金額	以財產擔保 之背書保證 金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保證 最高限額	屬母公司對 子公司背書 保證	屬子公司對 母公司背書	屬對大陸地 區背書保證	備註
		公司名稱	(註三)											
0	豐謙建設(股)公 司	豐邑建設(股)公 司	7	\$ 5,257,808	\$ 425,690	\$ 425,690	\$ 425,690	\$ -	16.19%	\$ 5,257,808	N	N	N	註二
		磐石投資建設(股) 公司												

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

註二：基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保，或因共同投資關係由全體出資股東依其持股比例對被投資公司背書保證，或同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約連帶擔保者，不受註一限制，惟其總額以不超過本公司淨值百分之二百為限。

註三：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列7種，標示種類即可：

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

註四：同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保者，背書保證總額不得超過當期淨值之12倍，個別背書保證限額不得超過當期淨值之10倍。

豐謙建設股份有限公司

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

民國110年1月1日至12月31日

附表三

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

取得不動產之 公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	交易對象為關係人者，其前次移轉資料		價格決定之參考 依據	取得目的及 使用情形	其他約定 事項
						關係	所有人				與發行人之關係	移轉日期	金額
豐謙建設 公司	台中市南屯區鎮福 段52、55地號	110.09.03	\$ 313,564	已全數付訖	自然人	不適用	不適用	不適用	取得營建用 地建屋出售	無

註一：所取得之資產依規定應鑑價者，應於「價格決定之參考依據」欄中註明鑑價結果。

註二：事實發生日，係指交易簽約日、付款日、委託成交日、過戶日、董事會決議日或其他足資確定交易對象及交易金額之日等日期孰前者。

豐謙建設股份有限公司

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

民國110年1月1日至12月31日

附表四

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面金額	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
豐謙建設(股)公司	存貨-待售土地	110.04.15	101.03.05	\$ 212,556	\$ 500,000	已全數收取	\$ 287,444	自然人	無	活化閒置資產充實營運資金	議價、取得展茂不動產估價師聯合事務所鑑價報告\$480,810	無

註1：處分資產依規定應鑑價者，應於「價格決定之參考依據」欄中註明鑑價結果。
 註2：實收資本額係指母公司之實收資本額。發行人股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。
 註3：事實發生日，係指交易簽約日、付款日、委託成交日、過戶日、董事會決議日或其他足資確定交易對象及交易金額之日等日期孰前者。

豐謙建設股份有限公司

母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額

民國110年1月1日至12月31日

附表五

單位：新台幣千元
(除特別註明者外)

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註二)	科目	金額	交易往來情形		佔合併總營收或總資產 之比率 (註三)
						交易條件	交易條件	
0	豐謙建設(股)公司	宏都阿里山國際開發(股)公司	1	利息收入	13,725	雙方議定		0.45%
1	宏羽營造(股)公司	宏都阿里山國際開發(股)公司	3	利息收入	1,163	雙方議定		0.04%

註一：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：
(1) 母公司填0。

(2) 被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可(若係母子子公司間或各子公司間之同一筆交易，則無須重複揭露。如：母公司對子公司之交易，若母公司已揭露，則子公司部分無須重複揭露；子公司對子公司之交易，若其一子公司已揭露，則另一子公司無須重複揭露)：

(1) 母公司對子公司填1。

(2) 子公司對母公司填2。

(3) 子公司對子公司填3。

註三：交易往來金額佔合併總營收或總資產比率之計算，若屬資產負債項目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

豐謙建設股份有限公司

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊(不包含大陸被投資公司)

民國110年1月1日至12月31日

附表六

單位：新台幣千元
(除特別註明者外)

投資公司名稱	被投資公司名稱 (註一、二)	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有 比率	帳面金額	被投資公司本 期損益	本期認列之投 資損益	備註
				本期末	去年年底					
豐謙建設(股)公司	宏羽營造(股)公司	台灣	綜合營造、不動 產買賣、住宅及 大樓開發租賃等 經營業務	\$ 220,000	\$ 220,000	92.83	\$ 133,660	\$ 4,425	\$ 4,108	
豐謙建設(股)公司	宏都阿里山國際開發(股)公司	台灣	飯店及餐飲 經營業務	893,380	668,380	99.87	280,198	323,634	233,976	
宏羽營造(股)公司	宏都阿里山國際開發(股)公司	台灣	飯店及餐飲 經營業務	15,000	15,000	0.01	20	323,634	4,913	

