

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 112 年度及 111 年度  
(股票代碼 5523)

公司地址：台中市西區忠誠里台灣大道二段 501 號 25  
樓之 1

電 話：(04)2326-2593

豐謙建設股份有限公司

民國 112 年度及 111 年度個體財務報告暨會計師查核報告

目 錄

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>頁次/編號/索引</u>
一、	封面	1
二、	目錄	2 ~ 3
三、	會計師查核報告書	4 ~ 9
四、	個體資產負債表	10 ~ 11
五、	個體綜合損益表	12
六、	個體權益變動表	13
七、	個體現金流量表	14 ~ 15
八、	個體財務報表附註	16 ~ 47
	(一) 公司沿革與業務範圍	16
	(二) 通過財務報告之日期及程序	16
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	16 ~ 17
	(四) 重要會計政策之彙總說明	17 ~ 23
	(五) 重大會計判斷、假設及估計不確性之主要來源	23
	(六) 重要會計項目之說明	23 ~ 40
	(七) 關係人交易	40 ~ 42
	(八) 質押之資產	42
	(九) 重大承諾事項及或有事項	42 ~ 43

項	目	頁次/編號/索引
(十)	重大之災害損失	43
(十一)	重大之期後事項	43
(十二)	其他	43 ~ 46
(十三)	附註揭露事項	46 ~ 47
(十四)	部門資訊	47
九、	重要會計項目明細表	
	現金及約當現金明細表	明細表一
	存貨明細表	明細表二
	採用權益法之投資變動明細表	明細表三
	短期借款明細表	明細表四
	合約負債明細表	明細表五
	長期借款明細表	明細表六
	營建收入明細表	明細表七
	營建成本明細表	明細表八
	營業費用明細表	明細表九
	其他收入明細表	附註六(十八)
	財務成本明細表	附註六(十九)
	本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總表	附註六(二十)

會計師查核報告

(113)財審報字第 23003427 號

豐謙建設股份有限公司 公鑒：

**查核意見**

豐謙建設股份有限公司(以下簡稱「豐謙公司」)民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表，以及個體財務報表附註(包含重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

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

**查核意見之基礎**

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

**關鍵查核事項**

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對豐謙公司民國 112 年度個體財務

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

豐謙公司民國 112 年度個體財務報表之關鍵查核事項如下：

### 房地銷售收入之截止

#### 事項說明

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

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

#### 因應之查核程序

本會計師對於上開關鍵查核事項所敘明之特定層面已執行之因應程序彙列如下：

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

## **存貨評價**

### 事項說明

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

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

### 因應之查核程序

本會計師對於上開關鍵查核事項所敘明之特定層面已執行之因應程序彙列如下：

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

## **其他事項 - 提及其他會計師之查核**

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

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

### **管理階層與治理單位對個體財務報表之責任**

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

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

豐謙公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

### **會計師查核個體財務報表之責任**

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

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

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

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

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對豐謙公司民國 112 年度個體財務



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

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

王玉娟

會計師



洪淑華



金融監督管理委員會

核准簽證文號：金管證審字第 1020028992 號

前財政部證券管理委員會

核准簽證文號：(85)台財證(六)第 68701 號

中 華 民 國 1 1 3 年 3 月 5 日



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

單位：新台幣仟元

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

(續次頁)

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

單位：新台幣仟元

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

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：袁玉麒



經理人：劉瑞麟



會計主管：陳瓊妃





豐謙建設股份有限公司  
個體綜合損益表  
民國112年及111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元  
(除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	112 年 度			111 年 度		
		金 額	%		金 額	%	
4000 營業收入	六(十六)及七 (二)	\$ 3,331,795	100	\$ 217,455	100		
5000 營業成本	六(四)(二十)	( 2,577,551)	( 78)	( 151,710)	( 70)		
5900 營業毛利		754,244	22	65,745	30		
營業費用	六(二十)及七 (二)						
6100 推銷費用		( 142,072)	( 4)	( 17,225)	( 8)		
6200 管理費用		( 33,334)	( 1)	( 29,134)	( 13)		
6000 營業費用合計		( 175,406)	( 5)	( 46,359)	( 21)		
6900 營業利益		578,838	17	19,386	9		
營業外收入及支出							
7100 利息收入	六(十七)	5,174	-	4,972	2		
7010 其他收入	六(四)(十八)	439	-	19,501	9		
7050 財務成本	六(十九)	( 10,408)	-	( 18)	-		
7070 採用權益法認列之子公司、關 聯企業及合資損益之份額	六(六)	510	-	452,113	208		
7000 營業外收入及支出合計		( 4,285)	-	476,568	219		
7900 稅前淨利		574,553	17	495,954	228		
7950 所得稅利益(費用)	六(二十一)	3,965	-	( 26,318)	( 12)		
8200 本期淨利		\$ 578,518	17	\$ 469,636	216		
8500 本期綜合損益總額		\$ 578,518	17	\$ 469,636	216		
每股盈餘	六(二十二)						
9750 基本每股盈餘		\$ 3.73		\$ 3.03			
稀釋每股盈餘	六(二十二)						
9850 稀釋每股盈餘		\$ 3.73		\$ 3.03			

