

股票代號：5514



三豐建設股份有限公司

112年度年報



雲承案

刊印日期：中華民國113年3月31日

查詢本年報網址：<http://mops.twse.com.tw/>

**一、本公司發言人：石淑瑛**

職 稱：財務部協理

電 話：(02)2772-0267(代表號)

電子郵件信箱：safo7225@ms27.hinet.net

**代理發言人：莊慧玲**

職 稱：財務部會計

電 話：(02)2772-0267(代表號)

電子郵件信箱：sophy0204@hotmail.com

**二、總公司所在地：台北市長安東路2段173號7樓**

電 話：(02)2772-0267(代表號)

傳真號碼：(02)2781-7686

**三、股票過戶機構：**

元富綜合證券股份有限公司股務代理部

地 址：台北市光復北路11巷35號B1F

電 話：(02)2768-6668

網 址：www.masterlink.com.tw/

**四、最近年度財務報告簽證會計師：**

姓 名：楊智惠、許新民會計師

事務所名稱：安永聯合會計師事務所

地 址：台北市基隆路一段333號9樓

電 話：(02)2757-8888(代表號)

網 址：www.ey.com/tw/zh\_tw

**五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱：無**

查詢該海外有價證券資訊之方式：無

**六、公司網址：sunfon.com.tw**

# 目 錄

頁 次

## 壹、致股東報告書

一、前一(112)年度營業結果 -----	1
二、本(113)年度營業計畫概要 -----	5
三、未來公司發展策略 -----	6
四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響 -----	6

## 貳、公司簡介 ----- 7

## 參、公司治理報告

一、公司組織系統 -----	10
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管 資料 -----	11
三、最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金 -----	16
四、公司治理運作情形 -----	20
五、簽證會計師公費資訊 -----	49
六、更換會計師資訊 -----	49
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 -----	49
八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例 超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形 -----	50
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 -----	51
十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業 對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例 -----	51

## 肆、募資情形

一、公司資本及股份 -----	52
二、公司債、特別股、海外存託憑證、員工認股權憑證、限制員工權利 新股及併購（包括合併、收購及分割）之辦理情形 -----	57
三、資金運用計畫執行情形 -----	57

## 伍、營運概況

一、業務內容 -----	58
二、市場及產銷概況 -----	61
三、從業員工資訊 -----	67
四、環保支出資訊 -----	68
五、勞資關係 -----	68
六、資通安全管理 -----	71
七、重要契約 -----	72

## 陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表、綜合損益表、會計師姓名及其查核意見	73
二、最近五年度財務分析	78
三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告	81
四、最近年度經會計師查核簽證之合併財務報告	81
五、最近年度經會計師查核簽證之個體財務報告	81
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，對本公司財務狀況之影響	81

## 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	82
二、財務績效	83
三、現金流量	84
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	84
五、最近年度轉投資政策及獲利或虧損之主要原因與其改善計畫及未來一年投資計畫	84
六、最近年度及截至年報刊印日止風險事項及評估	84
七、其他重要事項	86

## 捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料	87
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	91
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	91
四、最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第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	91
五、其他必要補充說明事項	91

# 壹、致股東報告書

## 一、前一(112)年度營業結果

(一) 112年度營業計畫實施成果：

本公司112年度合併營業收入478,477仟元，較111年度合併營業收入6,936仟元增加6798.46%，112年度合併稅後淨利28,916仟元，較111年度合併稅後淨損13,914仟元增加307.82%，每股盈餘為0.14元，茲就經營成果表列如下：

### 1. 合併損益

單位：新台幣仟元

項 目	112 年度金額	111 年度金額	增減金額	變動比例%
營業收入	478,477	6,936	471,541	6798.46
營業成本	380,978	1,725	379,253	21985.68
營業毛利	97,499	5,211	92,288	1771.02
營業費用	63,850	57,771	6,079	10.52
營業利益(損失)	33,649	(52,560)	86,209	164.02
營業外收入及(支出)	17,194	34,955	(17,761)	(50.81)
稅前淨利	50,843	(17,605)	68,448	388.80
所得稅利益(費用)	(21,927)	3,691	25,618	(694.07)
本期淨利(損)	28,916	(13,914)	42,830	307.82
每股盈餘(元)	0.14	(0.07)		

### 2. 個體損益

單位：新台幣仟元

項 目	112 年度金額	111 年度金額	增減金額	變動比例%
營業收入	478,597	7,056	471,541	6682.84
營業成本	327,783	1,725	326,058	18901.91
營業毛利	150,814	5,331	145,483	(2729.00)
營業費用	50,966	42,896	8,070	18.81
營業利益(損失)	99,848	(37,565)	137,413	365.80
營業外收入及(支出)	(48,986)	19,966	(68,952)	(345.35)
稅前淨利	50,862	(17,599)	68,461	389.01
所得稅利益(費用)	(21,927)	3,691	25,618	(694.07)
本期淨利(損)	28,935	(13,908)	42,843	308.05
每股盈餘(元)	0.14	(0.07)		

(二) 預算執行情形：本公司未公開財務預測。

### (三) 財務收支及獲利能力分析

#### 1. 流動性分析

##### (1) 合併流動性分析

項目	年度		
	112.12.31	111.12.31	增減比例%
現金流量比率(%)	(9.61)	(26.88)	17.27
現金流量允當比率(%)	(12.13)	(18.96)	6.83
現金再投資比率(%)	(8.18)	(18.61)	10.43

增減比例變動分析說明：增減比例未達20%。

##### (2) 個體流動性分析

項目	年度		
	112.12.31	111.12.31	增減比例%
現金流量比率(%)	(3.94)	(24.60)	20.66
現金流量允當比率(%)	0.71	(13.83)	14.54
現金再投資比率(%)	(3.20)	(16.96)	13.76

增減比例變動分析說明：

現金流量比率增加20.66%，主要係存貨增加減緩，營業活動現金流出減少，致使現金流量比率增加。

#### 2. 獲利能力分析

##### (1) 合併獲利能力分析

項目	年度			
	112 年度	111 年度	增減比率%	
資產報酬率(%)	0.60	(0.29)	0.89	
股東權益報酬率(%)	1.03	(0.50)	1.53	
占實收資本 比率(%)	營業利益	1.56	(2.43)	3.99
	稅前純益	2.35	(0.81)	3.16
純益率(%)	6.04	(200.61)	206.65	
每股盈餘(元)	0.14	(0.07)		

## (2) 個體獲利能力分析

項目	年度	112 年度	111 年度	增減比率%
	資產報酬率(%)		0.58	(0.31)
股東權益報酬率(%)		1.03	(0.50)	1.53
占實收資本 比率(%)	營業利益	4.62	(1.74)	6.36
	稅前純益	2.35	(0.81)	3.16
純益率(%)		6.05	(197.11)	203.16
每股盈餘(元)		0.14	(0.07)	

## (四) 研究發展狀況

### 1. 最近年度研究發展支出及成果

- (1) 藉由申請都市更新及危老重建獎勵、危險老屋獎勵，以與地主合建共同開發興建老舊社區為高品質之住商混合大樓為主，降低土地取得成本，創造較高之利潤。
- (2) 積極尋求地段好、地價適中之地點推廣高質化住宅，以求順利去化，小量多案，並可廣植社會大眾對公司的品牌形象。
- (3) 產品設計規劃，考慮建蔽率、容積率之規定，充分運用可建面積，朝深基礎、高樓層之方向設計規劃，並賦予產品生命，使產品趨向合理化、實用化、人性化、精緻化，使符合市場需求的建築商品。
- (4) 藉由廠商資料表及對廠商結案報告之評估，慎選優良廠商，強化預算管理，加強工期控制以降低成本，提升經營合理效率。
- (5) 位於大同區近年來已興建完工之「豐華匯」、「問鼎匯」、「第一匯」、「三豐雙匯」、「長安匯」及正興建中之「保生大帝紀念館」、「雲極」、「三豐AIT」及「雲迪」，無論是外觀之設計及施工品質，均獲客戶極高之評價。

### 2. 未來研究發展計畫

- (1) 強化土地開發能力，採取自購土地與合建策略並進，確保土地資源之取得。
- (2) 採用新工法、蒐集新建材資訊，以掌握施工進度、成本與品質。
- (3) 全面推動制度化管理，強化授權，促進分工，使人盡其才以提昇本公司的工作品質及高效率之經營。
- (4) 各項業務的推動，以加強電腦化作業，提高工作效率，使客戶得到最好的服務，建立產品口碑及品牌知名度，達成永續經營目標。
- (5) 本公司主要係提供土地開發建設服務，不適用研發投資。

## (五) 結語

首先感謝各位股東長期以來對三豐建設的支持與鼓勵。在此先行報告本公司在2023年個案開發及營建工程進度說明。2023年本公司「長安匯」案已順利完工交屋；在重慶北路三段的「保生大帝紀念館」案預定2024年完成交屋；民生西路上的「雲極」案持續興建中，預定2026年可完工交屋；位於民樂街歸綏街口的「雲迪」案，於2023年預售100%完銷，總銷售金額158,662萬，目前工程持續興建中，預定2025年交屋；內湖康寧路一段「三豐AIT」案於2023年預售，銷售率達99%(只剩一樓一戶未售)，總銷售金額56,862萬，目前工程持續興建中，預定2025年可完工交屋；位於承德路一段「雲都」案持續興建中，預定2027年可完工交屋；「南昌路」案目前因建造執照變更，預定2024年2月開始動工興建，預定2026年可完工交屋；「環山路二段」案於2023年9月12日已取得建造執照，基地面積269.53坪，規劃地上11層地下3層，總樓板面積1,660.56坪，今年農曆年後拆屋、動工興建，預定2026年可完工交屋。

本年度積極推動開發案件有「長安西101號」案為都更案，基地面積669.13坪；「昌吉街」案為公劃都更案，基地面積664.59坪；位於延平北路三段「延三夜市」案為都更案，基地面積665.75坪；「重慶北路三段31-1號」案為公劃都更案，基地面積464.94坪。

展望2024年雖有通膨壓力、缺工處處，又要低碳環保，恐會推高營建成本，讓房價更難下降，但本公司秉持永續經營的理念：「忠誠敬業、開源節流、顧客至上、共創未來」。期盼公司業績能更加的突破、茁壯，穩定成長。再次感謝各位股東持續支持與鼓勵，最後祝福各位身體健康，萬事如意！



## 二、本(113)年度營業計畫概要

### (一) 經營方針

本公司秉持『永續經營·穩健成長』的經營理念·創造合理利潤·回饋社會·分享員工與股東。為了落實此一理念·本公司之經營方針：

1. 強化土地開發能力·採取自購土地與合建策略並進·確保土地資源之取得。
2. 以市場需求為導向·規劃合乎人性化的高質產品·以利去化·減少餘屋庫存。
3. 注重工程品質與售後服務·建立良好的企業形象與商譽·增加客戶的信賴與認同感。
4. 妥善規劃人力資源與運用·重視員工的教育訓練與福利制度·以提昇工作效率。
5. 健全財務結構·嚴控預算與稽核作業·以保障公司獲利與經營績效。

### (二) 預期銷售數量及其依據

1. 位於長安西路之「長安匯」案·基地119.14坪·規劃住宅49戶·銷售率100%·已於112年底交屋完成。
2. 位於重慶北路三段138號之「保生大帝紀念館」案·基地108.6坪·規劃社教設施大樓·於109年底已銷售100%。
3. 位於民生西路及重慶北路附近·鄰近寧夏夜市商圈之「雲極」案·基地668.83坪·規劃一般店舖5戶·住宅207戶·於110年第3季推案·預期113年底銷售率可達100%。
4. 位於歸綏街及民樂街口之「雲迪」案·基地346.67坪·規劃一般店舖8戶·住宅104戶·於111年第3季推案·112年底銷售率已達100%。
5. 位於內湖區康寧路一段175巷之「三豐AIT」案·基地215.03坪·規劃一般店舖1戶·住宅36戶·於112年第1季推案·預期113年底銷售率可達100%。
6. 位於大同區承德路三段之「雲承」案·基地188.46坪·規劃一般店舖3戶·住宅40戶·預計於113年第1季推案·113年底銷售率達100%。
7. 位於內湖區環山路二段81號案·基地269.53坪·規劃1樓一般店舖1戶·住宅40戶·預計於113年下半年推案·113年底銷售率達80%。
8. 113年度預期銷售數量·係預期113年營建業景氣量縮之情形下所估列。

### (三) 重要之產銷政策

1. 生產策略：
  - (1) 開發具有市場性的土地及以與地主合建·共同開發興建老舊社區為高品質之住商混合大樓為主·降低土地取得成本·創造較高的利潤。
  - (2) 產品設計規劃·考慮建蔽率·容積率之規定·充分運用可建面積·朝深基礎·高樓層之方向設計規劃·興建合理化·實用化·人性化·精緻化及符合市場需求的建築商品。

(3) 藉由廠商資料表，及對廠商結案報告之評估，慎選優良廠商，強化預算管理，加強工期控制，以降低成本，提升經營管理效率。

## 2. 銷售策略：

- (1) 採穩健經營原則，針對市場景氣趨勢，採預售及邊建邊售或先建後售方式，慎選時機推出銷售。
- (2) 委託殷實之專業代銷公司，透過多元媒體設計，堅強的廣告企劃能力，配合銀行優厚之貸款條件，達到預期之銷售目標。
- (3) 強化客服人員銷售訓練，提高專業服務品質及完善之售後服務，以提高客戶滿意度及信賴感。
- (4) 藉由公司股票上櫃知名度及歷年優良個案業績訴求，建立客戶對本公司品牌認同及提升企業形象。

## 三、未來公司發展策略

- (一) 公司未來仍以大台北市市場為土地開發之主要區域，以降低風險。
- (二) 本公司長期投入都市更新之研究，進行土地整合，將老舊社區更新，提高居住品質為主要發展方向。
- (三) 為確保公司土地原料之取得，以利永續經營開發，故本公司除廣續以往專擅之合建及都更業務外，亦將針對新北市、桃園、甚或台中等地區，評估適當土地，以自購興建方式開發，以強化本公司業務量之擴大及公司之獲利能力。

## 四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

2023年全球持續受到俄烏戰爭的影響，推升企業生產成本及民間購買成本，造成企業營收及償債能力也受到嚴重衝擊，既使美國經濟衰退也要升息，因此美元指數上升，各國央行也紛紛祭出緊縮政策。直至下半年全球經濟仍顯示市場消費動能仍然疲弱，此外，美國聯準會因通膨降溫而暫停升息，歐洲央行因通膨壓力大而繼續緊縮貨幣政策，而中國人行則下調主要政策利率提振經濟。

全球經濟預測前景疲軟，許多經濟體都在為即將到來的衰退做準備，這種低迷的市場環境在建築業中尤其明顯，普遍預計整個建築產業都將經歷成長放緩。在這當中，住宅式建築尤其衰退嚴重，主要係不斷上升的利率、居高不下的通膨和增加投入成本，從而減少了對新建案的需求，再加上勞動力短缺等問題，擠壓了營建業的利潤。因此，營建業將面臨開發成本永久上漲的風險。

觀看國內房市，政府打房力道強勁，加上勞動力短缺和高昂的材料成本可能仍然很高並且不會恢復到以前的趨勢，對營建業而言，投入成本持續上漲，不僅增加財務壓力，還可能影響或限制開發可行建案的數量。

展望未來，經濟成長預期方面，央行下調經濟成長率主要係國際主要央行持續緊縮貨幣政策，加上需求及投資放緩等因素，雖通膨壓力漸緩但在國際情勢及國內經濟、物價水準各方面的表現，都將會對營建業帶來衝擊。

## 貳、公司簡介

---

### 一、設立日期：民國77年1月21日

### 二、公司沿革

- ◎ 民國77年1月 核准設立，資本額為5,000萬元，公司設址於台北市長安東路二段三十一號六樓之五。
- ◎ 民國78年6月 股東臨時會決議通過，辦理現金增資12,500萬元，增資後實收資本額增為17,500萬元。
- ◎ 民國79年4月 現金增資17,500萬元並補辦公開發行，增資後實收資本額為35,000萬元。
- ◎ 民國79年6月 首幢處女產品『三豐企業中心』完工，8月公司營業地址遷移至台北市長安東路2段173號7樓自建辦公室繼續營業。
- ◎ 民國79年7月 股東臨時會決議通過，辦理現金增資10,000萬元，增資後實收資本為新台幣45,000萬元。
- ◎ 民國80年11月 第2幢OA自動化辦公大樓『三豐財經中心』完工。
- ◎ 民國82年2月 第3幢座落於永和市竹林路39巷之首幢開放空間，樓高20層，高品質純住家大樓『翠堤香榭』完工。
- ◎ 民國82年6月 股東常會通過81年度盈餘轉增資5,400萬元，增資後實收資本額為50,400萬元。
- ◎ 民國83年4月 第4幢座落於永和市竹林路39巷底，環河東路邊，樓高12層，一樓為辦公室、店舖，2樓以上為集合住宅之『三豐翠堤』大樓完工。
- ◎ 民國83年6月 股東常會通過82年度盈餘轉增資5,040萬元，增資後實收資本額為55,440萬元。
- ◎ 民國84年3月 第5棟座落於永和市竹林路39巷42弄之5層樓公寓『翠堤雅築』完工。
- ◎ 民國84年4月 股東常會通過83年度盈餘轉增資11,088萬元，增資後實收資本額為66,528萬元。
- ◎ 民國84年10月 第6棟座落於台北市永吉路298號樓高14層『三豐永吉』住商大樓完工。
- ◎ 民國85年5月 股東常會通過84年度盈餘轉增資3,472萬元，增資後實收資本額為70,000萬元。
- ◎ 民國86年5月 股東常會通過85年度盈餘轉增資7,000萬元，增資後實收資本額為77,000萬元。
- ◎ 民國86年4月 第7棟座落於三重市環河南路7號，樓高12層之『三豐麗景』住商大樓完工。
- ◎ 民國86年6月 第8棟座落於台北市裕民六路110號，樓高9層之『三豐傑園』住商大樓完工。

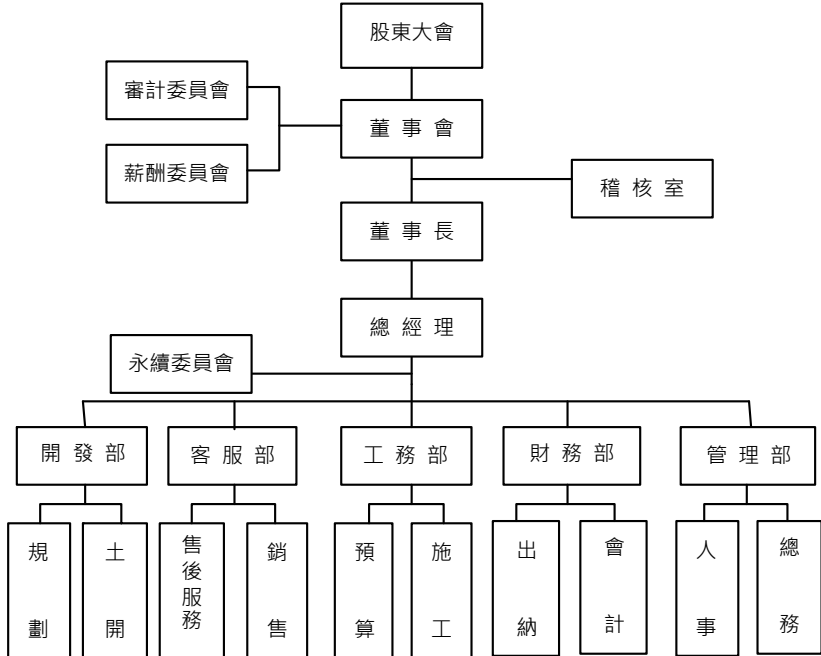
- ◎ 民國87年1月 第9棟座落於台北市松勇路53巷·樓高8層之『世貿國璽』住宅大樓完工。
- ◎ 民國87年6月 股東常會通過86年度盈餘轉增資7,700萬元·增資後實收資本額為84,700萬元。
- ◎ 民國87年8月 獲內政部審查通過·核給「內政部建築投資業識別標誌」·證明本公司產品及努力深獲肯定。
- ◎ 民國87年12月 本公司股票獲准於櫃檯市場·正式掛牌上櫃。
- ◎ 民國88年5月 股東會通過87年度盈餘轉增資6,776萬元·增資後實收資本額91,476萬元。
- ◎ 民國88年5月 第10棟座落於台北市中山北路6段·樓高7層之『天母皇室』住宅大樓完工。
- ◎ 民國88年6月 第11棟座落於台北市永吉路282號·樓高14層之『柳中國』住商大樓完工。
- ◎ 民國88年7月 第12棟座落於台北市永吉路30巷·樓高6層之『有園』住宅大樓完工。
- ◎ 民國88年11月 第13棟座落於台北市雙城街7巷·樓高9層之『三豐錦城』住宅大樓完工。
- ◎ 民國89年6月 第14棟座落於台北市廈門街99巷·樓高8層之『樸石』住宅大樓完工。
- ◎ 民國89年7月 股東會通過88年度盈餘轉增資5,488.56萬元·增資後實收資本額96,964.56萬元。
- ◎ 民國89年7月 第15棟座落於台北市仁愛路3段·樓高7層之『仁愛官邸』住宅大樓完工。
- ◎ 民國89年8月 第16棟座落於三重市福德南路·樓高17層之『荷堤』住商大樓完工。
- ◎ 民國89年11月 第17棟座落於台北市南昌街108巷·樓高6層之『中正學府』住宅大樓完工。
- ◎ 民國89年12月 第18棟座落於台北市松江路77巷·樓高7層之『松江桂冠』住宅大樓完工。
- ◎ 民國90年4月 第19棟座落於台北市重慶北路3段·樓高14層之『偉瓦第』住商大樓完工。
- ◎ 民國90年11月 第20棟座落於台北市至誠路1段·樓高7層之『椰廬』住宅大樓完工。
- ◎ 民國91年3月 第21棟座落於台北市重慶北路2段·樓高14層之『凱撒國寶』住商大樓完工。
- ◎ 民國91年12月 本公司為維護公司信用及股東權益所必要而買回庫藏股計3,000仟股·並於91年12月10日奉經濟部經授商字第09101495190號函核准變更公司登記在案·故註銷股本後實收資本額為93,966萬元。
- ◎ 民國92年6月 第22棟座落於台北市重慶北路3段·樓高14層之『國鼎』住商大樓完工。
- ◎ 民國93年7月 股東會通過92年度盈餘轉增資4,698.228萬元·增資後實收資本額98,662.788萬元。

- ◎ 民國94年5月 第23棟座落於台北市石牌路2段·樓高8層之『馥苑』住宅大樓完工。
- ◎ 民國94年5月 第24棟座落於台北市重慶北路3段·樓高14層之『國璽』住商大樓完工。
- ◎ 民國96年2月 第25棟座落於台北市延平北路2段·樓高13層之『大道之城』住商大樓完工。
- ◎ 民國96年9月 第26棟座落於台北市重慶北路2段·樓高15層之『國品』住商大樓完工。
- ◎ 民國98年12月 第27棟座落於台北市延平北路2段·樓高14層之『鼎峰』住商大樓完工。
- ◎ 民國99年6月 股東會通過98年度資本公積及盈餘轉增資7,893.024萬元·增資後實收資本額106,555.812萬元。
- ◎ 民國100年7月 股東會通過99年度盈餘轉增資9,590.024萬元·增資後實收資本額116,145.836萬元。
- ◎ 民國101年6月 股東會通過100年度盈餘轉增資17,421.876萬元·增資後實收資本額133,567.712萬元。
- ◎ 民國102年7月 股東會通過101年度盈餘轉增資20,035.157萬元·增資後實收資本額153,602.869萬元。
- ◎ 民國102年8月 第28棟座落於台北市重慶北路2段·樓高15層之『鼎極』住商大樓完工。
- ◎ 民國102年11月 本公司通過ISO9001:2008驗證·取得GLOBAL的註冊證書。
- ◎ 民國103年4月 第29棟座落於台北市延北路1段·樓高12層之『九鼎』住商大樓完工。
- ◎ 民國103年11月 本公司榮獲樞質中心頒發金桂獎。
- ◎ 民國104年6月 股東會通過103年度盈餘轉增資23,040.431萬元·增資後實收資本額176,643.3萬元。
- ◎ 民國106年3月 第30棟座落於新北市景平路·樓高12層之『三豐雙匯』住商大樓完工。
- ◎ 民國107年11月 第31棟座落於台北市重慶北路2段·樓高14層之『豐華匯』住商大樓完工。
- ◎ 民國108年4月 第32棟座落於台北市重慶北路2段·樓高12層之『問鼎匯』住商大樓完工。
- ◎ 民國109年2月 第33棟座落於台北市重慶北路2段·樓高15層之『第一匯』住商大樓完工。
- ◎ 民國109年8月 股東會通過108年度盈餘轉增資17,664.33萬元·增資後實收資本額194,307.63萬元。
- ◎ 民國110年7月 股東會通過109年度盈餘轉增資13,601.53萬元·增資後實收資本額207,909.16萬元。
- ◎ 民國111年5月 股東會通過110年度盈餘轉增資5,405.638萬元及資本公積轉增資2,910.728萬元·增資後實收資本額216,225.53萬元。
- ◎ 民國112年7月 第34棟座落於台北市長安西路·樓高14層之『長安匯』住商大樓完工。

# 參、公司治理報告

## 一、公司組織系統

### (一) 組織結構



### (二) 各主要部門所營業務

部 門	主管姓名	職 稱	主 要 職 掌
總 經 理	藍麗華	總 經 理	秉承董事會之決議，綜理公司業務。
稽 核 室	潘炳宏	總 稽 核	負責內控制度之規劃執行與稽核、作業績效差異分析、改善建議及追蹤。
管 理 部	洪敏夫	策 略 長	負責總務、人事、人力資源發展之規劃及推行。
客 服 部	黃國金	副 總	負責個案產品銷售作業之企劃、客戶訂約、收款、交屋等銷售管理及售後、修繕服務及餘屋出租管理等業務。
工 務 部	莊松鑾	副 總	工程預算編訂、審核、發包採購、工程管理、監督、完工驗收等業務。
開 發 部	王欽慶	協 理	負責土地資源開發、規劃設計、市場動向分析。
財 務 部	石淑瑛	協 理	負責公司資金預算、審核、調度及會計、收支等相關業務。

## 二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

### (一)董事及監察人資料(一)：

112年3月27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	選任時持有股數		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管董事或監察人			備註
							股數	持股份率%	股數	持股份率%	股數	持股份率%	股數	持股份率%			職稱	姓名	關係	
董事	台灣	東台開發(股)公司	法人	110.7	3	104.5	12,550,000	6.46	14,000,480	6.47	0	0	0	0	無	無	無	無	無	
代表人 董事長	中華民國	洪炳耀	男 80-90	112.8	3	112.8	0	0	0	0	0	0	0	0	財團法人金沙文教基金會董事長	三豐建設(股)公司 董事長	無	無	無	
代表人	中華民國	林懿偉	男 51-60	110.7	3	101.6	5,060,000	2.60	5,664,808	2.61	0	0	0	0	力翰文教(股)公司副總	宜當投資(股)公司 董事長 國立台北商業大學兼任講師	無	無	無	
董事	台灣	有力投資有限公司	法人	110.7	3	98.6	12,665,000	6.52	14,560,104	6.73	0	0	0	0	無	無	無	無	無	
代表人	中華民國	簡吉典	男 51-60	110.7	3	101.6	0	0	0	0	0	0	0	0	景泰綠化有限公司董事長	無	無	無	無	
代表人	中華民國	莊育德	男 61-70	110.7	3	98.6	36,960	0.02	41,128	0.02	0	0	0	0	交通部地下鐵路工程處機電工程司	行政院公共工程委員會施工品質查核委員	無	無	無	
董事	台灣	財團法人金沙文教基金會	法人	110.7	3	98.6	1,980,000	1.02	1,387,344	0.64	0	0	0	0	無	無	無	無	無	
代表人	中華民國	黃正元	男 61-70	110.7	3	98.6	1,698,864	0.87	1,890,495	0.87	0	0	0	0	德誠資產管理(股)總經理	無	無	無	無	
董事	中華民國	陳聰仁	男 61-70	110.7	3	110.7	289,944	0.15	311,521	0.14	1,371,829	0.63	0	0	富順纖維工業(股)顧問	無	無	無	無	
獨立 董事	中華民國	黃則仁	男 61-70	110.7	3	104.5	0	0	0	0	0	0	0	0	盛鑫聯合會計師事務所所長	景岳生物科技獨董 凌陽科技公司獨董	無	無	無	
獨立 董事	中華民國	林文芳	男 61-70	110.7	3	104.5	0	0	0	0	0	0	0	0	醒吾科技大學兼任講師	川晉森企業有限公司 副總	無	無	無	
獨立 董事	中華民國	吳振榮	男 61-70	110.7	3	110.7	0	0	0	0	0	0	0	0	華泰銀行經理	無	無	無	無	

表一：法人股東之主要股東(持有股權比例佔前十名之股東及其持股比例)

法人股東名稱	法人股東之主要股東
東台開發(股)公司	宜富投資(股)公司 99.62%
有力投資有限公司	洪憶華 100%
財團法人金沙文教基金會	洪炳耀 35.56%、洪敏夫 5.69%、洪憶華 2.84%

表二：法人股東之主要股東為法人者其主要股東(股權比例佔前十名之股東及其持股比例)

法人名稱	法人之主要股東
宜富投資(股)公司	宜勝投資(股)公司 49.54%、金讚商務開發(股)公司 38.33%、大虹投資(股)公司 10.00%



## 董事及監察人資料(二)

### 一、董事及監察人專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

條件 姓名	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行 公司獨立董事家數
董事長 洪炳耀	具有土木工程施工相關經驗 台灣省立台中高級工業職業學校土木科	非獨立董事	無
董事 林懿偉	具有商務管理與數據分析相關經驗 宜富投資(股)董事長 國立台北商業大學兼任講師	非獨立董事	無
董事 莊育德	具有工程施工相關經驗 行政院公共工程委員會施工品質查核委員	非獨立董事	無
董事 簡吉典	具有建築綠化工程相關經驗 景泰綠化有限公司董事長	非獨立董事	無
董事 黃正元	具有財務管理及市場分析相關經驗 德誠資產管理(股)總經理	非獨立董事	無
董事 陳聰仁	具有財務管理及市場分析經驗 富順纖維工業(股)顧問	非獨立董事	無
獨董 黃則仁	具有財務會計經驗及會計師證書 盛鑫聯合會計師事務所所長	符合獨立董事設置及應 遵循事項辦法第 2 條及第 3 條規定資格條件及獨立 性，且未有公司法第 30 條各款之情事。	景岳生物科技獨董 凌陽科技公司獨董
獨董 林文芳	具商務及財務相關經驗 川普森企業有限公司副總 醒吾科技大學兼任講師	符合獨立董事設置及應 遵循事項辦法第 2 條及第 3 條規定資格條件及獨立 性，且未有公司法第 30 條各款之情事。	無
獨董 吳振榮	具商務及財務相關經驗 華泰銀行經理	符合獨立董事設置及應 遵循事項辦法第 2 條及第 3 條規定資格條件及獨立 性，且未有公司法第 30 條各款之情事。	無

## 二、董事會多元化及獨立性：

### (一) 董事會多元化：

本公司尊重董事會多元化政策，為強化公司治理並促進董事組成與結構之健全發展，相信多元化方針有助提升公司整體表現。董事會成員均以用人唯才為原則，專業涵蓋經營管理、建築與工程、房地產、資訊與科技、財務與會計、法律及風險等跨產業領域之多元互補能力，現任董事會成員多元化政策及落實情形如下：

董事姓名	多元化核心	基本組成							專業能力與經驗							
		國籍	性別	具有員工身份	年齡			獨立董事任期年資		經營管理	建築與工程	房地產	資訊與科技	財務與會計	法律	風險管理
					51-60歲	61-70歲	70歲以上	3年以下	6~9年							
洪炳耀		中華民國	男	-	-	-	✓	-	-	✓	✓	○	-	○	○	✓
林懿偉		中華民國	男	-	✓	-	-	-	-	○	-	-	✓	-	-	○
莊育德		中華民國	男	-	-	-	✓	-	-	-	✓	-	-	-	-	○
簡吉典		中華民國	男	-	✓	-	-	-	-	○	✓	✓	-	-	-	○
黃正元		中華民國	男	-	-	✓	-	-	-	-	-	✓	-	✓	-	○
陳聰仁		中華民國	男	-	-	✓	-	-	-	○	-	○	-	✓	-	-
黃則仁		中華民國	男	-	-	✓	-	-	✓	○	-	○	-	✓	○	○
林文芳		中華民國	男	-	-	✓	-	-	✓	✓	○	-	-	✓	-	○
吳振榮		中華民國	男	-	-	✓	-	✓	-	✓	-	-	-	✓	○	○

註：✓係指具有能力，○係指具有部份能力。

### (二) 董事會獨立性：

本公司第12屆董事會共9名董事成員（含3名獨立董事），獨立董事人數佔33%，符合證交法第14-2條規定，且各董事成員並無證券交易法第26條之3規定第3項及第4項規定情事，亦無董事間或董事間具有配偶及二親等以內親屬關係之情形。

(三) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股數		配偶、未成年子女持有股數		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			備註
					股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係	
策略長	中華民國	洪敏夫	男	112.8	5,897,584	2.72%	0	0	0	0	環海工程顧問工程公司 專案經理 美國 E.O.T 工程顧問公司 專案經理	東台開發(股)公司董事長	無	無	無	註
總經理	中華民國	藍麗華	女	112.9	218,493	0.10%	0	0	0	0	宜勝投資(股)公司 董事長	宜勝投資(股)公司董事長	無	無	無	註
副總	中華民國	黃國金	男	105.7	12,480	0.01%	0	0	0	0	三豐建設(股)公司 客服部經理	無	無	無	無	

本公司無分支機構，故無相關資料。

註：洪敏夫自112年8月9日上任策略長、藍麗華自112年9月26日上任總經理。

### 三、最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金

#### (一) 一般董事及獨立董事之酬金 (個別揭露姓名及酬金方式)

單位：仟元

職稱	姓名	董事酬金								A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例(註10)				兼任員工領取相關酬金						A、B、C、D、E、F及G等七項總額及占稅後純益之比例(註10)	有無領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金(註11)					
		報酬(A)(註2)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)(註3)		業務執行費用(D)(註4)		薪資、獎金及特支費等(E)(註5)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)(註6)												
		本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	現金金額	股票金額			現金金額	股票金額			
董事	東台開發(股)公司 代表人：洪炳耀、林懿偉	0	0	0	0	155	155	110	110	265	265	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	265	265	0	0.92%	0.92%
董事	有力投資有限公司 代表人：簡吉典、莊育德	0	0	0	0	104	104	110	110	214	214	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	214	214	0	0.74%	0.74%
董事	財團法人金沙文教基金會 代表人：黃正元	0	0	0	0	52	52	60	60	112	112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	112	112	0	0.39%	0.39%
董事	陳聰仁	0	0	0	0	52	52	60	60	112	112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	112	112	0	0.39%	0.39%
獨董	黃則仁	0	0	0	0	52	52	60	60	112	112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	112	112	0	0.39%	0.39%
獨董	林文芳	0	0	0	0	52	52	60	60	112	112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	112	112	0	0.39%	0.39%
獨董	吳振榮	0	0	0	0	52	52	60	60	112	112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	112	112	0	0.39%	0.39%

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；獨立董事酬金給付政策、制度、標準結構及給付酬金關聯性與一般董事相同，請參閱(五)。

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

- 註 1：董事姓名應分別列示（法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示），並分別列示一般董事及獨立董事以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及下表(3)。
- 註 2：係指最近年度董事之報酬（包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等）。
- 註 3：係填列最近年度經董事會通過分派之董事酬勞金額。
- 註 4：係指最近年度董事之相關業務執行費用（包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等）。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。
- 註 5：係指最近年度董事兼任員工（包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工）所領取包括薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。
- 註 6：係指最近年度董事兼任員工（包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工）取得員工酬勞（含股票及現金）者，應揭露最近年度經董事會通過分派員工酬勞金額，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。
- 註 7：應揭露合併報告內所有公司（包括本公司）給付本公司董事各項酬金之總額。
- 註 8：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。
- 註 9：應揭露合併報告內所有公司（包括本公司）給付本公司每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。
- 註10：稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。
- 註11：a.本欄應明確填列公司董事領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額。  
b.公司董事如有領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業或母公司所領取之酬金，併入酬金級距表之欄，並將欄位名稱改為「母公司及所有轉投資事業」。  
c.酬金係指本公司董事擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞（包括員工、董事及監察人酬勞）及業務執行費用等相關酬金。

\* 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) 總經理及副總經理之酬金

單位：仟元

職稱	姓名	薪資(A) (註 2)		退職退休金 (B)		獎金及特支費等 (C)(註 3)		員工酬勞金額 (D)(註 4)				A、B、C 及 D 等四項 總額及占稅後純益之比 例(%) (註 8)		有無領 取來自 子公司 以外轉 投資事 業或母 公司酬 金(註 9)
		本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註 5)	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註 5)	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註 5)	本公司		財務報告內 所有公司(註 5)		本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註 5)	
								現 金 金 額	股 票 金 額	現 金 金 額	股 票 金 額			
總經理	藍麗華	452	452	26	26	63	63	41	0	41	0	582 2.01%	582 2.01%	0
策略長	洪敏夫	729	729	36	36	290	290	42	0	42	0	1,097 3.79%	1,097 3.79%	0
副 總	黃國金	1,368	1,368	54	54	322	322	36	0	36	0	1,781 6.15%	1,781 6.16%	0

註：(1) 112年度實際給付退休金金額為2,142及退職退休金費用化之提撥數為3,248仟元。

(2) 總經理藍麗華於112.9.26上任。

## (三) 分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

112年12月31日 單位：仟元

經理人	職 稱	姓 名	股票金額	現金金額	總 計	總額占稅後純益之比例 ( % )
	總 經 理	藍 麗 華	0	146	0	0.50%
	策 略 長	洪 敏 夫				
	副 總	黃 國 金				
財務協理	石 淑 瑛					

(四) 說明本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例之分析：

項目	年度	112 年度			111 年度				
		本公司	占稅後純益比例	合併報表	占稅後純益比例	本公司	占稅後純益比例	合併報表	占稅後純益比例
董事		1,030	3.56%	1,030	3.56%	2,159	15.52%	2,159	15.51%
總經理及副總		8,186	28.29%	8,186	28.31%	3,323	23.89%	3,323	23.88%

說明本公司給付酬金之政策、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：

(一) 給付酬金之政策、標準與組合

董事(含獨董)：1. 車馬費每次出席1萬元。

2. 董事酬勞，依公司章程規定按稅前淨利，提撥董事酬勞不高於1%。但公司尚有累積虧損時，應先預留彌補虧損數，再依前項比例提撥董事酬勞。

3. 董事長每月薪資及年終獎金。

總經理及副總：1. 每月薪資及年終獎金。

2. 員工酬勞按公司章程規定按稅前淨利，提撥員工酬勞不低於1%。但公司尚有累積虧損時，應先預留彌補虧損數，再依前項比例提撥員工酬勞。

(二) 訂定酬金之程序：

董事訂定酬金之程序係依據分配年度稅前淨利狀況及章程所訂分派成數經董事會決議後確認之。

總經理及副總經理之薪資及獎金係依據本公司員工薪資獎金發放標準辦理之，其酬勞係依據分配年度稅前淨利狀況及章程所訂分派成數經董事會決議後確認之。

自民國101年起上述酬金先行提報薪資報酬委員會討論後，再行提案董事會決議之。

(三) 與經營績效及未來風險之關聯性：

董事長、總經理及副總經理酬金係依據其對本公司營運參與之程度、貢獻度、忠誠度及所擔負責任之價值議定之，已充份考量本公司之經營績效。

#### 四、公司治理運作情形

##### (一) 董事會運作情形：

最近年度董事會開會 6 次(A)·董事監察人出席情形如下：

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	東台開發(股)公司代表人：洪炳耀	2	0	100	112.8.9 上任
董 事	東台開發(股)公司代表人：林懿偉	6	0	100	
董 事	有力投資有限公司代表人：莊育德	5	1	83	
董 事	有力投資有限公司代表人：簡古典	6	0	100	
董 事	財團法人金沙文教基金會代表人：黃正元	6	0	100	
董 事	陳 聰 仁	6	0	100	
獨 董	黃 則 仁	6	0	100	
獨 董	林 文 芳	6	0	100	
獨 董	吳 振 榮	6	0	100	
董事長	東台開發(股)公司代表人：洪敏夫	3	1	75	112.8.8 卸任

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：董事會運作情形請參閱第46頁。

(一) 證交法第14條之3所列事項。

(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。

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）：未有因董事對利害關係議案需進行利益迴避之情形。

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：

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年執行一次	112.01.01 ~ 112.12.31	董事會	董事會 績效評估自評	1. 對公司營運之參與程度 2. 提升董事會決策品質 3. 董事會組成與結構 4. 董事之選任及持續進修 5. 內部控制



評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年執行一次	112.01.01 ?	董事	董事成員 績效評估自評	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公司目標與任務之掌握</li> <li>2. 董事職責認知</li> <li>3. 對公司營運之參與程度</li> <li>4. 內部關係經營與溝通</li> <li>5. 董事之專業及持續進修</li> <li>6. 內部控制</li> </ol>
	112.12.31	功能性委員會 (審計/薪酬)	功能性委員會 績效評估自評	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 對公司營運之參與程度</li> <li>2. 功能性委員會職責認知</li> <li>3. 提升功能性委員會決策品質</li> <li>4. 功能性委員會組成及成員選任</li> <li>5. 內部控制</li> </ol>

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：本公司已於110年7月23日第十二屆第1次董事會中推舉第五屆薪酬委員會委員，經全體出席董事一致同意通過委任黃則仁、林文芳及吳振榮為委員會成員，並於110年11月9日召開第五屆第1次薪酬委員會，於會議中推舉黃則仁先生為薪酬委員會之召集人與主席。本公司定期更新網站財務相關資訊供股東查詢且本公司董事均能秉持專業及為全體股東謀求最大利益執行職務。

(二) 審計委員會運作情形：

最近年度審計委員會開會 5 次(A)，審計委員出席情形如下：

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 董	黃 則 仁	5	0	100	
獨 董	林 文 芳	5	0	100	
獨 董	吳 振 榮	5	0	100	