豐謙建設股份有限公司

主要股東資訊

民國110年12月31日

附表七

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

說明：若公司係向集保公司申請取得本表資訊者，得於本表附註說明以下事項：

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

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

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況

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

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	110 年度	109 年度	差異	
				金額	比率%
流動資產		5,096,539	5,177,629	(81,090)	(1.57)
不動產、廠房及設備		36,277	1,692	34,585	2,044.03
使用權資產		-	229	(229)	0.00
投資性不動產淨額		110,032	110,565	(533)	(0.48)
無形資產		314,277	1,610	312,667	19,420.31
其他資產		389	9,774	(9,385)	(96.02)
資產總額		5,557,514	5,301,499	256,015	4.83
流動負債		2,552,388	2,518,917	33,471	1.33
非流動負債		365,562	1,075,034	(709,472)	(66.00)
負債總額		2,917,950	3,593,951	(676,001)	(18.81)
歸屬於母公司業主之權益		2,628,904	1,806,309	822,595	45.54
股本		1,550,015	1,550,015	-	0.00
資本公積		5,226	3,954	1,272	32.17
保留盈餘		1,073,663	252,340	821,323	325.48
權益總額		2,639,564	1,707,548	932,016	54.58

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

- 增減比率變動分析說明(前後期變動達 20%以上，且變動金額達一千萬元者)：
 - 不動產、廠房及設備增加：主要係因子公司宏羽營造公司購買不動產所致。
 - 無形資產增加：主要係因子公司宏都阿里山公司訴訟案已和解，以前年度認列無形資產減損情況已不存在所致。
 - 其他資產減少：主要係存出保證金及留抵稅額減少所致。
 - 非流動負債減少：主要係因長期借款減少所致。
 - 歸屬於母公司業主之權益增加、保留盈餘增加、權益總額增加：主要係因稅後淨利增加所致。
 - 資本公積增加：主要係因認列對子公司所有權權益變動數所致。
- 重大變動其影響及未來因應計畫:對財務狀況無影響，無須擬定因應計畫。

二、財務績效

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

(一)最近二年度營業收入、營業純益與稅前純益重大變動之主要原因

單位：新台幣仟元

年度 項目	110 年度	109 年度	差異	
			金額	比例%
營業收入	3,063,768	660,371	2,403,397	363.95
營業毛利	876,793	114,260	762,533	667.37
營業損益	691,709	46,269	645,440	1,394.97
營業外收入及支出	355,305	(143)	355,448	248,565.03
稅前淨利	1,047,014	46,126	1,000,888	2,169.90
本期淨利(損)	1,004,474	45,855	958,619	2,090.54
淨利歸屬於母公司業主	916,440	50,557	865,883	1,712.69

增減比率變動分析說明(前後期變動達 20%以上，且變動金額達一千萬元者)：

- 營業收入增加、營業毛利增加、營業損益增加、稅前淨利增加、本期淨利增加及淨利歸屬於母公司業主增加：主要係因本期建案銷售完銷且完工交屋入帳及出售營建用地所致。
- 營業外收入及支出增加：主要係因無形資產減損迴轉利益所致。

(二)預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：

1. 請參照「致股東報告書」。
2. 本公司未公開 110 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	110 年度	109 年度	增(減)比率(%)
現金流量比率(%)	62.40	2.80	2,128.57
現金流量允當比率(%)	(3,435.52)	不適用	-
現金再投資比率(%)	57.92	0.89	6,407.87
增減比率變動分析說明： 現金流量比率及現金再投資比率增加：主要係因本期建案銷售完工入帳，出售營建用地，致使營業活動淨現金流量增加所致。			