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：袁玉麟



經理人：劉瑞麟



會計主管：陳瓊妃



豐謙建設股份有限公司  
 個體權益變動表  
 民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日



單位：新台幣仟元

附	註	普	通	股	股	本	資	本	公	積	保	法	定	盈	餘	公	積	未	分	配	盈	餘	權	益	總	額											
111 年 度																																					
							\$	1,550,015		\$							\$	109,005			\$						\$	2,628,904									
112 年 度																																					
							\$	1,550,015		\$							\$	200,649			\$						\$	2,819,537									

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112年及111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

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

(續次頁)

  
 豐謙建設股份有限公司  
 個體現金流量表  
 民國112年及111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

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

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：袁玉麒



經理人：劉瑞麟



會計主管：陳瓊妃



豐謙建設股份有限公司  
個體財務報表附註  
民國112年度及111年度



單位：新台幣仟元  
(除特別註明者外)

一、公司沿革與業務範圍

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

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國 113 年 3 月 5 日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

下表彙列金管會認可並發布生效之民國 112 年適用之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際會計準則第1號之修正「會計政策之揭露」	民國112年1月1日
國際會計準則第8號之修正「會計估計值之定義」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「國際租稅變革-支柱二規則範本」	民國112年5月23日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則會計準則之影響

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



新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第16號之修正「售後租回中之租賃負債」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」	民國113年1月1日
國際會計準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正「供應商融資安排」	民國113年1月1日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則會計準則之影響

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號—比較資訊」	民國112年1月1日
國際會計準則第21號之修正「缺乏可兌換性」	民國114年1月1日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

四、重要會計政策之彙總說明

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

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

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

### (三) 資產負債區分流動及非流動之分類標準

#### 1. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

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

除(三)3.之情形外，本公司將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

#### 2. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

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

除(三)3.之情形外，本公司將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

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

### (四) 約當現金

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

### (五) 按攤銷後成本衡量之金融資產

#### 1. 係指同時符合下列條件者：

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

#### 2. 本公司對於符合交易慣例之按攤銷後成本衡量之金融資產係採用交易日會計。

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

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

#### (六) 應收帳款及票據

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

#### (七) 金融資產減損

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

#### (八) 金融資產之除列

當本公司對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，將除列金融資產。

#### (九) 出租人之租賃交易－營業租賃

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

#### (十) 存貨

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

#### (十一) 採用權益法之投資/子公司及關聯企業

1. 子公司指受本公司控制之個體(包括結構型個體)，當本公司暴露於來自對該個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對該個體之權力有能力影響該等報酬時，本公司即控制個體。
2. 本公司與子公司間交易所產生之未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本公司採用之政策一致。
3. 本公司對子公司取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本公司對子公司所認列之損失份額等於或超過在該子公司之權益時，本公司繼續按持股比例認列損失。
4. 關聯企業指所有本公司對其有重大影響而無控制之個體，一般係直接或間接持有其20%以上表決權之股份。本公司對關聯企業之投資採用權益法處理，取得時依成本認列。