其他應記載事項：

一、於110年7月23日設置「審計委員會」取代監察人職權及年度工作重點：

1. 依證交法第十四條之一規定訂定或修正內部控制制度。
2. 內部控制制度有效性之考核。
3. 依證交法第三十六條之一規定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。
4. 涉及董事自身利害關係之事項。
5. 重大之資產或衍生性商品交易。
6. 重大之資金貸與、背書或提供保證。
7. 募集、發行或私募具有股權性質之有價證券。
8. 簽證會計師之委任、解任或報酬。
9. 財務、會計或內部稽核主管之任免。
10. 由董事長、經理人及會計主管簽名或蓋章之年度財務報告及須經會計師查核簽證之第二季財務報告。
11. 其他公司或主管機關規定之重大事項。

(1) 審閱財務報告

董事會迭送本公司112年度財務報表，業經安永聯合會計師事務所楊智惠會計師及許新民會計師查核竣事並出具查核報告，連同營業報告書及盈餘分配表，並經審計委員會審查完竣，認為尚無不合。

(2) 內部控制制度有效性之考核

112年度內部控制制度自行評估（以下簡稱內控自評）作業，業已辦理完竣，依內控自評結果出具內部控制制度聲明書稿，經審計委員會通過後，提報董事會通過。

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

(一) 證券交易法第14條之5所列事項：

日期	第1屆 審委會	議案內容摘要	審計委員會 決議之結果	審計委員會 意見之處理
112.01.17	第8次	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 審議通過延平北三段合建案。</li> <li>2. 通過承德路三段128號案拆屋工程發包案。</li> <li>3. 通過承德一案工程預算書暨發包價格修正案。</li> </ol>	同意	無
112.03.07	第9次	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 審查111年度營業報告書及財務報表。</li> <li>2. 審查111年度盈餘分配表。</li> <li>3. 審查修訂公司治理實務守則。</li> <li>4. 審查修訂防範內線交易管理辦法。</li> <li>5. 審核112年度會計師公費暨111年度簽證會計師獨立性及適任性評估案。</li> <li>6. 審核制定安永會計師事務所及其關係企業非確信服務事先同意之流程與一般政策。</li> <li>7. 審核111年度內部控制制度聲明書。</li> </ol>	同意	無
112.05.09	第10次	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 審查112年第一季財務報表。</li> <li>2. 審查參加子公司金源營造現金增資案。</li> <li>3. 審查通過為子公司銀行融資續約提供背書保證案。</li> </ol>	同意	無
112.08.08	第11次	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 審查112年第二季財務報表。</li> <li>2. 審查通過本公司為子公司新增銀行融資提供背書保證案。</li> </ol>	同意	無
112.11.07	第12次	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 審查112年第三季財務報表。</li> <li>2. 審查本公司為子公司銀行融資續約提供背書保證案。</li> <li>3. 審核113年度稽核計畫。</li> </ol>	同意	無

日期	第1屆 審委會	議案內容摘要	審計委員會 決議之結果	審計委員會 意見之處理
113.03.05	第13次	1. 審查112年度營業報告書及財務報表。 2. 審查112年度盈餘分配表。 3. 審議盈餘轉增資發行新股案。 4. 審議安永聯合會計師事務所更換本公司財務報告查核簽證會計師。 5. 審核簽證會計師公費暨簽證會計師獨立性及適任性評估案。 6. 審核112年度內部控制制度聲明書。 7. 修訂公司章程。 8. 修訂股東會議事規則。	同意	無

(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：無此情事。

三、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：無此情事。

四、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）。

日期	與稽核主管及會計師溝通情形	獨立董事 意見	處理結果
112.01.17	<u>與稽核主管</u> (1) 111年9~10月份稽核作業說明。 (2) 111年11~12月風險控管作業說明。	無意見	不適用
112.03.07	<u>與會計師</u> (1) 會計師獨立性。 (2) 客戶聲明書之內容。 (3) 集團查核範圍。 (4) 顯著風險。 (5) 內部控制測試執行及結果。 (6) 關鍵查核事項。 (7) 合併財務績效及審計差異彙總。 (8) 112年度會計師預計查核意見。 (9) 國際會計師職業道德守則(IESBA Code)主要修訂。	無意見	不適用

日期	與稽核主管及會計師溝通情形	獨立董事 意見	處理結果
	<u>與稽核主管</u> (1) 111年11~12月份稽核作業說明。 (2) 112年1~2月風險控管作業說明。 (3) 內控制度有效性考核說明。		
112.05.09	<u>與稽核主管</u> (1) 112年1~2月份稽核作業說明。 (2) 112年3~4月風險控管作業說明。	無意見	不適用
112.08.08	<u>與稽核主管</u> (1) 112年3~6月份稽核作業說明。 (2) 112年5~6月風險控管作業說明。	無意見	不適用
112.11.07	<u>與稽核主管</u> (1) 112年7~8月份稽核作業說明。 (2) 112年7~10月風險控管作業說明。 (3) 擬定113年度稽核計畫說明。	無意見	不適用
113.03.05	<u>與會計師</u> (1) 會計師獨立性。 (2) 客戶聲明書之內容。 (3) 集團查核範圍。 (4) 顯著風險。 (5) 內部控制測試執行及結果。 (6) 關鍵查核事項。 (7) 合併財務績效及審計差異彙總。 (8) 112年度會計師預計查核意見。 (9) 國際會計師職業道德守則(IESBA Code)主要修訂。 <u>與稽核主管</u> (1) 112年9~12月份稽核作業說明。 (2) 112年11~12月風險控管作業說明。 (3) 內控制度有效性考核說明。	無意見	不適用

(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？	✓		與上市上櫃公司治理實務守則無重大差異。
二、公司股權結構及股東權益			
(一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	✓		(一)無重大差異
(二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	✓		(二)無重大差異
(三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	✓		(三)無重大差異
(四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	✓		(四)無重大差異
三、董事會之組成及職責			
(一) 董事會是否擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？	✓		(一) 本公司目前董事會成員已包括具有公司治理領域、營建產業領域、經營管理領域及財務會計領域等背景專業人事所組成，對提升公司經營績效及管理效率有莫大助益，政策落實情形詳年報第14頁。

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
(二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？	✓		(二) 將視公司未來實際運作情形及業務需要再設置其他各類功能性委員會。
(三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？	✓		(三) 本公司於第11屆第11次董事會109年3月10日通過「董事會績效評估辦法」，訂定董事會每年至少執行一次，針對董事會及董事會成員之績效評估。董事會內部評估期間應於每年年底結束時，應本辦法進行當年度績效評估。 本次評估採用內部問卷方式進行，依董事會運作、董事參與度，採董事對董事會運作評估、董事對自身參與評估並將結果提報董事會。 112年董事會績效評估結果如下： 一、董事會績效自評分數為：97.1(滿分100分) 二、董事成員自評整體分數為：97.6(滿分100分) 依據112年董事會績效評核結果，本公司董事會整體運作尚屬良好。
(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓		(四) 本公司每年定期評估1次，就財務利益、融資及保證、商業關係、家庭與個人關係、聘僱關係、禮物餽贈及特別優惠、簽證會計師的輪調及非審計業務等面向，評估簽證會計師之獨立性，並取得簽證會計師所出具之獨立性聲明書及參考審計品質指標(AQIs)就專業性、品質控管、獨立性、監督與創

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>新能力等面向評估其適任性，經113.3.5審計委員會同意並送董事會審議通過簽證會計師獨立性及適任性評估，評估結果並未查覺有可能會影響簽證會計師獨立性之情事。</p>
<p>四、公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務（包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等）？</p>	✓	<p>本公司設有公司治理主管財務部石協理，負責處理公司治理相關事務，該專職人員主要職責為依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜，製作董事會及股東會議事錄、協助董事就任、持續進修與遵循法令及提供董事、內部人執行業務所需之資料等事宜。</p> <p>112年業務執行重點如下：</p> <p>(一) 為董事會及委員會之議事事務單位，包含彙整會議議案、載明召集事由於開會七日前寄發召集通知予各董事或委員，開會議題與董事自身或其代表之法人有利害關係之情事時，亦提醒應予利益迴避，最後並於會後二十日內寄發議事錄予各董事或委員留存。</p> <p>(二) 負責於董事會及股東會當日之會後發布重要決議之重大訊息或公告，確保揭露資訊之適法性及正確性，以保障投資人交易資訊對等。</p> <p>(三) 依法辦理股東會日期之事前登記，編製並於期限內申報開會通知書、議事手冊與議事錄。</p> <p>(四) 為強化董事會運作效率，於每年年初就董事會上年度</p>	無重大差異



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>整體運作進行內部績效評估，並將結果提報最近期董事會議。</p> <p>(五) 不定期提供董事相關進修資訊，提醒依「上市上櫃公司董事進修推行要點」規範之規定時數進修並完成相關申報。</p> <p>(六) 依董事需求提供公司業務或財務等營運資訊，維持董事和各業務主管間之溝通及交流順暢。</p>	
五、公司是否建立與利害關係人（包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等）溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	✓		<p>本公司網站已設置利害關係人專區，本公司與利害關係人均有暢通之溝通管道，並尊重其應有之合法權益。</p>	無重大差異
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	✓		<p>本公司委任專業股務元富證券代辦股東會事務。</p>	無重大差異
七、資訊公開				
(一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	✓		<p>(一) 公司財務業務及相關公司治理揭露事項，皆揭露於本公司網站外，並依規定揭露於公開資訊觀測站。</p>	(一)無重大差異
(二) 公司是否採用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）？	✓		<p>(二)公司有專人負責處理資訊蒐集與揭露工作，且業已建立發言體系，確保可能影響股東及利害關係人決策之資訊，及時允當揭露。</p>	(二)無重大差異
(三) 公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月營運情形？	✓		<p>(三)公司未於會計年度終了後二個月內公告申報年度財務報告，但公司皆於規定期限前提早完成公告並申報第一、二、三季、年度財務報告及各月營運情形。</p>	(三)無重大差異

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		摘要說明
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）？	✓		<p>(一) 員工權益：請參閱年報第68頁勞資關係說明。</p> <p>(二) 僱員關懷：公司依法成立職工福利委員會，並每2個月按營業收入提列福利金。</p> <p>(三) 投資者關係：公司由發言人回答投資者之問題並與之互動，維持良好關係。</p> <p>(四) 供應商關係：公司與供應商皆有訂立合約，皆依合約執行，維持良好關係。</p> <p>(五) 利害關係人：提供客戶全方位資訊、技術及加值服務，公司並努力降低成本，達成利潤分享的目的。</p> <p>(六) 董事進修之情形：本公司於112年度期間安排董事參加OTC舉辦之2小時「永續發展行動方案宣導會」及「內部人股權宣導說明會」，符合「上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點」之規定，112年度董事進修情形請參閱年報第44頁。</p> <p>(七) 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：請參閱年報第84頁。</p> <p>(八) 客戶政策之執行：本公司誠信原則，注重消費者權益。</p> <p>(九) 本公司為董事購買責任保險之情形：本公司自108年1月1日起每年為董事購買責任保險。</p>	無重大差異
九、請就台灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施： 本公司最近年度公司治理評鑑結果尚未改善事項，主要係未設置提名委員會、風險委員會及永續報告書尚未取得第三方驗證及部份英文版資訊揭露事項，未來擬配合主管機關推行英文資訊揭露事項優先加強。本公司公司治理運作符合法令相關規定。				

(四) 薪資報酬委員會之組成、職責及運作情形：

1. 薪資報酬委員會成員資料

113年3月20日

身分別	條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數
	姓名			
獨立董事	黃則仁	具財務會計經驗及會計師證書 主要經歷： 盛鑫聯合會計師事務所所長 審計委員會及薪酬會召集人	符合獨立董事設置及應遵循事項辦法第2條及第3條規定資格條件及獨立性，且未有公司法第30條各款之情事。	景岳生物科技 凌陽科技公司
獨立董事	林文芳	具商務及財務相關經驗 主要經歷： 川普森企業有限公司副總 醒吾科技大學兼任講師 審計委員會及薪酬會成員	符合獨立董事設置及應遵循事項辦法第2條及第3條規定資格條件及獨立性，且未有公司法第30條各款之情事。	無
獨立董事	吳振榮	具商務及財務相關經驗 主要經歷： 華泰銀行經理 審計委員會及薪酬會成員	符合獨立董事設置及應遵循事項辦法第2條及第3條規定資格條件及獨立性，且未有公司法第30條各款之情事。	無

## 2. 薪資報酬委員會運作情形資訊

(1) 本公司之薪資報酬委員會委員計3人。

(2) 本屆委員任期：110年7月23日至113年7月22日，最近年度薪資報酬委員會開會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	黃則仁	2	0	100	
委員	林文芳	2	0	100	
委員	吳振榮	2	0	100	

(一) 薪資報酬委員會最近一年開會資訊如下：

薪資報酬委員會開會日期	議案內容	決議結果	公司對薪資報酬委員會意見之處理
1120307	1. 審查111年度董事及經理人員工酬勞發放案。	委員會全體成員同意通過	提董事會由全體出席董事同意通過
1121107	1. 審查112年度經理人年終獎金發放案。	委員會全體成員同意通過	提董事會由全體出席董事同意通過

(二) 本公司薪資報酬委員會之職能

1. 訂定並定期檢討董事、監察人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。
2. 定期評估董事、監察人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。年報中應揭露董事、監察人及經理人之個別績效評估結果，及個別薪資報酬之內容及數額與績效評估結果之關聯性及合理性。

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）：無此情形。
- 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：無此情形。

(五) 推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因：

推 動 項 目	執 行 情 形		與上市上櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因	
	是	否		
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？		✓	本公司於111.11.8訂定公司永續發展實務守則並成立永續發展委員會，該委員會由董事長擔任主任委員，總經理擔任副主任委員，推動公司永續發展。 112年度共召開4次永續委員會，並按季向董事會提報溫室氣體盤查進度。	無差異
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，並訂定相風險管理政策或策略？		✓	本風險評估邊界揭露資料涵蓋本公司及子公司金源營造股份有限公司。 在環境衝擊及管理方面：本公司隨時關注經濟環境變化的趨勢，辨識長期的風險與機會，適切調整經營策略，以達成永續經營目標與長期營運績效，故由各風險管理組蒐集國內外相關資訊，評估長期營運之潛在風險項目，以問卷方式或高階經理人會議評選等方法，確認未來可能衝擊度最高之議題，檢討如何減緩衝擊及因應對策，提報至風險管理推動中心議決，作為擬定未來經營策略之重要參考。 在職業安全方面：公司每年定期舉辦消防演練或工安教育訓練或健康講座，培養員工緊急應變和自我安全健康管理的能力。 在公司治理方面：建立公司治理組織及落實內部控制機制，確保本公司所有人員及作業確實遵守盲關法令規範。 強化董事職能方面：為董事規劃相關進修議題及為董事投保董事責任險，保障其受到訴訟或求償之情形。	無差異

推 動 項 目	執 行 情 形			與上市上櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因
	是	否	摘 要 說 明	
			利害關係人溝通方面：公司每年分析重要利害關係人與其關心之重要議題及建立利害關係人專區溝通管道。相關資訊請參閱本公司永續報告書(sunfon.com.tw)	
<p>三、環境議題</p> <p>(一) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？</p> <p>(二) 公司是否致力於提升能源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料？</p> <p>(三) 公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>		<p>(一) 工地設有工地主任、安衛檢查人員隨時注意工地安全維護及基地週遭的綠化清潔、水土保持、垃圾污染減量、空污及噪音的降低及節能減碳等均列為工地安衛檢查之重點，並督促各協力廠商共同遵行。各工地廢棄物全面委由專業、合法的環保公司回收與處理，以免影響環境。本公司非屬製造業公司，故不適用ISO14001。</p> <p>(二) 本公司經營不動產投資及住商大樓興建業務，向來重視環境保護，近年來產品的研發設計均朝綠能環保的方向努力，如採用Low-e玻璃、環保漆、省電燈具、氣密窗、省水馬桶、空地綠化、空中花園及雨水回收利用等。</p> <p>(三) 氣候變化令全球面對的環境問題日益加劇，公司透過綠建築設計及種植樹木，降低碳的排放，達到減少環境污染。辦公室全面使用節能省電燈具，減少溫室氣體排放。</p> <p>112年用電量較111年增加121.76%，主要係112年建案量增加致使總電量增加。</p>	無差異

推 動 項 目	執 行 情 形		與上市上櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因																								
	是	否																									
(四) 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，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	✓		<p>本公司氣候變遷風險與機會，已揭露於本公司永續報告書。(sunfon.com.tw)</p> <p>(四) 推動 e 化，減少文件用紙數量或廢紙反面再利用，持續宣導員工省水、省電、垃圾分類及減量之遵行。</p> <p>本公司最近2年(資訊涵蓋本公司及子公司範疇一及範疇二)主要排放源為外購電力佔總排放量的94.8%、其餘為移動排放源(公務車之汽油)及逸散排放源(冷媒、化糞池、滅火器)，因無生產製程，故無製程排放源。</p> <p>本公司取水來源主要係自來水；廢棄物主要係營建工程及日常生活產生的，最近2年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物量統計如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">最近2年溫室氣體排放量</th> </tr> <tr> <th>年度</th> <th>溫室氣體排放量 (噸CO<sub>2</sub>e)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2022</td> <td>76.093</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>162.400</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">最近2年用水量</th> </tr> <tr> <th>年度</th> <th>用水量(立方公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2022</td> <td>2,167.5</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>4,004.7</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">最近2年廢棄物量</th> </tr> <tr> <th>年度</th> <th>廢棄量(噸)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2022</td> <td>4,268.50</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>89,767.97</td> </tr> </tbody> </table>	最近2年溫室氣體排放量		年度	溫室氣體排放量 (噸CO <sub>2</sub> e)	2022	76.093	2023	162.400	最近2年用水量		年度	用水量(立方公尺)	2022	2,167.5	2023	4,004.7	最近2年廢棄物量		年度	廢棄量(噸)	2022	4,268.50	2023	89,767.97
最近2年溫室氣體排放量																											
年度	溫室氣體排放量 (噸CO <sub>2</sub> e)																										
2022	76.093																										
2023	162.400																										
最近2年用水量																											
年度	用水量(立方公尺)																										
2022	2,167.5																										
2023	4,004.7																										
最近2年廢棄物量																											
年度	廢棄量(噸)																										
2022	4,268.50																										
2023	89,767.97																										

推 動 項 目	執 行 情 形			與上市上櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因
	是	否	摘 要 說 明	
<p>四、社會議題</p> <p>(一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？</p> <p>(二) 公司是否訂定及實施合理員工福利措施（包括薪酬、休假及其他福利等）並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？</p> <p>(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>		<p>(一) 本公司遵守相關勞動法規，相關員工任免、薪酬均依照本公司相關管理辦法執行，以保障員工基本權益。</p> <p>(二) 本公司除遵守相關勞動法規外，每年依公司經營成果提列高於1%員工酬勞。</p> <p>在員工福利措施方面：公司設立職工福利委員會，每年按營業額提撥福利金，為同仁規劃及提供優質的各項福利，例如：員工旅遊補助、慶生蛋糕、結婚津貼、生育津貼、喪葬津貼等，另外還提供同仁免費健檢計畫及投保意外險等福利。</p> <p>在休假制度方面：在固定的週休二日基礎上，給予就職滿一年的同仁每年七天的特別休假(未滿半年者給予3天的特別休假)。</p> <p>在職場多元與平等方面：本公司112年度女性職員平均佔比為33%、女性主管平均佔比為8%，落實友善職場，讓各性別同仁安心工作。</p> <p>在經營績效反映於員工薪酬方面：依公司章程第25條公司年度如有獲利，應按稅前淨利提撥員工酬勞不低於1%及提撥董監酬勞不高於1%，其發放員工酬勞對象得包括符合一定條件之從屬公司員工。</p> <p>(三) 本公司注重員工福利、對員工之訓練與培養及注重工作環境的安全衛生。並不定期舉辦員工旅遊、員工健康檢查及投保員工意外險。當</p>	<p>無重大差異</p>



推 動 項 目	執 行 情 形		與上市上櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因
	是	否	
(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	✓		年度未有員工職災及火災發生之情形。 (四) 本公司每年安排稽核主管及會計主管持續進修專業課程12小時，及不定期安排員工參加相關專業課程訓練，112年度職涯訓練總時數為338小時。主管進修情形請參閱年報第43頁，員工進修情形請參閱年報第69頁。
(五) 針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者或客戶權益政策及申訴程序？	✓		(五) 本公司產品與服務之行銷均依照相關法令簽訂合約。產品服務方面，公司有專責客戶服務人員，負責處理客戶之相關問題，並不定期會同相關部門進行檢討改進缺失。且本公司網站已設置利害關係人專區，本公司與利害關係人均有暢通之溝通管道，並尊重其應有之合法權益。
(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？	✓		(六) 本公司與供應商合作方面，本公司慎選優良廠商，力求從進料至施工過程嚴格控制工程品質及安全。本公司除了慎選優良廠商，並落實企業社會責任，若廠商如涉及違反企業社會責任，得隨時終止或解除契約。
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？	✓		本公司於111.11.8訂定「公司永續發展實務守則」及「永續報告書編製及驗證作業程序」，並於113年進行編製112年度永續報告書。
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，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：本公司已於111.11.8訂定公司永續發展實務守則，並同時成立永續發展委員會，推動企業社會責任，執行至今尚無差異情形。			
七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊： 本公司提供高品質之就業機會，並成立職工福利委員會、實施退休金制度、辦理員工個人傷害保險、安排定期健康檢查等，重視勞工和諧關係。			

(六) 上市上櫃公司氣候相關資訊

1. 氣候相關資訊執行情形：

項 目	執 行 情 形
(1) 敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。	<p>董事會直接負責氣候相關風險與機會之監督。為使公司永續發展，本公司董事會除既有「審計委員會」及「薪酬委員會」外，新設立「永續委員會」；各委員會定期向董事會報告其活動與決議。</p> <p>董事會審查、監督及指導永續目標的管理，如董事會決議企業破盤查的時程及進度追蹤外，並要求合作廠商施行社會責任承諾納入合約約定。</p> <p>審計委員會每季召開會議討論，定期聽取內部稽主管報告內部稽核部門對各項風險之內部控制制度之設計及執行有效性所執行之工作，及稽核發現事項。</p> <p>薪酬委員會每半年召開一次會議討論，評估與審閱經理人績效與報酬，規劃透過獎勵制度與氣候變遷管理之相關成果作連結，達成公司之永續目標。</p> <p>永續委員會負責公司永續發展的政策與行動，目前係由董事長、總經理及其他經理人所組成，並執行企業社會責任、永續發展事項及節能減碳相關議題，每年至少召開一次。</p>
(2) 敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中期、長期)。	<p>在實體風險方面，因極端氣候變化使公司面臨更頻繁的旱災與水災，造成建案停工及工程受損，是本公司短期內所面臨之實體風險；中期而言，本公司面臨天氣型態變化所致供應鏈中斷（旱災）之實體風險；平均氣溫上升將造成營運設施用電量提高，使得碳排放量及營運成本增加，預期將於長期受影響。</p> <p>就機會而言，本公司投入綠建築、智慧建築及耐震建築等產品設計與創新，雖然建案成本增加，短期影響公司整體獲利，但本公司強化執行節能、省水、相關設施之減碳行動，提升資源使用效率，將於中期產生影響。本公司致力於滿足利害關係人對環境及氣候變遷積極行動的期待，能提高公司聲譽，建立公司良好形象，將於長期產生影響。詳見本公司【2022 ESG永續報告】5.永續環境/P.62-66</p>
(3) 敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。	<p>本公司的轉型行動將投入綠建築、智慧建築及耐震建築的產品設計，雖增加營運成本，但銷售金額將增加進而營收成長，低碳產品銷售率也會提升，符合節能減碳時代潮流；另一方面可提升企業形象，同時提高籌資獲取性並降低資金成本。</p> <p>詳見本公司【2022 ESG永續報告】5.永續環境/P.62-66</p>
(4) 敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。	<p>針對氣候變遷對公司資產帶來實質的風險進行評估、分類與排序，建立因應策略以及精準且嚴謹的預防措施與緊急應變計畫；當危機或災難發生時，立即提出最適當的應對措施與恢復計畫，降低災害損害與不穩定性的可能影響。</p>

項 目	執 行 情 形
	<p>在整體風險管理制度中，將氣候風險納入風險評估範疇，並確保相應的風險管理措施得到適當的關注，並確定與氣候風險相關的政策、流程和指導方針納入風險管理框架中。詳見本公司【2022 ESG 永續報告】2.9.2風險類型、潛在營運影響與調適方/P.29</p>
(5) 若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響。	<p>目前尚未使用情境分析評估氣候變遷風險之韌性，未來可以收集氣候數據，如溫度、降雨量、風速等因素評估建築物可能面臨的風險外，同時評估現有建築物的抗災能力和適應能力，包括其結構、設備和系統，是否確定潛在的風險和弱點，並提出相應的改進措施，及分析其對主要財務影響。詳見【2022 ESG永續報告】5.永續環境/P. 62-66</p>
(6) 若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標。	<p>目前尚未建立因應管理氣候相關風險之轉型計畫，不過少數客戶要求綠建築與智慧建築的提案產品，未來可以整合再生能源(如太陽能和風能)和節能技術，減少能源消耗，提高建築物的適應能力及採用可持續建築設計和材料，減少對自然資源的依賴，並減少對環境的影響。詳見本公司【2022 ESG永續報告】5.永續環境/P. 62-66</p>
(7) 若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明定價制定基礎。	<p>目前尚未有使用內部碳定價作為規劃工具。</p>
(8) 若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證(RECs)數量。	<p>目前尚未有設定氣候相關碳抵換或再生能源憑證(RECs)的目標之規劃。但對能源管理與節約的目標：依據經濟部能源局的規定【每年降低1%用油/電量】。</p>
(9) 溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫。	<p>依據上市櫃公司永續發展路徑圖，本公司屬第三階段：115年完成盤查，117年完成查證。僅揭露本公司111年度及112年度本公司溫室氣體盤查資訊(請參閱附表1-1-1)，該資訊尚未經確信。</p>

## 1-1 最近二年度公司溫室氣體盤查及確信情形：

### 1-1-1 溫室氣體盤查資訊

敘明溫室氣體最近兩年度之排放量(公噸 CO<sub>2</sub>e)、密集度(公噸 CO<sub>2</sub>e/百萬元)及資料涵蓋範圍。

單位：公噸 CO<sub>2</sub>e

公司別	項目	111 年度	112 年度
本公司	範疇一	4.72	5.20
	範疇二	25.67	27.68
	小計	30.39	32.88
子公司	範疇一	1.12	1.40
	範疇二	44.58	128.12
	小計	45.70	129.52
合計		76.09	162.40
密集度(營業額百萬)		10.97	0.34
資料涵蓋範圍		100%	100%

### 1-1-2 溫室氣體確信資訊

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

依據上市櫃公司永續發展路徑圖，本公司屬第三階段：115 年完成盤查，117 年完成查證。故截至年報刊印日之最近兩年度尚無確信資訊。

## 1-2 溫室氣體減量目標、策略及具體行動計畫

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

依據上市櫃公司永續發展路徑圖，本公司屬第三階段：115 年完成盤查，117 年完成查證。故尚無溫室氣體減量目標、策略及具體行動計畫等資訊。

(七) 履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營手則差異情形及原因：

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		摘要說明
一、訂定誠信經營政策及方案				
(一) 公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？	✓		(一) 本公司已於109.3.10訂定「誠信經營作業程序及行為指南」。董事會與高階管理階層積極落實，並於內部管理及外部商業活動中均秉持以誠信為基礎的理念，創造永續經營的環境。	無差異
(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，且至少函蓋「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？	✓		(二) 本公司於「誠信經營作業程序及行為指南」中明訂禁止行賄及收賄、提供或收受不正當利益、提供或承諾通賄費、提供非法政治獻金、不當慈善捐贈或贊助、從事不公平競爭行為、洩露商業密及損害利害關係人等不誠信行為，均已採行防範措施，以落實誠信經營政策。本公司為創造永續發展之經營環境，堅持本於廉潔、透明及負責之經營理念已樹立良好之風險控管機制。	無差異
(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，且落執行，並定期檢討修正前揭方案？	✓		(三) 本公司已於109.3.10訂定「誠信經營作業程序及行為指南」。且本公司網站已設置利害關係人專區，本公司與利害關係人均有暢通之溝通管道，落實誠信經營，避免舞弊情事發生。	無差異
二、落實誠信經營				
(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？	✓		(一) 本公司除了慎選優良廠商，力求公平與透明之方式進行，並遵守誠信經營政策，若廠商如涉及不誠信行為，得隨時終止或解除契約。	無差異
(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	✓		(二) 本公司已於109.3.10訂定「誠信經營作業程序及行為指南」，設置稽核室為專責單位，本公司網站設有利	無差異

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司 誠信經營守則 差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
不誠信行為方案及監督執行情形？				
(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>害關係人專區。112年度受理外部檢舉之有效案件及員工直接檢舉案件0件，未發生重大不誠信行為之情事。</p> <p>(三) 本公司之董事、監察人、經理人及受僱人於執行業務時，除了遵守法令規定，更落實不收受任何形式之不當利益，同時本公司財務資訊公開化，以確保內部控制制度之執行。</p>	無差異
(四) 公司是否為落實誠信經營已建立之有效會計制度、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>(四) 本公司為創造永續發展之經營環境，堅持本於廉潔、透明及負責之經營理念已建立有效會計制度及內部控制制度，並由內部稽核人員定期查核及每年委託會計師執行內控查核。</p>	無差異
(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	✓		<p>(五) 本公司已於公司網站放置道德行為準則，隨時提醒員工注意自己的行為道德。</p>	無差異
三、公司檢舉制度之運作情形				
(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>(一) 本公司制訂誠信經營作業程序及行為指南，已包括具體檢舉及獎勵制度，亦可透過電話或信件檢舉管道。</p>	無差異
(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>(二) 本公司已明確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>	無差異
(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>(三) 本公司已明確訂定對於檢舉人身分及檢舉內容予以保密，並承諾保護檢人不因檢舉而遭受不當處置。</p>	無差異
四、加強資訊揭露				
(一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？	✓		<p>本公司已於年報、公司網站及公開資訊觀測站揭露相關資訊。</p>	無差異

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司 誠信經營守則 差異情形及原因
	是	否	
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：本公司已訂有「誠信經營守則」，實際運作情形與本公司守則尚無差異。			
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)：			
(一) 本公司遵循公司法、證交法、商業會計法、上市上櫃相關規章及法令，作為落實誠信經營之本。			
(二) 本公司「董事會議事規範」訂有董事利益迴避制度，對董事會所列議案，與其自身或其代表之法人有利害關係者，應於當次董事會說明其利害關係之重要內容，如有害於公司利益之虞時，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使其表決權。			
(三) 本公司訂有「內部重大資訊處理作業程序」，明訂董事、經理人及受僱人不得洩露知悉之內部重大資訊予他人，不得向知悉本公司內部重大資訊之人探詢或蒐集與個人職務不相關之公司未公開內部重大資訊，對於非因執行業務得知本公司未公開之內部重大資訊亦不得向其他人洩露。			
(四) 本公司建立有效會計制度及內部控制制度，內部稽核人員並定期查核前項制度遵循情形，確保落實誠信經營。			

(八) 公司訂定公司治理守則及相關規章之查詢方式：詳見公開資訊觀測站及公司網站。

公開資訊觀測站：輸入公司代號：5514，點選「公司治理」，選擇「訂定公司治理相關規程規則」後點選「上櫃公司」即可查詢本公司相關規章。

公司網站：<http://sunfon.com.tw>進入首頁關於三豐項下公司治理查詢重要公司規章即可。

(九) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：

民國112年經理人進修情形

姓名	日期	主辦單位	課程名稱	時間
內部稽核主管 潘炳宏	9/7	中華民國內部稽核協會	內部稽核風險評估	6小時
	9/14		內控缺失案例分享	6小時
財務部協理 石淑瑛	6/15~6/16	財團法人中華民國會計研究發展基金會	發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班	12小時
公司治理主管 石淑瑛	9/14	財團法人中華民國會計研究發展基金會	企業勞動法令遵循實務與案例解析	6小時
	11/30		最新永續發展行動方案與淨零碳排對財務影響	6小時

民國112年董事進修情形

姓名	日期	主辦單位	課程名稱	時間
獨董 吳振榮	4/27	證券櫃檯買賣中心	上市櫃公司永續發展行動方案宣導會	3小時
董事 林懿偉	7/18	金融監督管理委員會	轉型金融與永續揭露研討會	3小時
獨董 林文芳				
獨董 吳振榮				
董事 黃正元				
獨董 黃則仁	7/7	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	以公司角度淺談新興金融科技犯罪與防治洗錢	3小時
	11/10	社團法人中華公司治理協會	全球化競爭市場如何創造巔峰、永續經營	3小時
董事 簡吉典	8/7	證券櫃檯買賣中心	上櫃、興櫃公司內部人股權宣導說明會	3小時
董事 林懿偉	8/9			
董事 洪敏夫	9/4	金融監督管理委員會	第十四屆臺北公司治理論壇	3小時
董事 黃正元				
董事 簡吉典				
獨董 林文芳				
董事 林懿偉	9/19	競爭力企業管理顧問有限公司	編製2023ESG永續報告書實務課程	6小時
獨董 吳振榮	9/19			
	10/17			



## (十) 內部控制制度執行狀況

### 1. 內部控制聲明書

三豐建設股份有限公司  
內部控制制度聲明書

日期：113年3月5日

本公司民國 112 年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

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

三豐建設股份有限公司

董事長：洪炳耀



簽章

總經理：藍麗華



簽章

2. 需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。

(十一) 最近年度及截至年報刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無。

(十二) 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. 股東會重要決議事項及執行情形

日期	議案內容摘要
112.5.25	1. 承認111年度營業報告書及財務報表案。 2. 承認111年度盈餘分配案，決議不分派盈餘。 <b>執行情形：已於公開資訊網站公告。</b>

2. 董事會重要決議

日期	次別	議案內容摘要
112.1.17	第12屆 第8次	1. 審議通過延平北三段合建案。 2. 審核通過承德路三段128號拆屋工程發包案。 3. 審核通過承德一案工程預算書暨工程發包價格修正案。 4. 審核通過向彰化銀行申請承德一案建築融資案。 5. 審核通過向永豐銀行申請昌吉案土地融資案。 6. 通過本公司取得或處分有價證券追認案。  <b>獨立董事意見：無。</b> <b>公司對獨立董事意見之處理：無。</b> <b>決議結果：全體出席董事同意通過。</b>
112.3.7	第12屆 第9次	1. 審議通過分派員工及董事酬勞發放案。 2. 審議通過111年度營業報告書及財務報表。 3. 審議通過111年度盈餘分配表。 4. 通過修訂公司治理實務守則。 5. 通過修訂防範內線交易管理辦法。 6. 審議通過112年度簽證會計師公費暨111年度簽證會計師獨立性及適任性評估案。 7. 審查通過制定安永聯合會計師事務所及其關係企業非確信服務事先同意之流程與一般政策。 8. 通過新光銀行授信額度續約案。 9. 通過111年度內部控制聲明書。 10. 通過召開112年股東常會召開日期為112年5月25日，訂定受理股東提案，期間為112年3月17日起至112年3月27日止（每日上午9:00~下午5:00）；受理處所為本公司。 11. 通過本公司取得或處分有價證券追認案。  <b>獨立董事意見：無。</b> <b>公司對獨立董事意見之處理：無。</b> <b>決議結果：全體出席董事同意通過。</b>

日期	次別	議案內容摘要
112.5.9	第12屆 第10次	<ol style="list-style-type: none"> <li>通過112年第1季財務報表。</li> <li>通過參加子公司金源營造現金增資認股案。</li> <li>通過金融機構辦理授信額度續約案。</li> <li>通過對子公司銀行融資續約提供背書保證案。</li> <li>通過向玉山銀行申請環山路二段建築融資額度案。</li> <li>通過本公司取得或處分有價證券追認案。</li> </ol>
		<p>獨立董事意見：無。</p> <p>公司對獨立董事意見之處理：無。</p> <p>決議結果：全體出席董事同意通過。</p>
112.8.8	第12屆 第11次	<ol style="list-style-type: none"> <li>通過112年第2季財務報表。</li> <li>通過向國泰世華銀行申請承德路三段128號案建築融資額度案。</li> <li>通過向國泰世華申請增加擔保授信額度案。</li> <li>通過對子公司銀行融資提供背書保證案。</li> <li>通過環山路二段81號案拆屋工程發包案。</li> <li>通過本公司取得或處分有價證券追認案。</li> <li>通過法人董事更換代表人案。</li> <li>通過董事長選任案。</li> <li>通過策略長委任案。</li> <li>通過本公司改派金源營造法人董事代表人案。</li> </ol>
		<p>獨立董事意見：無。</p> <p>公司對獨立董事意見之處理：無。</p> <p>決議結果：全體出席董事同意通過。</p>
112.9.26	第12屆 第12次	通過總經理解任及委任案。
		<p>獨立董事意見：無。</p> <p>公司對獨立董事意見之處理：無。</p> <p>決議結果：全體出席董事同意通過。</p>
112.11.7	第12屆 第13次	<ol style="list-style-type: none"> <li>通過112年第3季財務報表。</li> <li>通過元大銀行及中華票券授信額度續約案。</li> <li>通過對子公司銀行融資續約提供背書保證。</li> <li>審核113年度稽核計畫。</li> <li>審議通過薪酬會通過本公司112年度經理人年終獎金發放案。</li> <li>通過設置資訊安全主管及資訊安全人員。</li> <li>通過本公司取得或處分有價證券追認案。</li> </ol>
		<p>獨立董事意見：無。</p> <p>公司對獨立董事意見之處理：無。</p> <p>決議結果：全體出席董事同意通過。</p>

日期	次別	議案內容摘要
113.3.5	第12屆 第14次	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 審議通過分派員工及董事酬勞發放案。</li> <li>2. 審議通過112年度營業報告書及財務報表。</li> <li>3. 審議通過112年度盈餘分配表。</li> <li>4. 審議通過盈餘轉增資發行新股案。</li> <li>5. 通過安永聯合會計師事務所更換本公司財務報告查核簽證會計師。</li> <li>6. 審議通過113年度簽證會計師公費暨112年度簽證會計師獨立性及適任性評估案。</li> <li>7. 通過新光銀行授信額度續約案。</li> <li>8. 通過向華南銀行申請雲極案及雲迪案危老獎勵保證書額度。</li> <li>9. 通過112年度內部控制聲明書。</li> <li>10. 通過修訂公司章程。</li> <li>11. 通過修訂股東會議事規則。</li> <li>12. 通過第十三屆董事選任案。</li> <li>13. 通過第十三屆董事及其代表人競業禁止責任免除案。</li> <li>14. 通過召開113年股東常會召開日期為113年5月23日，訂定受理股東提案暨董事候選人提名，期間為113年3月15日起至113年3月25日止（每日上午9:00～下午5:00）；受理處所為本公司。</li> <li>15. 通過本公司取得或處分有價證券追認案。</li> </ol> <p><b>獨立董事意見：無。</b>  <b>公司對獨立董事意見之處理：無。</b>  <b>決議結果：全體出席董事同意通過。</b></p>

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

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

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
董事長 代表人	洪敏夫	101.6.15	112.8.8	法人董事更換代表人
總經理	游瑞興	110.1.7	112.9.26	董事會解任

(十五) 本公司與財務資訊透明有關人員，取得主管機關指定之相關證照情形：  
 公司財務資訊透明有關人員皆未取得證照。

## 五、簽證會計師公費資訊

金額單位：新台幣仟元

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	合計	備註
安永聯合會計師事務所	楊智惠	112.1.1~112.12.31	1,381	374	1,755	
	許新民	112.1.1~112.12.31				

(一) 更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者：無。

(二) 審計公費較前一年度減少達百分之十以上者：無。

## 六、更換會計師資訊

公司如在最近二年度及其期後期間有更換會計師情形者：

本公司民國113年因會計師事務所依相關法令規定內部輪調而更換簽證會計師。

## 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

無。

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

董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

職 稱	姓 名	112 年度		當年度截至 3 月 31 日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董 事	東台開發(股)公司	0	0	0	0
代表人	洪炳耀	0	0	0	0
代表人	林懿偉	7,000	0	0	0
董 事	有力投資有限公司	0	0	0	0
代表人	莊育德	0	0	0	0
代表人	簡古典	0	0	0	0
董 事	財團法人金沙文教 基金會	0	0	0	0
代表人	黃正元	0	0	0	0
董 事	陳聰仁	0	0	0	0
獨 董	黃則仁	0	0	0	0
獨 董	林文芳	0	0	0	0
獨 董	吳振榮	0	0	0	0
策略長	洪敏夫	22,000	0	0	0
總經理	藍麗華	0	0	0	0
副 總	黃國金	0	0	0	0
財務主管	石淑瑛	0	0	0	0

(一)股權移轉之相對人為關係人者：無。

(二)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

姓名	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		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱(或姓名)	關係	
大虹投資(股) 代表人：賴每	20,100,216	9.29	0	0	0	0	無	無	
宜勝投資(股) 代表人：藍麗華	19,709,688	9.11	0	0	0	0	無	無	
宜富投資(股) 代表人：林懿偉	15,549,816	7.19	0	0	0	0	無	無	
有力投資有限公司 代表人：洪憶華	14,560,104	6.73	0	0	0	0	新旺投資(股)公司 新威投資(股)公司 東台開發(股)公司 金源營造(股)公司	董事長與該公司董事長為二親等	
新旺投資(股) 代表人：洪憶菁	14,359,800	6.64	0	0	0	0	有力投資有限公司 新威投資(股)公司 東台開發(股)公司 金源營造(股)公司	董事長與該公司董事長為二親等	
新威投資(股) 代表人：洪憶茹	14,295,208	6.61	0	0	0	0	有力投資有限公司 新旺投資(股)公司 東台開發(股)公司 金源營造(股)公司	董事長與該公司董事長為二親等	
東台開發(股) 代表人：洪敏夫	14,000,480	6.47	0	0	0	0	有力投資有限公司 新旺投資(股)公司 新威投資(股)公司 金源營造(股)公司	董事長與該公司董事長為二親等	
金讚商務開發(股) 代表人：鍾淑媛	12,500,416	5.78	0	0	0	0	無	無	
金源營造(股) 代表人：洪炳耀	8,679,220	4.01	0	0	0	0	有力投資有限公司 新旺投資(股)公司 新威投資(股)公司 東台開發(股)公司	董事長與該公司董事長為二親等	
洪敏夫	5,897,584	2.72	0	0	0	0	有力投資有限公司 新旺投資(股)公司 新威投資(股)公司 金源營造(股)公司	與該公司董事長為二親等	