(二) 流動性不足之改善計畫：無。

(三) 未來一年現金流動性分析：

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額(1)	預計全年來自 營業活動淨現 金流量(2)	預計全年因投 資及籌資活動 淨現金流量 (3)	預計現金剩餘 (不足) 數額 (1)+(2)+(3)	預計現金不足額 之補救措施	
				投資 計畫	理財 計畫
1,280,673	(1,472,729)	389,626	197,570	-	-

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：主係購入在建土地所致。

(2) 投資及籌資活動淨現金流出：主係發放現金股利及償還銀行借款所致。

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197,570仟元，故不適用。

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：

110年度購入台中市南屯區鎮福段土地計新台幣313,564仟元，所需資金來源自有資金及銀行借款，預計111年下半年規劃產品銷售，為本年度重大資本支出。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫：

(一) 轉投資政策獲利之主要原因：

轉投資宏都阿里山公司因98年8月8日受莫拉克颱風重創之影響，與林務局已於110年7月29日簽署和解，宏都阿里山公司依和解筆錄履行約定條件，110年底已完成不動產移轉登記及塗銷地上權登記，並於110年12月24日收足款項計新台幣757,766仟元，豐謙公司合併報表認列減損損失迴轉計新台幣342,898仟元。

上開事件，豐謙公司本期認列轉投資之獲利為宏都阿里山公司計新台幣233,976仟元、宏羽公司計新台幣4,108仟元；宏羽公司轉投資之宏都阿里山公司認列計新台幣4,913仟元。

(二) 改善計畫

訴訟案已和解。

(三) 未來一年投資計畫：無。

六、風險事項

(一) 利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

1. 利率方面：本公司借入之款項屬浮動利率之金融負債部份，將因

市場利率變動而使其有效利率隨之變動，造成現金流量產生波動。國內利率變動幅度不大，不致產生重大風險。

2. 匯率方面：本公司為內需產業，匯率變動對房地產直接影響不大。
3. 通貨膨脹：營建週邊物料及工資伴隨上揚，公司將掌握適當的採購時機，控制營建成本，保持良好的經營優勢。

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

1. 從事高風險、高槓桿投資及衍生性商品交易：無此情形。
2. 資金貸與他人情形如下：

本集團資金貸與宏都阿里山公司計新台幣 61,000 仟元，宏都阿里山公司於民國 110 年 12 月 27 日已全數償還，並已於民國 111 年 3 月 16 日董事會決議通過取消借款額度。

3. 背書保證情形如下：

豐謙公司於民國 110 年 3 月 17 日及民國 110 年 9 月 30 日董事會決議通過，為豐邑建設公司及磐石投資公司提供同業連帶擔保，辦理預售屋履約保證，背書保證金額 425,690 仟元，取得使用執照後該案履約保證自動消滅。

宏羽公司於民國 111 年 1 月 25 日董事會決議通過，為浩瀚開發公司提供同業連帶擔保，辦理預售屋履約保證，背書保證金額 215,508 仟元，取得使用執照後該案履約保證自動消滅。

4. 未來因應措施：

嚴謹控管背書評估程序，評估資料並應經審計委員會及董事會決議通過後執行。

(三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：不適用。

(四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

公司對於近來國內外重要政策及法律變動，均徵詢相關政府單位及簽證會計師等專業單位之意見，並採取適當措施因應。

(五)科技改變(包括資通安全風險)及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

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

2. 產業變化因應：

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

審慎評估現金流。

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

本公司如遇危及企業形象改變之情事，屆時將立刻成立應變小組並迅速採取行動因應。

(七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：

本公司目前未有併購計畫。

(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：

本公司目前未有擴充廠房計畫。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

本公司進貨廠商，工程款之支付皆依工程完工階段，經地方政府建管課與該案之建築師勘驗合格方撥付款項，並大致上以現金、期票各 50%之方式給付，且建案皆辦理建築融資，融資銀行皆要求營造商出具拋棄抵押權、登記請求權及預為抵押權登記請求權，對公司相對有保障。

另本公司銷售對象均是社會大眾，無銷貨集中情形。

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

公司董事股權移轉皆依證券交易法第二十二條之二及第二十五規定辦理，且董事持股皆維持法定持股比數，變動性小。

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無此情形。

(十二)訴訟或非訟事件，應列明公司及公司董事、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十大股東及從屬公司已判決確定或在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：