5. 本公司對關聯企業取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本公司對任一關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益（包括任何其他無擔保之應收款），本公司不認列進一步之損失，除非本公司對該關聯企業發生法定義務、推定義務或已代其支付款項。
6. 當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響對關聯企業之持股比例時，本公司將可享有關聯企業份額下之權益變動按持股比例認列為「資本公積」。
7. 本公司與關聯企業間交易所產生之未實現損益業已依其對關聯企業之權益比例銷除；除非證據顯示該交易所轉讓之資產已減損，否則未實現損失亦予以銷除。關聯企業之會計政策已作必要之調整，與本公司採用之政策一致。
8. 當本公司處分關聯企業時，如喪失對該關聯企業之重大影響，對於先前認列於其他綜合損益與該關聯企業有關之所有金額，其會計處理與本公司若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重新分類為損益，則當喪失對關聯企業之重大影響時，將該利益或損失自權益重新分類為損益。如仍對該關聯企業有重大影響，僅按比例將先前在其他綜合損益中認列之金額依上述方式轉出。
9. 依證券發行人財務報告編製準則規定，個體財務報告當期損益及其他綜合損益應與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，個體財務報告業主權益應與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

#### (十二) 不動產、廠房及設備

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

### (十三) 投資性不動產

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

### (十四) 非金融資產減損

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

### (十五) 借款

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

### (十六) 應付帳款及票據

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

### (十七) 金融負債之除列

本公司於合約明定之義務履行、取消或到期時時，除列金融負債。

### (十八) 員工福利

#### 1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

#### 2. 退休金

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

#### 3. 員工酬勞及董事酬勞

員工酬勞及董事酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。另以股票發放員工酬勞者，計算股數之基礎為董事會決議日前一收盤價。

### (十九) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接

列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。

2. 本公司依據營運及產生應課稅所得之所在國家在資產負債表日已立法或已實質立法之稅率計算當期所得稅。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵之所得稅，嗣盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列未分配盈餘所得稅費用。
3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於個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）亦未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異，則不予認列。若投資子公司及關聯企業產生之暫時性差異，本公司可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時適用之稅率（及稅法）為準。
4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重新評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。

## （二十）股本

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

## （二十一）股利分配

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

## （二十二）收入認列

### 1. 不動產銷售

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

該不動產完工且控制權移轉予客戶時認列收入。

## 2. 土地開發及轉售

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

## 3. 取得客戶合約成本

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

## 4. 租賃收入

於租賃期間內依直線法攤銷按月認列收入。

## 五、重大會計判斷、假設及估計不確性之主要來源

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

### 重要會計估計及假設

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

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

## 六、重要會計項目之說明

### (一)現金及約當現金

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

1. 本公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。
2. 本公司將原始到期日超過三個月且非滿足短期現金承諾之定期存款分類為「按攤銷後成本衡量之金融資產」項下，民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之金額分別為 100,000 仟元及 0 仟元。
3. 本公司未有將現金及約當現金提供質押之情形。

(二) 按攤銷後成本衡量之金融資產

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

1. 按攤銷後成本衡量之金融資產認列於損益之明細如下：

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

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

3. 相關按攤銷後成本衡量之金融資產信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(三) 應收票據及帳款

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

1. 應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

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

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

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

3. 本公司未有將應收票據及帳款提供作為質押擔保之情形。

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

5. 相關應收帳款及應收票據信用風險資訊請詳附註十二(二)。



(四)存貨

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

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

1. 本公司當期認列為費損之存貨成本：

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

2. 待售房地明細如下：

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

3. 在建土地明細如下：

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

4. 在建工程明細如下：

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

5. 待建土地明細如下：

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

6. 民國 112 年度及民國 111 年度存貨利息資本化金額請詳附註六(十九)，設算利息資本化之利率區間分別為 2.29%~2.62%及 1.76%~2.28%。
7. 以存貨提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。
8. 本公司與台中市南屯區鎮福段 46 地號土地賣方於民國 109 年 7 月 31 日簽訂土地買賣契約書，因賣方於民國 109 年 9 月 10 日向地政機關辦理變更印鑑，致本公司無法辦理所有權移轉登記手續，該土地亦已因賣方之次子聲請台灣台中地方法院核發暫時處分為限制登記，而無法為所有權移轉之行為，本公司乃依約提起訴狀請求返還賣方已領取之第一期簽約款及第二期用印款共 23,540 仟元(表列其他應收款)及違約金等，於民國 111 年 6 月 30 日經臺灣台中地方法院民事判決，賣方應返還本公司價金 23,540 仟元，並給付違約金 17,662 仟元、裁判費 370 仟元及截至民國 111 年 12 月 31 日止，所估列法定利息 3,971 仟元，合計 45,543 仟元(表列其他應收款)。本公司已於民國 111 年 7 月 11 日，向法院聲請將賣方台中市南屯區鎮福段 46 地號土地為強制執行，並於民國 112 年 4 月 6 日經法院函文分配強制執行價款計新台幣 46,272 仟元(含民國 112 年 1 月 1 日至 3 月 9 日止，法定利息 393 仟元及執行費 336 仟元)，已於民國 112 年 5 月 10 日收迄。