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

轉投資事業	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
金源營造(股)	249,929	99.9716%	0	0%	249,929	99.9716%

## 肆、募資情形

### 一、公司資本及股份

#### (一) 股本來源

##### 1. 股份種類

股份種類	核定股份			備註
	已上櫃股份	未發行股份	合計	
記名普通股	216,225,530	83,774,470	300,000,000	-

總括申報制度相關資訊：無。

##### 2. 股本形成經過

年月	發行價格(元)	核定股本		實收股本		備註		
		股數(仟股)	金額(仟元)	股數(仟股)	金額(仟元)	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
77.1	10	5,000	50,000	5,000	50,000	現金投資 50,000 仟元	無	無
78.8	10	17,500	175,000	17,500	175,000	現金增資125,000 仟元	無	無
79.4	10	35,000	350,000	35,000	350,000	現金增資175,000 仟元	無	註1
80.3	10	70,000	700,000	45,000	450,000	現金增資100,000 仟元	無	註2
82.7	10	70,000	700,000	50,400	504,000	盈餘轉增資 54,000 仟元	無	註3
83.7	10	70,000	700,000	55,440	554,400	盈餘轉增資 50,400 仟元	無	註4
84.5	10	70,000	700,000	66,528	665,280	盈餘轉增資 110,880 仟元	無	註5
85.6	10	70,000	700,000	70,000	700,000	盈餘轉增資 34,720 仟元	無	註6
86.6	10	77,000	770,000	77,000	770,000	盈餘轉增資 70,000 仟元	無	註7
87.8	10	107,000	1,070,000	84,700	847,000	盈餘轉增資 77,000 仟元	無	註8
88.6	10	107,000	1,070,000	91,476	914,760	盈餘轉增資 67,760 仟元	無	註9
89.7	10	107,000	1,070,000	96,965	969,646	盈餘轉增資 54,885.6 仟元	無	註10
91.12	10	107,000	1,070,000	93,965	939,646	庫藏股註銷股本 30,000 仟元	無	註11
93.7	10	107,000	1,070,000	98,663	986,628	盈餘轉增資 46,982.28 仟元	無	註12
99.6	10	107,000	1,070,000	106,556	1,065,558	盈餘轉增資 7,893.02 仟元 資本公司轉增資 19,732.56 仟元	無	註13



年月	發行價格(元)	核定股本		實收股本		備註		
		股數(仟股)	金額(仟元)	股數(仟股)	金額(仟元)	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
100.7	10	160,000	1,600,000	116,145	1,161,458	盈餘轉增資 95,900.24仟元	無	註14
101.7	10	160,000	1,600,000	133,567	1,335,677	盈餘轉增資 174,218.76仟元	無	註15
102.7	10	160,000	1,600,000	153,603	1,536,029	盈餘轉增資 200,351.57仟元	無	註16
104.6	10	200,000	2,000,000	176,643	1,766,433	盈餘轉增資 230,404.31仟元	無	註17
109.6	10	300,000	3,000,000	194,308	1,943,076	盈餘轉增資 176,643.30仟元	無	
110.8	10	300,000	3,000,000	207,909	2,079,091	盈餘轉增資 136,015.34仟元	無	
111.7	10	300,000	3,000,000	216,226	2,162,255	盈餘轉增資 54,056.38仟元 資本公積轉增資 29,107.28仟元	無	

- 註 1：經財政部證券管理委員會民國79年4月18日(79)台財證(一)第00786號函核准生效。  
 註 2：經財政部證券管理委員會民國80年3月28日(80)台財證(一)第00638號函核准生效。  
 註 3：經財政部證券管理委員會民國82年7月12日(82)台財證(一)第29757號函核准生效。  
 註 4：經財政部證券管理委員會民國83年7月12日(83)台財證(一)第31224號函核准生效。  
 註 5：經財政部證券管理委員會民國84年5月24日(84)台財證(一)第30861號函核准生效。  
 註 6：經財政部證券管理委員會民國85年6月28日(85)台財證(一)第39899號函核准生效。  
 註 7：經財政部證券管理委員會民國86年6月23日(86)台財證(一)第49758號函核准生效。  
 註 8：經財政部證券暨期貨管理委員會民國87年8月3日(87)台財證(一)第67108號函核准生效。  
 註 9：經財政部證券暨期貨管理委員會民國88年6月29日(88)台財證(一)第59256號函核准生效。  
 註 10：經財政部證券暨期貨管理委員會民國89年6月3日(89)台財證(一)第47982號函核准生效。  
 註 11：經財政部證券暨期貨管理委員會民國91年11月20日台財證三第0910163022號函核准暨經濟部經授商字第09101495190號函核准變更公司登記在案。  
 註 12：經行政院金融監督管理委員會證券期貨局93年7月6日證期一字第093129608號函核准生效。  
 註 13：經行政院金融監督管理委員會99年6月29日金管證發字第0990033431號函核准生效。  
 註 14：經行政院金融監督管理委員會100年7月13日金管證發字第1000032578號函核准生效。  
 註 15：經金融監督管理委員會101年7月26日金管證發字第1010033412號函核准生效。  
 註 16：經金融監督管理委員會102年7月30日金管證發字第1020029701號函核准生效。  
 註 17：經金融監督管理委員會104年6月22日金管證發字第1040023359號函核准生效。

## (二) 股東結構

113年3月25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	0	0	97	11,161	10	11,268
持有股數	0	0	149,963,717	66,229,807	32,006	216,225,530
持股比例	0	0	69.36%	30.63%	0.01%	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

每股面額十元

113年3月25日

持股分級(股)	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	10,100	332,144	0.15%
1,000 至 5,000	672	1,498,396	0.69%
5,001 至 10,000	169	1,223,733	0.57%
10,001 至 15,000	69	845,215	0.39%
15,001 至 20,000	35	627,620	0.29%
20,001 至 30,000	58	1,414,751	0.65%
30,001 至 40,000	29	992,402	0.46%
40,001 至 50,000	26	1,167,256	0.54%
50,001 至 100,000	34	2,525,734	1.17%
100,001 至 200,000	17	2,339,577	1.08%
200,001 至 400,000	12	3,368,834	1.56%
400,001 至 600,000	7	3,350,308	1.55%
600,001 至 800,000	4	2,627,965	1.22%
800,001 至 1,000,000	4	3,534,999	1.63%
1,000,001 以上	32	190,376,596	88.05%
合 計	11,268	216,225,530	100%

註：本公司無特別股。

### (四) 主要股東名單

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
大虹投資股份有限公司 代表人：賴每		20,100,216	9.29
宜勝投資股份有限公司 代表人：藍麗華		19,709,688	9.11
宜富投資股份有限公司 代表人：林懿偉		15,549,816	7.19
有力投資有限公司 代表人：洪憶華		14,560,104	6.73
新旺投資股份有限公司 代表人：洪憶菁		14,359,800	6.64
新威投資股份有限公司 代表人：洪憶茹		14,295,208	6.61
東台開發股份有限公司 代表人：洪敏夫		14,000,480	6.47
金讚商務開發股份有限公司 代表人：鍾淑媛		12,500,416	5.78
金源營造股份有限公司 代表人：洪炳耀		8,679,220	4.01
洪敏夫		5,897,584	2.72
合 計		139,652,532	64.58

## (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	
		112 年	111 年
每股市價 (註 1)	最 高	20.95	21.55
	最 低	17.20	15.00
	平 均	19.50	19.14
每股淨值 (註 2)	分 配 前	13.89	13.12
	分 配 後(註8)	13.89	13.12
每股盈餘	加權平均股數	216,225,530	216,225,530
	調整前每股盈餘	0.14	-0.07
	調整後每股盈餘(註3)	0.13	-0.07
每股股利	現金股利	0.0	0.0
	無 價 盈餘配股	0.5	0.0
	配 股 資本公積配股	0.0	0.0
	累積未付股利(註4)	0	0
投資報酬 分 析	本益比(註5)(註8)	139	273
	本利比(註6)(註8)	-	-
	現金股利殖利率(註7)(註8)	-	-

\* 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：請以年底已發行之股數為準並依據董事會或次年度股東會決議分配之情形填列。

註3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

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

註5：本益比=當年度每股平均收盤價/每股盈餘。

註6：本利比=當年度每股平均收盤價/每股現金股利。

註7：現金股利殖利率=每股現金股利/當年度每股平均收盤價。

註8：112年度盈餘分配案尚未經股東會通過，故分配後數值係依據董事會決議之情形填列。

## (六) 公司股利政策及執行狀況

## 1. 公司股利政策：

本公司每年決算之當期淨利，應先彌補虧損，次提撥百分之十法定盈餘公積並依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積後，其餘額加計上一年度累積未分配盈餘後，提撥百分之三十以上之股東股利，惟前述盈餘提供分派之比率及股東現金股利之比率，得視當年度實際獲利及資金狀況，經股東會決議調整之。

股東股利其中現金股利不得低於股利總數之百分之十，但現金股利每股若低於0.1元或當年度有重大資本支出規劃時，得改以股票股利發放。

如當年度獲利每股低於0.5元時，則前項股東股利得予保留。

如有前一年度累積或當年度發生但當期淨利不足提列之股東權益減項，應自前一年度累積未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積，並於提撥供分派前先行扣除。

前述盈餘分派由董事會擬具議案，提請股東會決議後辦理之。

2. 本次股東會擬議股利分派之情形：

113年3月5日董事會決議通過，本公司112年度稅後淨利28,934,869元，依公司章程第25條規定，依法提列法定盈餘公積10,548,203元、股票股利108,112,770元(每股配發0.5元，即每仟股配發50股)。

3. 預期本公司未來股利政策無重大變動。

(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

項 目		年 度	113 年度 (分配 112 年度盈餘)
期初實收資本額			2,162,255,300
本 年 度 配 股 配 息 情 形	每股現金股利		0
	盈餘轉增資每股配股數		0.5
	資本公積轉增資每股配股數		0
營 業 績 效 變 化 情 形	營業利益		無 公 開 財 務 預 測
	營業利益較去年同期增(減)比率		
	稅後純益		
	稅後純益較去年同期增(減)比率		
	每股盈餘		
	每股盈餘較去年同期增(減)比率		
年平均投資報酬率(年平均本益比倒數)			
擬 制 性 每 股 盈 餘 及 本 益 比	若盈餘轉增資全數 改配放現金股利	擬制每股盈餘	
		擬制年平均投資報酬率	
	若未辦理資本公積 轉增資	擬制每股盈餘	
		擬制年平均投資報酬率	
	若未辦理資本公積 且盈餘轉增資改以 現金股利發放	擬制每股盈餘	
		擬制年平均投資報酬率	

董事長：洪炳耀



經理人：藍麗華



會計主管：石淑瑛



## (八) 員工、董事及監察人酬勞

### 1. 公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍：

按本公司章程第廿五條所訂定，公司年度如有獲利，應按稅前淨利提撥員工酬勞不低於1%及提撥董監酬勞不高於1%，其發放員工酬勞對象得包括符合一定條件之從屬公司員工。員工酬勞及董監酬勞分派，應提股東會報告。但公司尚有累積虧損時，應先預留彌補虧損數，再依前項比例提撥員工酬勞及董監酬勞。

### 2. 本期估列員工、董事及監察人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：

本公司之估列員工、董事及監察人酬勞金額係以考量稅前淨利金額作為計算基礎，並將該預估金額分攤至營業費用及營業成本。於期後董事會決議之發放金額有重大變動時，該變動調整當年度費用。

### 3. 董事會通過分派酬勞情形：

(1) 分派員工現金酬勞519,006元、董事酬勞519,006元，與112年度財務報告認列員工酬勞及董事酬勞無差異。

(2) 分派員工股票紅利金額0元，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為0%。

### 4. 前一(111)年度分派員工酬勞金額0元及董監酬勞金額0元，與111年度財務報告認列金額無差異。

## (九) 公司買回本公司股份情形：無。

## 二、公司債、特別股、海外存託憑證、員工認股權憑證、限制員工權利新股及併購(包括合併、收購及分割)之辦理情形

(一) 公司債辦理情形：無。

(二) 特別股辦理情形：無。

(三) 海外存託憑證辦理情形：無。

(四) 員工認股權憑證辦理情形：無。

(五) 限制員工權利新股辦理情形：無。

(六) 併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

## 三、資金運用計畫執行情形

(一) 計畫內容：截至年報刊印日之前一季止，前各次發行或私募有價證券尚未完成或最近三年內已完成且計畫效益尚未顯現者：無。

(二) 執行情形：不適用。

# 伍、營運概況

---

## 一、業務內容

### (一) 業務範圍

#### 1. 所營業務之主要內容

- (1) 委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租、出售業務。
- (2) 國內外房屋租售之介紹。

#### 2. 營業比重

本公司以委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租、出售為主，佐以發展相關業務為輔。

### (二) 公司目前之商品項目及計畫開發新商品

#### 1. 目前之商品項目

- (1) 高級住宅大廈。
- (2) 金融商業大樓。

#### 2. 計畫開發之新產品

計畫未來仍以既有都更合建及市場基礎推出台北市精華地段及新北市都會區店面及集合住宅產品。

### (三) 產業概況

#### 1. 產業之現況及發展

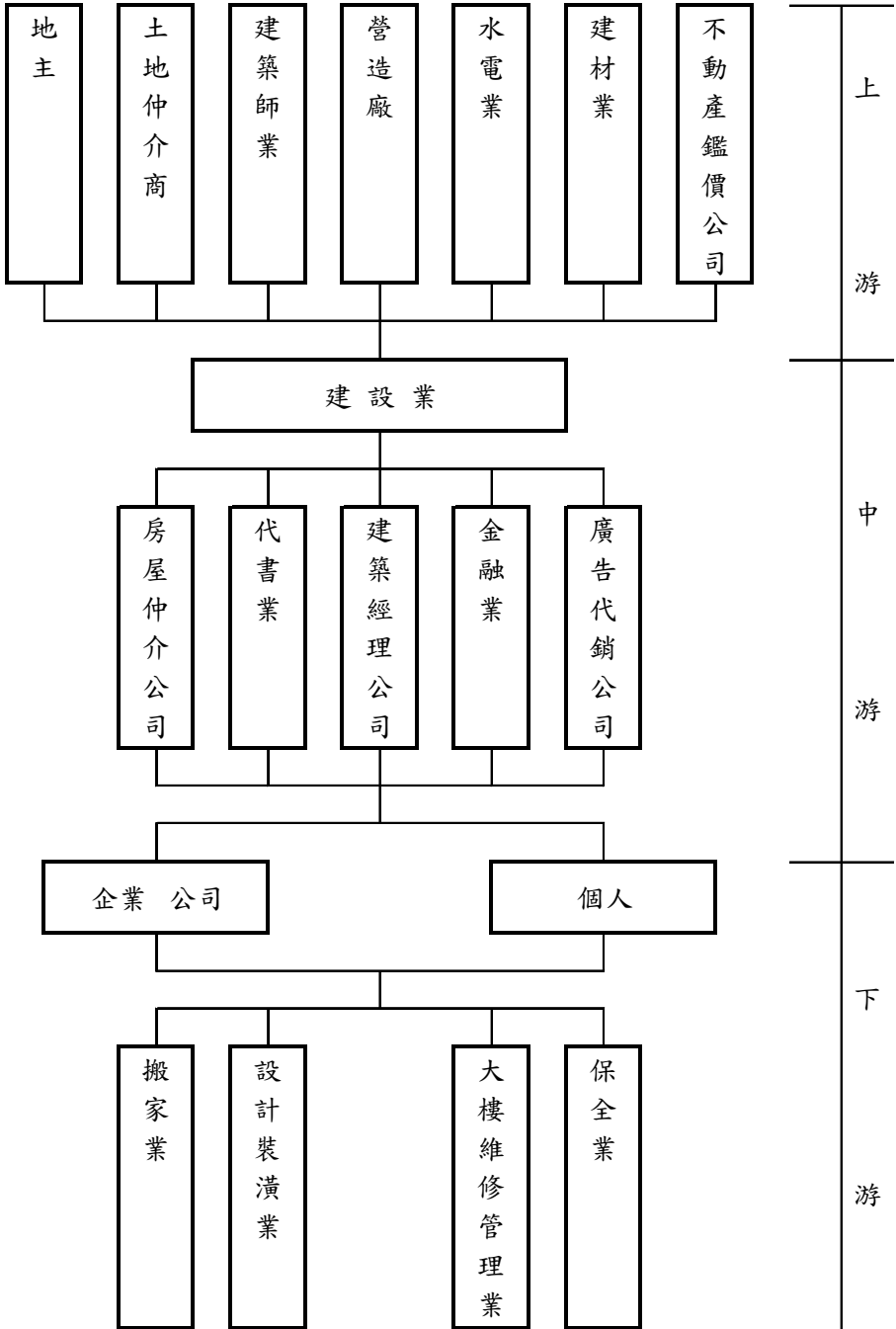
2023年受到利率上升、通貨膨脹、政府加重打房及中國疫後經濟表現不如預期等因素影響，導致全球經濟活動放緩，加上俄烏戰爭至今未歇及兩岸地緣政治因素，不僅影響台灣對中國的出口貿易表現，也衝擊各產業的營運成果。

然而原物料價格仍是企業最關心的經濟指標之一，由於近年來國際原物料價格週期受到疫情及俄烏戰爭等因素影響，使廠商難以判斷未來走勢，因此原物料價格也成為2024年影響台灣經濟的不確定因素之一。

雖房地產將受到嚴峻的挑戰，但預期未來我們並不悲觀，政府推出青年安心成家方案有利於推升房地產買氣，也形成提供房地產市場良好支撐，再加上支持房市的剛性需求下，未來房市景氣可望好轉。

#### 2. 產業上、中、下游之關聯性

不動產投資開發及興建產銷過程中與重多行業攸關，舉凡營造、建材、水電、廣告、金融、代書、裝潢及大樓管理維修等都有關連性。建設業扮演協調整合之地位，與其上下游相輔相成、相互依存。



### 3. 產品之發展趨勢

因不動產交易相關法令漸趨周全，以及土地取得日益困難，房屋建築業常以買斷土地或與地主合建等方式開發個案，未來土地開發可朝多元化方向進行，如地上權設定、土地信託、聯合開發、參與都市更新計劃、國宅獎助興建計劃及配合國有地釋出政策參與標購取得所需儲備土地等方式籌劃進行。並隨著購屋者對居住品質日漸重視，個案產品的規劃及空間的利用度已成為購屋者在選擇房屋時的重要考量，而且施工品質更是建立口碑的關鍵，客戶滿意度也成為衡量公司競爭力的重要指標，所以精緻化、實用性將是未來房屋產品的發展趨勢及競爭優勢。

### 4. 競爭情形

本公司專攻大台北市場，秉持地點佳與精緻造型兩大特色，加以推案策略運用得宜，過去雖處在台灣不動產市場景氣低迷持續十年以上，本公司仍保持獲利的紀錄，我們認為只有專業的經營團隊、財務結構佳、有能力取得優越地段土地的業者，才能倖存於台灣艱難的不動產市場環境。

#### (四) 技術及研發概況

1. 強化組織整體專業能力，提昇人力素質。
2. 研究新工法，提高營建品質及效率。
3. 具備服務熱忱，了解客戶需求，以滿足客戶居住品質。
4. 未來研發計畫及預計投入之研發費用：本公司主要係整合土地開發興建及提供房屋銷售，不適用研發投資。

#### (五) 長、短期業務發展計畫

以客戶、產品及市場等三方面來說未來短期及中、長期業務發展計畫：

業務發展	短期計劃	中、長期計劃
客戶面	◎ 提供客戶全方位資訊、技術及售後加值服務	◎ 努力降低生產成本，協助中、下游業者提昇競爭力，達到利潤分享的目的
產品面	◎ 持續產品品質提升的目標 ◎ 有效掌握工程進度	◎ 創新施工法，提高施工技術水準 ◎ 提升房屋規劃設計，以滿足客戶購屋的需求
市場面	◎ 持續大台北地區市場開發，掌握各區域市場潮流，擴大市場佔有率 ◎ 加強全套完整之服務，滿足購屋者需求	◎ 開發老舊社區，提升生活機能 ◎ 為提升競爭力及良好的企業形象，與客戶建立互信、互利的基礎上，建構緊密的售後服務管理機制



## 二、市場及產銷概況

### (一) 市場分析

#### 1. 主要商品之銷售地區

年度	個案名稱	用途	銷售地區
99	鼎極	住商	台北市重慶北路民生西路口
101	九鼎	住商	台北市延平北路二段甘谷街口
103	國硯	住商	台北市光復南路
106	三豐雙匯	住宅	新北市中和區景平路
	問鼎匯	住商	台北市延平北路南京西路口
	豐華匯	住商	台北市重慶北路二段
	第一匯	住商	台北市重慶北路三段
108	長安匯	住商	台北市長安西路 107 號
109	保生大帝紀念館	辦公	台北市重慶北路三段 138 號
110	雲極	住商	台北市民生西路 253 號
111-112	雲迪	住商	台北市歸綏街民樂街口
	三豐 AIT	住宅	台北市康寧路一段 175 巷
113	雲承	住商	台北市承德路三段 128 號
	環山路二段案	住商	台北市環山路二段 81 號

#### 2. 市場占有率

依據推盤周報(112.01.01~112.12.31)之資料顯示，大台北地區112年總推案金額2,132.5億元(包括預售屋及成屋)，依此推算本公司112年之市場佔有率為1.03%。

#### 3. 市場未來之供需狀況與成長性

##### (1) 供給面：

建造執照核發數量係房屋建築活動的領先指標，其變動狀況足以反映國內營建業未來景氣發展趨勢及房屋供給狀況。

由營建署核發建築物建造執照量(如下表)來看，112年核發建照面積大幅減少18.29%，顯示在工料雙漲及政府緊縮土建融與限期開發的壓力下，讓許多建商暫緩開工，預期使用執照(即建物完工後核發)的增加速度會放緩。

台灣地區歷年核發建築物建造執照統計

單位：件，仟平方公尺

時間	總計		住宅		增減	成長率 %
	件數	總樓地板面積	戶數	總樓地板面積		
最近 12 年					樓地板面積	
民國 101 年	31,237	32,883	94,354	18,334	-1,265	-3.70
民國 102 年	33,531	39,760	129,307	24,516	6,877	20.91
民國 103 年	31,994	38,635	121,378	21,488	-1,125	-2.83
民國 104 年	27,643	32,596	103,755	17,395	-6,039	-15.63
民國 105 年	22,511	26,235	78,392	12,946	-6,361	-19.51
民國 106 年	25,035	29,884	91,253	15,056	3,649	13.91
民國 107 年	27,344	33,984	120,880	18,448	4,100	13.72
民國 108 年	27,143	36,928	147,798	21,737	2,944	8.66
民國 109 年	25,980	41,521	159,286	22,992	4,593	12.44
民國 110 年	26,089	43,425	165,651	24,647	1,904	4.59
民國 111 年	23,257	45,827	179,958	24,983	2,402	5.53
民國 112 年	18,542	37,443	145,553	19,341	-8,384	-18.29

資料來源：內政部營建署統計資料

## (2) 需求面：

依據內政部112年度統計，第4季底全國購置住宅貸款餘額約10兆037.686億元，較上季增加2.84%，較去年同期增加7.04%。顯示短期國內仍將維持極度寬鬆的貨幣條件，低成本資金環境將有助於維持不動產投資需求，並提供住宅價格支撐力量。然而受疫情及營建成本增及缺工等干擾因素，不僅影響全球經濟也提高未來總體經濟及資金環境的不確定性。

一般購屋需求類型可概分自用型及投資型兩類。其中自用購屋需求係因人口增加，換屋移居或新購房屋所產生之購屋需求，受總人口數、總家庭戶數影響。投資型購屋需求可細分為二類，第一種係將房地產視為投資工具，遇有獲利空間時進場購屋做為中場期投資標的，享受租金或增值收入；第二種投機型需求發生於房地產景氣活絡時期短期持有，受國民所得及市場利率影響。

台灣最近五年度戶數及人口數

年	戶 數	人 口 數
108	8,832,745	23,603,121
109	8,933,814	23,561,236
110	9,006,580	23,375,314
111	9,089,450	23,264,640
112	9,240,823	23,420,442

資料來源：內政部戶政司；112/12/31

## 4. 競爭利基

本公司專注於台北市老舊社區之都市更新合作開發案，並與地主共享土地開發成果，其優點為(1)不需支付土地成本，減輕財務負擔。(2)降低銷售壓力，減少餘屋堆積。(3)利潤較自購地為佳。

本公司運用都市更新計劃改建老舊社區策略，在競爭激烈的大台北房地產市場中，走出獨到的路，故進可攻、退可守，於不景氣時立於不敗，俟景氣來臨時亦可創造更多利潤。

## 5. 發展遠景之有利、不利因素與因應對策

影響因素	利 多 因 素	利 空 因 素
經濟面	美國經濟景氣上升，增加就業，美國聯準會縮表及積極升息，目的是為了抑制通膨，維持金融環境穩定。	1. 變種病毒威脅擴大，影響全球經貿不確定性風險增加。 2. 俄烏戰爭影響全球經濟成長。
政治面	兩岸關係緊密，對中長期經濟發展具正面助益。	1. 國內政治動盪不安，有礙政經的穩定。 2. 兩岸緊張局勢加劇，損害經濟成長。 3. 俄烏戰爭致使原物料上漲更加劇烈。
市場面	1. 推合宜住宅帶動經濟成長動能。 2. 放寬陸資置產限制，可刺激房市。 3. 桃園航空城計畫將帶動房市動能。 4. 捷運三環三線將帶動新北市周邊房地產復甦。 5. 八大公辦都更招商，帶動經濟動能。 6. 中美貿易戰促使台商回流購地，帶動工業用地需求。	1. 提高豪宅貸款利率，致使抑制房價。 2. 央行要求各銀行加強房貸授信風險控管，避免投機客炒作房市，以抑制房價。 3. 蓋合宜住宅，擴大供給，抑制房價。 4. 政府擬推公辦都更及自蓋公共住宅，擴大供給，抑制房價。 5. 行政院通過房地合一稅2.0版，抑制預售屋炒作，致使銷售速度放緩。 6. 營建成本居高不下及缺工問題，提高建商成本。
資金面	1. 目前仍屬寬鬆金融政策，房價將可維持。 2. 台商資金回流投資房地產。	各銀行加強房貸授信風險控管，致使削弱購屋意願。
政策面	1. 政府預計4年內投入184.6億元，推動都市更新產業行動計畫。 2. 北市府推動新十大建設活絡整體經濟。 3. 加速老屋更新，有利建商整合開發。 4. 政府青年安心成家2.0方案，有利帶動首購置盤。	1. 調漲房屋稅、地價稅削弱購屋意願。 2. 實價登錄，避免炒作空間。 3. 落實居住正義防止炒作。 4. 容積移轉改革，建商成本提高。 5. 政府打房力道增強，嚴控房貸信用管制，致使降低購屋意願。

### 因應對策

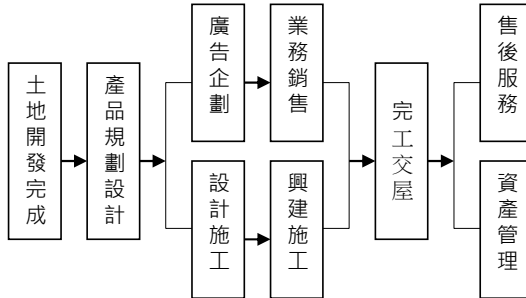
- A. 推案前審慎評估該地區之市場供需狀況，以規劃個案之設計及銷售策略。
- B. 避開重案量地區或搶先重案地區推案。
- C. 研究有特色之產品，區隔市場。
- D. 充分掌握時機，配合政府各項優惠措施。
- E. 從進料到施工過程嚴格控制工程品質及安全，以加強掌握外包營造工程之施工品質。
- F. 以共享利潤的合建計畫，降低土地成本並取得地段佳之興建用地。
- G. 老舊社區改建、都市更新計畫、農地釋出政策，取得較低成本之土地來源。

## (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

- A. 住宅大樓：高級住宅大廈、公寓。
- B. 商用大樓：綜合性商業大樓、辦公大樓。
- C. 住商混合大樓：住家、店舖。

### 2. 產製過程



## (三) 主要原料之供應狀況

本公司主要原料為土地、營造工程兩類，供應來源穩定。

### 1. 土地：

- (1) 選擇區位：以台北市為核心，大台北都會區及副都心為輔。
- (2) 規劃產品：以集合住宅住商大樓、辦公大樓為主。
- (3) 取得方式：自地自建、合建分屋、共同投資興建。
- (4) 地段選擇：
  - A. 有連外道路可成為都市移動軸心之優越地點。
  - B. 新重劃區。
  - C. 交通便捷之地點。
  - D. 有良好生活機能的地區。
  - E. 有優良景觀視野之地區。

### 2. 營建工程：

本公司為提供消費者完整全套之服務，貫徹產銷一元化，因此轉投資金源營造股份有限公司來掌握工程進度，並掌控全程營運進度及確保施工品質之良好。

## (四) 最近二年度任一年度中曾占進銷貨總額10%以上之進銷貨客戶名單

## 1. 進貨供應商名單

單位：新台幣仟元

項目	111 年度				112 年度			
	名稱	金額	占全年度 進貨淨額 比率(%)	與 發行人 之關係	名稱	金額	占全年度 進貨淨額 比率(%)	與 發行人 之關係
1	A	138,915	23.21	無	H	145,005	16.14	無
2	B	66,846	11.17	無	I	120,531	13.41	無
3	C	36,089	6.03	無	J	114,233	12.71	無
4	D	29,393	4.91	無	K	102,471	11.40	無
5	E	21,883	3.66	無	L	22,700	2.53	無
6	F	20,650	3.45	無	M	21,955	2.44	無
7	G	19,880	3.32	無	N	16,379	1.82	無
8	其他	264,838	44.25	無	其他	355,357	39.55	無
	進貨 淨額	598,494	100		進貨 淨額	898,631	100	

## 2. 銷貨客戶名單

單位：新台幣仟元

項目	111 年度				112 年度			
	名稱	金額	占全年度 銷貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係	名稱	金額	占全年度 銷貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係
1	A	3,749	54.05	無	G	32,422	6.78	無
2	B	1,143	16.48	無	H	32,225	6.73	無
3	C	598	8.62	無	I	24,320	5.08	無
4	D	571	8.23	無	J	23,653	4.94	無
5	E	300	4.33	無	K	23,506	4.91	無
6	F	251	3.62	無	L	23,162	4.84	無
7	其他	324	4.67	無	其他	319,189	66.72	無
	銷貨 淨額	6,936	100		銷貨 淨額	478,477	100	

## (五)最近二年度生產量值

單位：仟元

主要 產品	年度 生產 量值	111 年 度			112 年 度		
		產能	產量 (戶)	產值	產能	產量 (戶)	產值
雲 都		-	-	8,542	-	-	181,828
長 安 匯		-	-	138,623	-	-	128,484
雲 極		-	-	157,311	-	-	218,124
雲 承		-	-	1,916	-	-	23,501
保 生 大 帝 紀 念 館		-	-	100,588	-	-	77,971
長 安 西 1 0 1 號		-	-	172	-	-	301
延 平 長 安 案		-	-	118	-	-	-
天 玉 街		-	-	1,534	-	-	3,387
延 平 北 涼 州 街		-	-	10	-	-	6
雲 迪		-	-	96,258	-	-	149,290
昌 吉 案		-	-	10	-	-	-
南 昌 路 一 段 1 6 號		-	-	3,114	-	-	43,861
三 豐 A I T		-	-	15,096	-	-	64,226
環 山 路 二 段		-	-	88	-	-	6,935
忠 孝 東 路 六 段		-	-	887	-	-	441
長 安 西 案		-	-	-	-	-	56
重 慶 北 路 三 段 3 1 - 1 號		-	-	-	-	-	189
甘 州 街		-	-	-	-	-	1
牯 嶺 街 案		-	-	103	-	-	-
南 京 華 亭 案		-	-	79	-	-	-
承 德 路 一 段 8 7 號		-	-	59	-	-	-
環 民 生 西 路 案		-	-	128	-	-	-
延 三 夜 市 案		-	-	860	-	-	30
西 藏 路 案		-	-	40	-	-	-
合 計		-	-	525,536	-	-	898,631

註：產量為當年度完工戶數，產值依當年度投入房屋成本計算。

## (六) 最近二年度銷售量值

單位：仟元

主要 產品	年度 銷售 量值	111 年 度				112 年 度			
		內銷		外銷		內銷		外銷	
		量(戶)	值	量(戶)	值	量(戶)	值	量(戶)	值
長 安 匯	-	-	-	-	20	471,202	-	-	
荷 堤	-	571	-	-	-	-	-	-	
竹 林 段	-	-	-	-	-	894	-	-	
租 金 收 入	-	6,365	-	-	-	6,381	-	-	
合 計	-	6,936	-	-	-	478,477	-	-	

註：銷量為當年度交屋戶數，銷值為當年度實際入帳金額。

## 三、從業員工資訊

最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料

113年3月31日

年 度		111 年 度	112 年 度	當年度截至 113 年 3 月 31 日
員 工 人 數	職 員	34	39	38
	技 術 員	0	0	0
	其 他	0	0	0
	合 計	34	39	38
平 均 年 齡		51.2	49.9	49.9
平 均 服 務 年 資		12.8	10.8	10.5
學 歷 分 布 比 率	碩 士	11.8%	7.7%	5.3%
	大 專	79.4%	76.9%	78.9%
	高 中	8.8%	15.4%	15.8%

#### 四、環保支出資訊

(一) 最近年度及截至年報刊印日止，因污染環境所受損失（包括賠償）及處分之總額：

無。

(二) 未來因應對策及可能之支出：

本公司所營事業，尚無環境污染問題，故迄今無因污染環境而遭受之損失；預計未來亦無重大環保資本支出。

(三) RoHS相關資訊：本公司不適用有關因應歐盟有害物質限用指令之規定。

#### 五、勞資關係

(一) 各項員工福利措施、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：

(1) 員工自進公司日起即加入勞保，並依政府規定，所有員工及眷屬均加入健保，以及投保員工個人傷害保險。

(2) 提供各項福利如下：

員工結婚禮金、喪葬慰問金、殘廢補助、生育補助、員工父母、子女喪葬慰問金、員工子女結婚禮金。

(3) 制服：不定期製作西裝制服。

(4) 年終獎金每年春節發放(視當年公司營運狀況及員工績效發放)。

(5) 員工酬勞：依公司章程規定提撥及發放員工酬勞。



2. 員工進修及訓練情形：

姓名	日期	主辦單位	課程名稱	時間
黃國金 洪憶菁 石淑瑛 劉昏定 潘炳宏	9/19 10/17	競爭力企業 管理顧問有 限公司	永續報告新舊版差異及ESG 永續發展趨勢	6小時
劉昏定	7/26	證券暨期貨 市場發展基 金會	公司治理實務運作及案例解 析	6小時
	9/14	中華民國內 部稽核協會	法律自保之道 - 如何面對偵 查審判程序	6小時
黃副總 杜昇勳 王金秀 曾顯雅 陳思廷	5/31	台北市不動 產開發商業 同業公會	預售屋買賣交易法治與實務	3小時
王欽慶 林嘉彥 杜昇勳 王金秀 曾顯雅 陳思廷	6/28		從建築視角解說近期交易及 稅務法規	3小時
黃副總 王欽慶 林嘉彥 杜昇勳 王金秀 陳思廷	9/12	台北市政府 都發局建管 處	112年度台北市都市及建築 法令說明會	14小時
	9/13			
石淑瑛 莊慧玲	12/12	OTC	推動我國採用國際財務報導 準則宣導說明會	3小時
王欽慶 林嘉彥 杜昇勳 王金秀 陳思廷	12/13	台北市不動 產開發商業 同業公會	危老條例修法及近期都更危 老函釋解說	2小時

### 3. 退休制度：

本公司已依「勞基法」規定訂定「員工退休辦法」，自民國82年1月起，每月按薪資總額之4%提撥「退休金準備」，94年7月1日起新制實施後，並依員工意願同意新制者，由公司另行提撥6%至勞保局員工之個人帳戶。

### 4. 員工行為與倫理守則：

本公司全體員工均必須遵守法令規章及公司內部控制制度相關規定，並堅守個人誠信及社會道德標準，以維護公司資產、權益及形象。公司經營階層必須建立重視道德誠信從業行為之良好典範，在董事會之監督下，負責向主管機關及投資大眾揭露完整、公允之財務資訊；全體員工應遵守：(1) 保護機密資訊(2) 禁止圖利私利(3) 不得索取不正當利益(4) 嚴禁內線交易及(5) 公平交易規範。

### 5. 工作環境及員工人身安全保護措施：

本公司致力於提供員工一個安全、健康、舒適的工作環境，並為全體員工投保個人傷害保險及提供健康檢查等，預防職業傷害與疾病，以維護員工身心健康，本公司的環境保護、安全與衛生管理之運作說明如下：

#### ◎ 環境保護

本公司經營不動產投資及住商大樓興建業務，向來重視環境保護，近年來產品的研發設計均朝綠能環保的方向努力，如採用Low-e玻璃、環保漆、省電燈具、氣密窗、空地綠化、空中花園及雨水回收利用等。

舉凡基地週遭的綠化清潔、水土保持、垃圾污染減量、空污及噪音的降低及節能減碳等均列為工地安衛檢查之重點，並督促各協力廠商共同遵行。推動e化，減少文件用紙數量或廢紙反面再利用，持續宣導員工省水、省電、垃圾分類及減量之遵行。

#### ◎ 安全與衛生

工地設有工地主任，安衛檢查人員隨時注意工地安全維護，並遵守安全衛生相關法令，定期檢測設備狀況，按時申報年度消防設備安全檢查報告。另除為員工投保勞工保險及全民健康保險外，並為員工投保個人傷害險、醫療險。

### 6. 勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

本公司勞資關係一向和諧融洽，從未發生勞資糾紛，故尚無發生勞資協議之情形。

#### (二) 最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失：

本公司因勞資關係和諧，故最近年度並無因勞資糾紛遭受損失，估計未來亦不致有重大勞資糾紛及因勞資糾紛所發生之損失。

#### (三) 本公司網站設有利害關係人專區。

## 六、資通安全管理

(一) 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：

1. 資通安全風險管理架構：

本公司資訊安全之權責單位為管理部，負責規劃、執行及推動資訊安全管理事項，並推展資訊安全意識。

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，旋即要求受查單位提出相關改善計畫並呈報董事會，且定期追蹤改善成效，以降低內部資安風險。

2. 資通安全政策：

- (1) 維持各資訊系統永續運作。
- (2) 防止駭客、各種病毒入侵及破壞。
- (3) 防止人為意圖不當及不法使用。
- (4) 防止機密資料外洩。
- (5) 避免人為疏失意外。
- (6) 維護實體環境安全。

3. 具體管理方案：

(1) 電腦設備安全管理

電腦設備由專屬資訊廠商定期維護，確保電腦設備運作順暢。

(2) 網路安全管理

同仁終端電腦設備內均安有防護軟體，病毒碼採自動更新方式，確保能阻擋最新型病毒，同時可偵測、防止具有潛在威脅性的系統執行檔之安裝行為。

(3) 確保系統永續運作

- A. 系統備份：建置備份系統，採取每日備份機制，以確保系統與資料的安全。
- B. 定期演練系統復原：選定還原日期基準點後，由備份媒體回存於系統主機，再由使用單位確認回復資料的正確性，確保備份媒體的正確性與有效性。

(4) 資安宣導與教育訓練：

- A. 提醒宣導：要求同仁定期更換系統密碼，以維護帳號安全。
- B. 資安宣導：提供資訊安全實例文件給同仁參考。

4. 投入資通安全管理之資源：

本公司每年定期更新防護軟體及專業資訊廠商定期維護系統、電腦設備，未來將更新過時的作業系統，以利防止軟體產生的漏洞，有效確保資訊安全。

(二) 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：

本公司112年度及截至年報刊印日止，未有因重大資通安全事件所遭受之損失發生。

因應措施：不適用。

七、重要契約： (仍有效存續及最近年度到期之重要契約)

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
工程合約	金源營造(股)	109.4.21-開工日起 950 日完工	台北市「長安匯」營造工程承攬合約	無
		111.3.16-開工日起 950 日完工	台北市「保生大帝紀念館」營造工程承攬合約	無
		111.8.11-開工日起 1,840 日完工	台北市「雲極案」營造工程承攬合約	無
		111.8.11-開工日起 1,460 日完工	台北市「雲迪」營造工程承攬合約	無
		111.11.11-開工日起 1,840 日完工	台北市「三豐 AIT」營造工程承攬合約	無
合作興建契約	黃○仁等 15 人	95.9.23-合建交屋完成日	合作興建「第一匯」	無
	信○貿易等11人	106.11.7-合建交屋完成日	合作興建「長安匯」	無
	陳○華等 53 人	103.6.17-合建交屋完成日	合作興建「雲極」	無
	陳○奎等 21 人	108.7.27-合建交屋完成日	合作興建「雲迪」	無
	陳○臻等 12 人	109.1.6-合建交屋完成日	合作興建「南昌路一段 16 號案」	無
	孫○君等 21 人	108.9.12-合建交屋完成日	合作興建「三豐 AIT」	無
	蔡○峰等 13 人	108.8.25-合建交屋完成日	合作興建「天母天玉街案」	無
	蘇○森等 59 人	95.10.21-合建交屋完成日	合作興建「雲都」	無
	陳○蓉等 29 人	98.9.14-合建交屋完成日	合作興建「長安西路案」	無
	李○煌等 9 人	107.8.3-合建交屋完成日	合作興建「雲承」	無
	陳○名等 32 人	108.5.13-合建交屋完成日	合作興建「長安西路 101 號案」	無
	林○興等 25 人	108.9.25-合建交屋完成日	合作興建「延平北涼州街案」	無
	張○祥等 11 人	109.6.3-合建交屋完成日	合作興建「昌吉街 101 號案」	無
	駱○益等 13 人	106.10.20-合建交屋完成日	合作興建「太原路 154 號案」	無
	林○賢等 8 人	106.12.15-合建交屋完成日	合作興建「寧夏錦西案」	無
	周○琴等 22 人	108.11.8-合建交屋完成日	合作興建「甘州街案」	無
陳○惜等 53 人	107.4.18-合建交屋完成日	合作興建「昌吉街案」	無	
蔡○雄等 23 人	110.3.5-合建交屋完成日	合作興建「重北三段 31-1 號案」	無	