1. 子公司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。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109年2月14日判決發回台灣高等法院台南分院續審。

民國110年7月29日宏都阿里山公司與林務局就前述案件之訴訟達成和解並簽署和解筆錄，林務局將依該和解筆錄之約定，通知宏都阿里山公司辦理塗銷北門車站飯店地上權登記及建物所有權移轉登記予林務局，並給付宏都阿里山公司757,766仟元(含稅)之有償移轉價款及維護費用，俟宏都阿里山公司交付北門車站飯店全部財產之相關文件並經點交後，林務局將返還開發權利金及履約保證金72,234仟元，同時雙方簽訂之「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興建暨營運契約」及設定地上權契約全部終止，依前述和解筆錄之約定條款評估於本期認列減損損失迴轉合計 342,898 仟元(無形資產減損迴轉利益 315,911 仟元及履約保證金損失迴轉利益 26,987 仟元)。

2. 本公司與台中市南屯區鎮福段 46 地號土地賣方於民國 109 年 7 月 31 日簽訂土地買賣契約書，惟賣方於民國 109 年 9 月 10 日向地政機關辦理變更印鑑，致本公司無法辦理所有權移轉登記手續，該土地亦已因賣方之次子聲請台灣台中地方法院核發暫時處分為限制登記，而無法為所有權移轉之行為，本公司乃依約提起訴狀請求返還賣方已領取之第一期簽約款及第二期用印款共 23,540 仟元(帳列其他應收款)及違約金等

(十三)其他重要風險及因應措施：

資通安全風險請參閱「資通安全管理」。

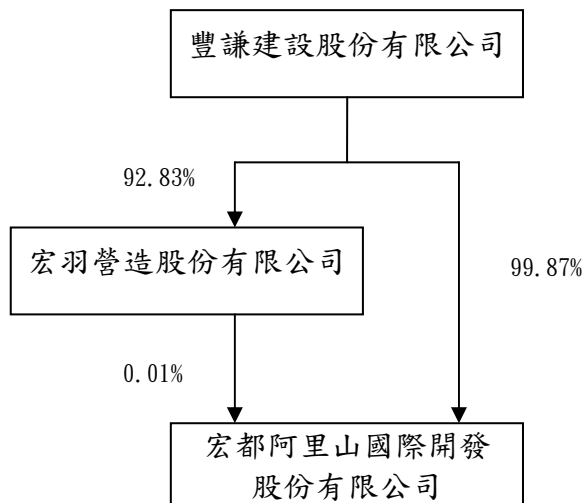
七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一)關係企業合併營業報告書

1、關係企業組織圖



2、各關係企業基本資料

單位：新台幣仟元

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業生產項目
宏羽營造股份有限公司	69/07/29	台中市西區台灣大道二段501號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	嘉義市東區過溝里垂楊路316號12樓之1	226,000	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：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	22,571,343	99.87%
	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	張秀鳳	0	0
宏羽營造股份有限公司	董事	豐謙建設(股)公司代表人：趙家明	22,000,000	92.83%
	董事	豐謙建設(股)公司代表人：袁玉麒		
	董事	豐謙建設(股)公司代表人：劉瑞麟		
	監察人	廖俊傑	0	0

6、關係企業營運概況

各關係企業之財務狀況及經營結果

單位：新台幣仟元
110年12月31日

企業名稱	實收資本額	資產總值	負債總額	淨值	營業收入	營業淨利(損)	本期淨利(稅後)	稅後每股盈餘(元)
宏羽營造股份有限公司	237,000	150,305	6,322	143,983	-	(1,720)	4,425	0.19
宏都阿里山國際開發股份有限公司	226,000	1,035,593	755,038	280,554	-	(9,624)	323,634	14.32

(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110年度(自110年1月1日至110年12月31日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：豐謙建設股份有限公司

負責人：袁玉麒



中華民國111年3月16日

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無。

三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項：無。

玖、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

豐謙建設股份有限公司



董事長：袁玉麒





豐謙建設股份有限公司

FONG CHIEN CONSTRUCTION CO., LTD.