(五)其他流動資產

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

(六)採用權益法之投資

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

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

1. 子公司及關聯企業

本公司重大子公司及關聯企業之基本資訊如下：

公司名稱	主要營業場所	持股比例		關係之性質	衡量方法
		112年12月31日	111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%	子公司	權益法
豐穗建設股份有限公司	台灣	30.00%	-%	關聯企業	權益法

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

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

帳列採用權益法之投資。

2. 民國 112 年度及民國 111 年度採權益法評價之長期股權投資損益，係依各被投資公司同期間經會計師查核簽證之財務報表認列。有關採權益法評價之長期股權投資所認列之投資(損)益明細如下：

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

3. 民國 112 年度及民國 111 年度對上開持股比例超過 50%之長期股權投資，業已併入合併報表之編製個體。

(七) 不動產、廠房及設備

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

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

(八) 租賃交易－出租人

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

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

(九) 投資性不動產

	<u>112年1月1日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期減少</u>	<u>112年12月31日</u>
<u>成本</u>				
土地	\$ 92,700	\$ -	\$ -	\$ 92,700
房屋及建築	<u>27,713</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>27,713</u>
	<u>\$ 120,413</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 120,413</u>
<u>累計折舊</u>				
房屋及建築	<u>(\$ 10,914)</u>	<u>(\$ 533)</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 11,447)</u>
	<u>(\$ 10,914)</u>	<u>(\$ 533)</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 11,447)</u>
	<u>\$ 109,499</u>			<u>\$ 108,966</u>

	111年1月1日	本期增加	本期減少	111年12月31日
<u>成本</u>				
土地	\$ 92,700	\$ -	\$ -	\$ 92,700
房屋及建築	27,713	-	-	27,713
	<u>\$ 120,413</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 120,413</u>
<u>累計折舊</u>				
房屋及建築	(\$ 10,381)	(\$ 533)	\$ -	(\$ 10,914)
	<u>(\$ 10,381)</u>	<u>(\$ 533)</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 10,914)</u>
	<u>\$ 110,032</u>			<u>\$ 109,499</u>

1. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	112年度	111年度
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 4,129</u>	<u>\$ 4,121</u>
當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	<u>\$ 656</u>	<u>\$ 766</u>

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

3. 以投資性不動產提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(十) 短期借款

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

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

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

2. 短期借款擔保品，請詳附註八說明。

(十一) 長期借款

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

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

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

## (十二) 退休金

- 自民國 94 年 7 月 1 日起，本公司依據「勞工退休金條例」，訂有確定提撥之退休辦法，適用於本國籍之員工。本公司就員工選擇適用「勞工退休金條例」所定之勞工退休金制度部分，每月按薪資之 6% 提繳勞工退休金至勞保局員工個人帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益之金額採月退休金或一次退休金方式領取。
- 民國 112 年度及民國 111 年度，本公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 631 仟元及 596 仟元。

## (十三) 股本

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

本公司普通股期初與期末流通在外股數調節如下(單位：仟股)：

	112年	111年
1月1日暨12月31日股數	155,001	155,001



#### (十四) 資本公積

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

#### (十五) 保留盈餘

1. 依本公司章程規定，本公司每年度決算如有盈餘時，應依下列順序分派之：

(1) 提繳稅捐。

(2) 彌補虧損。

(3) 提百分之十為法定盈餘公積；但法定盈餘公積已達資本總額時，不在此限。

(4) 依相關法令規定提列或迴轉特別盈餘公積。

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

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

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

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

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

4. 本公司民國 110 年度盈餘分派案，於民國 111 年 6 月 8 日經股東會決議通過。本公司民國 111 年度盈餘分派案，於民國 112 年 3 月 15 日經董事會決議通過，並於民國 112 年 5 月 31 日提報股東會。分派案如下：