## 陸、財務概況

### 一、最近五年度簡明資產負債表、綜合損益表、會計師姓名及其查核意見

#### (一) 1.簡明資產負債表(合併)

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料				
		108 年度	109 年度	110 年度	111 年度	112 年度
流動資產		2,078,454	2,067,656	3,022,075	3,502,339	4,272,417
不動產、廠房及設備		340,718	340,088	337,875	335,730	333,956
無形資產		0	497	475	355	740
其他資產		2,510	2,538	10,058	11,560	26,655
資產總額		3,350,629	3,315,839	4,373,220	4,658,220	5,393,342
流動負債	分配前	625,951	575,150	1,509,390	1,928,585	2,505,885
	分配後	714,273	672,304	1,509,390	1,928,585	2,505,885
非流動負債		84,454	11,040	10,314	5,850	3,778
負債總額	分配前	710,405	586,190	1,519,704	1,934,435	2,509,663
	分配後	798,727	683,344	1,519,704	1,934,435	2,509,663
歸屬於母公司業主之權益		2,640,195	2,729,631	2,853,499	2,723,746	2,883,652
股本		1,766,433	1,943,076	2,079,091	2,162,255	2,162,255
資本公積		23,014	26,557	30,454	1,346	1,346
保留盈餘	分配前	665,056	602,994	425,079	396,963	502,446
	分配後	576,734	505,840	371,023	396,963	394,333
其他權益		209,077	180,389	342,260	186,575	241,000
庫藏股票		(23,385)	(23,385)	(23,385)	(23,393)	(23,395)
非控制權益		29	18	17	39	27
權益總額	分配前	2,640,224	2,729,649	2,853,516	2,723,785	2,883,679
	分配後	2,551,902	2,632,495	2,853,516	2,723,785	2,883,679

註1：各年度財務報表均經會計師查核簽證。

註2：112年度盈餘分配案尚未經股東會通過，故分配後數值係依據董事會決議之情形填列。

註3：各年度係採用IFRS後之合併財務報告數據。

## 2. 簡明資產負債表(個體)

單位：新台幣仟元

項目		最近五年度財務資料				
		108 年度	109 年度	110 年度	111 年度	112 年度
流 動 資 產		2,082,386	2,077,243	3,030,501	3,441,317	4,123,153
不動產、廠房及設備		283,949	281,534	279,621	277,776	275,999
無 形 資 產		0	497	475	355	235
其 他 資 產		1,791	1,783	9,338	10,777	26,753
資 產 總 額		3,327,382	3,279,806	4,334,359	4,636,381	5,267,821
流 動 負 債	分 配 前	607,236	543,859	1,475,288	1,911,226	2,383,827
	分 配 後	695,558	641,013	1,475,288	1,911,226	2,383,827
非 流 動 負 債		79,951	6,316	5,572	1,409	342
負 債 總 額	分 配 前	687,187	550,175	1,480,860	1,912,635	2,384,169
	分 配 後	775,509	647,329	1,480,860	1,912,635	2,384,169
歸 屬 於 母 公 司 業 主 之 權 益		2,640,195	2,729,631	2,853,499	2,723,746	2,883,652
股 本		1,766,433	1,943,076	2,079,091	2,162,255	2,162,255
資 本 公 積		23,014	26,557	30,454	1,346	1,346
保 留 盈 餘	分 配 前	665,056	602,994	425,079	396,963	502,446
	分 配 後	576,734	505,838	371,023	396,963	394,333
其 他 權 益		209,077	180,389	342,260	186,575	241,000
庫 藏 股 票		(23,385)	(23,385)	(23,385)	(23,393)	(23,395)
非 控 制 權 益		0	0	0	0	0
權 益 總 額	分 配 前	2,640,195	2,729,631	2,853,499	2,723,746	2,883,652
	分 配 後	2,551,873	2,632,477	2,853,499	2,723,746	2,883,652

註1：各年度財務報表均經會計師查核簽證。

註2：112年度盈餘分配案尚未經股東會通過，故分配後數值係依據董事會決議之情形填列。

註3：各年度係採用IFRS後之個體財務報告數據。

## (二) 1. 簡明綜合損益表(合併)

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料(註 2)				
		108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
營業收入		1,302,273	666,812	5,650	6,936	478,477
營業毛利		428,388	260,665	3,807	5,211	97,499
營業損益		378,928	210,779	(44,438)	(52,560)	33,649
營業外收入及支出		30,027	41,544	41,702	34,955	17,194
稅前損益		408,955	252,323	(2,736)	(17,605)	50,843
繼續營業單位 本期淨利		339,639	204,618	(7,362)	(13,914)	28,916
停業單位損失		0	0	0	0	0
本期淨利(損)		339,639	204,618	(7,362)	(13,914)	28,916
本期其他綜合損益 (稅後淨額)		158,270	(30,414)	161,716	(115,817)	130,978
本期綜合損益總額		497,909	174,204	154,354	(129,731)	159,894
淨利歸屬於 母公司業主		339,651	204,629	(7,361)	(13,908)	28,935
淨利歸屬於 非控制權益		(12)	(11)	(1)	(6)	(19)
綜合損益總額歸屬 於母公司業主		497,921	174,215	154,355	(129,725)	159,913
綜合損益總額歸屬 於非控制權益		(12)	(11)	(1)	(6)	(19)
每股盈餘		1.82	1.03	(0.04)	(0.07)	0.14

註1：各年度財務報表均經會計師查核簽證。

註2：各年度係採用IFRS後之合併財務報告數據。

2. 簡明綜合損益表(個體)

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料(註 2)				
		108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
營業收入		1,302,393	666,932	5,770	7,056	478,597
營業毛利		439,451	273,546	(2,212)	5,331	150,814
營業損益		397,548	234,939	(37,177)	(37,565)	99,848
營業外收入及支出		11,419	17,395	34,442	19,966	(48,986)
稅前損益		408,967	252,334	(2,735)	(17,599)	50,862
繼續營業單位 本期淨利		339,651	204,629	(7,361)	(13,908)	28,935
停業單位損失		0	0	0	0	0
本期淨利(損)		339,651	204,629	(7,361)	(13,908)	28,935
本期其他綜合損益 (稅後淨額)		158,270	(30,414)	161,716	(115,817)	130,978
本期綜合損益總額		497,921	174,215	154,355	(129,725)	159,913
淨利歸屬於 母公司業主		339,651	204,629	(7,361)	(13,908)	28,935
淨利歸屬於 非控制權益		0	0	0	0	0
綜合損益總額歸屬 於母公司業主		497,921	174,215	154,355	(129,725)	159,913
綜合損益總額歸屬 於非控制權益		0	0	0	0	0
每股盈餘		1.82	1.03	(0.04)	(0.07)	0.14

註1：各年度財務報表均經會計師查核簽證。

註2：各年度係採用IFRS後之個體財務報告數據。



(三) 最近五年度簽證會計師及查核意見

年度	事務所名稱	會計師姓名	查核意見
108	安永聯合會計師事務所	楊智惠、許新民	無保留意見
109	安永聯合會計師事務所	楊智惠、許新民	無保留意見
110	安永聯合會計師事務所	楊智惠、許新民	無保留意見
111	安永聯合會計師事務所	楊智惠、許新民	無保留意見
112	安永聯合會計師事務所	楊智惠、許新民	無保留意見

## 二、最近五年度財務分析

### (一) 採用IFRS下之合併財務分析

單位：新台幣仟元

分析項目		最近五年度財務分析(註 2)					
		108 年度	109 年度	110 年度	111 年度	112 年度	
財務結構 (%)	負債占資產比率(%)	21.20	17.68	34.75	41.53	46.53	
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	799.69	805.88	847.60	813.04	864.62	
償債能力 (%)	流動比率(%)	332.05	395.50	200.22	181.60	170.50	
	速動比率(%)	109.55	88.71	78.44	54.99	50.65	
	利息保障倍數(倍)	6,155	5,477	11	-2,008	2,856	
經營能力	應收款項週轉率(次)	0	0	0	0	0	
	平均收現日數	0	0	0	0	0	
	存貨週轉率(次)	0.54	0.27	0	0	0.14	
	應付款項週轉率(次)	18	11	0	0	4	
	平均銷貨日數	676	1,352	0	0	2,607	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	3.93	1.96	0.02	0.02	1.43	
	總資產週轉率(次)	0.39	0.20	0	0	0.10	
獲利能力	資產報酬率(%)	10.22	6.25	-0.13	-0.29	0.60	
	權益報酬率(%)	14.10	7.62	-0.26	-0.50	1.03	
	佔實收資本比率%	營業利益	21.45	10.85	-2.14	-2.43	1.56
		稅前純益	23.15	12.99	-0.13	-0.81	2.35
	純益率(%)	26.08	30.69	-130.30	-200.61	6.04	
	每股盈餘(元)	1.82	1.10	-0.04	-0.07	0.14	
現金流量	現金流量比率(%)	124.05	-10.38	-11.88	-26.88	-9.61	
	現金流量允當比率(%)	-36.59	-12.07	-7.06	-18.96	-12.13	
	現金再投資比率(%)	26.77	-5.18	-9.35	-18.61	-8.18	
槓桿度	營運槓桿度	1.01	1.01	0.95	0.96	1.07	
	財務槓桿度	1.02	1.02	0.94	0.98	1.06	
最近二年度各項財務比率變動原因 (若增減變動未達 20%者可免分析)							
1. 長期資金占不動產、廠房及設備比率增加 51.58%。主要係透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資評價調整數增加所致。							
2. 純益率增加 206.65%。主要係本期長安匯完工交屋認列收入致使純益率較上期成長。							

註 1：最近五年度之財務資料均經會計師查核簽證。

註 2：各年度係採用 IFRS 後之合併財務報告數據。

## (二) 採用IFRS下之個體財務分析

單位：新台幣仟元

分析項目		年度	最近五年度財務分析(註 2)					
			108 年度	109 年度	110 年度	111 年度	112 年度	
財務結構	負債占資產比率(%)		20.65	16.77	34.17	41.25	45.26	
	長期資金占不動產、廠房及設備比率		955.70	969.56	1,020.49	980.55	1,044.81	
償債能力	流動比率(%)		342.93	381.95	205.42	180.06	172.96	
	速動比率(%)		112.81	93.18	79.95	51.01	51.32	
	利息保障倍數(倍)		6,169	5,646	4	-13,438	726,700	
經營能力	應收款項週轉率(次)		0	0	0	0	0	
	平均收現日數		0	0	0	0	0	
	存貨週轉率(次)		0.522	0.263	0.0046	0.0008	0.1217	
	應付款項週轉率(次)		14	13	0	0	3	
	平均銷貨日數		699	1,390	79,348	456,250	2,999	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)		4.75	2.36	0.02	0.03	1.73	
	總資產週轉率(次)		0.39	0.20	0	0	0.10	
獲利能力	資產報酬率(%)		10.23	6.30	-0.13	-0.31	0.58	
	權益報酬率(%)		14.10	7.62	-0.26	-0.50	1.03	
	估實收資本比率%	營業利益		22.51	12.09	-1.79	-1.74	4.62
		稅前純益		23.15	12.99	-0.13	-0.81	2.35
	純益率(%)		26.08	30.68	-127.57	-197.11	6.05	
	每股盈餘(元)		1.82	1.10	-0.04	-0.07	0.14	
現金流量	現金流量比率(%)		129.11	-8.45	-10.96	-24.60	-3.94	
	現金流量允當比率(%)		-30.52	-9.66	-4.33	-13.83	0.71	
	現金再投資比率(%)		27.11	-4.83	-8.91	-16.96	-3.20	
槓桿度	營運槓桿度		1.00	1.01	0.95	0.95	1.02	
	財務槓桿度		1.02	1.02	0.93	1.00	1.00	
最近二年度各項財務比率變動原因(若增減變動未達 20%者可免分析)								
1. 長期資金占不動產、廠房及設備比率增加 64.26%，主要係透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資評價調整數增加所致。								
2. 純益率增加 203.16%，主要係本期長安匯完工交屋認列收入致使純益率較上期成長。								
3. 現金流量比率增加 20.66%，主要係存貨增加減緩，營業活動現金流出減少，致使現金流量比率增加。								

註 1：最近五年度之財務資料均經會計師查核簽證。

註 2：各年度係採用 IFRS 後之個體財務報告數據。

註3：

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。

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)。

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。
- (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台幣十元者，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

#### 三豐建設股份有限公司審計委員會審查報告書

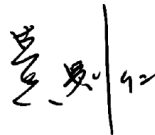
茲 准

董事會造送本公司112年度營業報告書、財務報表(包括合併及個體報表)及盈餘分配表，其中財務報表業經安永聯合會計師事務所楊智惠會計師及許新民會計師查核完竣，並出具查核報告。上開各項表冊業經本審計委員會審查完竣，認為尚無不符，爰依證券交易法第14-4條及公司法第219條之規定報告如上，敬請 鑒核。

此 上

本公司113年股東常會

審計委員會召集人：黃 則 仁



中 華 民 國 113 年 3 月 5 日

四、最近年度合併財務報告：請參閱第92頁至第152頁。

五、最近年度個體財務報告：請參閱第 153 頁至第 210 頁。

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，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

財務狀況比較分析表

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	111 年度	112 年度	差 異	
			金 額	%
流 動 資 產	\$3,502,339	\$4,272,417	\$770,078	21.99
透過其他綜合損益 按公允價值衡量之 金融資產－非流動	808,236	759,574	(48,662)	(6.02)
不 動 產、廠 房 及 設 備	43,846	43,650	(196)	(0.45)
投 資 性 不 動 產	291,884	290,306	(1,578)	(0.54)
無 形 資 產	355	740	385	108.45
其 他 非 流 動 資 產	11,563	26,655	15,095	130.58
資 產 總 額	4,658,223	5,393,342	735,122	15.78
流 動 負 債	1,928,585	2,505,885	577,300	29.93
其 他 非 流 動 負 債	5,850	3,778	(2,072)	(35.42)
負 債 總 額	1,934,435	2,509,663	575,228	29.74
股 本	2,162,255	2,162,255	0	0.00
資 本 公 積	1,346	1,346	0	0.00
保 留 盈 餘	396,963	502,446	105,483	26.57
庫 藏 股 票	(23,393)	(23,395)	(2)	(0.01)
其 他 權 益	186,575	241,000	54,425	29.17
非 控 制 權 益	39	27	(12)	(30.77)
權 益 總 額	2,723,785	2,883,679	159,894	5.87
前後期差異達 20%以上及變動金額達 10,000 仟元者，說明如下：				
1. 流動資產、流動負債及負債總額增加，主要係投入在建工程使得存貨增加及同時增加銀行借款及增加推案量產生合約負債增加所致。				
2. 其他非流動資產增加，主要係長安匯危老獎勵容積保證金增加所致。				
3. 保留盈餘增加，主要係長安匯完工交屋入帳及處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產增加獲利，致使保留盈餘增加。				
4. 其他權益增加，主要係透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融工具投資未實現損益增加所致。				

## 二、財務績效

### 經營結果比較分析表

單位：新台幣仟元

科 目	111 年度 金 額	112 年度 金 額	增減金額	變動比例 %
營業收入淨額	\$6,936	\$478,477	\$471,541	6798.46
營業成本	1,725	380,978	379,253	21985.68
營業毛利	5,211	97,499	92,288	1771.02
營業費用	57,771	63,850	6,079	10.52
營業損益	(52,560)	33,649	86,209	164.02
營業外收入及支出	34,955	17,194	(17,761)	(50.81)
本期稅前淨(損)利	(17,605)	50,843	68,448	388.80
所得稅(費用)利益	3,691	(21,927)	25,618	(694.07)
本期損益	(13,914)	28,916	42,830	307.82
本期其他綜合損益	(115,817)	130,978	246,795	213.09
本期綜合損益總額	(129,731)	159,894	289,625	223.25

註1. 增減比例變動分析說明：

- 營業收入、營業毛利、營業損益及本期損益增加，主係本期長安匯完工交屋認列收入及認列相關成本、費用後損益增加所致。
- 其他綜損益增加，本期股票投資未實現損益調整增加所致。

註2. 公司主要營業內容改變之原因：不適用。

註3. 預期未來一年銷售數量及其依據與公司預期銷售數量得以持續成長或衰退之主要影響因素：

- 位於長安西路之「長安匯」案，基地119.14坪，規劃住宅49戶，銷售率100%，已於112年底交屋完成。
- 位於重慶北路三段138號之「保生大帝紀念館」案，基地108.6坪，規劃社教設施大樓，於109年底已銷售100%。
- 位於民生西路及重慶北路附近，鄰近寧夏夜市商圈之「雲極」案，基地668.83坪，規劃一般店舖5戶、住宅207戶，於110年第3季推案，預期113年底銷售率可達100%。
- 位於歸綏街及民樂街口之「雲迪」案，基地346.67坪，規劃一般店舖8戶、住宅104戶，於111年第3季推案，112年底銷售率已達100%。
- 位於內湖區康寧路一段175巷之「三豐AIT」案，基地215.03坪，規劃一般店舖1戶、住宅36戶，於112年第1季推案，預期113年底銷售率可達100%。
- 位於大同區承德路三段之「雲承」案，基地188.46坪，規劃一般店舖3戶、住宅40戶，預計於113年第1季推案，113年底銷售率達100%。
- 位於內湖區環山路二段81號案，基地269.53坪，規劃1樓一般店舖1戶、住宅40戶，預計於113年下半年推案，113年底銷售率達80%。
- 113年度預期銷售數量，係預期113年營建業景氣量縮之情形下所估列。

### 三、現金流量

#### 現金流量分析表

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額	預計全年來自營業 活動淨現金流量	預計全年 現金流出量	現金剩餘 (不足)數額	現金不足額之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
454,551	800,000	(1,200,000)	54,551	-	-
<p>1. 本年度現金流量變動情形分析：</p> <p>(1) 營業活動：現金流出金額較去年減少277,585千元，變動比率為53.55%。</p> <p>(2) 投資活動：現金流入金額較去年增加71,309千元，變動比率為68.14%。</p> <p>(3) 籌資活動：現金流入金額較去年增加86,934千元，變動比率為73.21%。</p> <p>營業活動變動主要係本期投入工程款及合建案開發成本較去年同期減少，加上預售屋價金信託較去年減少，以致產生營業活動現金流出較去年同期減少；投資活動變動主要係本期出售股票投資產生現金流入較去年同期增加；籌資活動變動主要係本期銀行借款增加，使得籌資活動之現金流入較去年同期增加。</p> <p>2. 預計現金不足額之補救措施及流動性分析：不適用。</p> <p>3. 未來一年現金流動性分析：</p> <p>(1) 預計再購買土地，推動新案。</p> <p>(2) 投資活動及融資活動：預計融資購置土地及支付工程款。</p>					

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：無。

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

#### 六、最近年度及截至年報刊印日止風險事項及評估

(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：

本公司之短期借款係屬“基準利率”加上“固定加碼”計息之債務，目前金融機構之基準利率變動不大，且本公司為各金融機構爭取往來之客戶，借款利率並未明顯上升。另本公司無外幣資產，匯率變動對本公司損益無影響。而國內通貨膨脹情形尚稱溫和，本公司損益受其影響之程度亦不甚明顯。

(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：

本公司致力於本業之發展，並未從事於高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易。



(三) 未來研發計畫及預計投入之研發費用：

本公司並無設立專責之研究發展部門，僅設有開發部負責市場資訊之蒐集及統合建築產品之規劃及設計等。由於建設業不若一般製造業或高科技產業需有新產品之研發與設計，故本公司並無相關之研發費用。

(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：

本公司平時對國內外政經情勢發展及法律變動保持高度之注意，並具妥善之因應能力，一向遵守政府相關法令，秉持穩健經營的原則，以維持永續之發展。最近年度國內外重要政策及法律變動，並未對本公司財務業務產生重大影響。

(五) 科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

為因應科技及產業改變，本公司隨時掌握市場變化，積極經由各種方式獲取產業資訊訊息，用於擴展業務，目前本公司尚無因科技改變或產業變化而對公司財務業務產生重大影響之情事。

(六) 企業形象改變對公司危機管理之影響及因應措施：

本公司於79年4月公開發行，並於87年12月上櫃掛牌，秉持「誠信、品質、服務」的經營理念，塑造優質的企業形象，本公司並無企業形象改變之情事。

(七) 進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無此情形。

(八) 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無此情形。

(九) 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

由於產業特性，及為控制新建個案品質水準，本公司之建築工程委由關係企業承造，其施工技術水準及財務狀況良好，故本公司僅需透過加強對其營建品質控管，即可避免進貨集中之風險。另除向一般地主購買土地外，亦透過與地主合建分房等方式取得營建用地，因此土地取得交易對象均屬特定且多為不同，應無產生進貨風險之情事。此外，本公司建案之銷售對象為一般社會大眾，故並無銷貨集中之問題。

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

(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

1. 公司已判決確定或尚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：無此情形。
2. 公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例10%以上大股東及從屬公司已判決確定或尚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：無此情形。

(十三) 其他重要風險及因應措施：

1. 風險管理政策：

本公司已制定各部門風險控管作業，並定期提報董事會。

2. 風險管理之組織架構：

本公司每一層級或部門均負有風險責任，一旦發現狀況不對，應迅速向稽核室或高階管理階層通報，並及早尋求解決方案，決策者亦應於最短時間內採取行動。

本公司風險管理之組織架構如下：

組織名稱	權責範圍
董事會	確保風險管理機制之有效運作及資源配置
高階管理階層	執行董事會風險管理決策 協調跨部門之風險管理事務
稽核室	進行日常風險管理作業查核 監督風險管理活動，並向董事會及監察人提報執行情形
其他各部門	執行日常風險管理作業

3. 流動性風險管理及信用風險管理請參考「最近期財務報表」。

4. 適用金融商品（含衍生性金融商品）之避險性交易種類、目標、方法、成效與會計處理之揭露：

本公司未從事衍生性商品交易，亦未採用避險會計，故不適用。

5. 資通安全風險：

(1) 資通安全架構及政策：本公司對於資通安全風險管理甚為重視，為確保營運及顧客資通安全，於96年訂定電腦化資訊系統作業之內部控制作業程序，並定期評估。

(2) 具體管理方案：內部稽核每年1次查核，針對資通安全、組織及權責、資產分類控制、人員管理及教育訓練、電腦系統安全管理、網路安全管理等進行查核，以確保公司業務永續運作。

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

<u>關係企業名稱</u>	<u>持股或出資比率</u>
控制公司與從屬公司 金源營造股份有限公司(註)	99.9716%
相互投資公司 金源營造股份有限公司	4.01%
從屬公司與從屬公司 無	
註：	
<u>相同執行股東 / 董事</u>	<u>持股或出資比率</u>
洪炳耀(三豐建設法人代表)	99.9716%

#### 2. 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	主要營業或生產項目
控制公司： 三豐建設(股)	77.01.21	台北市長安東路 2段173號7樓	2,162,255	委託營造廠商興建國民 住宅及商業大樓出租出 售業務
從屬公司： 金源營造(股)	69.09.03	台北市長安東路 2段173號7樓	250,000	土木建築工程承攬業務

3. 推定為有控制與從屬關係之推定原因與人員相關資料：無

4. 整體關係企業經營業務所涵蓋之行業

(1) 營建業。

(2) 三豐建設(股)公司之建築工程大部份委由金源營造(股)公司興建。

## 5.各關係企業董事、監察人及總經理資料

112年3月27日

企業名稱	職稱	姓名	就任日期	任期	持有股份	
					股數	持股比例
控制公司：						
三豐建設(股)公司	董事長	洪炳耀(代表東台開發股份有限公司)	110.07.23	3年	14,000,480	6.47%
	董事	林懿偉(代表東台開發股份有限公司)	110.07.23	3年	14,000,480	6.47%
	董事	莊育德(代表有力投資有限公司)	110.07.23	3年	14,560,104	6.73%
	董事	簡吉典(代表有力投資有限公司)	110.07.23	3年	14,560,104	6.73%
	董事	財團法人金沙文教基金會 代表人：黃正元	110.07.23	3年	1,387,344	0.64%
	董事	陳聰仁	110.07.23	3年	311,521	0.14%
	獨立董事	黃則仁	110.07.23	3年	0	0%
	獨立董事	林文芳	110.07.23	3年	0	0%
	獨立董事	吳振祭	110.07.23	3年	0	0%
從屬公司：						
金源營造(股)公司	董事長	洪炳耀(代表三豐建設股份有限公司)	108.06.28	3年	249,929	99.9716%
	董事	林懿偉(代表三豐建設股份有限公司)	108.06.28	3年	249,929	99.9716%
	董事	莊育德(代表三豐建設股份有限公司)	108.06.28	3年	249,929	99.9716%
	監察人	柯年秋	112.09.05	3年	0	0

6. 關係企業營運概況(個體財務資訊)

單位：新台幣仟元

企業名稱	資本額	資產總額	負債總額	淨值	營業收入	營業損益	本期損益 (稅後)	每股盈餘 (元)(稅後)
三豐建設股份有限公司	2,162,255	5,267,821	2,384,169	2,883,652	478,597	99,848	28,935	0.14
金源營造股份有限公司	250,000	589,477	264,806	324,671	673,885	(33,052)	(32,770)	(143)

(二) 關係企業合併財務報表

68

本公司不另行編製關係企業合併財務報表，僅出具聲明書（請參閱第 90 頁），另母子公司合併財務報表，請參閱本冊第 92 頁至 152 頁。

(三) 關係企業關係報告書

未有需編製關係報告書之情事。

## 聲 明 書

本公司民國一一二年度(自民國一一二年一月一日至十二月三十一日止)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：三豐建設股份有限公司



董事長：洪炳耀



中華民國 一一三 年 三 月 五 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：無此情形。

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

單位：新台幣仟元；股；%

子公司名稱	實收資本額	資金來源	本公司持股比例	取得或處分日期	取得股數及金額	處分股數及金額	投資損益(仟元)	截至113年3月31日止持有股數及金額	設定質權情形	本公司為子公司背書保證金額	本公司與子公司金額
金源營造(股)公司	250,000	自有資金	99.9716%	-	-	-	-	8,679,220股 172,716仟元	無	-	-

四、最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第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：無此情形。

五、其他必要補充說明事項：無此情形。

# 合併財務報告暨會計師查核報告

## 會計師查核報告

三豐建設股份有限公司公鑒：

### 查核意見

三豐建設股份有限公司及其子公司(以下簡稱三豐建設集團)民國一一二年十二月三十一日及民國一一一年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一二年一月一日至十二月三十一日及民國一一一年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達三豐建設集團民國一一二年十二月三十一日及民國一一一年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一二年一月一日至十二月三十一日及民國一一一年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

### 查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及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會計師職業道德規範，與三豐建設集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。基於本會計師之查核結果，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，對三豐建設集團民國一一二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。

#### 1. 出售房地收入之認列

三豐建設集團於民國一一二年度認列營業收入 478,477 千元，其主要營業收入係出售房地收入，由於房地產交易對象眾多，本會計師認為收入時點之正確性對合併財務報表係屬重大，因此決定為本年度之關鍵查核事項。



本會計師之查核程序包括(但不限於)針對出售房地收入部分，瞭解、評估並測試攸關內部控制之有效性，包括測試銷售人員複核合約書內容及相關買賣要件之控制點，期末執行證實性程序時抽核房地產買賣契約書及檢視土地及房屋之所有權移轉登記文件與點交屋單並檢查收款紀錄，以確認滿足履約義務之時點；並複核不動產買賣契約中是否有限制條款，以確認收入認列時點之正確性。

三豐建設集團民國一一二年度之營業收入，已於合併財務報表附註四及附註六將相關資訊作相關揭露及表達。

## 2. 存貨評價

三豐建設集團行業主要為興建國民住宅及商業大樓，其存貨主係營建土地、在建房地及待售房地，截至民國一一二年十二月三十一日止，三豐建設集團存貨淨額為 2,983,394 千元，約佔其總資產 55%，對三豐建設集團財務報表係屬重大。另外由於房地產市場會受到政治、總體經濟、景氣及房地稅制改革之影響，管理階層對於存貨價值評估之困難度及風險性較高，故存貨價值評估對財務報表之查核係屬重大。

本會計師之查核程序包括但不限於，取得三豐建設集團之淨變現價值評估表、預估損益表及土地開發分析表，評估並測試管理階層所估計之淨變現價值之合理性。另依據產業景氣趨勢及市場需求預期分析報告，並查詢最近期實際成交價格與臨近地區類似不動產之市場交易價格(包括內政部不動產交易實價查詢服務網及房仲業網站)，以評估存貨是否有跌價之情事。

三豐建設集團截至民國一一二年十二月三十一日之存貨，已於合併財務報表附註四、附註五及附註六將相關資訊作相關揭露及表達。

## 3. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 - 非流動

三豐建設集團截至民國一一二年十二月三十一日止，透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 - 非流動為 759,574 千元，約佔其總資產 14%，主係投資國內上市櫃股票及基金；另透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益為 131,376 千元，股利收入為 11,928 千元；綜上所述透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 - 非流動之相關交易對三豐建設集團財務報表係屬重大。

本會計師之查核程序包括但不限於，核對集保存摺及發詢證函予證券公司以驗證透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 - 非流動之所有權及存在性。核對銀行對帳單及證券公司對帳單，以驗證買賣交易之真實性及出售時透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產利益之正確性。核對期末投資標的之市場價格並核算評價損益，以驗證期末評價時透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產利益之正確性。核對股利憑單相關資訊以驗證股利收入認列之真實性及正確性。

三豐建設集團截至民國一一二年十二月三十一日之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 - 非流動，已於合併財務報表附註六及附表二將相關資訊作相關揭露及表達。

### **管理階層與治理單位對合併財務報表之責任**

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

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估三豐建設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三豐建設集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

三豐建設集團之治理單位(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。

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

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對三豐建設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，以及使三豐建設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三豐建設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，決定對三豐建設集團民國一一二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。

三豐建設股份有限公司已編製民國一一二年及民國一一一年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

安永聯合會計師事務所

主管機關核准辦理公開發行公司財務報告

查核簽證文號：(92)台財證(六)第 100592 號

(96)金管證(六)第 0960002720 號

楊智惠 楊智惠

會計師：

許新民 許新民

中華民國一一三年三月五日





三聯(中國)實業有限公司

民國一十一年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	資產		負債及權益		附註	一一二一年十二月三十一日		一一二二年十二月三十一日		
	會計科目	附註	金額	%		金額	%	金額	%	
	流動資產				流動負債					
1100	現金及約當現金	四、六及九	\$454,551	9	短期借款	四、六及八	\$951,521	18	\$794,591	17
1220	本附所得稅資產	四	126	-	應付短期票券	四及八	100,000	2	30,000	2
130x	存貨	四、五、六、八及九	2,983,394	55	合約負債 - 流動	四及六	1,257,139	24	1,047,073	23
1410	預付款項		19,900	-	應付票據		97,396	2	18,157	-
1470	其他流動資產	九	643,140	12	應付匯款		55,317	1	23,439	1
1480	取得合約之增額成本 - 流動	六	171,306	3	其他應付款		16,585	-	11,162	-
11xx	流動資產合計		4,272,417	79	本附所得稅負債	四	21,420	-	-	-
	非流動資產				其他流動負債 - 其他		6,507	-	4,163	-
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 - 非流動	四、六及八	759,574	14	流動負債合計		2,505,885	47	1,928,585	42
1600	不動產、廠房及設備	四、六及八	43,650	1	非流動負債		3,173	-	5,094	-
1760	投資性不動產淨額	四、五、六及八	290,306	5	淨確定福利負債 - 非流動	四及六	605	-	756	-
1780	無形資產	四及六	740	-	其他非流動負債 - 其他		3,778	-	5,850	-
1840	遞延所得稅資產	四	715	-	非流動負債合計		2,509,663	47	1,934,435	42
1900	其他非流動資產		25,940	1	負債總計		-	-	-	-
15xx	非流動資產合計		1,120,925	21	歸屬於母公司業主之權益		-	-	-	-
					股本	六	2,162,255	40	2,162,255	46
					普通股股本	六	1,346	-	1,346	-
					資本公積	六	-	-	-	-
					保留盈餘	六	361,416	7	358,822	8
					法定盈餘公積		9,733	-	9,733	-
					特別盈餘公積		131,297	2	28,408	1
					未分配盈餘		502,446	9	396,963	9
					保留盈餘合計		-	-	-	-
					其他權益	四及六	241,000	4	186,575	4
					庫藏股票	六	(23,395)	-	(23,393)	(1)
					非控制權益		-	-	39	-
					權益總計		2,883,679	53	2,723,785	58
1xxx	資產總計		\$5,393,342	100	負債及權益總計		\$5,393,342	100	\$4,658,220	100

(請參閱合併財務報表附註)



董事長：洪炳耀



總經理：藍耀華



會計主管：石滄英

單位：除每股盈餘外，新臺幣千元

代碼	會計項目	附註	一一二年度		一一一年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入	四及六	\$478,477	100	\$6,936	100
5000	營業成本		(380,978)	(80)	(1,725)	(25)
5900	營業毛利	六	97,499	20	5,211	75
6000	營業費用	六				
6100	推銷費用		(13,767)	(3)	(7,437)	(107)
6200	管理費用		(50,083)	(10)	(50,334)	(726)
	營業費用合計		(63,850)	(13)	(57,771)	(833)
6900	營業利益(損失)		33,649	7	(52,560)	(758)
7000	營業外收入及支出	六				
7100	利息收入		4,967	1	2,897	42
7010	其他收入		14,658	3	33,911	489
7020	其他利益及損失		(586)	-	(1,018)	(15)
7050	財務成本		(1,845)	-	(835)	(12)
	營業外收入及支出合計		17,194	4	34,955	504
7900	稅前淨利(損)		50,843	11	(17,605)	(254)
7950	所得稅(費用)利益		(21,927)	(5)	3,691	53
8200	本期淨利(損)	四、五及六	28,916	6	(13,914)	(201)
8300	其他綜合損益	六				
8310	不重分類至損益之項目					
8311	確定福利計畫之再衡量數		(398)	-	4,168	60
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之 權益工具投資未實現評價損益		131,376	27	(119,985)	(1,729)
	本期其他綜合損益		130,978	27	(115,817)	(1,669)
8500	本期綜合損益總額		\$159,894	33	\$(129,731)	(1,870)
8600	淨利(損)歸屬於：					
8610	母公司業主		\$28,935		\$(13,908)	
8620	非控制權益		(19)		(6)	
			\$28,916		\$(13,914)	
8700	綜合損益總額歸屬於：					
8710	母公司業主		\$159,913		\$(129,725)	
8720	非控制權益		(19)		(6)	
			\$159,894		\$(129,731)	
	每股盈餘(元)	六				
9750	基本每股盈餘 本期淨利(損)		\$0.14		\$(0.07)	
9850	稀釋每股盈餘 本期淨利(損)	六	\$0.14		\$(0.07)	

(請參閱合併財務報表附註)

董事長：洪炳耀



經理人：藍麗華



會計主管：石淑瑛





三豐(中國)房地產開發有限公司

民國一十二年三月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	項目	歸屬於母公司業主之權益						總計	非控制權益	權益總額
		股本	資本公積	保留盈餘		未分配盈餘	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價(損益)			
A1	民國111年1月1日餘額	31,000	32,000	33,110	33,220	33,520	33,520	36,6XX	3,XXX	\$2,853,516
B1	民國110年度盈餘指撥及分配	-	\$30,454	\$353,297	\$9,733	\$62,049	\$342,260	\$(23,385)	\$17	-
B9	特別法定盈餘公積	54,056	-	5,525	-	(5,525)	-	-	-	-
	普通盈餘公積	-	-	-	-	(54,056)	-	-	-	-
C13	其他資本公積變動	29,108	(29,108)	-	-	-	-	-	-	-
D1	資本公積配發股票股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D3	111年1月1日至12月31日淨損	-	-	-	-	(13,908)	-	-	(6)	(13,914)
D5	111年1月1日至12月31日其他綜合損益	-	-	-	-	4,168	(119,985)	-	-	(115,817)
	本期綜合損益總額	-	-	-	-	(9,740)	(119,985)	-	(6)	(129,731)
M7	對子公司所有權益變動	-	-	-	-	(20)	-	(8)	28	-
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	35,700	(35,700)	-	-	-
Z1	民國111年12月31日餘額	2,162,255	1,346	358,822	9,733	28,408	186,575	(23,393)	39	2,723,785
B1	民國111年度盈餘指撥及分配	-	-	2,594	-	(2,594)	-	-	-	-
D1	特別法定盈餘公積	-	-	-	-	28,935	-	-	(19)	28,916
D3	112年1月1日至12月31日淨利	-	-	-	-	(398)	131,376	-	-	130,978
D5	112年1月1日至12月31日其他綜合損益	-	-	-	-	28,337	-	-	(19)	159,894
	本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	131,376	-	(7)	159,894
M7	對子公司所有權益變動	-	-	-	-	(5)	-	(2)	7	-
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	76,951	(76,951)	-	-	-
Z1	民國112年12月31日餘額	\$2,162,255	\$1,346	\$361,416	\$9,733	\$131,297	\$241,000	\$(23,395)	\$27	\$2,883,679

(請參閱合併財務報表附註)



董事長：洪炳耀

經理人：藍麗華



會計主管：石淑瑛

代碼	項 目	一一二年度	一一一年度
AAAA	營業活動之現金流量：		
A10000	本期稅前淨利(損)	\$50,843	\$(17,605)
A20000	調整項目：		
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	2,117	2,097
A20200	攤銷費用	186	120
A20900	利息費用	1,845	835
A21200	利息收入	(4,967)	(2,897)
A21300	股利收入	(11,928)	(31,634)
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備損失	-	52
A30000	與營業活動相關之資產/負債變動數：		
A31200	存貨增加	(527,201)	(586,599)
A31230	預付款項增加	(14,614)	(4,671)
A31240	其他流動資產增加	(61,185)	(151,579)
A31270	取得合約之增額成本增加	(6,605)	(19,742)
A32125	合約負債增加	210,066	289,960
A32130	應付票據增加	79,239	556
A32150	應付帳款增加	31,878	1,364
A32180	其他應付款增加(減少)	5,076	(590)
A32230	其他流動負債 - 其他增加(減少)	2,344	(339)
A32240	淨確定福利負債 - 非流動減少	(2,319)	(462)
A33000	營運產生之現金流出	(245,225)	(521,134)
A33100	收取之利息	5,002	2,921
A33500	支付之所得稅	(522)	(117)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(240,745)	(518,330)
BBBB	投資活動之現金流量：		
B00010	取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	(1,579)	(10,624)
B00020	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	181,617	85,140
B02700	取得不動產、廠房及設備	(343)	-
B04500	取得無形資產	(571)	-
B06700	其他非流動資產增加	(15,095)	(1,502)
B07600	收取之股利	11,928	31,634
BBBB	投資活動之淨現金流入	175,957	104,648
CCCC	籌資活動之現金流量：		
C00100	短期借款增加	381,230	415,600
C00200	短期借款減少	(224,300)	(114,000)
C00500	應付短期票券增加	70,000	680,000
C00600	應付短期票券減少	-	(850,000)
C04300	其他非流動負債 - 其他(減少)增加	(151)	166
C05600	支付之利息(含資本化利息)	(21,103)	(13,024)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	205,676	118,742
EEEE	本期現金及約當現金增加(減少)數	140,888	(294,940)
E00100	期初現金及約當現金餘額	313,663	608,603
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$454,551	\$313,663

(請參閱合併財務報表附註)

董事長：洪炳耀



經理人：藍麗華



會計主管：石淑瑛



三豐建設股份有限公司及子公司  
合併財務報表附註  
民國一一二年一月一日至十二月三十一日及  
民國一一一年一月一日至十二月三十一日  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

一、公司沿革

三豐建設股份有限公司(以下簡稱本公司)於民國77年1月設立並開始營業，主要業務為興建國民住宅、商業大樓出租出售等。本公司股票自民國87年12月起在中華民國證券櫃檯買賣中心上櫃，其註冊地及主要營運據點位於台北市長安東路二段173號7樓。

二、通過財務報告之日期及程序

本公司及子公司(以下簡稱本集團)民國112年及111年1月1日至12月31日之合併財務報告業經董事會於民國113年3月5日通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

1. 首次適用國際財務報導準則而產生之會計政策變動

本集團已採用金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)已認可且自民國112年1月1日以後開始之會計年度適用之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋或解釋公告，新準則及修正之首次適用對本集團並無重大影響。

2. 截至財務報告通過發布日為止，本集團尚未採用下列國際會計準則理事會已發布且金管會已認可之新發布、修訂及修正準則或解釋：

項次	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
1	負債分類為流動或非流動(國際會計準則第1號之修正)	民國113年1月1日
2	售後租回中之租賃負債(國際財務報導準則第16號之修正)	民國113年1月1日
3	合約中之非流動負債(國際會計準則第1號之修正)	民國113年1月1日
4	供應商融資安排(國際會計準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正)	民國113年1月1日

(1) 負債分類為流動或非流動(國際會計準則第1號之修正)

此係針對會計準則第1號「財務報表之表達」第69段至76段中負債分類為流動或非流動進行修正。



三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

(2) 售後租回中之租賃負債(國際財務報導準則第16號之修正)

此係針對國際財務報導準則第16號「租賃」賣方兼承租人於售後租回交易增加額外會計處理以增進準則之一致適用。

(3) 合約中之非流動負債(國際會計準則第1號之修正)

此修正係增進企業提供有關長期債務合約之資訊。說明對於報導期間後十二個月須遵守之合約約定，不影響該等負債於報導期間結束日分類為流動或非流動。

(4) 供應商融資安排(國際會計準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正)

此修正除增加供應商融資安排之說明外，並就供應商融資安排新增相關之揭露。

以上為國際會計準則理事會已發布，金管會已認可且自民國113年1月1日以後開始之會計年度適用之新發布、修訂及修正之準則或解釋對本集團並無重大影響。

3. 截至財務報告通過發布日為止，本集團尚未採用下列國際會計準則理事會已發布且金管會尚未認可之新發布、修訂及修正準則或解釋：

項次	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
1	國際財務報導準則第10號「合併財務報表」及國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」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
2	國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
3	缺乏可兌換性(國際會計準則第21號之修正)	民國114年1月1日