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

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

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

(十六) 營業收入

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

1. 客戶合約收入之細分

本公司之收入源於某一時點移轉之商品，收入可細分為下列主要地理區域：

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

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

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

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

3. 合約負債

本公司預收款項係認列客戶合約收入相關之合約負債如下：

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

期初合約負債本期認列收入：

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

(十七) 利息收入

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

(十八) 其他收入

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

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

(十九) 財務成本

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

(二十) 費用性質之額外資訊

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

## 111年度

	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ -	\$ 15,101	\$ 15,101
勞健保費用	-	1,426	1,426
退休金費用	-	596	596
董事酬金	-	6,935	6,935
其他用人費用	-	773	773
合計	\$ -	\$ 24,831	\$ 24,831
不動產、廠房及設備折舊費用	\$ -	\$ 384	\$ 384
投資性不動產折舊費用	\$ 533	\$ -	\$ 533

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

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

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

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

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

8. 本公司董事會通過之員工及董事酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

#### (二十一) 所得稅

##### 1. 所得稅費用

###### 所得稅費用組成部分

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

2. 所得稅費用與會計利潤關係

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

3. 因暫時性差異而產生之各遞延所得稅資產或負債金額如下：

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

民國 111 年度：無此情形。

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

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

5. 未認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異：

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

6. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 110 年度。

(二十二) 每股盈餘

	112年度		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
本期淨利	\$ 578,518	155,001	\$ 3.73
<u>稀釋每股盈餘</u>			
普通股股東之本期淨利	578,518	155,001	
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	25	
普通股股東之本期淨利加潛在普 通股之影響	\$ 578,518	155,026	\$ 3.73
	111年度		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
本期淨利	\$ 469,636	155,001	\$ 3.03
<u>稀釋每股盈餘</u>			
普通股股東之本期淨利	469,636	155,001	
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	27	
普通股股東之本期淨利加潛在普 通股之影響	\$ 469,636	155,028	\$ 3.03

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

(二十三) 來自籌資活動之負債之變動

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

七、關係人交易

(一) 關係人之名稱及關係

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

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 營業收入

	112年度	111年度
租賃收入:		
宏羽公司	\$ -	\$ 11



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

## 2. 進貨及承諾

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

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

## 3. 租賃交易-承租人

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

(2)租金費用

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

## 4. 其他應付款

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

## 5. 同業連帶擔保-手續費支出

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

## 6. 財產交易

取得不動產、廠房及設備

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

## 7. 擔保情形

(1)本公司為其他關係人融資背書保證之明細如下：

民國 112 年及 111 年 12 月 31 日，本公司因依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證機制，為關係人豐邑建設股份有限公

公司及磐石投資建設股份有限公司辦理同業連帶擔保依建造執照之工程造價計 425,690 仟元，擔保期間自雙方簽訂互保契約後，並經公會審查核可日起，而於該案取得使照時，有關之履約保證自動消滅。

(2)其他關係人為本公司融資背書保證之明細如下：

- a. 民國 112 年及 111 年 12 月 31 日，關係人旌旗開發股份有限公司因依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證機制，為本公司「森立方」建案辦理同業連帶擔保依建造執照之工程造價計 257,965 仟元，擔保期間自雙方簽訂互保契約後，並經公會審查核可日起，而該案已於民國 112 年 7 月 28 日取得使照，該履約保證自動消滅。
- b. 民國 112 年 8 月 8 日經董事會決議通過，關係人承恩餐旅管理顧問股份有限公司因依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證機制，為本公司「謙 18」建案辦理同業連帶擔保依建造執照之工程造價計 311,906 仟元，擔保期間自雙方簽訂互保契約後，並經公會審查核可日起，而於該案取得使照時，有關之履約保證自動消滅。

(3)本公司為關聯企業融資背書保證之明細如下：

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

## 8. 其他

主要管理階層為本公司短期借款及長期借款之連帶保證人，請詳附註六(十)及六(十一)之說明。

### (三)主要管理階層薪酬資訊

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

## 八、質押之資產

本公司之資產提供擔保明細如下：

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

## 九、重大承諾事項及或有事項

### (一)或有事項

1. 為關係人之保證情形，請參閱附註七(二)。

2. 存貨存在履約爭議之訴訟，請詳附註六(四)8.之說明。

(二) 承諾事項

本公司已簽約但未發生之資本支出

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

十、重大之災害損失

無此情形。

十一、重大之期後事項

無此情形。

十二、其他

(一) 資本管理

本公司之資本管理目標，係為保障公司能繼續經營，維持最佳資本結構以降低資金成本，並為股東提供報酬。為了維持或調整資本結構，本公司可能會調整支付予股東之股利金額、退還資本予股東、發行新股或出售資產以調整至最適資本結構。本公司利用負債資本比率以監控公司資本，該比率係按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額之計算為總借款(包括個體資產負債表所列報之「流動及非流動借款」)扣除現金及約當現金。資本總額之計算為個體資產負債表所列報之「權益」加上債務淨額。民國112年12月31日及民國111年12月31日，本公司資產負債資本比率如下：

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

## (二) 金融工具

### 1. 金融工具之種類

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

### 2. 風險管理政策

- (1) 本公司日常營運受多項財務風險之影響，包含市場風險(包括利率風險)、信用風險及流動性風險。
- (2) 風險管理工作由本公司財務部透過與公司內各營運單位密切合作，以負責辨認、評估與規避財務風險。

### 3. 重大財務風險之性質及程度

#### (1) 市場風險

##### 現金流量及公允價值利率風險

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

#### (2) 信用風險

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

量之債務工具投資的合約現金流量。

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

### (3) 流動性風險

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

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

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

非衍生金融負債：

112年12月31日	6個月以下	6個月至1年內	1年至2年內	2年以上	合計
短期借款	\$ 6,485	\$ 6,485	\$ 12,970	\$ 575,499	\$ 601,439
應付票據	1,136	-	-	-	1,136
應付帳款	44,962	101	9,984	-	55,047
其他應付款	29,433	2,443	573	-	32,449
長期借款(包含一年內到期)	11,595	11,595	489,038	292,360	804,588
存入保證金	-	-	1,204	-	1,204

非衍生金融負債：

111年12月31日	6個月以下	6個月至1年內	1年至2年內	2年以上	合計
短期借款	\$ 745,631	\$ 507,886	\$ -	\$ -	\$ 1,253,517
應付票據	545	-	-	-	545
應付帳款	292,260	15,561	7,876	-	315,697
其他應付款	17,710	8,550	7,036	-	33,296
長期借款(包含一年內到期)	13,202	13,202	26,403	1,002,611	1,055,418
存入保證金	-	-	-	1,312	1,312

(三)公允價值資訊

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

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：無此情事。

2. 為他人背書保證：請詳附表一。
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）：無此情事。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無此情事。
5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無此情事。
6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無此情事。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無此情事。
8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無此情事。
9. 從事衍生工具交易：無此情事。
10. 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：無此情事。

(二) 轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊：請詳附表二。

(三) 大陸投資資訊

無此情事。

(四) 主要股東資訊

主要股東資訊：請詳附表三。

十四、部門資訊

不適用。

(以下空白)

豐謙建設股份有限公司  
為他人背書保證  
民國112年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	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象			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 保證	屬對大陸地 區背書保證	備註
		關係 (註三)	公司名稱	對單一企業 背書保證限額										
0	豐謙建設股份有限公司	豐邑建設股份有限公司 磐石投資建設股份有限公司	7	\$ 6,331,106	\$ 425,690	\$ 425,690	\$ 425,690	\$ -	13.45%	\$ 6,331,106	N	N	N	註二、 註五
0	豐謙建設股份有限公司	豐穗建設股份有限公司	6	6,331,106	1,086,000	1,086,000	1,086,000	-	34.31%	6,331,106	N	N	N	註二
1	宏羽營造股份有限公司	承恩餐旅管理顧問股份有限公司	7	1,444,415	159,101	159,101	159,101	-	110.15%	1,444,415	N	N	N	註四、 註五

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

註二：基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保，或因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率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率對其背書保證之公司。
- (7)同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

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

註五：實際動支金額係依建造執照之工程造价。



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112年1月1日至12月31日

附表二

單位：新台幣仟元  
(除特別註明者外)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本 期損益	本期認列之投 資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
豐謙建設股份有限公司	宏羽營造股份有限公司	台灣	綜合營造，不動 產買賣、住宅及 大樓開發租賃等 經營業務	\$ 220,000	\$ 220,000	22,000,000	92.83	\$ 134,086	\$ 1,069	\$ 992	
豐謙建設股份有限公司	宏都阿里山國際開發股份有限 公司	台灣	飯店餐飲經營業 務	-	668,665	-	-	-	-	-	註一
宏羽營造股份有限公司	宏都阿里山國際開發股份有限 公司	台灣	飯店餐飲經營業 務	-	14,985	-	-	-	-	-	註一
豐謙建設股份有限公司	豐穗建設股份有限公司	台灣	綜合營造，不動 產買賣、住宅及 大樓開發租賃等 經營業務	180,000	-	18,000,000	30.00	179,518	( 1,609)	( 482)	