(1) 國際財務報導準則第10號「合併財務報表」及國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正 - 投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入

此計畫係為處理國際財務報導準則第10號「合併財務報表」與國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」間，有關以子公司作價投資關聯企業或合資而喪失控制之不一致。國際會計準則第28號規定投入非貨幣性資產以交換關聯企業或合資之權益時，應依順流交易之處理方式消除所產生利益或損失之份額；國際財務報導準則第10號則規定應認列喪失對子公司之控制時之全數利益或損失。此修正限制國際會計準則第28號之前述規定，當構成國際財務報導準則第3號所定義為業務之資產出售或投入時，其所產生之利益或損失應全數認列。

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

此修正亦修改國際財務報導準則第10號使得投資者與其關聯企業或合資間，當出售或投入不構成國際財務報導準則第3號所定義業務之子公司時，其產生之利益或損失，僅就非屬投資者所享有份額之範圍認列。

(2) 國際財務報導準則第17號「保險合約」

此準則提供保險合約全面性之模型，含括所有會計相關部分(認列、衡量、表達及揭露原則)，準則之核心為一般模型，於此模型下，原始認列以履約現金流量及合約服務邊際兩者之合計數衡量保險合約群組；於每一報導期間結束日之帳面金額為剩餘保障負債及已發生理賠負債兩者之總和。

除一般模型外，並提供具直接參與特性合約之特定適用方法(變動收費法)；及短期合約之簡化法(保費分攤法)。

此準則於民國106年5月發布後，另於民國109年及110年發布修正，該等修正除於過渡條款中將生效日延後2年(亦即由原先民國110年1月1日延後至民國112年1月1日)並提供額外豁免外，並藉由簡化部分規定而降低採用此準則成本，以及修改部分規定使部分情況更易於解釋。此準則之生效將取代過渡準則(亦即國際財務報導準則第4號「保險合約」)

(3) 缺乏可兌換性(國際會計準則第21號之修正)

此修正係說明貨幣間之可兌換性與缺乏可兌換性，及貨幣缺乏可兌換性時之匯率如何決定，並就貨幣缺乏可兌換性時增加額外之揭露規定。該等修正自民國114年1月1日以後開始之會計年度適用。

以上國際會計準則理事會已發布但金管會尚未認可之準則或解釋，其實際適用日期以金管會規定為準，新公布或修正準則、或解釋對本集團並無重大影響。

#### 四、重大會計政策之彙總說明

##### 1. 遵循聲明

本集團民國112年度及111年度之合併財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則暨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、國際財務報導解釋及解釋公告編製。

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

2. 編製基礎

合併財務報表除以公允價值衡量之金融工具外，係以歷史成本為編製基礎。除另行註明者外，合併財務報表均以新台幣千元為單位。

3. 合併概況

合併財務報表編製原則

當本公司暴露於來自對被投資者之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過其對被投資者之權力有能力影響該等報酬時，控制即達成。特別是，本公司僅於具有下列三項控制要素時，本公司始控制被投資者：

- (1) 對被投資者之權力(亦即具有賦予其現時能力以主導攸關活動之既存權利)
- (2) 來自對被投資者之參與之變動報酬之暴險或權利，及
- (3) 使用其對被投資者之權力以影響投資者報酬金額之能力

當本公司直接或間接持有少於多數之被投資者表決權或類似權利時，本公司考量所有攸關事實及情況以評估其是否對被投資者具有權力，包括：

- (1) 與被投資者其他表決權持有人間之合約協議
- (2) 由其他合約協議所產生之權利
- (3) 表決權及潛在表決權

當事實及情況顯示三項控制要素中之一項或多項發生變動時，本公司即重評估是否仍控制被投資者。

子公司自收購日(即本公司取得控制之日)起，即全部編入合併報表中，直到喪失對子公司控制之日為止。子公司財務報表之會計期間及會計政策與母公司一致。所有集團內部帳戶餘額、交易、因集團內部交易所產生之未實現內部利得與損失及股利，係全數銷除。

對子公司持股之變動，若未喪失對子公司之控制，則該股權變動係以權益交易處理。

子公司綜合損益總額係歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而產生虧損餘額亦然。

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

若本集團喪失對子公司之控制，則

- (1) 除列子公司之資產(包括商譽)和負債；
- (2) 除列任何非控制權益之帳面金額；
- (3) 認列取得對價之公允價值；
- (4) 認列所保留任何投資之公允價值；
- (5) 認列任何利益或虧損為當期損益；
- (6) 重分類母公司之前認列於其他綜合損益之項目金額為當期損益。

合併財務報表編製主體如下：

投資公司			所持有權益百分比	
名稱	子公司名稱	主要業務	112.12.31	111.12.31
本公司	金源營造股份有限公司	土木建築工程業務 承攬、經營與投資	99.9716%	99.9645%

#### 4. 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

有下列情況之一者，分類為流動資產，非屬流動資產，則分類為非流動資產：

- (1) 預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗。
- (2) 主要為交易目的而持有該資產。
- (3) 預期於報導期間後十二個月內實現該資產。
- (4) 現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到限制者除外。

有下列情況之一者，分類為流動負債，非屬流動負債，則分類為非流動負債：

- (1) 預期於其正常營業週期中清償該負債。
- (2) 主要為交易目的而持有該負債。
- (3) 預期於報導期間後十二個月內到期清償該負債。
- (4) 不能無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之負債。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其清償者，並不影響其分類。

本集團以興建國民住宅及商業大樓為主要業務，而子公司以營建土木工程為主要業務，工程進行至完工期間通常約3至4年，故以此營運週期為劃分流動及非流動資產、負債之標準。

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

5. 現金及約當現金

現金及約當現金係庫存現金、活期存款及可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之定期存款或投資(包括合約期間12個月內之定期存款)。

6. 金融工具

金融資產與金融負債於本集團成為該金融工具合約條款之一方時認列。

符合國際財務報導準則第9號「金融工具」適用範圍之金融資產與金融負債，於原始認列時，係依公允價值衡量，直接可歸屬於金融資產與金融負債(除分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債外)取得或發行之交易成本，係從該金融資產及金融負債之公允價值加計或減除。

(1) 金融資產之認列與衡量

本集團所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。

本集團以下列兩項為基礎將金融資產分類為後續按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量或透過損益按公允價值衡量之金融資產：

- A. 管理金融資產之經營模式
- B. 金融資產之合約現金流量特性

按攤銷後成本衡量之金融資產

同時符合下列兩條件之金融資產，按攤銷後成本衡量，並以應收票據、應收帳款、按攤銷後成本衡量之金融資產及其他應收款等項目列報於資產負債表：

- A. 管理金融資產之經營模式：持有金融資產以收取合約現金流量
- B. 金融資產之合約現金流量特性：現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息

此等金融資產(不包括涉及避險關係者)後續以攤銷後成本【原始認列時衡量之金額，減除已償付之本金，加計或減除該原始金額與到期金額間差額之累積攤銷數(使用有效利息法)，並調整備抵損失】衡量。於除列、透過攤銷程序或認列減損利益或損失時，將其利益或損失認列於損益。

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

以有效利息法(以有效利率乘以金融資產總帳面金額)或下列情況計算之利息，則認列於損益：

- A. 如屬購入或創始之信用減損金融資產，以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本
- B. 非屬前者，惟後續變成信用減損者，以有效利率乘以金融資產攤銷後成本

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

同時符合下列兩條件之金融資產，按透過其他綜合損益按公允價值衡量，並以透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產列報於資產負債表：

- A. 管理金融資產之經營模式：收取合約現金流量及出售金融資產
- B. 金融資產之合約現金流量特性：現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息

此類金融資產相關損益之認列說明如下：

- A. 除列或重分類前，除減損利益或損失與外幣兌換損益認列於損益外，其利益或損失係認列於其他綜合損益
- B. 除列時，先前認列於其他綜合損益之累積利益或損失係自權益重分類至損益作為重分類調整
- C. 以有效利息法(以有效利率乘以金融資產總帳面金額)或下列情況計算之利息，則認列於損益：
  - (a) 如屬購入或創始之信用減損金融資產，以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本
  - (b) 非屬前者，惟後續變成信用減損者，以有效利率乘以金融資產攤銷後成本

此外，對於屬國際財務報導準則第9號適用範圍之權益工具，且該權益工具既非持有供交易，亦非適用國際財務報導準則第3號之企業合併中之收購者所認列之或有對價，於原始認列時，選擇(不可撤銷)將其後續公允價值變動列報於其他綜合損益。列報於其他綜合損益中之金額後續不得移轉至損益(處分該等權益工具時，將列入其他權益項目之累積金額，直接轉入保留盈餘)，並以透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產列報於資產負債表。投資之股利則認列於損益，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

透過損益按公允價值衡量之金融資產

除前述符合特定條件而按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量外，金融資產均採透過損益按公允價值衡量，並以透過損益按公允價值衡量之金融資產列報於資產負債表。

此類金融資產以公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失認列為損益，該認列為損益之利益或損失包含該金融資產所收取之任何股利或利息。

(2) 金融資產減損

本集團對透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及按攤銷後成本衡量之金融資產，係以預期信用損失認列並衡量備抵損失。透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資係將備抵損失認列於其他綜合損益，且不減少該投資之帳面金額。

本集團以反映下列各項之方式衡量預期信用損失：

- A. 藉由評估各可能結果而決定之不偏且以機率加權之金額
- B. 貨幣時間價值
- C. 與過去事項、現時狀況及未來經濟狀況預測有關之合理且可佐證之資訊  
(於資產負債表日無須過度成本或投入即可取得者)

衡量備抵損失之方法說明如下：

- A. 按12個月預期信用損失金額衡量：包括金融資產自原始認列後信用風險未顯著增加，或於資產負債表日判定為信用風險低者。此外，亦包括前一報導期間按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失，但於本期資產負債表日不再符合自原始認列後信用風險已顯著增加之條件者。
- B. 存續期間預期信用損失金額衡量：包括金融資產自原始認列後信用風險已顯著增加，或屬購入或創始之信用減損金融資產。
- C. 對於屬國際財務報導準則第15號範圍內之交易所產生之應收帳款或合約資產，本集團採用存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。
- D. 對於屬國際財務報導準則第16號範圍內之交易所產生之應收租賃款，本集團採用存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

本集團於每一資產負債表日，以比較金融工具於資產負債表日與原始認列日之違約風險之變動，評估金融工具於原始認列後之信用風險是否已顯著增加。另與信用風險相關資訊請詳附註十二。

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

(3) 金融資產除列

本集團持有之金融資產於符合下列情況之一時除列：

- A. 來自金融資產現金流量之合約權利終止。
- B. 已移轉金融資產且將該資產所有權之幾乎所有風險及報酬移轉予他人。
- C. 既未移轉亦未保留資產所有權之幾乎所有風險及報酬，但已移轉對資產之控制。

一金融資產整體除列時，其帳面金額與已收取或可收取對價加計認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失總和間之差額係認列於損益。

(4) 金融負債及權益工具

負債或權益之分類

本集團發行之負債及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具係指表彰本集團於資產減除所有負債後剩餘權益之任何合約，本集團發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

金融負債

符合國際財務報導準則第9號適用範圍之金融負債於原始認列時，分類為透過損益按公允價值衡量之金融負債或以攤銷後成本衡量之金融負債。

透過損益按公允價值衡量之金融負債

透過損益按公允價值衡量之金融負債，包括持有供交易之金融負債及指定透過損益按公允價值衡量之金融負債。

當符合下列條件之一，分類為持有供交易：

- A. 其取得之主要目的為短期內出售；
- B. 於原始認列時即屬合併管理之可辨認金融工具組合之一部分，且有近期該組合為短期獲利之操作型態之證據；或
- C. 屬衍生工具(財務保證合約或被指定且有效之避險工具之衍生工具除外)。



三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

對於包含一個或多個嵌入式衍生工具之合約，可指定整體混合(結合)合約為透過損益按公允價值衡量之金融負債；當符合下列因素之一而可提供更相關之資訊時，於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

- A. 該指定可消除或重大減少衡量或認列不一致；或
- B. 一組金融負債或一組金融資產及金融負債，依書面之風險管理或投資策略，以公允價值基礎管理並評估其績效，且合併公司內部提供予管理階層之該投資組合資訊，亦以公允價值為基礎。

此類金融負債再衡量產生之利益或損失認列為損益，該認列為損益之利益或損失包含該金融負債所支付之任何利息。

以攤銷後成本衡量之金融負債

以攤銷後成本衡量之金融負債包括應付款項及借款等，於原始認列後，續後以有效利息法衡量。當金融負債除列及透過有效利息法攤提時，將其相關損益及攤銷數認列於損益。

攤銷後成本之計算考量取得時之折價或溢價及交易成本。

金融負債之除列

當金融負債之義務解除、取消或失效時，則除列該金融負債。

當本集團與債權人間就具重大差異條款之債務工具進行交換，或對現有金融負債之全部或部分條款作重大修改(不論是否因財務困難)，以除列原始負債並認列新負債之方式處理，除列金融負債時，將其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包括移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列於損益。

(5) 金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於已認列金額目前具互抵之法律行使權利且有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方能予以互抵並以淨額列示於資產負債表。

7. 公允價值衡量

公允價值係指於衡量日，市場參與者間在有秩序之交易中出售某一資產所能收取或移轉某一負債所需支付之價格。公允價值衡量假設該出售資產或移轉負債之交易發生於下列市場之一：

- (1) 該資產或負債之主要市場，或
- (2) 若無主要市場，該資產或負債之最有利市場

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

主要或最有利市場必須是集團所能進入以進行交易者。

資產或負債之公允價值衡量係使用市場參與者於定價資產或負債時會使用之假設，其假設該等市場參與者依其經濟最佳利益為之。

非金融資產之公允價值衡量考量市場參與者藉由將該資產用於其最高及最佳使用或藉由將該資產出售予會將該資產用於其最高及最佳使用之另一市場參與者，以產生經濟效益之能力。

本集團採用在相關情況下適合且有足夠資料可得之評價技術以衡量公允價值，並最大化攸關可觀察輸入值之使用且最小化不可觀察輸入值之使用。

## 8. 存貨

本集團存貨係以取得或建造成本為入帳基礎，對於待售房地係採相對售價比例法分攤房地待售及已售成本，並依國際會計準則第23號「借款成本」規定將興建中個案相關利息予以資本化。

期末存貨係以成本與淨變現值孰低評價，且除同類別存貨外應逐項比較。若有異常成本及跌價或回升利益，則應認列為當期營業成本。其淨變現價值係指在正常情況下，估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用之餘額。

## 9. 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以取得成本為認列基礎，並減除累計折舊及累計減損後列示，前述成本包含不動產、廠房及設備之拆卸、移除及復原其所在地點之成本及因未完工程所產生之必要利息支出。不動產、廠房及設備之各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。當不動產、廠房及設備之重大組成項目須被定期重置，本集團將該項目視為個別資產並以特定耐用年限及折舊方法分別認列。該等被重置部分之帳面金額，則依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之除列規定予以除列。重大檢修成本若符合認列條件，係視為替換成本而認列為廠房及設備帳面金額之一部分，其他修理及維護支出則認列至損益。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

房屋及建築	5~55年
運輸設備	5年
其他設備	5~8年

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

不動產、廠房及設備之項目或任一重要組成部分於原始認列後，若予處分或預期未來不會因使用或處分而有經濟效益之流入，則予以除列並認列損益。

不動產、廠房及設備之殘值、耐用年限及折舊方法係於每一財務年度終了時評估，若預期值與先前之估計不同時，該變動視為會計估計變動。

#### 10. 投資性不動產

本集團自有之投資性不動產係以原始成本衡量，並包含取得該項資產之交易成本。投資性不動產之帳面金額包括於達到成本可認列之條件下，因修繕或新增現有投資性不動產而投入之成本，但一般日常發生之維修費用則不作為其成本之一部分。於原始認列後，除依國際財務報導準則第5號「待出售非流動資產及停業單位」符合分類為待出售(或包括於分類為待出售之處分群組中)之條件者外，投資性不動產之衡量係採成本模式，依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」對該模式之規定處理，惟若其由承租人以使用權資產所持有且依國際財務報導準則第5號之規定非為待出售者，係依國際財務報導準則第16號之規定處理。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

建築物	50~55年
-----	--------

投資性不動產在處分、或永久不再使用且預期無法由處分產生未來經濟效益之情況下，即予以除列並認列損益。

本集團依資產實際用途決定轉入或轉出投資性不動產。

當不動產符合或不再符合投資性不動產定義且有證據顯示用途改變時，本集團將不動產轉列為投資性不動產或從投資性不動產轉出。

#### 11. 租賃

本集團就合約成立日評估該合約是否係屬(或包含)租賃。若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，該合約係屬(或包含)租賃。為評估合約是否轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間，本集團評估在整個使用期間是否具有下列兩者：

- (1) 取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；及
- (2) 主導已辨認資產之使用之權利。

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

對於合約係屬(或包含)租賃者，本集團將合約中每一租賃組成部分作為單獨租賃，並與合約中之非租賃組成部分分別處理。對於合約包含一項租賃組成部分以及一項或多項之額外租賃或非租賃組成部分者，本集團以每一租賃組成部分之相對單獨價格及非租賃組成部分之彙總單獨價格為基礎，將合約中之對價分攤至該租賃組成部分。租賃及非租賃組成部分之相對單獨價格，以出租人(或類似供應者)分別對該組成部分(或類似組成部分)收取之價格為基礎決定。若可觀察之單獨價格並非隨時可得，本集團最大化可觀察資訊之使用以估計該單獨價格。

### 集團為承租人

除符合並選擇短期租賃或低價值標的資產之租賃外，當本集團係租賃合約之承租人時，對所有租賃認列使用權資產及租賃負債。

本集團於開始日，按於該日尚未支付之租賃給付之現值衡量租賃負債。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，使用承租人增額借款利率。於開始日，計入租賃負債之租賃給付，包括與租賃期間內之標的資產使用權有關且於該日尚未支付之下列給付：

- (1) 固定給付(包括實質固定給付)，減除可收取之任何租賃誘因；
- (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付(採用開始日之指數或費率原始衡量)；
- (3) 殘值保證下承租人預期支付之金額；
- (4) 購買選擇權之行使價格，若本集團可合理確定將行使該選擇權；及
- (5) 租賃終止所須支付之罰款，若租賃期間反映承租人將行使租賃終止之選擇權。

開始日後，本集團按攤銷後成本基礎衡量租賃負債，以有效利率法增加租賃負債帳面金額，反映租賃負債之利息；租賃給付之支付減少租賃負債帳面金額。

本集團於開始日，按成本衡量使用權資產，使用權資產之成本包含：

- (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，減除收取之任何租賃誘因；
- (3) 承租人發生之任何原始直接成本；及
- (4) 承租人拆卸、移除標的資產及復原其所在地點，或將標的資產復原至租賃之條款及條件中所要求之狀態之估計成本。

使用權資產後續衡量以成本減除累計折舊及累計減損損失後列示，亦即適用成本模式衡量使用權資產。

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

若租賃期間屆滿時標的資產所有權移轉予本集團，或若使用權資產之成本反映本集團將行使購買選擇權，則自開始日起至標的資產耐用年限屆滿時，對使用權資產提列折舊。否則，本集團自開始日起至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，對使用權資產提列折舊。

本集團適用國際會計準則第36號「資產減損」判定使用權資產是否發生減損並處理任何已辨認之減損損失。

除符合並選擇短期租賃或低價值標的資產之租賃外，本集團於資產負債表列報使用權資產及租賃負債，並於綜合損益表分別列報與租賃相關之折舊費用及利息費用。

本集團對短期租賃及低價值標的資產之租賃，選擇按直線基礎或另一種有系統之基礎，將有關該等租賃之租賃給付於租賃期間認為費用。

對符合新型冠狀病毒肺炎大流行之直接結果而發生之相關租金減讓，本集團選擇不評估其是否係租賃修改，而將該租金減讓以租賃給付變動處理，並已將該實務權宜作法適用於所有符合條件之租金減讓。

#### 集團為出租人

本集團於合約成立日將其每一租賃分類為營業租賃或融資租賃。租賃如移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，係分類為融資租賃；若未移轉，則分類為營業租賃。於開始日，本集團於資產負債表認列融資租賃下所持有之資產，並按租賃投資淨額將其表達為應收融資租賃款。

對於合約包含租賃組成部分以及非租賃組成部分，本集團適用國際財務報導準則第15號規定分攤合約中之對價。

本集團按直線基礎或另一種有系統之基礎，將來自營業租賃之租賃給付認列為租金收入。對於營業租賃之非取決於某項指數或費率之變動租賃給付，於發生時認列為租金收入。

## 12. 無形資產

單獨取得之無形資產於原始認列時係以成本衡量。透過企業合併取得之無形資產成本為收購日之公允價值。無形資產於原始認列後，係以其成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額作為帳面金額。不符合認列條件之內部產生無形資產不予資本化，而係於發生時認列至損益。

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

無形資產之耐用年限區分為有限及非確定耐用年限。

有限耐用年限之無形資產係於其耐用年限內攤銷，並於存有減損跡象時進行減損測試。有限耐用年限之無形資產攤銷期間及攤銷方法係至少於每一財務年度結束時進行複核。若資產之預估耐用年限與先前之估計不同或未來經濟效益消耗之預期型態已發生改變，則攤銷方法或攤銷期間將予以調整並視為會計估計變動。

非確定耐用年限之無形資產不予攤銷，但於每一年度依個別資產或現金產生單位層級進行減損測試。非確定耐用年限之無形資產係於每期評估是否有事件及情況繼續支持該資產之耐用年限仍屬非確定。若耐用年限由非確定改為有限耐用年限時，則推延適用。

無形資產之除列所產生之利益或損失係認列至損益。

#### 電腦軟體

電腦軟體成本於其估計效益年限(五年)採直線法攤提。

本集團無形資產會計政策彙總如下：

	<u>電腦軟體</u>
耐用年限	有限
使用之攤銷方法	於估計效益年限以直線法攤銷
內部產生或外部取得	外部取得

### 13. 非金融資產之減損

本集團於每一報導期間結束日評估所有適用國際會計準則第36號「資產減損」之資產是否存有減損跡象。如有減損跡象或須針對某一資產每年定期進行減損測試，本集團即以個別資產或資產所屬之現金產生單位進行測試。減損測試結果如資產或資產所屬現金產生單位之帳面金額大於其可回收金額，則認列減損損失。可回收金額為淨公允價值或使用價值之較高者。

本集團於每一報導期間結束日針對商譽以外之資產，評估是否有跡象顯示先前已認列之減損損失可能已不存在或減少。如存有此等跡象，本集團即估計該資產或現金產生單位之可回收金額。若可回收金額因資產之估計服務潛能變動而增加時，則迴轉減損。惟迴轉後帳面金額不超過資產在未認列減損損失情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

商譽所屬之現金產生單位或群組，不論有無減損跡象，係每年定期進行減損測試。減損測試結果如須認列減損損失，則先行減除商譽，減除不足之數再依帳面金額之相對比例分攤至商譽以外之其他資產。商譽之減損，一經認列，嗣後不得以任何理由迴轉。

繼續營業單位之減損損失及迴轉數係認列於損益。

#### 14. 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產的借款成本，予以資本化為該資產成本之一部分。其他所有借款成本則認為發生期間之費用。借款成本係包括與舉借資金有關而發生之利息及其他成本。

#### 15. 退職後福利計畫

本公司及國內子公司員工退休辦法適用於所有正式任用之員工，員工退休基金全數提存於勞工退休準備金監督委員會管理，並存入退休基金專戶，由於上述退休金係以退休準備金監督委員會名義存入，與本公司及國內子公司完全分離，故未列入上開合併財務報表中。

對於屬確定提撥計畫之退職後福利計畫，本公司及國內子公司每月負擔之員工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資百分之六，所提撥之金額認為當期費用。

對於屬確定福利計畫之退職後福利計畫，依據預計單位福利法於年度報導期間結束日按精算報告提列。淨確定福利負債(資產)再衡量數包括計畫資產報酬與資產上限影響數之任何變動，並減除包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額，以及精算損益。淨確定福利負債(資產)再衡量數於發生時，列入其他綜合損益項下，並立即認列於保留盈餘。前期服務成本為計畫修正或縮減所產生之確定福利義務現值之變動數，且於下列兩者較早之日期認為費用：

- (1) 當計畫修正或縮減發生時；及
- (2) 當集團認列相關重組成本或離職福利時。

淨確定福利負債(資產)淨利息係由淨確定福利負債(資產)乘以折現率決定，兩者均於年度報導期間開始時決定，再考量該期間淨確定福利負債(資產)因提撥金及福利支付產生之任何變動。

#### 16. 庫藏股票

本集團於取得母公司股票(庫藏股票)時係以取得成本認列並作為權益之減項。庫藏股票交易之價差認列於權益項下。



三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

17. 收入認列

銷售房地損益認定

本集團開發並以預售方式銷售住宅不動產及商業大樓。本集團係於移轉資產之控制予客戶時認列收入。該資產因銷售合約限制對本集團已無其他用途，惟對款項之可執行權利係於產權移轉予客戶時始產生。因此，本集團於資產完成過戶及實際交屋時認列收入。該等合約為固定對價，客戶依約定之時程支付固定金額之款項。本集團因已自客戶收取(或已可自客戶收取)對價而須移轉商品或勞務予客戶之義務係認列為合約負債。

合約協議之付款時點若對移轉商品或勞務之交易明確地或隱含地提供客戶或本集團重大財務利益，本集團調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值；對於合約開始時即預期移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔不超過一年之銷售合約，本集團不調整承諾之對價金額。

委建收入

本集團從事住宅不動產及商業大樓之承攬業務，因資產於建造時即由客戶控制，因此，以迄今已發生工程成本佔估計總合約成本之比例為基礎隨時間逐步認列收入。合約包括固定及變動對價。客戶依約定之時程支付固定金額之款項。某些變動對價(例如按逾期日數為基礎計算之罰款、物價調整補貼)係採用過去累積之經驗以期望值估計；其他變動對價(例如提前完成之獎勵金)則以最有可能金額估計。本集團因已移轉商品或勞務予客戶而對所換得之對價之權利，係認列為合約資產；對於該對價有無條件之權利時，將合約資產轉列應收帳款。

若無法合理衡量工程合約履約義務之完成程度，合約收入僅於預期可回收成本之範圍內認列。

若情況改變，將修正對收入、成本即完成程度之估計，並於管理階層得知情況改變而作修正之期間，將造成之增減變動反映於損益。

本集團預期所有工程合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔皆不超過一年，因此，本集團不調整承諾之對價金額。

18. 所得稅

所得稅費用(利益)係指包含於決定本期損益中，與當期所得稅及遞延所得稅有關之彙總數。



三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

當期所得稅

與本期及前期有關之本期所得稅負債(資產)，係以報導期間結束日已立法或實質性立法之稅率及稅法衡量。當期所得稅與認列於其他綜合損益或直接認列於權益之項目有關者，係分別認列於其他綜合損益或權益而非損益。

未分配盈餘加徵營利事業所得稅部分，於股東會決議分配盈餘之日列為所得稅費用。

遞延所得稅

遞延所得稅係就報導期間結束日，資產與負債之課稅基礎與其於資產負債表之帳面金額間所產生之暫時性差異予以計算。

除下列兩者外，所有應課稅暫時性差異皆予認列為遞延所得稅負債：

- (1) 商譽之原始認列；或非屬企業合併交易所產生之資產或負債原始認列，於交易當時既不影響會計利潤亦不影響課稅所得(損失)，且於交易當時並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異；
- (2) 因投資子公司、關聯企業及聯合協議權益所產生，其迴轉時點可控制且於可預見之未來很有可能不會迴轉之應課稅暫時性差異。

除下列兩者外，可減除暫時性差異、未使用課稅損失及未使用所得稅抵減產生之遞延所得稅資產，於很有可能未來課稅所得之範圍內認列：

- (1) 與非屬企業合併交易之資產或負債原始認列所產生之可減除暫時性差異有關，於交易當時既不影響會計利潤亦不影響課稅所得(損失)，且於交易當時並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異；
- (2) 與投資子公司、關聯企業及聯合協議權益所產生之可減除暫時性差異有關，僅於可預見之未來很有可能迴轉且迴轉當時有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用之範圍內認列。

遞延所得稅資產及負債係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，該稅率並以報導期間結束日已立法或實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅資產及負債之衡量係反映報導期間結束日預期回收資產或清償負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。遞延所得稅與不列於損益之項目有關者，亦不認列於損益，而係依其相關交易認列於其他綜合損益或直接認列於權益。遞延所得稅資產於每一報導期間結束日予以重新檢視並認列。

遞延所得稅資產與負債僅於本期所得稅資產及本期所得稅負債之互抵具有法定執行權，且遞延所得稅係屬同一納稅主體並與由同一稅捐機關課徵之所得稅有關時，可予互抵。

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

依「國際租稅變革 - 支柱二規則範本(國際會計準則第12號之修正)」暫時性例外之規定，因此不得認列支柱二所得稅之遞延所得稅資產及負債亦不得揭露其相關資訊。

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本集團編製合併財務報表時，管理階層須於報導期間結束日進行判斷、估計及假設，此將影響收入、費用、資產與負債報導金額及或有負債之揭露。然而，這些重大假設與估計之不確定性可能導致資產或負債之帳面金額須於未來期間進行重大調整之結果。

### 1. 判斷

在採用本集團會計政策之過程中，管理階層進行下列對合併財務報表金額認列最具有重大影響之判斷：

#### (1) 投資性不動產

本集團某些不動產持有之目的部分係為賺取租金或資本增值，其他部分係供自用。各部分若可單獨出售，則分別以投資性不動產及不動產、廠房及設備處理。各部分若無法單獨出售，則僅在供自用所持有之部分占個別不動產5%以下時，始將該不動產分類為投資性不動產項下。

#### (2) 營業租賃承諾 - 集團為出租人

本集團對投資性不動產組合已簽訂商業不動產租約。基於對其約定條款之評估，本集團仍保留這些不動產所有權之重大風險及報酬，並將該等租約以營業租賃處理。

### 2. 估計及假設

於報導期間結束日對有關未來所作之估計及假設不確定性之主要來源資訊，具有導致資產及負債帳面金額於下一財務年度重大調整之重大風險。茲說明如下：

#### (1) 退職後福利計畫

退職後福利計畫之確定福利成本與確定福利義務現值係取決於精算評價。精算評價牽涉各種不同假設，包括：折現率及預期薪資之增減變動等。

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

(2) 所得稅

所得稅的不確定性存在於對複雜稅務法規之解釋、產生未來課稅所得的金額及時點。由於廣泛的國際商業關係與契約的長期性和複雜性，其實際結果與所作假設間產生之差異，或此等假設於未來之改變，可能迫使將已入帳的所得稅利益和費用於未來予以調整。對所得稅之提列，係依據本集團營業所在各國之稅捐機關可能的查核結果，所作之合理估計。所提列的金額是基於不同因素，例如：以往稅務查核經驗及課稅主體與所屬稅捐機關對稅務法規解釋之不同。此解釋之差異，因集團個別企業所在地之情況，而可能產生各種議題。

未使用之課稅損失與所得稅抵減遞轉後期及可減除暫時性差異，係於未來很有可能產生課稅所得或有應課稅暫時性差異之範圍內，認列遞延所得稅資產。決定遞延所得稅資產可認列之金額係以未來課稅所得及應課稅暫時性差異可能發生之時點及水準併同未來之稅務規劃策略為估計之依據。截至民國112年12月31日，有關本集團尚未認列之遞延所得稅資產說明請詳附註六。

(3) 存貨

存貨淨變現價值之估計值係考量存貨發生毀損、全部或部分過時或售價下跌等情況，以估計時可得之存貨預期變現金額之最可靠證據為之，請詳附註六。

六、重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

	112.12.31	111.12.31
庫存現金	\$120	\$90
活期及支票存款	91,431	101,873
定期存款	18,000	175,700
約當現金 - 附賣回短期票券	345,000	36,000
合 計	<u>\$454,551</u>	<u>\$313,663</u>

- (1) 附賣回票券係指自投資日起十二個月內到期之短期且具高度流動性之投資。  
(2) 上述現金及約當現金，均無提供質押或用途受限制之情事。

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	112.12.31	111.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資		
- 非流動：		
上市櫃公司股票	\$744,560	\$794,013
未上市櫃公司股票	15,014	14,223
合 計	<u>\$759,574</u>	<u>\$808,236</u>

本集團將部分金融資產分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，提供擔保情形請詳附註八。

本集團持有之透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，於民國一一二年及一一一年度之股利收入相關資訊如下：

	112年度	111年度
與資產負債表日仍持有之投資相關		
當期認列之股利收入	<u>\$11,928</u>	<u>\$31,634</u>

本集團考量投資策略出售並除列部份透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，於民國一一二年及一一一年度與除列相關資訊如下：

	112年度	111年度
於除列日之公允價值	<u>\$181,617</u>	<u>\$85,140</u>
由其他權益轉列保留盈餘之累積損益	<u>\$76,951</u>	<u>\$35,700</u>

3. 存貨

	112.12.31	111.12.31
待售房地	\$32,575	\$32,575
營建土地	347,284	359,845
在建房地	2,599,833	2,030,267
預付土地款	3,702	13,901
合 計	<u>\$2,983,394</u>	<u>\$2,436,588</u>

(1) 待售房地明細如下：

工 程 別	112.12.31			111.12.31		
	待售土地	待售房屋	合 計	待售土地	待售房屋	合 計
荷 堤	\$15,359	\$10,440	\$25,799	\$15,359	\$10,440	\$25,799
三豐錦城	4,066	2,010	6,076	4,066	2,010	6,076
中正學府	73	627	700	73	627	700
合 計	<u>\$19,498</u>	<u>\$13,077</u>	<u>\$32,575</u>	<u>\$19,498</u>	<u>\$13,077</u>	<u>\$32,575</u>

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

(2) 營建土地明細如下：

工程名稱	土地位置標示	112.12.31	111.12.31
蘆竹鄉	桃園縣蘆竹鄉坑子段	\$7,385	\$7,385
保安案	台北市大同區延平段	6,144	6,144
昌吉案	台北市大同區橋北段	116,801	116,800
延平長安案	台北市大同區玉泉段	18,746	18,746
太原路圓環段	台北市大同區圓環段	22,061	22,061
和平西路案	台北市中正區南海段	809	809
天母天玉街案	台北市天母區天母段	33	33
承德路三段128號	台北市大同區大同段	-	7,722
長安西路101號	台北市大同區市府段	175,305	175,305
環山路二段	台北市內湖區碧湖段	-	4,840
合計		\$347,284	\$359,845

(3) 在建房地係已投入之房地成本，明細如下：

工程名稱	摘要	112.12.31	111.12.31	興建方式
長安匯	土地成本	\$-	\$23,136	合建分屋
	工程成本	-	189,950	
雲都案	土地成本	664,105	651,757	合建分屋
	工程成本	239,957	70,477	
雲極案	土地成本	318,713	303,461	合建分屋
	工程成本	301,102	98,231	
保生大帝	土地成本	264,863	264,863	合建分屋
紀念館	工程成本	145,170	67,199	
雲迪案	土地成本	68,398	57,540	合建分屋
	工程成本	219,219	80,786	
三豐AIT	土地成本	142,085	137,441	合建分屋
	工程成本	73,710	14,128	
南昌路一段	土地成本	55,496	37,995	合建分屋
	工程成本	34,775	8,414	
雲承案	土地成本	19,231	-	合建分屋
	工程成本	15,220	3,229	
環山路二段	土地成本	8,080	-	合建分屋
	工程成本	3,872	177	
其他	工程成本	25,837	21,483	-
合計		\$2,599,833	\$2,030,267	

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

(4) 本集團在建房地借款成本資本化資訊如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
資本化利息之金額	<u>\$19,605</u>	<u>\$12,530</u>
資本化利率區間	<u>1.55%~2.85%</u>	<u>1.06%~2.69%</u>

(5) 重要工程之補充揭露事項如下：

工 程 別	工程合約總價		
	(預算成本，不含土地款)	已完工比例	預定完工年度
保生大帝紀念館	170,000	53%	113年
雲 迪 案	890,000	27%	114年
雲 極 案	1,900,000	10%	115年
三豐AIT	219,000	22%	114年
雲 都 案	2,120,000	7%	117年

(6) 預付土地款明細如下：

土地位置標示	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
長 安 匯	\$-	\$10,255
長安西路案	<u>3,702</u>	<u>3,646</u>
合 計	<u>\$3,702</u>	<u>\$13,901</u>

(7) 本集團認列之營業成本如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
營建工程成本	\$379,700	\$447
租賃成本	<u>1,278</u>	<u>1,278</u>
合 計	<u>\$380,978</u>	<u>\$1,725</u>

(8) 本集團之存貨提供擔保情事，請詳附註八。

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

4. 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備變動表如下：

	土 地	建築物	運輸設備	雜項設備	合 計
<u>成 本：</u>					
111.1.1	\$35,855	\$16,214	\$1,610	\$852	\$54,531
增添 - 源自購買	-	-	-	-	-
處 分	-	-	-	(128)	(128)
111.12.31	35,855	16,214	1,610	724	54,403
增添 - 源自購買	-	-	-	343	343
處 分	-	-	-	-	-
112.12.31	<u>\$35,855</u>	<u>\$16,214</u>	<u>\$1,610</u>	<u>\$1,067</u>	<u>\$54,746</u>
<u>折舊及減損：</u>					
111.1.1	\$-	\$(8,224)	\$(1,341)	\$(549)	\$(10,114)
當期折舊	-	(456)	-	(63)	(519)
處 分	-	-	-	76	76
111.12.31	-	(8,680)	(1,341)	(536)	(10,557)
當期折舊	-	(456)	-	(83)	(539)
處 分	-	-	-	-	-
112.12.31	<u>\$-</u>	<u>\$(9,136)</u>	<u>\$(1,341)</u>	<u>\$(619)</u>	<u>\$(11,096)</u>
<u>淨帳面金額：</u>					
112.12.31	<u>\$35,855</u>	<u>\$7,078</u>	<u>\$269</u>	<u>\$448</u>	<u>\$43,650</u>
111.12.31	<u>\$35,855</u>	<u>\$7,534</u>	<u>\$269</u>	<u>\$188</u>	<u>\$43,846</u>

本集團不動產、廠房及設備提供擔保之情事，請詳附註八。

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

5. 投資性不動產

(1) 投資性不動產變動表如下：

	土 地	建築物	合 計
成 本：			
111.1.1	\$248,239	\$88,444	\$336,683
自存貨轉入	268	183	451
轉出至存貨	(313)	(213)	(526)
111.12.31	248,194	88,414	336,608
自存貨轉入	-	-	-
轉出至存貨	-	-	-
112.12.31	\$248,194	\$88,414	\$336,608
折舊及減損：			
111.1.1	\$(331)	\$(42,894)	\$(43,225)
當期折舊	-	(1,578)	(1,578)
轉出至存貨	-	79	79
111.12.31	(331)	(44,393)	(44,724)
當期折舊	-	(1,578)	(1,578)
轉出至存貨	-	-	-
112.12.31	\$(331)	\$(45,971)	\$(46,302)
淨帳面金額：			
112.12.31	\$247,863	\$42,443	\$290,306
111.12.31	\$247,863	\$44,021	\$291,884

(2) 本集團所持有之投資性不動產於民國112年及111年度所產生之租金收入分別為7,893千元及7,871千元，而當期產生租金收入之投資性不動產並未發生重大之直接營運費用。

(3) 本集團所持有之投資性不動產並非按公允價值衡量，而僅揭露其公允價值之資訊，其公允價值屬級屬第三等級。本集團持有之投資性不動產公允價值於民國112年12月31日及111年12月31日分別為373,657千元及371,855千元，前述公允價值係參考當年度實際成交價格與相關資產臨近地區類似不動產之市場交易價格(包括內政部不動產交易實價查詢服務網及房仲業網站)評估而得，並以前述近期不動產市場作為各財務報導截止日投資性不動產之公允價值。

(4) 本集團投資性不動產提供擔保之情事，請詳附註八。



三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

6. 無形資產

	電腦軟體	合 計
成 本：		
111.1.1	\$599	\$599
增添 - 外部取得	-	-
111.12.31	599	599
增添 - 外部取得	571	571
112.12.31	\$1,170	\$1,170
攤銷及減損：		
111.1.1	\$(124)	\$(124)
攤 銷	(120)	(120)
111.12.31	(244)	(244)
攤 銷	(186)	(186)
112.12.31	\$(430)	\$(430)
淨帳面金額：		
112.12.31	\$740	\$740
111.12.31	\$355	\$355

認列無形資產之攤銷金額如下：

	112年度	111年度
營業費用	\$186	\$120

7. 短期借款

	利率區間(%)	112.12.31	111.12.31
無擔保銀行借款	1.058%~2.85%	\$322,330	\$203,300
擔保銀行借款	1.058%~2.68%	629,191	591,291
合 計		\$951,521	\$794,591

(1) 本集團截至民國112年及111年12月31日止，尚未使用之短期借款額度分別為5,237,815千元及4,727,745千元。

(2) 上述短期借款之抵押擔保情形，請詳附註八。

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

8. 退職後福利計畫

確定提撥計畫

本集團依「勞工退休金條例」訂定之員工退休辦法係屬確定提撥計畫。依該條例規定，本集團每月負擔之勞工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資百分之六。本公司業已依照該條例訂定之員工退休辦法，每月依員工薪資百分之六提撥至勞工保險局之個人退休金帳戶。

本集團民國112年及111年度認列確定提撥計畫之費用金額分別為1,837千元及1,418千元。

確定福利計畫

本集團依「勞動基準法」訂定之員工退休金辦法係屬確定福利計畫，員工退休金之支付係根據服務年資之基數及核准其退休時一個月平均工資計算。十五年以內(含)的服務年資滿一年給與兩個基數，超過十五年之服務年資每滿一年給與一個基數，惟基數累積最高以45個基數為限。本集團依勞動基準法規定按月就薪資總額2%提撥退休金基金，以勞工退休準備金監督委員會名義專戶儲存於臺灣銀行之專戶。另，本集團於每年年度終了前，估算前述勞工退休準備金專戶餘額，若該餘額不足給付次一年度內預估符合退休條件之勞工依前述計算之退休金數額者，將於次年度三月底前一次提撥其差額。