註一：民國112年5月5日經嘉義地方法院核准清算完結。

豐謙建設股份有限公司

主要股東資訊

民國112年12月31日

附表三

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

說明：若公司係向集保公司申請取得本表資訊者，得於本表附註說明以下事項：

- (1) 本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，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。

豐謙建設股份有限公司  
現金及約當現金明細表  
民國 112 年 12 月 31 日

明細表一

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額
庫存現金				\$	30
銀行存款					
活期存款		新台幣			457,538
約當現金					
定期存款		新台幣；			
		到期日：2024/1/13~2024/3/21；			
		利率：1.16%~1.20%			400,000
				\$	<u>857,568</u>

豐謙建設股份有限公司  
存貨明細表  
民國 112 年 12 月 31 日

明細表二

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額		備 註
		成 本	市 價	
待售房地	崇文天下	\$ 29,900	\$ 75,763	淨變現價值(已提供質押)
	時代菁英	995	1,053	淨變現價值
	菁英匯	30,545	28,213	淨變現價值
	蜜之地	37,511	48,253	淨變現價值
	後庄、短竹、同興段	13,500	10,195	淨變現價值
	森立方	359,408	516,640	淨變現價值
		<u>471,859</u>	<u>680,117</u>	
在建房地	台中市鎮福段	739,945	751,516	淨變現價值(部份已提供抵押)
	台中市頂橋子頭段	749,182	1,104,931	淨變現價值(部份已提供抵押)
	台中市仁平段	794,792	1,101,252	淨變現價值(部份已提供抵押)
		<u>2,283,919</u>	<u>2,957,699</u>	
待建土地		<u>583,659</u>	<u>676,493</u>	淨變現價值
		3,339,437	<u>\$ 4,314,309</u>	
減：備抵存貨跌價損失		( 11,283)		
		<u>\$ 3,328,154</u>		

豐謙建設股份有限公司  
採用權益法之投資變動明細表  
民國 112 年 1 月 1 日至 112 年 12 月 31 日

明細表三

單位：新台幣仟元

名 稱	期 初 餘 額		本 期 增 加		本 期 減 少		期 末 餘 額		持 股 ( 出 資 ) 比 例	金 額	股 權 淨 值	評 價 基 礎	提 供 擔 保 或 質 押 情 形
	股 權 / 股 數	金 額	股 權 / 股 數	金 額	股 權 / 股 數	金 額	股 權 / 股 數	金 額					
採權益法之長期投資：													
宏羽營造(股)公司	22,000,000股	\$ 133,094	-	\$ 992	-	\$ -	22,000,000股	92.83%	\$ 134,086	\$ 134,086	權益法	無	
宏都阿里山國際開發(股)公司	99,873股	125,449	-	-	(99,873股)	( 125,449)	-	0.00%	-	-	權益法	無	
豐穩建設股份有限公司	-	-	18,000,000股	180,000	-	( 482)	18,000,000股	30.00%	179,518	179,518	權益法	無	
		<u>\$ 258,543</u>		<u>\$ 180,992</u>		<u>(\$ 125,931)</u>			<u>\$ 313,604</u>				

豐謙建設股份有限公司  
短期借款明細表  
民國 112 年 12 月 31 日

明細表四

單位：新台幣仟元

債	權	人	摘要	期末餘額	契約期限	利率	抵押或擔保	
彰	化	銀	行	擔保借款	\$ 435,000	111/6/9~116/6/9	2.300%	存貨-在建土地
彰	化	銀	行	無擔保借款	28,000	111/11/14-116/6/9	2.550%	無擔保
彰	化	銀	行	擔保借款	93,800	112/1/18-116/6/9	2.400%	存貨-在建土地
				<u>\$ 556,800</u>				

豐謙建設股份有限公司  
合約負債明細表  
民國 112 年 12 月 31 日

明細表五

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額
預收房地款		桃園市潛龍段(菁英匯)		\$	874
		台中市北屯區(蜜之地)			411
		台中市平田段(森立方)			204,804
		台中市頂橋子頭段(謙18)			21,342
				\$	<u>227,431</u>