由勞動部依據勞工退休基金收支保管及運用辦法進行資產配置，基金之投資以自行經營及委託經營方式，兼採主動與被動式管理之中長期投資策略進行投資。考量市場、信用、流動性等風險，勞動部設定基金風險限額與控管計畫，使在不過度承擔風險下有足夠彈性達成目標報酬。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款計算之收益，若有不足，則經主管機關准後由國庫補足。因本集團無權參與該基金之運作及管理，故無法依國際會計準則第19號第142段規定揭露計畫資產公允價值之分類。截至民國112年12月31日，本集團之確定福利計畫預期於下一年度提撥386千元。

截至民國112年及111年12月31日，本集團之確定福利計畫預期皆於5年到期。

下表彙整確定福利計畫認列至損益之成本：

	112年度	111年度
當期服務成本	\$208	\$212
淨確定福利負債(資產)之淨利息	57	46
合計	\$265	\$258

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

確定福利義務現值及計畫資產公允價值之調節如下：

	112.12.31	111.12.31	111.1.1
確定福利義務現值	\$26,259	\$27,356	\$30,740
計畫資產之公允價值	(23,148)	(22,324)	(21,078)
其他	62	62	62
其他非流動負債 - 淨確定福利負債 之帳列數	\$3,173	\$5,094	\$9,724

淨確定福利負債(資產)之調節：

	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定福利 負債(資產)
111.1.1	\$30,740	\$(21,016)	\$9,724
當期服務成本	212	-	212
利息費用(收入)	154	(108)	46
小計	31,106	(21,124)	9,982
確定福利負債/資產再衡量數：			
人口統計假設變動產生之精算損益	-	-	-
財務假設變動產生之精算損益	(2,484)	-	(2,484)
經驗調整	(85)	(1,599)	(1,684)
小計	28,537	(22,723)	5,814
支付福利	(1,181)	1,181	-
雇主提撥數	-	(720)	(720)
111.12.31	27,356	(22,262)	5,094
當期服務成本	208	-	208
利息費用(收入)	314	(257)	57
小計	27,878	(22,519)	5,359
確定福利負債/資產再衡量數：			
人口統計假設變動產生之精算損益			
財務假設變動產生之精算損益	993	-	993
經驗調整	(470)	(125)	(595)
小計	28,401	(22,644)	5,757
支付福利	(2,142)	2,142	-
雇主提撥數	-	(2,584)	(2,584)
112.12.31	\$26,259	\$(23,086)	\$3,173

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

下列主要假設係用以決定本集團之確定福利計畫：

	112.12.31	111.12.31
折現率	1.11%~1.18%	1.13%~1.15%
預期薪資增加率	2.00%~3.00%	2.00%~2.20%

每一重大精算假設之敏感度分析：

	112年度		111年度	
	確定福利 義務增加	確定福利 義務減少	確定福利 義務增加	確定福利 義務減少
折現率增加0.5%	\$-	\$(611)	\$-	\$(644)
折現率減少0.5%	652	-	723	-
預期薪資增加0.5%	637	-	712	-
預期薪資減少0.5%	-	(604)	-	(641)

進行前述敏感度分析時係假設其他假設不變之情況下，單一精算假設(例如：折現率或預期薪資)發生合理可能之變動時，對確定福利義務可能產生之影響進行分析。由於部分精算假設相互有關，實務上甚少僅有單一精算假設發生變動，故此分析有其限制。

本期敏感度分析所使用之方法與假設與前期並無不同。

## 9. 權益

### (1) 普通股

截至民國112年12月31日及111年12月31日止，本公司額定股本皆為3,000,000千元，實收資本額皆為2,162,255千元，每股票面金額10元，皆為216,226千股。每股享有一表決權及收取股利之權利。

本公司於民國111年5月26日經股東會決議，分別以民國110年度之盈餘分配以股東股息紅利以及資本公積轉增資，分別發行新股5,406千股及2,911千股，每股面額皆為10元，該案業經金融監督管理委員會證券期貨局於民國111年7月8日核准生效，並以民國111年9月2日為除權基準日，相關法定變更程序已辦理完竣。

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

(2) 資本公積

	112.12.31	111.12.31
庫藏股票交易 - 其他	\$1,332	\$1,332
處分資產增益	14	14
合 計	\$1,346	\$1,346

依法令規定，資本公積除填補公司虧損外，不得使用，公司無虧損時，超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得產生之資本公積，每年得以實收資本之一定比率為限撥充資本，前述資本公積亦得按股東原有股份之比例以現金分配。

本公司於民國111年5月26日之股東常會決議以資本公積配發股票股利29,108千元，每股配發新台幣0.14元。

(3) 庫藏股票

本公司之子公司 - 金源營造(股)公司截至民國112年及111年12月31日持有本公司股票分別為23,395千元及23,393千元，前述子公司持有本公司股票，係為因應財務運作而持有；截至民國112年及111年12月31日持有本公司股票股數皆為8,679千股。

本公司持有之庫藏股票依證券交易法規定不得質押，亦不得享有股利之分派、表決權等權利。但子公司持有母公司股票視同庫藏股票處理者，仍享有股東權益。另依民國94年6月修正之公司法，子公司所持有母公司之庫藏股票亦不得享有表決權。

(4) 盈餘分派及股利政策

依本公司章程規定，年度決算如有盈餘，依下列順序分派之：

- A. 提繳稅捐。
- B. 彌補虧損。
- C. 提存百分之十為法定盈餘公積。
- D. 其他依法令規定或依主管機關命令提列或迴轉特別盈餘公積。
- E. 其餘由董事會依股利政策擬定盈餘分派案，提報股東會。

本公司分配股利之政策，須視公司目前及未來之投資環境、資金需求、國內外競爭狀況及資本預算等因素，兼顧股東利益、平衡股利及公司長期財務規劃等，每年依法由董事會擬具分派案，提報股東會。股東股利之發放，其中股票股利於股利總額之0%~90%，現金股利於股利總額之10%~100%。

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

依公司法規定，法定盈餘公積應提撥至其總額已達資本總額為止。法定盈餘公積得彌補虧損。公司無虧損時，得以法定盈餘公積超過實收資本額百分之二十五之部分按股東原有股份之比例發放新股或現金。

本公司於分派可分配盈餘時，依法令規定就首次採用國際財務報導準則時已提列特別盈餘公積之餘額與其他權益減項淨額之差額補提列特別盈餘公積。嗣後其他權益減項淨額有迴轉時，得就其他權益減項淨額迴轉部分，迴轉特別盈餘公積分派盈餘。

本公司依金管會於民國110年3月31日發布之金管證發字第1090150022號函令規定，就首次採用國際財務報導準則時，帳列未實現重估增值及累積換算調整數(利益)於轉換日因選擇採用國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」豁免項目而轉入保留盈餘部分，提列特別盈餘公積。嗣後本公司因使用、處分或重分類相關資產時，得就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉分派盈餘。

本公司於民國113年3月5日及民國112年5月25日之董事會及股東常會，分別擬議及決議民國112年度及111年度盈餘指撥及分配案及每股股利，列示如下：

	盈餘指撥及分配案		每股股利(元)	
	112年度	111年度	112年度	111年度
法定盈餘公積	\$10,548	\$2,594	\$-	\$-
普通股現金股利	-	-	-	-
普通股股票股利	108,113	-	0.5	-

本公司民國112年度盈餘分配議案，截至財務報告日止，尚未經股東會決議，上述有關董事會通過及股東會決議盈餘分派情形，可至公開資訊觀測站查詢。

有關員工酬勞及董事酬勞估列基礎及認列金額之相關資訊請詳附註六.12。

(5) 非控制權益

	112年度	111年度
期初餘額	\$39	\$17
歸屬於非控制權益之本期淨損	(19)	(6)
未按持股比例認購子公司增資發行之新股	7	28
期末餘額	\$27	\$39

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

10. 營業收入

	112年度	111年度
客戶合約之收入		
出售房地收入	\$472,096	\$571
租賃收入	6,381	6,365
合 計	<u>\$478,477</u>	<u>\$6,936</u>

本集團民國112年及111年度與客戶合約之收入相關資訊如下：

(1) 收入細分

	112年度 建設部門	111年度 建設部門
出售房地收入	<u>\$472,096</u>	<u>\$571</u>
收入認列時點： 於某一時點	<u>\$472,096</u>	<u>\$571</u>

(2) 合約餘額

	112.12.31	111.12.31
合約負債 - 流動 房地銷售合約	<u>\$1,257,139</u>	<u>\$1,047,073</u>

(3) 合約成本

	112.12.31	111.12.31
取得合約之增額成本	\$199,180	\$164,701
減：累計攤銷	(27,874)	-
累計減損	-	-
合 計	<u>\$171,306</u>	<u>\$164,701</u>

11. 租賃

本集團為出租人

本集團對自有之投資性不動產相關揭露請詳附註六.5。自有之投資性不動產由於未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，分類為營業租賃。

	112年度	111年度
重大營業租賃認列之租賃收益		
固定租賃給付及取決於指數或費率之變動租賃 給付之相關收益	<u>\$6,381</u>	<u>\$6,365</u>

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

本集團對屬於營業租賃出租之不動產、廠房及設備相關之揭露請詳附註六.5。本集團簽訂重大營業租賃合約，民國112年12月31日及111年12月31日將收取之未折現之租賃給付及剩餘年度之總金額(含稅)如下：

	112.12.31	111.12.31
不超過一年	\$5,998	\$6,586
超過一年但不超過五年	12,656	18,146
合 計	<u>\$18,654</u>	<u>\$24,732</u>

12. 員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表：

性質別 \ 功能別	112年度			111年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	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	\$12,910	\$32,556	\$45,466	\$3,878	\$29,522	\$33,400
勞健保費用	1,160	2,278	3,438	345	2,426	2,771
退休金費用	665	1,437	2,102	207	1,469	1,676
其他員工福利費用	418	708	1,126	152	780	932
折舊費用	1,278	839	2,117	1,278	819	2,097
攤銷費用	-	186	186	-	120	120

本公司依章程規定年度如有獲利，應提撥不低於1%為員工酬勞，不高於1%為董事酬勞。但尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前述員工酬勞以股票或現金為之，應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。有關董事會通過之員工酬勞及董事酬勞相關資訊，請至臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

本公司民國112年度依當年度之獲利狀況，皆以1%估列員工酬勞及董事酬勞，並認列員工酬勞及董事酬勞金額皆為519千元，帳列於薪資費用項下。本公司於民國113年3月5日董事會決議以現金發放員工酬勞及董事酬勞皆為519千元，前述金額帳列於薪資費用項下。

本公司民國111年度未有獲利，故未估列員工酬勞及董事酬勞。



三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

13. 營業外收入及支出

(1) 利息收入

	112年度	111年度
利息收入		
攤銷後成本衡量之金融資產	\$3,961	\$2,894
其他利息收入	1,006	3
合 計	<u>\$4,967</u>	<u>\$2,897</u>

(2) 其他收入

	112年度	111年度
股利收入	\$11,928	\$31,634
租金收入	1,511	1,506
其他收入 - 其他	1,219	771
合 計	<u>\$14,658</u>	<u>\$33,911</u>

(3) 其他利益及損失

	112年度	111年度
什項支出	\$(586)	\$(966)
處分不動產、廠房及設備損失	-	(52)
合 計	<u>\$(586)</u>	<u>\$(1,018)</u>

(4) 財務成本

	112年度	111年度
銀行借款之利息(扣除利息資本化後之餘額)	<u>\$1,845</u>	<u>\$835</u>

14. 其他綜合損益組成部分

民國112年度：

	當期產生	當期 重分類調整	其他 綜合損益	所得稅 利益(費用)	稅後金額
不重分類至損益之項目：					
確定福利計畫之再衡量數	\$(398)	\$-	\$(398)	\$-	\$(398)
透過其他綜合損益按公允價 值衡量之權益工具投資未實 現評價損益	131,376	-	131,376	-	131,376
合 計	<u>\$130,978</u>	<u>\$-</u>	<u>\$130,978</u>	<u>\$-</u>	<u>\$130,978</u>

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

民國111年度：

	當期	其他	所得稅	稅後金額
	當期產生	重分類調整	綜合損益 利益(費用)	
不重分類至損益之項目：				
確定福利計畫之再衡量數	\$4,168	\$-	\$4,168	\$-
透過其他綜合損益按公允價 值衡量之權益工具投資未實 現評價損益	(119,985)	-	(119,985)	(119,985)
合計	<u>\$ (115,817)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$ (115,817)</u>	<u>\$-</u>

### 15. 所得稅

(1) 所得稅費用(利益)主要組成如下：

認列於損益之所得稅

	112年度	111年度
當期所得稅費用(利益)：		
當期應付所得稅	\$21,813	\$-
以前年度之當期所得稅於本期之調整	(9)	(3,697)
土地增值稅	123	6
所得稅費用(利益)	<u>\$21,927</u>	<u>\$(3,691)</u>

(2) 所得稅費用(利益)與會計利潤乘以所適用所得稅率之金額調節如下：

	112年度	111年度
來自於繼續營業單位之稅前淨利(損)	<u>\$50,843</u>	<u>\$(17,605)</u>
以母公司法定所得稅率計算之所得稅	\$10,169	\$(3,521)
稅上應予調整之營建利益其所得稅影響數	-	2
稅上不可減除費用之所得稅影響數	13,144	2,853
免稅收益之所得稅影響數	(2,548)	(5,999)
未分配盈餘稅	1,167	-
以前年度之當期所得稅於本期之調整	(9)	(3,697)
土地增值稅	123	6
其他依稅法調整之所得稅影響數	(119)	6,665
認列於損益之所得稅費用(利益)合計	<u>\$21,927</u>	<u>\$(3,691)</u>

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

(3) 本集團部份主要營業活動是屬免稅所得(如土地交易及投資持有國內上市櫃公司股份)，故針對稅上相關不得減除之暫時性差異，未產生遞延所得稅資產(負債)效益。

(4) 本集團未使用課稅損失之資訊彙總如下：

發生年度	虧損金額	尚未使用餘額		最後 可抵減年度
		112.12.31	111.12.31	
105年	28,302	\$27,448	\$27,448	115年
106年	6,008	6,008	6,008	116年
108年	21,991	21,991	21,991	118年
109年	23,554	23,554	23,554	119年
112年	32,770	32,770	-	122年
合計		\$111,771	\$79,001	

(5) 未認列之遞延所得稅資產

截至民國 112 年及 111 年 12 月 31 日止，本集團未認列之遞延所得稅資產金額合計分別為 22,354 千元及 15,800 千元。

(6) 所得稅申報核定情形

截至民國112年12月31日，本公司及子公司之所得稅申報核定情形如下：

	所得稅申報核定情形	備註
本公司	核定至民國110年度	-
子公司 - 金源營造股份有限公司	核定至民國110年度	-

## 16. 每股盈餘

基本每股盈餘金額之計算，係以當期歸屬於母公司普通股持有人之淨利除以當期流通在外之普通股加權平均股數。

稀釋每股盈餘金額之計算，係以當期歸屬於母公司普通股持有人之淨利除以當期流通在外之普通股加權平均股數加上所有具稀釋作用之潛在普通股轉換為普通股時將發行之加權平均普通股股數。

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

	112年度	111年度
(1) 基本每股盈餘		
歸屬於母公司普通股持有人之淨利(損)(千元)	\$28,935	\$(13,908)
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(千股)	207,547	207,547
基本每股盈餘(元)	\$0.14	\$(0.07)
	112年度	111年度
(2) 稀釋每股盈餘		
本期淨利(損)(千元)	\$28,935	\$(13,908)
經調整稀釋效果後之本期淨利(損)(千元)	\$28,935	\$(13,908)
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(千股)	207,547	207,547
稀釋效果：		
員工紅利 - 股票(千股)	26	-
經調整稀釋效果後之普通股加權平均股數(千股)	207,573	207,547
稀釋每股盈餘(元)	\$0.14	\$(0.07)

假設金源營造(股)公司對本公司股票之投資不視為庫藏股時之每股盈餘擬制資料：

	112年度	111年度
基本每股盈餘		
歸屬於母公司普通股持有人之淨利(損)(千元)	\$28,935	\$(13,908)
擬制每股盈餘之普通股加權平均股數(千股)	216,226	216,226
擬制每股盈餘(元)	\$0.13	\$(0.06)

於報導期間後至財務報表通過發布前，並無任何重大改變期末流通在外普通股或潛在普通股股數之其他交易。

## 七、關係人交易

本集團主要管理人員之獎酬

	112年度	111年度
短期員工福利	\$10,289	\$9,452
退職後福利	3,430	404
合計	\$13,719	\$9,856

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

八、質押之資產

本集團計有下列資產作為擔保品：

項 目	帳面金額		擔保債務內容
	112.12.31	111.12.31	
不動產、廠房及設備 - 土地	\$17,482	\$17,482	短期借款
不動產、廠房及設備 - 建築物	5,681	5,933	短期借款
投資性不動產 - 不動產	262,800	264,231	短期借款
存 貨	1,031,849	916,936	短期借款
透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產 - 非流動	540,045	658,615	短期借款、 應付短期票券
合 計	<u>\$1,857,857</u>	<u>\$1,863,197</u>	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 截至民國112年12月31日止，本集團與地主合作興建房屋情形如下：

工程名稱	公司應付 保 證 金	已支付 保證金(註)	待付保證金	地主可分 產權比例
長安西路案	\$36,745	\$6,954	\$29,791	60%
雲 都 案	27,943	27,943	-	60%
永吉松信案	14,653	4,625	10,028	65%
雲 極 案	7,987	7,987	-	60%
南昌路一段	13,492	11,749	1,743	65%
中和南山路	1,800	1,800	-	46%
保 安 案	4,232	640	3,592	60%
太原路圓環段	200	200	-	65%
甘州街案	800	800	-	62%
雲 承 案	2,000	2,000	-	62%
長安西101號	17,500	14,500	3,000	62%
合 計	<u>\$127,352</u>	<u>\$79,198</u>	<u>\$48,154</u>	

註：帳列其他流動資產項下之存出保證金。

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

2. 本集團因發包工程已簽訂而未完成之重要工程合約彙總如下：

工程名稱	合約金額	已付金額	未付金額
雲 極 案	\$1,079,136	\$247,825	\$831,311
雲 都 案	354,682	67,904	286,778
雲 迪 案	448,054	156,266	291,788
保生大帝紀念館	204,471	109,437	95,034
三豐AIT	125,944	60,631	65,313
南昌路一段	111,492	19,119	92,373
合 計	<u>\$2,323,779</u>	<u>\$661,182</u>	<u>\$1,662,597</u>

3. 本集團之雲都案、雲極案、雲迪案、南昌路一段案、三豐AIT、雲承案及環山路二段案因與地主簽訂合建契約，自建照核准後至完工交屋日，本集團預計支付予地主房租補貼款約410,373千元，截至民國112年12月31日，本集團已支付地主房租補貼款226,165千元，依其性質應屬取得房地之必要直接成本，故將其帳列存貨之「營建用地」或「在建房地」項下。

4. 本集團約當現金屬購入並承諾賣回票券之金額為345,000千元，係約定於民國113年2月26日前以345,575千元賣回。

#### 十、重大之災害損失

無此事項。

#### 十一、重大之期後事項

無此事項。

#### 十二、其他

##### 1. 金融工具之種類

##### 金融資產

	112.12.31	111.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$759,574	\$808,236
按攤銷後成本衡量之金融資產現金及約當現金 (不包括庫存現金)	454,431	313,573
合 計	<u>\$1,214,005</u>	<u>\$1,121,809</u>

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

金融負債

	112.12.31	111.12.31
攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	\$951,521	\$794,591
應付短期票券	100,000	30,000
應付款項(含其他應付款)	169,298	52,758
合 計	1,220,819	\$877,349

2. 財務風險管理目的與政策

本集團財務風險管理目標主要為管理營運活動相關之市場風險、信用風險及流動性風險，本集團依集團之政策及風險偏好，進行前述風險之辨認、衡量及管理。

本集團對於前述財務風險管理已依相關規範建立適當之政策、程序及內部控制，重要財務活動須經董事會依相關規範及內部控制制度進行覆核。於財務管理活動執行期間，本集團須確實遵循所訂定之財務風險管理之相關規定。

3. 市場風險

本集團之市場風險係金融工具因市場價格變動，導致其公允價值或現金流量波動之風險，市場風險主要包括利率風險。

實務上極少發生單一風險變數單獨變動之情況，且各風險變數之變動通常具關聯性，惟以下各風險之敏感度分析並未考慮相關風險變數之交互影響。

利率風險

利率風險係因市場利率之變動而導致金融工具之公允價值或未來現金流量波動之風險，本集團之利率風險主要係來自於分類為固定利率借款及浮動利率借款。

有關利率風險之敏感度分析主要針對財務報導期間結束日之利率暴險項目包括浮動利率借款，並假設持有一個會計年度，當利率上升/下降十個基本點，對本集團於民國112年及111年度之損益將分別減少/增加894千元及825千元。

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

權益價格風險

本集團持有上市櫃及未上市櫃之權益證券，其公允價值會因該等投資標的未來價值之不確定性而受影響。本集團持有之上市櫃及未上市櫃權益證券，皆包含於透過其他綜合損益按公允價值衡量。本集團藉由多角化投資並針對單一及整體之權益證券投資設定限額，以管理權益證券之價格風險。權益證券之投資組合資訊需定期提供予本集團之高階管理階層，董事會則須對重大之權益證券投資決策進行複核及核准。

民國112年及111年度，屬透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資中之上市櫃公司股票，當該等權益證券價格上升/下降1%，對於本集團民國112年及111年度之權益之影響分別為增加/減少7,446千元及7,940千元。

4. 信用風險管理

信用風險係指交易對手無法履行合約所載之義務，並導致財務損失之風險。本集團之信用風險係因營業活動(主要為應收帳款及票據)及財務活動(主要為銀行存款)所致。

本集團各單位係依循本集團之信用風險之政策、程序及控制以管理信用風險。所有交易對手之信用風險評估係綜合考量該交易對手之財務狀況、信評機構之評等、以往之歷史交易經驗、目前經濟環境以及本集團內部評等標準等因素。本集團亦於適當時機使用某些信用增強工具(例如預收貨款)，以降低特定交易對手之信用風險。

本集團以銷售房地為主要業務，有廣大客戶群並未顯著集中與單一客戶進行交易，子公司則以建造房地為主要業務，在建中之個案均係向母公司 - 三豐建設(股)公司承接，故應收帳款之信用風險並無顯著集中且無法回收之虞。

本集團依照公司政策管理銀行存款之信用風險。由於本集團之交易對象係由內部之控管程序決定，屬信用良好之銀行，故無重大之信用風險。

5. 流動性風險管理

本集團藉由現金及約當現金及銀行借款等工具以維持財務彈性。



三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

下表係彙總本集團金融負債之合約所載付款之到期情形，依據最早可能被要求還款之日期並以其未折現現金流量編製，所列金額亦包括約定之利息。以浮動利率支付之利息現金流量，其未折現之利息金額係依據報導期間結束日殖利率推導而得。

非衍生金融工具

	短於一年	二至三年	四至五年	五年以上	合 計
112.12.31					
短期借款(含預計支付利息)	\$234,891	\$589,175	\$188,324	\$-	\$1,012,390
應付短期票券	100,000	-	-	-	100,000
應付款項(含其他應付款)	169,298	-	-	-	169,298
111.12.31					
短期借款(含預計支付利息)	\$453,611	\$16,284	\$370,408	\$-	\$840,303
應付短期票券	30,000	-	-	-	30,000
應付款項(含其他應付款)	52,758	-	-	-	52,758

6. 來自籌資活動之負債之調節

民國112年1月1日至12月31日之負債之調節資訊：

	短期借款	應付短期票券	來自籌資活動 之負債總額
112.1.1	\$794,591	\$30,000	\$824,591
現金流量	156,930	70,000	226,930
112.12.31	\$951,521	\$100,000	\$1,051,521

民國111年1月1日至12月31日之負債之調節資訊：

	短期借款	應付短期票券	來自籌資活動 之負債總額
111.1.1	\$492,991	\$200,000	\$692,991
現金流量	301,600	(170,000)	131,600
111.12.31	\$794,591	\$30,000	\$824,591

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

7. 金融工具之公允價值

(1) 衡量公允價值所採用之評價技術及假設

公允價值係指於衡量日，市場參與者間在有秩序之交易中出售資產所能收取或移轉負債所需支付之價格。本集團衡量或揭露金融資產及金融負債公允價值所使用之方法及假設如下：

- A. 現金及約當現金、應收款項及應付款項(含其他應付款)之帳面金額為公允價值之合理近似值，主要係因此類工具之到期期間短。
- B. 於活絡市場交易且具標準條款與條件之金融資產及金融負債，其公允價值係參照市場報價決定(例如，上市櫃股票、受益憑證、債券及期貨等)。
- C. 銀行借款之公允價值係以交易對手報價或評價技術決定，評價技術係以現金流量折現分析為基礎決定，其利率及折現率等假設主要係參考類似工具相關資訊(例如櫃買中心參考殖利率曲線、Reuters商業本票利率平均報價及信用風險等資訊)。

(2) 金融工具公允價值層級相關資訊

本集團金融工具公允價值層級資訊請詳附註十二.9。

8. 資本管理

本集團資本管理之最主要目標，係確認維持健全之信用評等及良好之資本比率，以支持企業營運及股東權益之極大化。本集團依經濟情況以管理並調整資本結構，可能藉由調整股利支付、返還資本或發行新股以達成維持及調整資本結構之目的。

9. 公允價值層級

(1) 公允價值層級定義

以公允價值衡量或揭露之所有資產及負債，係按對整體公允價值衡量具重要性之最低等級輸入值，歸類其所屬公允價值層級。各等級輸入值如下：

- 第一等級：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)。
- 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。

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

對以重複性基礎認列於財務報表之資產及負債，於每一報導期間結束日重評估其分類，以決定是否發生公允價值層級之各等級間之移轉。

(2) 公允價值衡量之層級資訊

本集團未有非重複性按公允價值衡量之資產，重複性資產及負債之公允價值層級資訊列示如下：

民國112年12月31日：

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
以公允價值衡量之資產： 透過其他綜合損益按公允價值 衡量之權益投資工具 股 票	\$744,560	\$15,014	\$-	\$759,574

民國111年12月31日：

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
以公允價值衡量之資產： 透過其他綜合損益按公允價值 衡量之權益投資工具 股 票	\$794,013	\$14,223	\$-	\$808,236

公允價值層級第一等級與第二等級間之移轉

於民國112年及111年度間，本集團重複性公允價值衡量之資產及負債，並無公允價值層級第一等級與第二等級間之移轉。

(3) 非按公允價值衡量但須揭露公允價值之層級資訊

民國112年12月31日：

	第一等級	第二等級	第三等級	合 計
僅揭露公允價值之資產： 投資性不動產(詳附註六.5)	\$-	\$-	\$373,657	\$373,657

民國111年12月31日：

	第一等級	第二等級	第三等級	合 計
僅揭露公允價值之資產： 投資性不動產(詳附註六.5)	\$-	\$-	\$371,855	\$371,855

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

十三、附註揭露事項

1. 重大交易事項相關資訊

- (1) 資金貸與他人：無。
- (2) 為他人背書保證：詳附表一。
- (3) 期末持有有價證券情形：詳附表二。
- (4) 本期累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
- (5) 取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
- (6) 處分不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
- (7) 與關係人交易之金額達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上：詳附表三。
- (8) 應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
- (9) 從事衍生性商品交易：無。
- (10) 其他：母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：詳附表四。

2. 對轉投資事業相關資訊：詳附表五。

3. 大陸投資資訊：無。

4. 主要股東資訊：詳附表六。

十四、部門資訊

為管理之目的，本集團依據不同產品與勞務劃分營運單位，並分為下列二個應報導營運部門：

1. 建設營運部門：該部門負責興建國民住宅、商業大樓出租出售。
2. 營造營運部門：該部門負責土木工程業務之承攬、經營與投資。

前述應報導營運部門並未彙總一個以上之營運部門。

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

管理階層個別監督其業務單位之營運結果，以制定資源分配與績效評估之決策。部門之績效係根據營業損益予以評估，應報導部門之會計政策皆與本集團重要會計政策彙總說明相同。然而，合併財務報表之營業外收入及支出與所得稅係以集團為基礎進行管理，並未分攤至營運部門。

營運部門間之移轉訂價係以與外部第三人類似之常規交易為基礎。

1. 應報導部門損益、資產與負債之資訊

民國112年度

	應報導部門					集團合計
	建設部門	營造部門	小計	其他部門	調節及銷除	
收 入						
來自外部客戶收入	\$478,477	\$-	\$478,477	\$-	\$-	\$478,477
部門間收入	120	673,885	674,005	-	(674,005)	-
收入合計	<u>\$478,597</u>	<u>\$673,885</u>	<u>\$1,152,482</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(674,005)</u>	<u>\$478,477</u>
利息費用	\$(6,572)	\$(1,838)	\$(1,845)	\$-	\$-	\$(1,845)
折舊及攤銷	1,896	407	2,303	-	-	2,303
部門損益	<u>\$94,833</u>	<u>\$(65,917)</u>	<u>\$28,916</u>	<u>\$(65,898)</u>	<u>\$65,898</u>	<u>\$28,916</u>
資 產						
採用權益法之投資	\$-	\$-	\$-	\$82,107	\$(82,107)	\$-
資產資本支出	343	-	343	-	-	343
部門資產	<u>\$5,185,714</u>	<u>\$532,320</u>	<u>\$5,718,034</u>	<u>\$82,107</u>	<u>\$(406,799)</u>	<u>\$5,393,342</u>
部門負債	<u>\$2,384,169</u>	<u>\$264,806</u>	<u>\$2,648,975</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(139,312)</u>	<u>\$2,509,663</u>

民國111年度

	應報導部門					集團合計
	建設部門	營造部門	小計	其他部門	調節及銷除	
收 入						
來自外部客戶收入	\$6,936	\$-	\$6,936	\$-	\$-	\$6,936
部門間收入	120	275,905	276,025	-	(276,025)	-
收入合計	<u>\$7,056</u>	<u>\$275,905</u>	<u>\$282,961</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(276,025)</u>	<u>\$6,936</u>
利息費用	\$(130)	\$(705)	\$(835)	\$-	\$-	\$(835)
折舊及攤銷	1,917	300	2,217	-	-	2,217
部門損益	<u>\$117</u>	<u>\$(14,031)</u>	<u>\$(13,914)</u>	<u>\$(14,025)</u>	<u>\$14,025</u>	<u>\$(13,914)</u>
資 產						
採用權益法之投資	\$-	\$-	\$-	\$97,920	\$(97,920)	\$-
資產資本支出	-	-	-	-	-	-
部門資產	<u>\$4,538,461</u>	<u>\$358,555</u>	<u>\$4,897,016</u>	<u>\$97,920</u>	<u>\$(336,716)</u>	<u>\$4,658,220</u>
部門負債	<u>\$1,912,635</u>	<u>\$93,876</u>	<u>\$2,006,511</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(72,076)</u>	<u>\$1,934,435</u>

- (1) 部門間之收入係於合併時銷除，並反映於「調節及銷除」項下。
- (2) 每一營運部門之部門損益部包含營業外收入及支出，如其他收入、其他利益及損失、財務成本及所得稅費用等。

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新臺幣千元為單位)

2. 應報導部門收入、損益、資產、負債及其他重大項目之調節

(1) 收入

	112年度	111年度
應報導部門收入合計數	\$1,152,482	\$282,961
銷除部門間收入	(674,005)	(276,025)
集團收入	<u>\$478,477</u>	<u>\$6,936</u>

(2) 損益

	112年度	111年度
應報導部門損益合計數	\$28,916	\$(13,914)
加計(減除)部門間損益	-	-
繼續營業單位本期淨損	<u>\$28,916</u>	<u>\$(13,914)</u>

(3) 資產

	112.12.31	111.12.31
應報導部門資產合計數	\$5,800,141	\$4,994,936
銷除部門間交易	(406,799)	(336,716)
集團資產	<u>\$5,393,342</u>	<u>\$4,658,220</u>

(4) 負債

	112.12.31	111.12.31
應報導部門負債合計數	\$2,648,975	\$2,006,511
銷除部門間交易	(139,312)	(72,076)
集團負債	<u>\$2,509,663</u>	<u>\$1,934,435</u>

(5) 其他重大項目：不適用。

3. 地區別資訊：本集團無國外營運部門。

4. 重要客戶資訊：出(租)售房地予一般消費者，故無主要顧客。

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)

(金額除註明者外，均以新台幣千元為單位)

編號 (註1)	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 (註3)	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 (註4)	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
		公司名稱	關係 (註2)										
		單位：新台幣千元											
0	三豐建設股份有限公司	金湖營造股份有限公司	4	\$576,730	\$210,000	\$210,000	\$118,000	\$210,000	7.28%	\$1,441,826	Y	N	N

註1：按權益法評價之被投資公司。

(1) 發行人填0

(2) 被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號，同一公司編碼應相同。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列7種，欄示種類即可：

- (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3：本公司背書保證作業程序規定，對本公司百分之百持有之單一企業背書保證限額以不逾本公司當期財務報表歸屬於母公司之淨值百分之二十為限。

註4：本公司背書保證作業程序規定，累積對外背書保證責任總額以不逾本公司當期財務報表歸屬於母公司之淨值百分之五十為限。

三豐建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣千元為單位)

附表二：期末持有有價證券情形(不含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

持有之公司	有價證券 種類	有價證券 名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列 科目	期 末			備註
					股數(單位數)	帳面金額	持股比例(%)	
本公司	股票	宏普建設(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 - 非流動	8,100,000	\$243,000	2.43	\$243,000
	"	元大金證券(股)公司	"	"	3,552,601	98,052	0.03	98,052
	"	台新金融控股(股)公司	"	"	6,921,604	125,281	0.05	125,281
	"	新光金融控股(股)公司	"	"	13,580,000	120,183	0.09	120,183
	"	國票金融控股(股)公司	"	"	9,694,513	118,758	0.28	118,758
	"	台灣中小企業銀行(股)公司	"	"	2,867,589	39,286	0.03	39,286
	"	倍謀科技(股)公司	"	"	1,840,000	15,014	3.06	15,014
					\$759,574		\$759,574	
金源營造(股)公司	股票	三豐建設(股)公司	註1	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資 - 非流動		\$23,401		\$173,150
	加：金融資產評價利益 淨額					149,749		
						\$173,150		

註1：係本公司轉投資企業金源營造(股)公司期末持有之有價證券。

註2：本公司編製合併財務報表時係以備載該會計處理。



三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣千元為單位)

附表三：與關係人進、銷貨交易金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者

單位：新台幣千元

進(銷)貨 之公司	交易對象	關係	交 易 情 形			交易條件與一般交易 不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備 註
			進(銷)貨 金額 (註2)	佔總進(銷) 貨之比率	授 信 期 間	單 價	授 信 期 間	餘額 (註2)	占總應收(付) 票據、帳款 之比率	
三豐建設股份有限公司	金源營造股份有限公司	母子公司	進貨 \$535,735	73 %	90天	無顯著差異	無顯著差異	\$ (138,400)	(91)%	

註1：以上比率係以佔進(銷)之公司之個體財務報表計算之。

註2：已於編製合併財務報表時沖銷。

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表四：母子公司間業務關係及重要交易往來情形如下：

編號 (註1)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人 之關係 (註2)	交 易 往 來 情 形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營收或 總資產之比率
0	三豐建設(股)公司	金源營造(股)公司	1	在建包作 - 營建工程	\$535,735	與一般廠商相較並無重大差異	9.93%

註1：編號欄之填寫方法如下：

1. 發行人填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2：交易人與本公司之關係如下：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。

註3：若係母子公司間之同一筆交易，其相對交易不再揭露，該交易已於編製合併財務報表時沖銷。

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表五：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)：

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		股數(單位數)	期末持有		被投資公司 本期(損)益	本期認列之 投資(損)益	備註
				本期末	去年年底		比率	帳面金額			
三豐建設(股)公司	金源營造(股)公司	台北市	土木建築工程業務之承攬	\$249,858	\$199,858	249,929	99.9716%	\$82,107	\$ (65,917)	\$ (65,898)	(註)

註：已於編製合併財務報表時沖銷。

三豐建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表六：主要股東資訊

單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
大虹投資股份有限公司		20,100,216	9.29%
宜勝投資股份有限公司		19,709,688	9.11%
宜富投資股份有限公司		15,549,816	7.19%
有力投資有限公司		14,560,104	6.73%
新旺投資股份有限公司		14,359,800	6.64%
新威投資股份有限公司		14,295,208	6.61%
東台開發股份有限公司		14,000,480	6.47%
金讚商務開發股份有限公司		12,500,416	5.78%

註一：本表主要股東資訊係由集保公司以每季度最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付之普通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。

註二：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。

# 個體財務報告暨會計師查核報告

## 會計師查核報告

三豐建設股份有限公司 公鑒：

### 查核意見

三豐建設股份有限公司民國一一二年十二月三十一日及民國一一一年十二月三十一日之個體資產負債表，暨民國一一二年一月一日至十二月三十一日及民國一一一年一月一日至十二月三十一日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表，以及財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果，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，足以允當表達三豐建設股份有限公司民國一一二年十二月三十一日及民國一一一年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一二年一月一日至十二月三十一日及民國一一一年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

### 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會計師職業道德規範，與三豐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。基於本會計師之查核結果，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，對三豐建設股份有限公司民國一一二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。

#### 1. 出售房地收入之認列

三豐建設股份有限公司於民國一一二年度認列營業收入 478,597 千元，其主要營業收入係出售房地收入，由於房地產交易對象眾多，本會計師認為收入時點之正確性對個體財務報表係屬重大，因此決定為本年度之關鍵查核事項。

本會計師之查核程序包括(但不限於)針對出售房地收入部分，瞭解、評估並測試攸關內部控制之有效性，包括測試銷售人員複核合約書內容及相關買賣要件之控制點，期末執行證實性程序時抽核房地產買賣契約書及檢視土地及房屋之所有權移

轉登記文件與點交屋單並檢查收款紀錄，以確認滿足履約義務之時點；並複核不動產買賣契約中是否有限制條款，以確認收入認列時點之正確性。

三豐建設股份有限公司民國一一二年度之營業收入，已於個體財務報表附註四及附註六將相關資訊作相關揭露及表達。

## 2. 存貨評價

三豐建設股份有限公司行業主要為興建國民住宅及商業大樓，其存貨主係營建土地、在建房地及待售房地，截至民國一一二年十二月三十一日止，三豐建設股份有限公司存貨淨額為 2,892,387 千元，約佔其總資產 55%，對三豐建設股份有限公司財務報表係屬重大。另外由於房地產市場會受到政治、總體經濟、景氣及房地稅制改革之影響，管理階層對於存貨價值評估之困難度及風險性較高，故存貨價值評估對財務報表之查核係屬重大。

本會計師之查核程序包括但不限於，取得三豐建設股份有限公司之淨變現價值評估表、預估損益表及土地開發分析表，評估並測試管理階層所估計之淨變現價值之合理性。另依據產業景氣趨勢及市場需求預期分析報告，並查詢最近期實際成交价格與臨近地區類似不動產之市場交易價格(包括內政部不動產交易實價查詢服務網及房仲業網站)，以評估存貨是否有跌價之情事。

三豐建設股份有限公司截至民國一一二年十二月三十一日之存貨，已於個體財務報表附註四、附註五及附註六將相關資訊作相關揭露及表達。

## 3. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 - 非流動

三豐建設股份有限公司截至民國一一二年十二月三十一日止，透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 - 非流動為 759,574 千元，約佔其總資產 14%，主係投資國內上市櫃股票及基金；另透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益為 131,376 千元，股利收入為 11,928 千元；綜上所述透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 - 非流動之相關交易對三豐建設股份有限公司財務報表係屬重大。

本會計師之查核程序包括但不限於，核對集保存摺及發詢證函予證券公司以驗證透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 - 非流動之所有權及存在性。核對銀行對帳單及證券公司對帳單，以驗證買賣交易之真實性及出售時透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產利益之正確性。核對期末投資標的之市場價格並核算評價損益，以驗證期末評價時透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產利益之正確性。核對股利憑單相關資訊以驗證股利收入認列之真實性及正確性。

三豐建設股份有限公司截至民國一一二年十二月三十一日之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 - 非流動，已於個體財務報表附註六及附表二將相關資訊作相關揭露及表達。

### **管理階層與治理單位對財務報表之責任**

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則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三豐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三豐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。

三豐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，惟其目的非對三豐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，以及使三豐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三豐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。

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，決定對三豐建設股份有限公司民國一一二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。

安永聯合會計師事務所

主管機關核准辦理公開發行公司財務報告

查核簽證文號：(92)台財證(六)第 100592 號

(96)金管證(六)第 0960002720 號

楊智惠 楊智惠

會計師：

許新民 許新民

中華民國一一三年三月五日







民國一〇一一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

代碼	資產		負債及權益		附註		金額		%	
	會計科目	附註	金額	%	會計科目	附註	金額	%	金額	%
1100	流動資產				流動負債	四、六及八	\$893,521	17	\$766,591	16
1220	現金及約當現金	四及六	\$408,765	8	短期借款	四及八	40,000	1	-	-
1308	本期所得稅資產	四	100	-	應付短期票券	六	1,257,139	24	1,047,073	23
1410	存貨	四、五、六及八	2,892,387	55	合約負債-流動		7,706	-	4,112	-
1470	預付費用		7,462	-	應付票據		7,450	-	10,105	-
1480	其他流動資產		643,133	12	應付帳款-關係人	七	138,400	3	72,076	2
15xx	取得合約之增額成本-流動	六	171,306	3	其他應付款	四	21,420	-	7,342	-
	流動資產合計		4,123,153	78	本期所得稅負債		6,552	-	3,927	-
					其他流動負債-其他		2,383,827	45	1,911,226	41
					流動負債合計					
1517	非流動資產				非流動負債	四及六	-	-	917	-
	透過其他綜合損益按公允價值衡量	四、六及八	759,574	14	淨確定福利負債-非流動		342	-	492	-
1550	之金融資產-非流動		82,107	2	其他非流動負債-其他		342	-	1,409	-
1600	採用權益法之投資	四及六	43,347	1	非流動負債合計					
1760	不動產、廠房及設備	四、五、六及八	232,652	4						
1780	投資性不動產	四及六	235	-						
1900	無形資產		25,841	-						
1975	其他非流動資產	四及六	912	-						
15xx	淨確定福利資產-非流動		1,144,668	22	負債總計		2,384,169	45	1,912,635	41
	非流動資產合計		1,195,064	25	權益					
					股本	四及六	2,162,255	41	2,162,255	47
					普通股股本	六	1,346	-	1,346	-
					資本公積	六	361,416	7	358,822	8
					保留盈餘		9,733	-	9,733	-
					法定盈餘公積		131,297	2	28,408	1
					特別盈餘公積		502,446	9	396,963	9
					未分配盈餘		241,000	5	186,575	4
					保留盈餘合計		(23,395)	-	(23,395)	(1)
1xxx	資產總計		\$5,267,821	100	負債及權益總計	四及六	2,883,652	55	2,723,746	59
					負債及權益總計		\$5,267,821	100	\$4,636,381	100