豐謙建設股份有限公司  
長期借款明細表  
民國 112 年 12 月 31 日

明細表六

單位：新台幣仟元

債權人		摘要	利率	契約期限	抵押或擔保	期末餘額	一年或一營業週期 內到期之長期借款	長期借款
土地	銀行	擔保借款	2.380%	106/04/19~121/04/19	存貨-待售房地、 投資性不動產	\$ 26,088	(\$ 2,864)	\$ 23,224
土地	銀行	擔保借款	2.380%	106/08/11~121/08/11	投資性不動產	12,485	( 1,313)	11,172
第一	銀行	擔保借款	2.450%	110/07/13~114/01/13	存貨-在建土地	305,000		305,000
第一	銀行	擔保借款	2.550%	111/04/27~114/01/13	存貨-在建土地	172,300		172,300
彰化	銀行	擔保借款	2.550%	112/03/15~117/03/15	存貨-在建土地	246,000		246,000
						<u>\$ 761,873</u>	<u>(\$ 4,177)</u>	<u>\$ 757,696</u>



豐謙建設股份有限公司  
營建收入明細表  
民國 112 年 1 月 1 日至 112 年 12 月 31 日

明細表七

單位：新台幣仟元

<u>工 案 名 稱</u>	<u>房屋收入</u>	<u>土地收入</u>	<u>合計</u>	<u>備 註</u>
菁英匯	\$ 3,109	\$ 2,086	\$ 5,195	車位銷售
森立方	507,754	648,247	1,156,001	完工銷售
VITA	964,331	1,197,920	2,162,251	完工銷售
其他	-	3,539	3,539	交易金額未達本科目5%
	<u>\$ 1,475,194</u>	<u>\$ 1,851,792</u>	3,326,986	
租賃收入			<u>4,809</u>	
			<u>\$ 3,331,795</u>	

豐謙建設股份有限公司  
營建成本明細表  
民國 112 年 1 月 1 日至 112 年 12 月 31 日

明細表八

單位：新台幣仟元

<u>工 案 名 稱</u>	<u>房屋成本</u>	<u>土地成本</u>	<u>合計</u>	<u>備 註</u>
菁英匯	\$ 4,983	\$ 422	\$ 5,405	車位銷售
森立方	544,331	354,061	898,392	完工銷售
VITA	943,955	720,914	1,664,869	完工銷售
其他	<u>-</u>	<u>2,961</u>	<u>2,961</u>	交易金額未達本科目5%
	<u>\$1,493,269</u>	<u>\$1,078,358</u>	2,571,627	
租賃成本—折舊			533	
存貨跌價損失			<u>5,391</u>	
			<u>\$2,577,551</u>	

豐謙建設股份有限公司  
營業費用明細表  
民國 112 年 1 月 1 日至 112 年 12 月 31 日

明細表九

單位：新台幣仟元

項 目	推 銷 費 用	管 理 費 用	合 計	備 註
薪 資 支 出	\$ 3,107	\$ 21,702	\$ 24,809	
佣 金 支 出	134,294	-	134,294	
勞 務 費	31	2,395	2,426	
折 舊	-	1,701	1,701	
職 工 福 利	-	1,916	1,916	
其 他 費 用	4,640	5,620	10,260	每一零星交易金額均未超過本科目5%
	<u>\$ 142,072</u>	<u>\$ 33,334</u>	<u>\$ 175,406</u>	

臺中市會計師公會會員印鑑證明書

中市財證字第 1130098

號

會員姓名：(1)王 玉 娟

(2)洪 淑 華

事務所名稱：資誠聯合會計師事務所 委託人名稱：豐謙建設股份有限公司

事務所地址：台北市基隆路一段 333 號 27 樓 委託人統一編號：66629349

事務所電話：(02)2729-6666

事務所統一編號：03932533



會員證書字號：(1)中市會證字第 635 號

(2)中市會證字第 096 號

印鑑證明書用途：辦理 豐謙建設股份有限公司

112 年度 (自民國 112 年 1 月 1 日至

112 年 12 月 31 日) 財務報表之查核簽證

簽名式 (一)	王 玉 娟	存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)	洪 淑 華	存會印鑑 (二)	

理事長：

核對人：

中 華 民 國

113

年

月

18

日