(請參閱附體財務報表附註)



董事長：洪炳耀



經理人：藍麗華



會計主總：石淑瑛



民國一十二年及十一年一月一日至十二月三十一日

單位：除每股盈餘外，新台幣千元

代碼	會計項目	附註	一一二年度		一一一年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入	四、五及六	\$478,597	100	\$7,056	100
5000	營業成本	六	(327,783)	(68)	(1,725)	(24)
5900	營業毛利		150,814	32	5,331	76
6000	營業費用	六				
6100	推銷費用		(13,767)	(3)	(7,437)	(105)
6200	管理費用		(37,199)	(8)	(35,459)	(503)
	營業費用合計		(50,966)	(11)	(42,896)	(608)
6900	營業利益(損失)		99,848	21	(37,565)	(532)
7000	營業外收入及支出	六				
7100	利息收入		4,754	1	2,719	39
7010	其他收入		12,374	3	32,157	456
7020	其他利益及損失		(209)	-	(755)	(11)
7050	財務成本		(7)	-	(130)	(2)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業 及合資損益之份額		(65,898)	(14)	(14,025)	(199)
	營業外收入及支出合計		(48,986)	(10)	19,966	283
7900	稅前淨利(損)		50,862	11	(17,599)	(249)
7950	所得稅(費用)利益	四、五及六	(21,927)	(5)	3,691	52
8200	本期淨利(損)		28,935	6	(13,908)	(197)
8300	其他綜合損益	六				
8310	不重分類至損益之項目					
8311	確定福利計畫之再衡量數		(490)	-	3,882	55
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量 之權益工具投資未實現評價損益		131,376	27	(119,985)	(1,700)
8330	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之 其他綜合損益之份額 - 不重分類至損益之項目		92	-	286	4
	本期其他綜合損益		130,978	27	(115,817)	(1,641)
8500	本期綜合損益總額		\$159,913	33	\$ (129,725)	(1,838)
9750	每股盈餘(元) 基本每股盈餘 本期淨利(損)	六	\$0.14		\$(0.07)	
9850	稀釋每股盈餘 本期淨利(損)	六	\$0.14		\$(0.07)	

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：洪炳耀



經理人：藍麗華



會計主管：石淑瑛





民國一十二年及十三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

代碼	項 目	股本	資本公積	保留盈餘			未分配盈餘	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 之金融資產 未實現評價(損)益	庫藏股票	權益總額
				法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘				
A1	民國111年1月1日餘額	3100 \$2,079,091	3200 \$30,454	3320 \$9,733	3350 \$62,049	3420 \$342,260	3500 \$(23,385)	3XXX \$2,853,499		
B1	110年度盈餘指撥及分配	-	-	-	(5,525)	-	-	-		
B9	提列法定盈餘公積	-	5,525	-	(54,056)	-	-	-		
	普通股票股利	54,056	-	-	-	-	-	-		
C13	其他資本公積變動	-	-	-	-	-	-	-		
	資本公積配發股票股利	29,108	(29,108)	-	-	-	-	-		
D1	111年1月1日至12月31日淨損	-	-	-	(13,908)	-	-	(13,908)		
D3	111年1月1日至12月31日其他綜合損益	-	-	-	4,168	(119,985)	-	(115,817)		
D5	111年1月1日至12月31日綜合損益總額	-	-	-	(9,740)	(119,985)	-	(129,725)		
M7	對子公司所有權益變動	-	-	-	(20)	-	-	(8)		
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	35,700	(35,700)	-	-		
Z1	民國111年12月31日餘額	2,162,255	1,346	9,733	28,408	186,575	(23,393)	2,723,746		
B1	111年度盈餘指撥及分配	-	-	-	(2,594)	-	-	-		
	提列法定盈餘公積	-	2,594	-	-	-	-	-		
	其他資本公積變動	-	-	-	-	-	-	-		
D1	112年1月1日至12月31日淨利	-	-	-	28,935	131,376	-	28,935		
D3	112年1月1日至12月31日其他綜合損益	-	-	-	(398)	131,376	-	130,978		
D5	112年1月1日至12月31日綜合損益總額	-	-	-	28,537	131,376	-	159,913		
M7	對子公司所有權益變動	-	-	-	(5)	-	-	(2)		
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	76,951	(76,951)	-	-		
Z1	民國112年12月31日餘額	\$2,162,255	\$1,346	\$9,733	\$131,297	\$241,000	\$(23,395)	\$2,883,652		

(請參閱 盈餘分配表附註)

董事長：洪炳耀

經理人：藍麗華



會計主管：石淑瑛





民國一十二年及十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

代碼	項 目	一二年	一一年
AAAA	營業活動之現金流量：		
A10000	本期稅前淨利(損)	\$50,862	\$(17,599)
A20000	調整項目：		
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	1,777	1,797
A20200	攤銷費用	120	120
A20900	利息費用	7	130
A21200	利息收入	(4,754)	(2,719)
A21300	股利收入	(11,928)	(31,634)
A22400	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	65,898	14,025
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備損失	-	52
A30000	與營業活動相關之資產/負債變動數：		
A31200	存貨增加	(409,835)	(599,803)
A31230	預付款項增加	(3,952)	(3,192)
A31240	其他流動資產增加	(61,348)	(151,415)
A31270	取得合約之增額成本增加	(6,605)	(19,742)
A31990	淨確定福利資產增加	(1,402)	-
A32125	合約負債增加	210,066	289,961
A32130	應付票據增加(減少)	3,594	(8,254)
A32150	應付帳款(減少)增加	(2,655)	1,455
A32160	應付帳款 - 關係人增加	66,324	56,838
A32180	其他應付款增加(減少)	4,162	(1,913)
A32240	淨確定福利負債 - 非流動減少	(917)	(434)
A32230	其他流動負債 - 其他增加(減少)	2,425	(392)
A33000	營運產生之現金流出	(98,161)	(472,719)
A33100	收取之利息	4,784	2,748
A33500	支付之所得稅	(507)	(106)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(93,884)	(470,077)
BBBB	投資活動之現金流量：		
B00010	取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	(1,579)	(10,624)
B00020	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	181,617	85,140
B01800	取得採用權益法之投資	(50,000)	(100,000)
B06700	其他非流動資產增加	(15,064)	(1,439)
B07600	收取之股利	11,928	31,634
BBBB	投資活動之淨現金流入	126,902	4,711
CCCC	籌資活動之現金流量：		
C00100	短期借款增加	351,230	415,600
C00200	短期借款減少	(224,300)	(114,000)
C00500	應付短期票券增加	85,000	-
C00600	應付短期票券減少	(45,000)	(200,000)
C04300	其他非流動負債 - 其他減少(增加)	(150)	153
C05600	支付之利息(含資本化利息)	(19,277)	(12,320)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	147,503	89,433
EEEE	本期現金及約當現金增加(減少)數	180,521	(375,933)
E00100	期初現金及約當現金餘額	228,244	604,177
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$408,765	\$228,244

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：洪炳耀



經理人：藍麗華



會計主管：石淑瑛



三豐建設股份有限公司  
個體財務報表附註  
民國一一二年一月一日至十二月三十一日及  
民國一一一年一月一日至十二月三十一日  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

三豐建設股份有限公司(以下簡稱本公司)於民國77年1月設立並開始營業，主要業務為興建國民住宅、商業大樓出租出售等。本公司股票自民國87年12月起在中華民國證券櫃檯買賣中心上櫃，其註冊地及主要營運據點位於台北市長安東路二段173號7樓。

二、通過財務報告之日期及程序

本公司民國112年及111年1月1日至12月31日之個體財務報告業經董事會於民國113年3月5日通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

1. 首次適用國際財務報導準則而產生之會計政策變動

本公司已採用金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)已認可且自民國112年1月1日以後開始之會計年度適用之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋或解釋公告，新準則及修正之首次適用對本公司並無重大影響。

2. 截至財務報告通過發布日為止，本公司尚未採用下列國際會計準則理事會已發布且金管會已認可之新發布、修訂及修正準則或解釋：

項次	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
1	負債分類為流動或非流動(國際會計準則第1號之修正)	民國113年1月1日
2	售後租回中之租賃負債(國際財務報導準則第16號之修正)	民國113年1月1日
3	合約中之非流動負債(國際會計準則第1號之修正)	民國113年1月1日
4	供應商融資安排(國際會計準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正)	民國113年1月1日

(1) 負債分類為流動或非流動(國際會計準則第1號之修正)

此係針對會計準則第1號「財務報表之表達」第69段至76段中負債分類為流動或非流動進行修正。

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

(2) 售後租回中之租賃負債(國際財務報導準則第16號之修正)

此係針對國際財務報導準則第16號「租賃」賣方兼承租人於售後租回交易增加額外會計處理以增進準則之一致適用。

(3) 合約中之非流動負債(國際會計準則第1號之修正)

此修正係增進企業提供有關長期債務合約之資訊。說明對於報導期間後十二個月須遵守之合約約定，不影響該等負債於報導期間結束日分類為流動或非流動。

(4) 供應商融資安排(國際會計準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正)

此修正除增加供應商融資安排之說明外，並就供應商融資安排新增相關之揭露。

以上為國際會計準則理事會已發布，金管會已認可且自民國113年1月1日以後開始之會計年度適用之新發布、修訂及修正之準則或解釋對本公司並無重大影響。

3. 截至財務報告通過發布日為止，本公司尚未採用下列國際會計準則理事會已發布且金管會尚未認可之新發布、修訂及修正準則或解釋：

項次	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
1	國際財務報導準則第10號「合併財務報表」及國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」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
2	國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
3	缺乏可兌換性(國際會計準則第21號之修正)	民國114年1月1日

(1) 國際財務報導準則第10號「合併財務報表」及國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正 - 投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入

此計畫係為處理國際財務報導準則第10號「合併財務報表」與國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」間，有關以子公司作價投資關聯企業或合資而喪失控制之不一致。國際會計準則第28號規定投入非貨幣性資產以交換關聯企業或合資之權益時，應依順流交易之處理方式消除所產生利益或損失之份額；國際財務報導準則第10號則規定應認列喪失對子公司之控制時之全數利益或損失。此修正限制國際會計準則第28號之前述規定，當構成國際財務報導準則第3號所定義為業務之資產出售或投入時，其所產生之利益或損失應全數認列。

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

此修正亦修改國際財務報導準則第10號使得投資者與其關聯企業或合資間，當出售或投入不構成國際財務報導準則第3號所定義業務之子公司時，其產生之利益或損失，僅就非屬投資者所享有份額之範圍認列。

(2) 國際財務報導準則第17號「保險合約」

此準則提供保險合約全面性之模型，包括所有會計相關部分(認列、衡量、表達及揭露原則)，準則之核心為一般模型，於此模型下，原始認列以履約現金流量及合約服務邊際兩者之合計數衡量保險合約群組；於每一報導期間結束日之帳面金額為剩餘保障負債及已發生理賠負債兩者之總和。

除一般模型外，並提供具直接參與特性合約之特定適用方法(變動收費法)；及短期合約之簡化法(保費分攤法)。

此準則於民國106年5月發布後，另於民國109年及110年發布修正，該等修正除於過渡條款中將生效日延後2年(亦即由原先民國110年1月1日延後至民國112年1月1日)並提供額外豁免外，並藉由簡化部分規定而降低採用此準則成本，以及修改部分規定使部分情況更易於解釋。此準則之生效將取代過渡準則(亦即國際財務報導準則第4號「保險合約」)

(3) 缺乏可兌換性(國際會計準則第21號之修正)

此修正係說明貨幣間之可兌換性與缺乏可兌換性，及貨幣缺乏可兌換性時之匯率如何決定，並就貨幣缺乏可兌換性時增加額外之揭露規定。該等修正自民國114年1月1日以後開始之會計年度適用。

以上國際會計準則理事會已發布但金管會尚未認可之準則或解釋，其實際適用日期以金管會規定為準，新公布或修正準則或解釋，對本公司並無重大影響。

#### 四、重大會計政策之彙總說明

##### 1. 遵循聲明

本公司民國112年度及111年度之個體財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則編製。

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

2. 編製基礎

本公司依據證券發行人財務報告編製準則編製個體財務報告。依據證券發行人財務報告編製準則第21條規定，個體財務報告當期損益及其他綜合損益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，且個體財務報告業主權益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。因此，投資子公司於個體財務報告係以「採用權益法之投資」表達，並作必要之評價調整。

個體財務報表除以公允價值衡量之金融工具外，係以歷史成本為編製基礎。除另行註明者外，個體財務報表均以新台幣千元為單位。

3. 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

有下列情況之一者，分類為流動資產，非屬流動資產，則分類為非流動資產：

- (1) 預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗。
- (2) 主要為交易目的而持有該資產。
- (3) 預期於報導期間後12個月內實現該資產。
- (4) 現金或約當現金，但於報導期間後至少12個月將該資產交換或用以清償負債受到限制者除外。

有下列情況之一者，分類為流動負債，非屬流動負債，則分類為非流動負債：

- (1) 預期於其正常營業週期中清償該負債。
- (2) 主要為交易目的而持有該負債。
- (3) 預期於報導期間後12個月內到期清償該負債。
- (4) 不能無條件將清償期限遞延至報導期間後至少12個月之負債。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其清償者，並不影響其分類。

本公司以興建國民住宅及商業大樓為主要業務，而子公司以營建土木工程為主要業務，工程進行至完工期間通常約3至4年，故以此營運週期為劃分流動及非流動資產、負債之標準。

4. 現金及約當現金

現金及約當現金係庫存現金、活期存款及可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之定期存款或投資(包括合約期間12個月內之定期存款等)。



三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

## 5. 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

符合國際財務報導準則第9號「金融工具」適用範圍之金融資產與金融負債，於原始認列時，係依公允價值衡量，直接可歸屬於金融資產與金融負債(除分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債外)取得或發行之交易成本，係從該金融資產及金融負債之公允價值加計或減除。

### (1) 金融資產之認列與衡量

本公司所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。

本公司以下列兩項為基礎將金融資產分類為後續按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量或透過損益按公允價值衡量之金融資產：

- A. 管理金融資產之經營模式
- B. 金融資產之合約現金流量特性

#### 按攤銷後成本衡量之金融資產

同時符合下列兩條件之金融資產，按攤銷後成本衡量，並以應收票據、應收帳款、按攤銷後成本衡量之金融資產及其他應收款等項目列報於資產負債表：

- A. 管理金融資產之經營模式：持有金融資產以收取合約現金流量
- B. 金融資產之合約現金流量特性：現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息

此等金融資產(不包括涉及避險關係者)後續以攤銷後成本【原始認列時衡量之金額，減除已償付之本金，加計或減除該原始金額與到期金額間差額之累積攤銷數(使用有效利息法)，並調整備抵損失】衡量。於除列、透過攤銷程序或認列減損利益或損失時，將其利益或損失認列於損益。

以有效利息法(以有效利率乘以金融資產總帳面金額)或下列情況計算之利息，則認列於損益：

- A. 如屬購入或創始之信用減損金融資產，以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本
- B. 非屬前者，惟後續變成信用減損者，以有效利率乘以金融資產攤銷後成本

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

同時符合下列兩條件之金融資產，按透過其他綜合損益按公允價值衡量，並以透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產列報於資產負債表：

- A. 管理金融資產之經營模式：收取合約現金流量及出售金融資產
- B. 金融資產之合約現金流量特性：現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息

此類金融資產相關損益之認列說明如下：

- A. 除列或重分類前，除減損利益或損失與外幣兌換損益認列於損益外，其利益或損失係認列於其他綜合損益
- B. 除列時，先前認列於其他綜合損益之累積利益或損失係自權益重分類至損益作為重分類調整
- C. 以有效利息法(以有效利率乘以金融資產總帳面金額)或下列情況計算之利息，則認列於損益：
  - (a) 如屬購入或創始之信用減損金融資產，以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本
  - (b) 非屬前者，惟續後變成信用減損者，以有效利率乘以金融資產攤銷後成本

此外，對於屬國際財務報導準則第9號適用範圍之權益工具，且該權益工具既非持有供交易，亦非適用國際財務報導準則第3號之企業合併中之收購者所認列之或有對價，於原始認列時，選擇(不可撤銷)將其後續公允價值變動列報於其他綜合損益。列報於其他綜合損益中之金額後續不得移轉至損益(處分該等權益工具時，將列入其他權益項目之累積金額，直接轉入保留盈餘)，並以透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產列報於資產負債表。投資之股利則認列於損益，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。

透過損益按公允價值衡量之金融資產

除前述符合特定條件而按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量外，金融資產均採透過損益按公允價值衡量，並以透過損益按公允價值衡量之金融資產列報於資產負債表。

此類金融資產以公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失認列為損益，該認列為損益之利益或損失包含該金融資產所收取之任何股利或利息。

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

(2) 金融資產減損

本公司對透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及按攤銷後成本衡量之金融資產，係以預期信用損失認列並衡量備抵損失。透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資係將備抵損失認列於其他綜合損益，且不減少該投資之帳面金額。

本公司以反映下列各項之方式衡量預期信用損失：

- A. 藉由評估各可能結果而決定之不偏且以機率加權之金額
- B. 貨幣時間價值
- C. 與過去事項、現時狀況及未來經濟狀況預測有關之合理且可佐證之資訊  
(於資產負債表日無須過度成本或投入即可取得者)

衡量備抵損失之方法說明如下：

- A. 按12個月預期信用損失金額衡量：包括金融資產自原始認列後信用風險未顯著增加，或於資產負債表日判定為信用風險低者。此外，亦包括前一報導期間按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失，但於本期資產負債表日不再符合自原始認列後信用風險已顯著增加之條件者。
- B. 存續期間預期信用損失金額衡量：包括金融資產自原始認列後信用風險已顯著增加，或屬購入或創始之信用減損金融資產。
- C. 對於屬國際財務報導準則第15號範圍內之交易所產生之應收帳款或合約資產，本公司採用存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。
- D. 對於屬國際財務報導準則第16號範圍內之交易所產生之應收租賃款，本公司採用存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

本公司於每一資產負債表日，以比較金融工具於資產負債表日與原始認列日之違約風險之變動，評估金融工具於原始認列後之信用風險是否已顯著增加。另與信用風險相關資訊請詳附註十二。

(3) 金融資產除列

本公司持有之金融資產於符合下列情況之一時除列：

- A. 來自金融資產現金流量之合約權利終止。
- B. 已移轉金融資產且將該資產所有權之幾乎所有風險及報酬移轉予他人。
- C. 既未移轉亦未保留資產所有權之幾乎所有風險及報酬，但已移轉對資產之控制。

一金融資產整體除列時，其帳面金額與已收取或可收取對價加計認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失總和間之差額係認列於損益。

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

(4) 金融負債及權益工具

負債或權益之分類

本公司發行之負債及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具係指表彰本公司於資產減除所有負債後剩餘權益之任何合約，本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

金融負債

符合國際財務報導準則第9號適用範圍之金融負債於原始認列時，分類為透過損益按公允價值衡量之金融負債或以攤銷後成本衡量之金融負債。

透過損益按公允價值衡量之金融負債

透過損益按公允價值衡量之金融負債，包括持有供交易之金融負債及指定透過損益按公允價值衡量之金融負債。

當符合下列條件之一，分類為持有供交易：

- A. 其取得之主要目的為短期內出售；
- B. 於原始認列時即屬合併管理之可辨認金融工具組合之一部分，且有近期該組合為短期獲利之操作型態之證據；或
- C. 屬衍生工具(財務保證合約或被指定且有效之避險工具之衍生工具除外)。

對於包含一個或多個嵌入式衍生工具之合約，可指定整體混合(結合)合約為透過損益按公允價值衡量之金融負債；當符合下列因素之一而可提供更攸關之資訊時，於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

- A. 該指定可消除或重大減少衡量或認列不一致；或
- B. 一組金融資產、金融負債或兩者，依書面之風險管理或投資策略，以公允價值基礎管理並評估其績效，且合併公司內部提供予管理階層之該投資組合資訊，亦以公允價值為基礎。

此類金融負債再衡量產生之利益或損失認列為損益，該認列為損益之利益或損失包含該金融負債所支付之任何利息。

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

以攤銷後成本衡量之金融負債

以攤銷後成本衡量之金融負債包括應付款項及借款等，於原始認列後，續後以有效利率法衡量。當金融負債除列及透過有效利率法攤提時，將其相關損益及攤銷數認列於損益。

攤銷後成本之計算考量取得時之折價或溢價及交易成本。

金融負債之除列

當金融負債之義務解除、取消或失效時，則除列該金融負債。

當本公司與債權人間就具重大差異條款之債務工具進行交換，或對現有金融負債之全部或部分條款作重大修改(不論是否因財務困難)，以除列原始負債並認列新負債之方式處理，除列金融負債時，將其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包括移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列於損益。

(5) 金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於已認列金額目前具互抵之法律行使權利且有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方能予以互抵並以淨額列示於資產負債表。

6. 公允價值衡量

公允價值係指於衡量日，市場參與者間在有秩序之交易中出售某一資產所能收取或移轉某一負債所需支付之價格。公允價值衡量假設該出售資產或移轉負債之交易發生於下列市場之一：

- (1) 該資產或負債之主要市場，或
- (2) 若無主要市場，該資產或負債之最有利市場

主要或最有利市場必須是本公司所能進入以進行交易者。

資產或負債之公允價值衡量係使用市場參與者於定價資產或負債時會使用之假設，其假設該等市場參與者依其經濟最佳利益為之。

非金融資產之公允價值衡量考量市場參與者藉由將該資產用於其最高及最佳使用或藉由將該資產出售予會將該資產用於其最高及最佳使用之另一市場參與者，以產生經濟效益之能力。

本公司採用在相關情況下適合且有足夠資料可得之評價技術以衡量公允價值，並最大化攸關可觀察輸入值之使用且最小化不可觀察輸入值之使用。

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

7. 存貨

本公司存貨係以取得或建造成本為入帳基礎，對於待售房地係採相對售價比例法分攤房地待售及已售成本，並依國際會計準則第23號「借款成本」規定將興建中個案相關利息予以資本化。

期末存貨係以成本與淨變現值孰低評價，且除同類別存貨外應逐項比較。若有異常成本及跌價或回升利益，則應認列為當期營業成本。其淨變現價值係指在正常情況下，估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用之餘額。

8. 採用權益法之投資

本公司對子公司之投資係依據證券發行人財務報告編製準則第21條之規定，以「採用權益法之投資」表達並作必要之評價調整，以使個體財務報告當期損益及其他綜合損益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，且個體財務報告業主權益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。此等調整主要係考量投資子公司於合併財務報表依據國際財務報導準則第10號「合併財務報表」之處理及不同報導個體層級適用國際財務報導準則之差異，並借記或貸記「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司、關聯企業及合資損益份額」或「採用權益法之子公司、關聯企業及合資其他綜合損益份額」等科目。

9. 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以取得成本為認列基礎，並減除累計折舊及累計減損後列示，前述成本包含不動產、廠房及設備之拆卸、移除及復原其所在地點之成本及因未完工程所產生之必要利息支出。不動產、廠房及設備之各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。當不動產、廠房及設備之重大組成項目須被定期重置，本公司將該項目視為個別資產並以特定耐用年限及折舊方法分別認列。該等被重置部分之帳面金額，則依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之除列規定予以除列。重大檢修成本若符合認列條件，係視為替換成本而認列為廠房及設備帳面金額之一部分，其他修理及維護支出則認列至損益。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

房屋及建築	5~55年
運輸設備	5年
其他設備	5~8年

不動產、廠房及設備之項目或任一重要組成部分於原始認列後，若予處分或預期未來不會因使用或處分而有經濟效益之流入，則予以除列並認列損益。

不動產、廠房及設備之殘值、耐用年限及折舊方法係於每一財務年度終了時評估，若預期值與先前之估計不同時，該變動視為會計估計變動。

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

## 10. 投資性不動產

本公司自有之投資性不動產係以原始成本衡量，並包含取得該項資產之交易成本。投資性不動產之帳面金額包括於達到成本可認列之條件下，因修繕或新增現有投資性不動產而投入之成本，但一般日常發生之維修費用則不作為其成本之一部分。於原始認列後，除依國際財務報導準則第5號「待出售非流動資產及停業單位」符合分類為待出售(或包括於分類為待出售之處分群組中)之條件者外，投資性不動產之衡量係採成本模式，依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」對該模式之規定處理，惟若其由承租人以使用權資產所持有且依國際財務報導準則第5號之規定非為待出售者，係依國際財務報導準則第16號之規定處理。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

建築物	50~55年
-----	--------

投資性不動產在處分、或永久不再使用且預期無法由處分產生未來經濟效益之情況下，即予以除列並認列損益。

本公司依資產實際用途決定轉入或轉出投資性不動產。

當不動產符合或不再符合投資性不動產定義且有證據顯示用途改變時，本公司將不動產轉列為投資性不動產或從投資性不動產轉出。

## 11. 租賃

本公司就合約成立日評估該合約是否係屬(或包含)租賃。若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，該合約係屬(或包含)租賃。為評估合約是否轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間，本公司評估在整個使用期間是否具有下列兩者：

- (1) 取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；及
- (2) 主導已辨認資產之使用之權利。

對於合約係屬(或包含)租賃者，本公司將合約中每一租賃組成部分作為單獨租賃，並與合約中之非租賃組成部分分別處理。對於合約包含一項租賃組成部分以及一項或多項之額外租賃或非租賃組成部分者，本公司以每一租賃組成部分之相對單獨價格及非租賃組成部分之彙總單獨價格為基礎，將合約中之對價分攤至該租賃組成部分。租賃及非租賃組成部分之相對單獨價格，以出租人(或類似供應者)分別對該組成部分(或類似組成部分)收取之價格為基礎決定。若可觀察之單獨價格並非隨時可得，本公司最大化可觀察資訊之使用以估計該單獨價格。



三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

公司為承租人

除符合並選擇短期租賃或低價值標的資產之租賃外，當本公司係租賃合約之承租人時，對所有租賃認列使用權資產及租賃負債。

本公司於開始日，按於該日尚未支付之租賃給付之現值衡量租賃負債。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，使用承租人增額借款利率。於開始日，計入租賃負債之租賃給付，包括與租賃期間內之標的資產使用權有關且於該日尚未支付之下列給付：

- (1) 固定給付(包括實質固定給付)，減除可收取之任何租賃誘因；
- (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付(採用開始日之指數或費率原始衡量)；
- (3) 殘值保證下承租人預期支付之金額；
- (4) 購買選擇權之行使價格，若本公司可合理確定將行使該選擇權；及
- (5) 租賃終止所須支付之罰款，若租賃期間反映承租人將行使租賃終止之選擇權。

開始日後，本公司按攤銷後成本基礎衡量租賃負債，以有效利率法增加租賃負債帳面金額，反映租賃負債之利息；租賃給付之支付減少租賃負債帳面金額。

本公司於開始日，按成本衡量使用權資產，使用權資產之成本包含：

- (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，減除收取之任何租賃誘因；
- (3) 承租人發生之任何原始直接成本；及
- (4) 承租人拆卸、移除標的資產及復原其所在地點，或將標的資產復原至租賃之條款及條件中所要求之狀態之估計成本。

使用權資產後續衡量以成本減除累計折舊及累計減損損失後列示，亦即適用成本模式衡量使用權資產。

若租賃期間屆滿時標的資產所有權移轉予本公司，或若使用權資產之成本反映本公司將行使購買選擇權，則自開始日起至標的資產耐用年限屆滿時，對使用權資產提列折舊。否則，本公司自開始日起至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，對使用權資產提列折舊。

本公司適用國際會計準則第36號「資產減損」判定使用權資產是否發生減損並處理任何已辨認之減損損失。

除符合並選擇短期租賃或低價值標的資產之租賃外，本公司於資產負債表列報使用權資產及租賃負債，並於綜合損益表分別列報與租賃相關之折舊費用及利息費用。



三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

本公司對短期租賃及低價值標的資產之租賃，選擇按直線基礎或另一種有系統之基礎，將有關該等租賃之租賃給付於租賃期間認列為費用。

對符合新型冠狀病毒肺炎大流行之直接結果而發生之相關租金減讓，本公司選擇不評估其是否係租賃修改，而將該租金減讓以租賃給付變動處理，並已將該實務權宜作法適用於所有符合條件之租金減讓。

### 公司為出租人

本公司於合約成立日將其每一租賃分類為營業租賃或融資租賃。租賃如移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，係分類為融資租賃；若未移轉，則分類為營業租賃。於開始日，本公司於資產負債表認列融資租賃下所持有之資產，並按租賃投資淨額將其表達為應收融資租賃款。

對於合約包含租賃組成部分以及非租賃組成部分，本公司適用國際財務報導準則第15號規定分攤合約中之對價。

本公司按直線基礎或另一種有系統之基礎，將來自營業租賃之租賃給付認列為租金收入。對於營業租賃之非取決於某項指數或費率之變動租賃給付，於發生時認列為租金收入。

## 12. 無形資產

單獨取得之無形資產於原始認列時係以成本衡量。透過企業合併取得之無形資產成本為收購日之公允價值。無形資產於原始認列後，係以其成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額作為帳面金額。不符合認列條件之內部產生無形資產不予資本化，而係於發生時認列至損益。

無形資產之耐用年限區分為有限及非確定耐用年限。

有限耐用年限之無形資產係於其耐用年限內攤銷，並於存有減損跡象時進行減損測試。有限耐用年限之無形資產攤銷期間及攤銷方法係至少於每一財務年度結束時進行複核。若資產之預估耐用年限與先前之估計不同或未來經濟效益消耗之預期型態已發生改變，則攤銷方法或攤銷期間將予以調整並視為會計估計變動。

非確定耐用年限之無形資產不予攤銷，但於每一年度依個別資產或現金產生單位層級進行減損測試。非確定耐用年限之無形資產係於每期評估是否有事件及情況繼續支持該資產之耐用年限仍屬非確定。若耐用年限由非確定改為有限耐用年限時，則推延適用。

無形資產之除列所產生之利益或損失係認列至損益。

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

電腦軟體

電腦軟體成本於其估計效益年限(五年)採直線法攤提。

本公司無形資產會計政策彙總如下：

	電腦軟體
耐用年限	有限
使用之攤銷方法	於估計效益年限以直線法攤銷
內部產生或外部取得	外部取得

13. 非金融資產之減損

本公司於每一報導期間結束日評估所有適用國際會計準則第36號「資產減損」之資產是否存有減損跡象。如有減損跡象或須針對某一資產每年定期進行減損測試，本公司即以個別資產或資產所屬之現金產生單位進行測試。減損測試結果如資產或資產所屬現金產生單位之帳面金額大於其可回收金額，則認列減損損失。可回收金額為淨公允價值或使用價值之較高者。

本公司於每一報導期間結束日針對商譽以外之資產，評估是否有跡象顯示先前已認列之減損損失可能已不存在或減少。如存有此等跡象，本公司即估計該資產或現金產生單位之可回收金額。若可回收金額因資產之估計服務潛能變動而增加時，則迴轉減損。惟迴轉後帳面金額不超過資產在未認列減損損失情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

商譽所屬之現金產生單位或群組，不論有無減損跡象，係每年定期進行減損測試。減損測試結果如須認列減損損失，則先行減除商譽，減除不足之數再依帳面金額之相對比例分攤至商譽以外之其他資產。商譽之減損，一經認列，嗣後不得以任何理由迴轉。

繼續營業單位之減損損失及迴轉數係認列於損益。

14. 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產的借款成本，予以資本化為該資產成本之一部分。其他所有借款成本則認列為發生期間之費用。借款成本係包括與舉借資金有關而發生之利息及其他成本。

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

15. 退職後福利計畫

本公司員工退休辦法適用於所有正式任用之員工，員工退休基金全數提存於勞工退休準備金監督委員會管理，並存入退休基金專戶，由於上述退休金係以退休準備金監督委員會名義存入，與本公司完全分離，故未列入上開個體財務報表中。

對於屬確定提撥計畫之退職後福利計畫，本公司每月負擔之員工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資百分之六，所提撥之金額認列為當期費用。

對於屬確定福利計畫之退職後福利計畫，依據預計單位福利法於年度報導期間結束日按精算報告提列。淨確定福利負債(資產)再衡量數包括計畫資產報酬與資產上限影響數之任何變動，並減除包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額，以及精算損益。淨確定福利負債(資產)再衡量數於發生時，列入其他綜合損益項下，並立即認列於保留盈餘。前期服務成本為計畫修正或縮減所產生之確定福利義務現值之變動數，且於下列兩者較早之日期認列為費用：

- (1) 當計畫修正或縮減發生時；及
- (2) 當本公司認列相關重組成本或離職福利時。

淨確定福利負債(資產)淨利息係由淨確定福利負債(資產)乘以折現率決定，兩者均於年度報導期間開始時決定，再考量該期間淨確定福利負債(資產)因提撥金及福利支付產生之任何變動。

16. 庫藏股票

本公司於取得母公司股票(庫藏股票)時係以取得成本認列並作為權益之減項。庫藏股票交易之價差認列於權益項下。

17. 收入認列

銷售房地損益認定

本公司開發並以預售方式銷售住宅不動產及商業大樓。本公司係於移轉資產之控制予客戶時認列收入。該資產因銷售合約限制對本公司已無其他用途，惟對款項之可執行權利係於產權移轉予客戶時始產生。因此，本公司於資產完成過戶及實際交屋時認列收入。該等合約為固定對價，客戶依約定之時程支付固定金額之款項。本公司因已自客戶收取(或已可自客戶收取)對價而須移轉商品或勞務予客戶之義務係認列為合約負債。

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

合約協議之付款時點若對移轉商品或勞務之交易明確地或隱含地提供客戶或本公司重大財務利益，本公司調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值；對於合約開始時即預期移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔不超過一年之銷售合約，本公司不調整承諾之對價金額。

### 委建收入

本公司從事住宅不動產及商業大樓之承攬業務，因資產於建造時即由客戶控制，因此，以迄今已發生工程成本佔估計總合約成本之比例為基礎隨時間逐步認列收入。合約包括固定及變動對價。客戶依約定之時程支付固定金額之款項。某些變動對價(例如按逾期日數為基礎計算之罰款、物價調整補貼)係採用過去累積之經驗以期望值估計；其他變動對價(例如提前完成之獎勵金)則以最有可能金額估計。本公司因已移轉商品或勞務予客戶而對所換得之對價之權利，係認列為合約資產；對於該對價有無條件之權利時，將合約資產轉列應收帳款。

若無法合理衡量工程合約履約義務之完成程度，合約收入僅於預期可回收成本的範圍內認列。

若情況改變，將修正對收入、成本即完成程度之估計，並於管理階層得知情況改變而作修正之期間，將造成之增減變動反映於損益。

本公司預期所有工程合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔皆不超過一年，因此，本公司不調整承諾之對價金額。

## 18. 所得稅

所得稅費用(利益)係指包含於決定本期損益中，與當期所得稅及遞延所得稅有關之彙總數。

### 當期所得稅

與本期及前期有關之本期所得稅負債(資產)，係以報導期間結束日已立法或實質性立法之稅率及稅法衡量。當期所得稅與認列於其他綜合損益或直接認列於權益之項目有關者，係分別認列於其他綜合損益或權益而非損益。

未分配盈餘加徵營利事業所得稅部分，於股東會決議分配盈餘之日列為所得稅費用。

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

遞延所得稅

遞延所得稅係就報導期間結束日，資產與負債之課稅基礎與其於資產負債表之帳面金額間所產生之暫時性差異予以計算。

除下列兩者外，所有應課稅暫時性差異皆予認列為遞延所得稅負債：

- (1) 商譽之原始認列；或非屬企業合併交易所產生之資產或負債原始認列，於交易當時既不影響會計利潤亦不影響課稅所得(損失)，且於交易當時並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異；
- (2) 因投資子公司、關聯企業及聯合協議權益所產生，其迴轉時點可控制且於可預見之未來很有可能不會迴轉之應課稅暫時性差異。

除下列兩者外，可減除暫時性差異、未使用課稅損失及未使用所得稅抵減產生之遞延所得稅資產，於很有可能未來課稅所得之範圍內認列：

- (1) 與非屬企業合併交易之資產或負債原始認列所產生之可減除暫時性差異有關，於交易當時既不影響會計利潤亦不影響課稅所得(損失)，且於交易當時並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異；
- (2) 與投資子公司、關聯企業及聯合協議權益所產生之可減除暫時性差異有關，僅於可預見之未來很有可能迴轉且迴轉當時有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用之範圍內認列。

遞延所得稅資產及負債係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，該稅率並以報導期間結束日已立法或實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅資產及負債之衡量係反映報導期間結束日預期回收資產或清償負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。遞延所得稅與不列於損益之項目有關者，亦不認列於損益，而係依其相關交易認列於其他綜合損益或直接認列於權益。遞延所得稅資產於每一報導期間結束日予以重新檢視並認列。

遞延所得稅資產與負債僅於本期所得稅資產及本期所得稅負債之互抵具有法定執行權，且遞延所得稅係屬同一納稅主體並與由同一稅捐機關課徵之所得稅有關時，可予互抵。

依「國際租稅變革 - 支柱二規則範本(國際會計準則第12號之修正)」暫時性例外之規定，因此不得認列支柱二所得稅之遞延所得稅資產及負債亦不得揭露其相關資訊。

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司編製個體財務報表時，管理階層須於報導期間結束日進行判斷、估計及假設，此將影響收入、費用、資產與負債報導金額及或有負債之揭露。然而，這些重大假設與估計之不確定性可能導致資產或負債之帳面金額須於未來期間進行重大調整之結果。

1. 判斷

在採用本公司會計政策之過程中，管理階層進行下列對合併財務報表金額認列最具有重大影響之判斷：

(1) 投資性不動產

本公司某些不動產持有之目的有一部分係為賺取租金或資本增值，其他部分係供自用。各部分若可單獨出售，則分別以投資性不動產及不動產、廠房及設備處理。各部分若無法單獨出售，則僅在供自用所持有之部分占個別不動產5%以下時，始將該不動產分類為投資性不動產項下。

(2) 營業租賃承諾 - 公司為出租人

本公司對投資性不動產組合已簽訂商業不動產租約。基於對其約定條款之評估，本公司仍保留這些不動產所有權之重大風險及報酬，並將該等租約以營業租賃處理。

2. 估計及假設

於報導期間結束日對有關未來所作之估計及假設不確定性之主要來源資訊，具有導致資產及負債帳面金額於下一財務年度重大調整之重大風險。茲說明如下：

(1) 退職後福利計畫

退職後福利計畫之確定福利成本與確定福利義務現值係取決於精算評價。精算評價牽涉各種不同假設，包括：折現率及預期薪資之增減變動等。對用以衡量確定福利成本與確定福利義務所使用假設之詳細說明請詳附註六。

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

(2) 所得稅

所得稅的不確定性存在於對複雜稅務法規之解釋、產生未來課稅所得的金額及時點。由於廣泛的國際商業關係與契約的長期性和複雜性，其實際結果與所作假設間產生之差異，或此等假設於未來之改變，可能迫使將已入帳的所得稅利益和費用於未來予以調整。對所得稅之提列，係依據本公司營業所在各國之稅捐機關可能的查核結果，所作之合理估計。所提列的金額是基於不同因素，例如：以往稅務查核經驗及課稅主體與所屬稅捐機關對稅務法規解釋之不同。此解釋之差異，因本公司個別企業所在地之情況，而可能產生各種議題。

未使用之課稅損失與所得稅抵減遞轉後期及可減除暫時性差異，係於未來很有可能產生課稅所得或有應課稅暫時性差異之範圍內，認列遞延所得稅資產。決定遞延所得稅資產可認列之金額係以未來課稅所得及應課稅暫時性差異可能發生之時點及水準併同未來之稅務規劃策略為估計之依據。

(3) 存貨

存貨淨變現價值之估計值係考量存貨發生毀損、全部或部分過時或售價下跌等情況，以估計時可得之存貨預期變現金額之最可靠證據為之，請詳附註六。

六、重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

	112.12.31	111.12.31
庫存現金	\$30	\$30
活期及支票存款	60,735	49,914
定期存款	18,000	158,300
約當現金 - 附賣回短期票券	330,000	20,000
合 計	\$408,765	\$228,244

(1) 附賣回票券係指自投資日起十二個月內到期之短期且具高度流動性之投資。

(2) 上述現金及約當現金，均無提供質押或用途受限制之情形。

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	112.12.31	111.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資		
- 非流動：		
上市櫃公司股票	\$744,560	\$794,013
未上市櫃公司股票	15,014	14,223
合 計	<u>\$759,574</u>	<u>\$808,236</u>

本公司將部分金融資產分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，提供擔保情形請詳附註八。

本公司持有之透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，於民國一一二年及一一一年度之股利收入相關資訊如下：

	112年度	111年度
與資產負債表日仍持有之投資相關 當期認列之股利收入	<u>\$11,928</u>	<u>\$31,634</u>

本公司考量投資策略出售並除列部份透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，於民國一一二年及一一一年度與除列相關資訊如下：

	112年度	111年度
於除列日之公允價值	<u>\$181,617</u>	<u>\$85,140</u>
由其他權益轉列保留盈餘之累積損益	<u>\$76,951</u>	<u>\$35,700</u>

3. 存貨

	112.12.31	111.12.31
待售房地	\$32,575	\$32,575
營建土地	347,284	359,845
在建房地	2,508,826	2,056,626
預付土地款	3,702	13,901
合 計	<u>\$2,892,387</u>	<u>\$2,462,947</u>

(1) 待售房地明細如下：

工程別	112.12.31			111.12.31		
	待售土地	待售房屋	合 計	待售土地	待售房屋	合 計
荷 堤	\$15,359	\$10,440	\$25,799	\$15,359	\$10,440	\$25,799
三豐錦城	4,066	2,010	6,076	4,066	2,010	6,076
中正學府	73	627	700	73	627	700
合 計	<u>\$19,498</u>	<u>\$13,077</u>	<u>\$32,575</u>	<u>\$19,498</u>	<u>\$13,077</u>	<u>\$32,575</u>



三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

(2) 營建土地明細如下：

工程名稱	土地位置標示	112.12.31	111.12.31
蘆竹鄉	桃園縣蘆竹鄉坑子段	\$7,385	\$7,385
保安案	台北市大同區延平段	6,144	6,144
昌吉案	台北市大同區橋北段	116,801	116,800
延平長安案	台北市大同區玉泉段	18,746	18,746
太原路圓環段	台北市大同區圓環段	22,061	22,061
和平西路案	台北市中正區南海段	809	809
天母天玉街案	台北市天母區天母段	33	33
承德路三段128號	台北市大同區大同段	-	7,722
長安西路101號	台北市大同區市府段	175,305	175,305
環山路二段	台北市內湖區碧湖段	-	4,840
合計		<u>\$347,284</u>	<u>\$359,845</u>

(3) 在建房地係已投入之房地成本，明細如下：

工程名稱	摘要	112.12.31	111.12.31	興建方式
長安匯	土地成本	\$-	\$23,136	合建分屋
	工程成本	-	165,951	
雲都案	土地成本	664,105	651,758	合建分屋
	工程成本	230,867	69,813	
雲極案	土地成本	318,713	303,460	合建分屋
	工程成本	244,996	167,174	
保生大帝	土地成本	264,863	264,864	合建分屋
紀念館	工程成本	102,419	55,517	
雲迪案	土地成本	68,398	57,540	合建分屋
	工程成本	271,163	79,045	
三豐AIT	土地成本	142,085	137,441	合建分屋
	工程成本	59,287	11,199	
南昌路一段	土地成本	55,495	37,995	合建分屋
	工程成本	21,086	8,304	
雲承案	土地成本	19,231	-	合建分屋
	工程成本	8,449	1,770	
環山路二段	土地成本	8,080	-	合建分屋
	工程成本	3,752	177	
其他	工程成本	25,837	21,482	-
合計		<u>\$2,508,826</u>	<u>\$2,056,626</u>	

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

(4) 本公司在建房地借款成本資本化資訊如下：

	112年度	111年度
資本化利息之金額	\$19,605	\$12,530
資本化利率區間	1.55%~2.85%	1.06%~2.69%

(5) 重要工程之補充揭露事項如下：

工程別	工程合約總價		預定完工年度
	(預算成本，不含土地款)	已完工比例	
保生大帝紀念館	170,000	53%	113年
雲迪案	890,000	27%	114年
雲極案	1,900,000	10%	115年
三豐AIT	219,000	22%	114年
雲都案	2,120,000	7%	117年

(6) 預付土地款明細如下：

土地位置標示	112.12.31	111.12.31
長安匯	\$-	\$10,255
長安西路案	3,702	3,646
合計	\$3,702	\$13,901

(7) 本公司認列之營業成本如下：

	112年度	111年度
營建工程成本	\$326,505	\$447
租賃成本	1,278	1,278
合計	\$327,783	\$1,725

(8) 本公司之存貨提供擔保情事，請參閱附註八。

#### 4. 採用權益法之投資

被投資公司名稱	112.12.31		111.12.31	
	金額	持股比例	金額	持股比例
投資子公司：				
金源營造(股)公司	\$82,107	99.9716%	\$97,920	99.9645%

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

投資子公司於個體財務報告係以「採用權益法之投資」表達，並作必要之評價調整。

金源營造股份有限公司民國一一二年度辦理現金增資發行新股50千股，每股票面金額1,000元，本公司未依比例認購，致持股比增加至99.9716%。本公司因未按持股比例認購被投資公司增資發行新股，致投資比例發生變動，使股權淨值發生減少數5千元，已依國際會計準則第27號沖抵保留盈餘。

金源營造股份有限公司民國一一一年度辦理現金增資發行新股100千股，每股票面金額1,000元，本公司未依比例認購，致持股比增加至99.9645%。本公司因未按持股比例認購被投資公司增資發行新股，致投資比例發生變動，使股權淨值發生減少數20千元，已依國際會計準則第27號沖抵保留盈餘。

5. 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備變動表如下：

	土 地	建築物	運輸設備	雜項設備	合 計
成 本：					
111.1.1	\$35,855	\$16,214	\$1,610	\$852	\$54,531
增添 - 源自購買	-	-	-	-	-
處 分	-	-	-	(128)	(128)
111.12.31	35,855	16,214	1,610	724	54,403
增添 - 源自購買	-	-	-	-	-
處 分	-	-	-	-	-
112.12.31	<u>\$35,855</u>	<u>\$16,214</u>	<u>\$1,610</u>	<u>\$724</u>	<u>\$54,403</u>
折舊及減損：					
111.1.1	\$-	\$(8,224)	\$(1,341)	\$(549)	\$(10,114)
當期折舊	-	(456)	-	(63)	(519)
處 分	-	-	-	76	76
111.12.31	-	(8,680)	(1,341)	(536)	(10,557)
當期折舊	-	(456)	-	(43)	(499)
處 分	-	-	-	-	-
112.12.31	<u>\$-</u>	<u>\$(9,136)</u>	<u>\$(1,341)</u>	<u>\$(579)</u>	<u>\$(11,056)</u>
淨帳面金額：					
112.12.31	<u>\$35,855</u>	<u>\$7,078</u>	<u>\$269</u>	<u>\$145</u>	<u>\$43,347</u>
111.12.31	<u>\$35,855</u>	<u>\$7,534</u>	<u>\$269</u>	<u>\$188</u>	<u>\$43,846</u>

本公司不動產、廠房及設備提供擔保之情事，請參閱附註八。

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

6. 投資性不動產

(1) 投資性不動產變動表如下：

	土 地	建築物	合 計
<u>成 本：</u>			
111.1.1	\$199,126	\$71,356	\$270,482
自存貨轉入	268	183	451
轉出至存貨	(313)	(213)	(526)
111.12.31	199,081	71,326	270,407
自存貨轉入	-	-	-
轉出至存貨	-	-	-
112.12.31	\$199,081	\$71,326	\$270,407
<u>折舊及減損：</u>			
111.1.1	\$-	\$(35,278)	\$(35,278)
當期折舊	-	(1,278)	(1,278)
轉出至存貨	-	79	79
111.12.31	-	(36,477)	(36,477)
當期折舊	-	(1,278)	(1,278)
轉出至存貨	-	-	-
112.12.31	\$-	\$(37,755)	\$(37,755)
<u>淨帳面金額：</u>			
112.12.31	\$199,081	\$33,571	\$232,652
111.12.31	\$199,081	\$34,849	\$233,930

(2) 本公司所持有之投資性不動產於民國112年及111年度所產生之租金收入分別為6,501千元及6,485千元；而當期產生租金收入之投資性不動產並未發生重大之直接營運費用。

(3) 本公司所持有之投資性不動產並非按公允價值衡量，而僅揭露其公允價值之資訊，其公允價值層級屬第三等級。本公司持有之投資性不動產公允價值於民國112年12月31日及111年12月31日皆為250,404千元，前述公允價值係參考當年度實際成交價格與相關資產臨近地區類似不動產之市場交易價格(包括內政部不動產交易實價查詢服務網及房仲業網站)評估而得，並以前述近期不動產市場作為各財務報導截止日投資性不動產之公允價值。

(4) 本公司投資性不動產提供擔保之情事，請參閱附註八。

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

7. 無形資產

	電腦軟體	合 計
成 本：		
111.1.1	\$599	\$599
增添 - 外部取得	-	-
111.12.31	599	599
增添 - 外部取得	-	-
112.12.31	\$599	\$599
攤銷及減損：		
111.1.1	\$(124)	\$(124)
攤 銷	(120)	(120)
111.12.31	(244)	(244)
攤 銷	(120)	(120)
112.12.31	\$(364)	\$(364)
淨帳面金額：		
112.12.31	\$235	\$235
111.12.31	\$355	\$355

認列無形資產之攤銷金額如下：

	112年度	111年度
營業費用	\$120	\$120

8. 短期借款

	利率區間(%)	112.12.31	111.12.31
無擔保銀行借款	1.058%~2.85%	\$322,330	\$133,300
擔保銀行借款	1.058%~2.63%	571,191	633,291
合 計		\$893,521	\$766,591

(1) 本公司截至民國112年及111年12月31日止，尚未使用之短期借款額度分別為5,240,815千元及4,605,745千元。

(2) 上述短期借款之抵押擔保情形，請參閱附註八。

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

9. 退職後福利計畫

確定提撥計畫

本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休辦法係屬確定提撥計畫。依該條例規定，本公司每月負擔之勞工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資百分之六。本公司業已依照該條例訂定之員工退休辦法，每月依員工薪資百分之六提撥至勞工保險局之個人退休金帳戶。

本公司民國112年及111年度認列確定提撥計畫之費用金額分別為659千元及617千元。

確定福利計畫

本公司依「勞動基準法」訂定之員工退休金辦法係屬確定福利計畫，員工退休金之支付係根據服務年資之基數及核准其退休時1個月平均工資計算。15年以內(含)的服務年資滿1年給與兩個基數，超過15年之服務年資每滿年給與1個基數，惟基數累積最高以45個基數為限。本公司依勞動基準法規定按月就薪資總額4%提撥退休金基金，以勞工退休準備金監督委員會名義專戶儲存於臺灣銀行之專戶。另，本公司於每年年度終了前，估算前述勞工退休準備金專戶餘額，若該餘額不足給付次一年度內預估符合退休條件之勞工依前述計算之退休金數額者，將於次年度3月底前一次提撥其差額。

由勞動部依據勞工退休基金收支保管及運用辦法進行資產配置，基金之投資以自行經營及委託經營方式，兼採主動與被動式管理之中長期投資策略進行投資。考量市場、信用、流動性等風險，勞動部設定基金風險限額與控管計畫，使在不過度承擔風險下有足夠彈性達成目標報酬。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款計算之收益，若有不足，則經主管機關准後由國庫補足。因本公司無權參與該基金之運作及管理，故無法依國際會計準則第19號第142段規定揭露計畫資產公允價值之分類。截至民國112年12月31日，本公司之確定福利計畫預期於下一年度提撥340千元。

截至民國112年及111年12月31日，本公司之確定福利計畫預期皆於5年到期。

下表彙整確定福利計畫認列至損益之成本下：

	112年度	111年度
當期服務成本	\$208	\$213
淨確定福利負債(資產)之淨利息	11	27
合計	\$219	\$240

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

確定福利義務現值及計畫資產公允價值之調節如下：

	112.12.31	111.12.31	111.1.1
確定福利義務現值	\$21,364	\$22,429	\$25,601
計畫資產之公允價值	(22,276)	(21,512)	(20,368)
其他非流動負債 - 淨確定福利 負債之帳列數	\$ (912)	\$ 917	\$ 5,233

淨確定福利負債(資產)之調節：

	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定福利 負債(資產)
111.1.1	\$25,601	\$(20,368)	\$5,233
當期服務成本	213	-	213
利息費用(收入)	133	(106)	27
小 計	25,947	(20,474)	5,473
確定福利負債/資產再衡量數：			
財務假設變動產生之精算損益	(2,224)	-	(2,224)
經驗調整	(113)	(1,546)	(1,659)
小 計	23,610	(22,020)	1,590
支付之福利	(1,181)	1,181	-
雇主提撥數	-	(673)	(673)
111.12.31	22,429	(21,512)	917
當期服務成本	208	-	208
利息費用(收入)	258	(247)	11
小 計	22,895	(21,759)	1,136
確定福利負債/資產再衡量數：			
財務假設變動產生之精算損益	1,018	-	1,018
經驗調整	(407)	(121)	(528)
小 計	23,506	(21,880)	1,626
支付之福利	(2,142)	2,142	-
雇主提撥數	-	(2,538)	(2,538)
112.12.31	\$21,364	\$(22,276)	\$ (912)

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

下列主要假設係用以決定本公司之確定福利計畫：

	112.12.31	111.12.31
折現率	1.18%	1.15%
預期薪資增加率	3.00%	2.00%

每一重大精算假設之敏感度分析：

	112年度		111年度	
	確定福利 義務增加	確定福利 義務減少	確定福利 義務增加	確定福利 義務減少
折現率增加0.5%	\$-	\$(545)	\$-	\$(572)
折現率減少0.5%	581	-	644	-
預期薪資增加0.5%	567	-	635	-
預期薪資減少0.5%	-	(538)	-	(570)

進行前述敏感度分析時係假設其他假設不變之情況下，單一精算假設(例如：折現率或預期薪資)發生合理可能之變動時，對確定福利義務可能產生之影響進行分析。由於部分精算假設相互有關，實務上甚少僅有單一精算假設發生變動，故此分析有其限制。

本期敏感度分析所使用之方法與假設與前期並無不同。

## 10. 權益

### (1) 普通股

截至民國112年12月31日及111年12月31日止，本公司額定股本皆為3,000,000千元，實收資本額皆為2,162,255千元，每股票面金額10元，皆為216,226千股。每股享有一表決權及收取股利之權利。

本公司於民國111年5月26日經股東會決議，分別以民國110年度之盈餘分配以股東股息紅利以及資本公積轉增資，分別發行新股5,406千股及2,911千股，每股面額皆為10元，該案業經金融監督管理委員會證券期貨局於民國111年7月8日核准生效，並以民國111年9月2日為除權基準日，相關法定變更程序已辦理完竣。



三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

(2) 資本公積

	112.12.31	111.12.31
庫藏股票交易 - 其他	\$1,332	\$1,332
處分資產增益	14	14
合 計	\$1,346	\$1,346

依法令規定，資本公積除填補公司虧損外，不得使用，公司無虧損時，超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得產生之資本公積，每年得以實收資本之一定比率為限撥充資本，前述資本公積亦得按股東原有股份之比例以現金分配。

本公司於民國111年5月26日之股東常會決議以資本公積配發股票股利29,108千元，每股配發新台幣0.14元。

(3) 庫藏股票

本公司之子公司 - 金源營造(股)公司截至民國112年及111年12月31日持有本公司股票分別為23,395千元及23,393千元，前述子公司持有本公司股票，係為因應財務運作而持有；截至民國112年及111年12月31日持有本公司股票股數皆為8,679千股。

本公司持有之庫藏股票依證券交易法規定不得質押，亦不得享有股利之分派、表決權等權利。但子公司持有母公司股票視同庫藏股票處理者，仍享有股東權益。另依民國94年6月修正之公司法，子公司所持有母公司之庫藏股票亦不得享有表決權。

(4) 盈餘分派及股利政策

依本公司章程規定，年度決算如有盈餘，依下列順序分派之：

- A. 提繳稅捐。
- B. 彌補虧損。
- C. 提存百分之十為法定盈餘公積。
- D. 其他依法令規定或依主管機關命令提列或迴轉特別盈餘公積。
- E. 其餘由董事會依股利政策擬定盈餘分派案，提報股東會。

本公司分配股利之政策，須視公司目前及未來之投資環境、資金需求、國內外競爭狀況及資本預算等因素，兼顧股東利益、平衡股利及公司長期財務規劃等，每年依法由董事會擬具分派案，提報股東會。股東股利之發放，其中股票股利於股利總額之0%~90%，現金股利於股利總額之10%~100%。

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

依公司法規定，法定盈餘公積應提撥至其總額已達資本總額為止。法定盈餘公積得彌補虧損。公司無虧損時，得以法定盈餘公積超過實收資本額百分之二十五之部分按股東原有股份之比例發放新股或現金。

本公司於分派可分配盈餘時，依法令規定就首次採用國際財務報導準則時已提列特別盈餘公積之餘額與其他權益減項淨額之差額補提列特別盈餘公積。嗣後其他權益減項淨額有迴轉時，得就其他權益減項淨額迴轉部分，迴轉特別盈餘公積分派盈餘。

本公司依金管會於民國110年3月31日發布之金管證發字第1090150022號函令規定，就首次採用國際財務報導準則時，帳列未實現重估增值及累積換算調整數(利益)於轉換日因選擇採用國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」豁免項目而轉入保留盈餘部分，提列特別盈餘公積。嗣後本公司因使用、處分或重分類相關資產時，得就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉分派盈餘。

本公司於民國113年3月5日及民國112年5月25日之董事會及股東常會，分別擬議及決議民國112年度及111年度盈餘指撥及分配案及每股股利，列示如下：

	盈餘指撥及分配案		每股股利(元)	
	112年度	111年度	112年度	111年度
法定盈餘公積	\$10,548	\$2,594	\$-	\$-
普通股現金股利	-	-	-	-
普通股股票股利	108,113	-	0.5	-

本公司民國112年度盈餘分配議案，截至財務報告日止，尚未經股東會決議，上述有關董事會通過及股東會決議盈餘分派情形，可至公開資訊觀測站查詢。

有關員工酬勞及董事酬勞估列基礎及認列金額之相關資訊請詳附註六.13。

## 11. 營業收入

	112年度	111年度
客戶合約之收入		
出售房地收入	\$472,096	\$571
租賃收入	6,501	6,485
合 計	\$478,597	\$7,056

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

本公司民國112年及111年度與客戶合約之收入相關資訊如下：

(1) 收入細分

	112年度	111年度
	建設部門	建設部門
出售房地收入	\$472,096	\$571
收入認列時點： 於某一時點	\$472,096	\$571

(2) 合約餘額

	112.12.31	111.12.31
合約負債 - 流動 房地銷售合約	\$1,257,139	\$1,047,073

(3) 合約成本

	112.12.31	111.12.31
取得合約之增額成本	\$199,180	\$164,701
減：累計攤銷	(27,874)	-
累計減損	-	-
合 計	\$171,306	\$164,701

12. 租賃

本公司為出租人

本公司對自有之投資性不動產相關揭露請詳附註六.6。自有之投資性不動產由於未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，分類為營業租賃。

	112年度	111年度
重大營業租賃認列之租賃收益		
固定租賃給付及取決於指數或費率之變動租賃 給付之相關收益	\$6,501	\$6,485

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

本公司對屬於營業租賃出租之不動產、廠房及設備相關之揭露請詳附註六.6。本公司簽訂重大營業租賃合約，民國112年12月31日及111年12月31日將收取之未折現之租賃給付及剩餘年度之總金額(含稅)如下：

	112.12.31	111.12.31
不超過一年	\$6,124	\$6,712
超過一年但不超過五年	13,119	18,146
合 計	<u>\$19,243</u>	<u>\$24,858</u>

13. 員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表

功能別 \ 性質別	112年度			111年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計	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	\$-	\$23,009	\$23,009	\$-	\$18,209	\$18,209
勞健保費用	-	1,495	1,495	-	1,500	1,500
退休金費用	-	878	878	-	857	857
董事酬金	-	1,030	1,030	-	360	360
其他員工福利費用	-	463	463	-	464	464
折舊費用	1,278	499	1,777	1,278	519	1,797
攤銷費用	-	120	120	-	120	120

- (1) 本年度及前一年度之員工人數分別為25人及24人，其中未兼任員工之董事人數分別為9人及8人。
- (2) 本年度及前一年度平均員工福利費用分別為1,615千元及1,314千元；本年度及前一年度平均員工薪資費用分別為1,438千元及1,138千元；平均員工薪資費用調整變動情形為26.36 %。
- (3) 本公司董事與經理人酬金之政策，依循「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」之規定，提請薪資報酬委員會審議。經理人酬金政策主要參酌個人經歷、表現、對公司之貢獻、未來潛力及公司經營績效而定；員工及董事酬金政策係公司有盈餘年度，依公司章程規定辦理。員工薪酬包含本薪、各項津貼、職務加給、加班費及各項獎金等。本薪概依其學經歷、專業技能及擔任職位價值，並考量同業薪資水準核定之；獎金發放則視公司年度營運盈餘狀況及部門、個人設定之目標達成而定。

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

本公司依章程規定年度如有獲利，應提撥不低於1%為員工酬勞，不高於1%為董事酬勞。但尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前述員工酬勞以股票或現金為之，應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。有關董事會通過之員工酬勞及董事酬勞相關資訊，請至臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

本公司民國112年度依當年度之獲利狀況，皆以1%估列員工酬勞及董事酬勞，並認列員工酬勞及董事酬勞金額皆為519千元，帳列於薪資費用項下。本公司於民國113年3月5日董事會決議以現金發放員工酬勞及董事酬勞皆為519千元，前述金額帳列於薪資費用項下。

本公司民國111年度未有獲利，故未估列員工酬勞及董事酬勞。

14. 營業外收入及支出

(1) 利息收入

	112年度	111年度
利息收入		
攤銷後成本衡量之金融資產	\$3,857	\$2,716
其他利息收入	897	3
合 計	\$4,754	\$2,719

(2) 其他收入

	112年度	111年度
股利收入	\$11,928	\$31,634
其他收入 - 其他	446	523
合 計	\$12,374	\$32,157

(3) 其他利益及損失

	112年度	111年度
什項支出	\$(209)	\$(703)
處分不動產、廠房及設備損失	-	(52)
合 計	\$(209)	\$(755)

(4) 財務成本

	112年度	111年度
銀行借款之利息(扣除利息資本化後之餘額)	\$7	\$130

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

15. 其他綜合損益組成部分

民國112年度：

	當期 當期產生	當期 重分類調整	其他 綜合損益	所得稅 利益(費用)	稅後金額
不重分類至損益之項目：					
確定福利計畫之精算(損)益	\$ (490)	\$-	\$ (490)	\$-	\$ (490)
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之權益工具投資未實現評價損益	131,376	-	131,376	-	131,376
採用權益法認列之子公司、關聯企業 及合資之其他綜合損益之份額	92	-	92	-	92
合 計	\$130,978	\$-	\$130,978	\$-	\$130,978

民國111年度：

	當期 當期產生	當期 重分類調整	其他 綜合損益	所得稅 利益(費用)	稅後金額
不重分類至損益之項目：					
確定福利計畫之精算(損)益	\$3,882	\$-	\$3,882	\$-	\$3,882
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權 益工具投資未實現評價損益	(119,985)	-	(119,985)	-	(119,985)
採用權益法認列之子公司、關聯企業 及合資之其他綜合損益之份額	286	-	286	-	286
合 計	\$(115,817)	\$-	\$(115,817)	\$-	\$(115,817)

16. 所得稅

(1) 所得稅費用(利益)主要組成如下：

認列於損益之所得稅

	112年度	111年度
當期所得稅費用(利益)：		
當期應付所得稅	\$21,813	\$-
以前年度之當期所得稅於本期之調整	(9)	(3,697)
土地增值稅	123	6
所得稅費用(利益)	\$21,927	\$(3,691)

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

(2) 所得稅費用(利益)與會計利潤乘以所適用所得稅率之金額調節如下：

	112年度	111年度
來自於繼續營業單位之稅前淨利(損)	\$50,862	\$(17,599)
以本公司法定所得稅率20%計算之所得稅	\$10,172	\$(3,520)
稅上應予調整之營建利益所得稅影響數	-	2
稅上不可減除費用之所得稅影響數	13,144	2,858
免稅收益之所得稅影響數	(2,547)	(5,999)
未分配盈餘稅	1,167	-
以前年度之當期所得稅於本期之調整	(9)	(3,697)
土地增值稅	123	6
其他依稅法調整之所得稅影響數	(123)	6,659
認列於損益之所得稅費用(利益)合計	\$21,927	\$(3,691)

(3) 本公司部份主要營業活動是屬免稅所得(如土地交易及投資持有國內上市櫃公司股份)，故針對稅上相關不得減除之暫時性差異，未產生遞延所得稅資產(負債)效益。

(4) 所得稅申報核定情形

截至民國112年12月31日，本公司之所得稅申報核定情形如下：

	所得稅申報核定情形	備註
本公司	核定至民國110年度	-

## 17. 每股盈餘

基本每股盈餘金額之計算，係以當期歸屬於本公司普通股持有人之淨利除以當期流通在外之普通股加權平均股數。

稀釋每股盈餘金額之計算，係以當期歸屬於本公司普通股持有人之淨利除以當期流通在外之普通股加權平均股數加上所有具稀釋作用之潛在普通股轉換為普通股時將發行之加權平均普通股股數。

	112年度	111年度
(1) 基本每股盈餘		
本期淨利(損)(千元)	\$28,935	\$(13,908)
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(千股)	207,547	207,547
基本每股盈餘(元)	\$0.14	\$(0.07)

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

	112年度	111年度
(2) 稀釋每股盈餘		
本期淨利(損)(千元)	\$28,935	\$(13,908)
經調整稀釋效果後之本期淨利(損)(千元)	\$28,935	\$(13,908)
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(千股)	207,547	207,547
稀釋效果：		
員工紅利 - 股票(千股)	26	-
經調整稀釋效果後之普通股加權平均股數(千股)	207,573	207,547
稀釋每股盈餘(元)	\$0.14	\$(0.07)

假設金源營造(股)公司對本公司股票之投資不視為庫藏股時之每股盈餘擬制資料：

	112年度	111年度
基本每股盈餘		
本期淨利(損)(千元)	\$28,935	\$(13,908)
擬制每股盈餘之普通股加權平均股數(千股)	216,226	216,226
擬制每股盈餘(元)	\$0.13	\$(0.06)

於報導期間後至財務報表通過發布前，並無任何重大改變期末流通在外普通股或潛在普通股股數之其他交易。

## 七、關係人交易

於財務報導期間與本公司有交易之關係人為子公司—金源營造股份有限公司。

### 1. 租金收入

關係人	租賃標的物	112年度		111年度	
		租賃期間	金額	租賃期間	金額
子公司	長安東路二段173號7樓	112.1.1-112.12.31	\$120	111.1.1-111.12.31	\$120

### 2. 發包工程及應付關係人款項

(1) 截至民國112年及111年12月31日止，本公司與金源營造(股)公司簽訂之工程合約如下：

項 目	112.12.31			
	工程承包價	累計已付工程款	工程狀態	預計完工年度
保生大帝紀念館	\$170,000	\$89,250	未完工	113年
雲迪案	890,000	195,800	未完工	114年
雲極案	1,900,000	171,000	未完工	115年
三豐AIT	219,000	8,760	未完工	114年
雲都案	2,120,000	106,000	未完工	117年



三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

	111.12.31			
長安匯	\$200,000	\$140,000	未完工	112年
保生大帝	170,000	38,250	未完工	113年
紀念館				
雲迪案	890,000	-	未完工	114年
雲極案	1,900,000	114,000	未完工	114年
三豐AIT	219,000	-	未完工	113年

(2) 針對上述工程合約，子公司於民國112年及111年度間向本公司請款金額如下：

關係人	性質	科目	112年度	111年度
子公司	發包工程款	在建工程 - 在建包作	\$535,735	\$247,552

(3) 截至民國112年及111年12月31日因上述工程所產生之應付關係人款項，明細如下：

關係人	性質	科目	112.12.31	111.12.31
子公司	發包工程款	應付票據及帳款	\$138,400	\$72,076

(4) 上項發包工程之交易價格及收款條件與一般廠商無重大差異。

3. 本公司與台灣郵政股份有限公司台北郵局簽訂租約，租期由民國111年8月1日至民國116年7月31日，由金源營造股份有限公司擔任本公司之連帶保證人。

4. 本公司主要管理階層之獎勵

	112年度	111年度
短期員工福利	\$6,684	\$6,570
退職後福利	3,248	233
合計	\$9,932	\$6,803

5. 為他人提供背書保證金額明細如下：

112年12月31日：

關係人名稱	銀行名稱	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	保證目的
子公司 -				
金源營造(股)公司	中華票券金融公司、台北富邦商業銀行、兆豐票券金融公司	\$210,000	\$210,000	取得借款額度
合計			\$210,000	

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

111年12月31日：

關係人名稱	銀行名稱	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	保證目的
子公司 -				
金源營造(股)公司	中華票券金融公司、 日盛國際商業銀行	\$180,000	\$180,000	取得借款額度
合 計			<u>\$180,000</u>	

上述實際動支金額請詳本財務報告附註之附表一。

#### 八、質押之資產

本公司計有下列資產作為擔保品：

項 目	帳面金額		擔保債務內容
	112.12.31	111.12.31	
不動產、廠房及設備 - 土地	\$17,482	\$17,482	短期借款
不動產、廠房及設備 - 建築物	5,681	5,933	短期借款
投資性不動產 - 不動產	214,701	215,845	短期借款
存 貨	1,031,849	916,936	短期借款
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產 - 非流動	540,045	658,615	短期借款、 應付短期票券
合 計	<u>\$1,809,758</u>	<u>\$1,814,811</u>	

#### 九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 截至民國112年12月31日止，本公司與地主合作興建房屋情形如下：

工程名稱	公司應付保證金	已支付保證金(註)	待付保證金	地主可分產權比例
長安西路案	\$36,745	\$6,954	\$29,791	60%
雲 都 案	27,943	27,943	-	60%
永吉松信案	14,653	4,625	10,028	65%
雲 極 案	7,987	7,987	-	60%
南昌路一段	13,492	11,749	1,743	65%
中和南山路	1,800	1,800	-	46%
保安案	4,232	640	3,592	60%
太原路圓環段	200	200	-	65%
甘州街案	800	800	-	62%
雲 承 案	2,000	2,000	-	62%
長安西101號	17,500	14,500	3,000	62%
合 計	<u>\$127,352</u>	<u>\$79,198</u>	<u>\$48,154</u>	

註：帳列其他流動資產項下之存出保證金。

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

2. 本公司因發包工程已簽訂而未完成之重要工程合約彙總如下：

工程名稱	合約金額	已付金額	未付金額
雲都案	\$2,120,000	\$106,000	\$2,014,000
保生大帝紀念館	170,000	89,250	80,750
雲迪案	890,000	195,800	694,200
雲極案	1,900,000	171,000	1,729,000
三豐AIT	219,000	8,760	210,240
合計	<u>\$5,299,000</u>	<u>\$570,810</u>	<u>\$4,728,190</u>

3. 本公司之雲都案、雲極案、雲迪案、南昌路一段案、三豐AIT、雲承案及環山路二段案因與地主簽訂合建契約，自建照核准後至完工交屋日，本公司預計支付地主房租補貼款約410,373千元，截至民國112年12月31日，本公司已支付地主房租補貼款226,165千元，依其性質應屬取得房地之必要直接成本，故將其帳列存貨之「營建用地」或「在建房地」項下。

4. 本公司約當現金屬購入並承諾賣回票券之金額為330,000千元，係約定於民國113年2月26日前以330,567千元賣回。

十、重大之災害損失

無此事項。

十一、重大之期後事項

無此事項。

十二、其他

1. 金融工具之種類

金融資產

	112.12.31	111.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$759,574	\$808,236
按攤銷後成本衡量之金融資產現金及約當現金 (不包括庫存現金)	408,735	228,214
合計	<u>\$1,168,309</u>	<u>\$1,036,450</u>

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

金融負債

	112.12.31	111.12.31
攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	\$893,521	\$766,591
應付短期票券	40,000	-
應付款項(含其他應付款)	165,395	93,635
合    計	<u>\$1,098,916</u>	<u>\$860,226</u>

2. 財務風險管理目的與政策

本公司財務風險管理目標主要為管理營運活動相關之市場風險、信用風險及流動性風險，本公司依公司之政策及風險偏好，進行前述風險之辨認、衡量及管理。

本公司對於前述財務風險管理已依相關規範建立適當之政策、程序及內部控制，重要財務活動須經董事會依相關規範及內部控制制度進行覆核。於財務管理活動執行期間，本公司須確實遵循所訂定之財務風險管理之相關規定。

3. 市場風險

本公司之市場風險係金融工具因市場價格變動，導致其公允價值或現金流量波動之風險，市場風險主要包括匯率風險、利率風險及其他價格風險(例如權益工具)。

實務上極少發生單一風險變數單獨變動之情況，且各風險變數之變動通常具關聯性，惟以下各風險之敏感度分析並未考慮相關風險變數之交互影響。

利率風險

利率風險係因市場利率之變動而導致金融工具之公允價值或未來現金流量波動之風險，本公司之利率風險主要係來自於固定利率借款及浮動利率借款。

有關利率風險之敏感度分析主要針對財務報導期間結束日之利率暴險項目包括浮動利率借款，並假設持有一個會計年度，當利率上升/下降十個基本點，對本公司於民國112年及111年度之損益將分別減少/增加894千元及767千元。

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

### 權益價格風險

本公司持有上市櫃及未上市櫃之權益證券，其公允價值會因該等投資標的未來價值之不確定性而受影響。本公司持有之上市櫃及未上市櫃權益證券，皆包含於透過其他綜合損益按公允價值衡量類別。本公司藉由多角化投資並針對單一及整體之權益證券投資設定限額，以管理權益證券之價格風險。權益證券之投資組合資訊需定期提供予本公司之高階管理階層，董事會則須對重大之權益證券投資決策進行複核及核准。

民國112年及111年度，屬透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資中之上市櫃公司股票，當該等權益證券價格上升/下降1%，對於本公司民國112年及111年度之權益之影響分別為增加/減少7,446千元及7,940千元。

#### 4. 信用風險管理

信用風險係指交易對手無法履行合約所載之義務，並導致財務損失之風險。本公司之信用風險係因營業活動(主要為應收帳款及票據)及財務活動(主要為銀行存款)所致。

本公司各單位係依循本公司之信用風險之政策、程序及控制以管理信用風險。所有交易對手之信用風險評估係綜合考量該交易對手之財務狀況、信評機構之評等、以往之歷史交易經驗、目前經濟環境以及本公司內部評等標準等因素。本公司亦於適當時機使用某些信用增強工具(例如預收貨款)，以降低特定交易對手之信用風險。

本公司以銷售房地為主要業務，有廣大客戶群並未顯著集中與單一客戶進行交易，故應收帳款之信用風險並無顯著集中且無法回收之虞。

本公司依照公司政策管理銀行存款之信用風險。由於本公司之交易對象係由內部之控管程序決定，屬信用良好之銀行，故無重大之信用風險。

#### 5. 流動性風險管理

本公司藉由現金及約當現金及銀行借款等工具以維持財務彈性。

下表係彙總本公司金融負債之合約所載付款之到期情形，依據最早可能被要求還款之日期並以其未折現現金流量編製，所列金額亦包括約定之利息。以浮動利率支付之利息現金流量，其未折現之利息金額係依據報導期間結束日殖利率曲線推導而得。

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

非衍生金融工具

	短於一年	二至三年	四至五年	五年以上	合 計
112.12.31					
短期借款(含預計支付利息)	\$175,442	\$589,092	\$188,313	\$-	\$952,847
應付短期票券	40,000	-	-	-	40,000
應付款項(含其他應付款)	165,395	-	-	-	165,395
111.12.31					
短期借款(含預計支付利息)	\$425,038	\$16,342	\$369,187	\$-	\$810,567
應付款項(含其他應付款)	93,635	-	-	-	93,635

6. 來自籌資活動之負債之調節

民國112年1月1日至12月31日之負債之調節資訊：

	短期借款	應付短期票券	來自籌資活動 之負債總額
112.1.1	\$766,591	\$-	\$766,591
現金流量	126,930	40,000	166,930
112.12.31	<u>\$893,521</u>	<u>\$40,000</u>	<u>\$933,521</u>

民國111年1月1日至12月31日之負債之調節資訊：

	短期借款	應付短期票券	來自籌資活動 之負債總額
111.1.1	\$464,991	\$200,000	\$664,991
現金流量	301,600	(200,000)	101,600
111.12.31	<u>\$766,591</u>	<u>\$-</u>	<u>\$766,591</u>

7. 金融工具之公允價值

(1) 衡量公允價值所採用之評價技術及假設

公允價值係指於衡量日，市場參與者間在有秩序之交易中出售資產所能收取或移轉負債所需支付之價格。本公司衡量或揭露金融資產及金融負債公允價值所使用之方法及假設如下：

- A. 現金及約當現金、應收款項及應付款項(含其他應付款)之帳面金額為公允價值之合理近似值，主要係因此類工具之到期期間短。
- B. 於活躍市場交易且具標準條款與條件之金融資產及金融負債，其公允價值係參照市場報價決定(例如，上市櫃股票、受益憑證、債券及期貨等)。
- C. 銀行借款之公允價值係以交易對手報價或評價技術決定，評價技術係以現金流量折現分析為基礎決定，其利率及折現率等假設主要係參考類似工具相關資訊(例如櫃買中心參考殖利率曲線、Reuters商業本票利率平均報價及信用風險等資訊)。

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

(2) 金融工具公允價值層級相關資訊

本公司金融工具公允價值層級資訊請詳附註十二.9。

8. 資本管理

本公司資本管理之最主要目標，係確認維持健全之信用評等及良好之資本比率，以支持企業營運及股東權益之極大化。本公司依經濟情況以管理並調整資本結構，可能藉由調整股利支付、返還資本或發行新股以達成維持及調整資本結構之目的。

9. 公允價值層級

(1) 公允價值層級定義

以公允價值衡量或揭露之所有資產及負債，係按對整體公允價值衡量具重要性之最低等級輸入值，歸類其所屬公允價值層級。各等級輸入值如下：

第一等級：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)。

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。

對以重複性基礎認列於財務報表之資產及負債，於每一報導期間結束日重評估其分類，以決定是否發生公允價值層級之各等級間之移轉。

(2) 公允價值衡量之層級資訊

本公司未有非重複性按公允價值衡量之資產，重複性資產及負債之公允價值層級資訊列示如下：

民國112年12月31日：

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
以公允價值衡量之資產：				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益投資工具				
股 票	\$744,560	\$15,014	\$-	\$759,574

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

民國111年12月31日：

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
以公允價值衡量之資產：				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益投資工具				
股    票	\$794,013	\$14,223	\$-	\$808,236

公允價值層級第一等級與第二等級間之移轉

於民國112年及111年度，本公司重複性公允價值衡量之資產及負債，並無公允價值層級第一等級與第二等級間之移轉。

(3) 非按公允價值衡量但須揭露公允價值之層級資訊

民國112年12月31日：

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
僅揭露公允價值之資產：				
投資性不動產(詳附註六.6)	\$-	\$-	\$250,404	\$250,404

民國111年12月31日：

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
僅揭露公允價值之資產：				
投資性不動產(詳附註六.6)	\$-	\$-	\$250,404	\$250,404

十三、附註揭露事項

1. 重大交易事項相關資訊

- (1) 資金貸與他人：無。
- (2) 為他人背書保證：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)：詳附表二。
- (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。



三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另有註明者外，均以新台幣千元為單位)

- (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。
  - (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。
  - (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：詳附表三。
  - (8) 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
  - (9) 從事衍生工具交易：無。
2. 轉投資事業相關資訊：詳附表四。
3. 大陸投資資訊：無。
4. 主要股東資訊：詳附表五。

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除註明者外，均以新台幣千元為單位)

附表一：為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號 (註1)	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 (註3)	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 (註4)	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
		關係 (註2)	公司名稱										
0	三豐建設股份有限公司	關係	金源營造股份有限公司	\$576,730	\$210,000	\$210,000	\$118,000	\$210,000	7.28%	\$1,441,826	Y	N	N

註1：按權益法評價之被投資公司。

- (1) 發行人填。
- (2) 被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號，同一公司編碼應相同。

註2：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進入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實惠銷售合約之履約保證連帶擔保。

註3：本公司背書保證作業程序規定，對本公司百分之百持有之單一企業背書保證限額以不逾本公司當期財務報表歸屬於母公司之淨值百分之二十為限。

註4：本公司背書保證作業程序規定，累積對外背書保證責任總額以不逾本公司當期財務報表歸屬於母公司之淨值百分之五十為限。

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣千元為單位)

附表二：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)：

持有之公司	有價證券種類	有價證券名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末			備註
					股數(單位數)	帳面金額	持股比例(%)	
本公司	股票	宏普建設(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 - 非流動	8,100,000	\$243,000	2.43	\$243,000
	"	元大金鼎控股(股)公司	"	"	3,552,601	98,052	0.03	98,052
	"	台新金融控股(股)公司	"	"	6,921,604	125,281	0.05	125,281
	"	新光金融控股(股)公司	"	"	13,580,000	120,183	0.09	120,183
	"	國票金融控股(股)公司	"	"	9,694,513	118,758	0.28	118,758
	"	台灣中小企業銀行(股)公司	"	"	2,867,589	39,286	0.03	39,286
	"	倍碁科技(股)公司	"	"	1,840,000	15,014	3.06	15,014
						<u>\$759,574</u>		<u>\$759,574</u>

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣千元為單位)

附表三：與關係人進、銷貨交易金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者

單位：新台幣千元

進(銷)貨 之公司	交易對象	關係	交 易 情 形			交易條件與一般交易 不同之情及原因(註1)		應收(付)票據、帳款		備 註 (註2)
			進(銷)貨 金額	佔總進(銷) 貨之比率	授 信 期 間	單 價	授 信 期 間	餘 額	占總應收(付) 票據、帳款 之比率	
三豐建設股份有限公司	金源營造股份有限公司	子公司	進貨	\$535,735	73 %	90天	無顯著差異	無顯著差異	\$(138,400)	(90)%

註1：關係人交易條件如與一般交易條件不同，應於單價及授信期間欄位敘明差異情形及原因。

註2：若有預收(付)款項情形者，應於備註欄敘明原因，契約約定條款，金額及與一般交易型態之差異情形。

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新台幣千元為單位)

附表四：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)：

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
				本期末	去年年底	股數(單位數)	比率			
三豐建設(股)公司	金源營造(股)公司	台北市	土木建築工程業務之承攬	\$249,858	\$199,858	249,929	99.9716%	\$82,107	\$(65,898)	

三豐建設股份有限公司個體財務報表附註(續)  
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表五：主要股東資訊

單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
大虹投資股份有限公司		20,100,216	9.29%
宜勝投資股份有限公司		19,709,688	9.11%
宜富投資股份有限公司		15,549,816	7.19%
有力投資有限公司		14,560,104	6.73%
新旺投資股份有限公司		14,359,800	6.64%
新威投資股份有限公司		14,295,208	6.61%
東台開發股份有限公司		14,000,480	6.47%
金讚商務開發股份有限公司		12,500,416	5.78%

註一：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之普通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。

註二：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。

三豐建設股份有限公司



董事長：洪炳耀

