

股票代號：5514



三豐建設股份有限公司

114年股東常會

議事手冊

中華民國 114 年 5 月 22 日

目 錄

一、會議議程-----	1
二、報告事項	
(一) 113年度營業狀況報告-----	2
(二) 113年度審計委員會審查報告-----	7
(三) 113年度員工及董事酬勞分派情形報告-----	8
(四) 修訂「董事會議事規範」報告-----	9
三、承認事項	
(一) 113年度營業報告書及財務報表承認案，提請承認。-----	11
(二) 113年度盈餘分配案，提請承認。-----	11
四、討論事項	
(一) 盈餘轉增資發行新股案，提請核議。-----	12
(二) 修訂公司章程，提請核議。-----	13
五、臨時動議-----	13
六、附錄	
(一) 公司章程-----	14
(二) 股東會議事規則-----	18
(三) 董事會議事規範-----	21
(四) 董事股權資料-----	26
(五) 財務報表-----	27

三豐建設股份有限公司114年股東常會會議議程

時間：中華民國114年5月22日（星期四）上午九時正。

地點：台北市松山區復興北路99號2樓（犇亞會議中心208會議廳）

股東會召開方式：實體

開會程序：

- 一、宣佈開會
- 二、主席就位
- 三、覆頌「企業精神」
- 四、主席致詞
- 五、報告事項
- 六、承認事項
- 七、討論事項
- 八、臨時動議
- 九、散 會

【報告事項】

一、113年度營業狀況報告，敬請 鑒核。



(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，分享員工與股東，回饋社會。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) 實施概況

截至113年保生大帝紀念館已完工交屋完成、雲極施工至7F樓板灌漿完成、雲迪案進行至8樓板灌漿完成、三豐AIT案已完成至2-5F室內粉刷完成、都市更新開發之雲都案施工至B4F灌漿完成、位於承德路三段雲承案已連續壁完成及中正區南昌路合建案施工至大底完成。另尚有內湖環山路預計114年第2季推案銷售。

(三) 113年度營業計畫實施成果

本公司113年度合併營業收入684,936千元，較112年度合併營業收入478,477千元增加43.15%，113年度合併稅後淨利84,835千元，較112年度合併稅後淨利28,916千元增加55,919千元，變動增加193.38%，每股盈餘為0.39元，茲就經營成果表列如下：

1. 合併損益

單位：新台幣千元

項 目	113 年度金額	112 年度金額	增減金額	變動比例%
營業收入	684,936	478,477	206,459	43.15
營業成本	522,184	380,978	141,206	37.06
營業毛利	162,752	97,499	65,253	66.93
營業費用	67,186	63,850	3,336	5.22
營業利益(損失)	95,566	33,649	61,917	184.01
營業外收入及(支出)	25,085	17,194	7,891	45.89
稅前淨利	120,651	50,843	69,808	137.30
所得稅利益(費用)	(35,816)	(21,927)	(13,889)	63.34
本期淨利(損)	84,835	28,916	55,919	193.38
每股盈餘(元)	0.39	0.13		

2. 個體損益

單位：新台幣仟元

項 目	113 年度金額	112 年度金額	增減金額	變動比例%
營業收入	685,056	478,597	206,459	43.14
營業成本	453,108	327,783	125,325	38.23
營業毛利	231,948	150,814	81,134	53.80
營業費用	54,537	50,966	3,571	7.01
營業利益(損失)	177,411	99,848	77,563	77.68
營業外收入及(支出)	(56,736)	(48,986)	(7,750)	15.82
稅前淨利	120,675	50,862	69,813	137.26
所得稅利益(費用)	(35,816)	(21,927)	(13,889)	63.34
本期淨利(損)	84,859	28,935	55,924	193.27
每股盈餘(元)	0.39	0.13		

(四) 預算執行情形：本公司未公開財務預測。

(五) 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	113.12.31	112.12.31	增減比例%
	現金流量比率(%)		(24.62)	(9.61)
現金流量允當比率(%)		(77.53)	(12.13)	(65.40)
現金再投資比率(%)		(22.20)	(8.18)	(14.02)

現金流量允當比率減少65.4%，主要係存貨大幅增加，營業活動現金流出增加，致使現金流量允當比率減少。

(2) 個體流動性分析

項目	年度	113.12.31	112.12.31	增減比例%
	現金流量比率(%)		(26.36)	(3.94)
現金流量允當比率(%)		(61.57)	0.71	(62.28)
現金再投資比率(%)		(24.83)	(3.20)	(21.63)

增減比例變動分析說明：

現金流量比率、現金流量允當比率及現金再投資比率減少，主要係存貨大幅增加，營業活動現金流出增加，致使現金流量比率、現金流量允當比率及現金再投資比率減少。

2. 獲利能力分析

(1) 合併獲利能力分析

項目		年度	113 年度	112 年度	增減比率%
資產報酬率(%)			1.54	0.60	0.94
股東權益報酬率(%)			2.83	1.03	1.80
占實收資本 比率(%)	營業利益		4.21	1.56	2.65
	稅前純益		5.31	2.35	2.96
純益率(%)			12.39	6.04	6.35
每股盈餘(元)			0.39	0.13	

(2) 個體獲利能力分析

項目		年度	113 年度	112 年度	增減比率%
資產報酬率(%)			1.50	0.58	0.92
股東權益報酬率(%)			2.83	1.03	1.80
占實收資本 比率(%)	營業利益		7.81	4.62	3.19
	稅前純益		5.32	2.35	2.97
純益率(%)			12.39	6.05	6.34
每股盈餘(元)			0.39	0.13	

(六) 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」、「保生大帝紀念館」及正興建中之「雲極」、「三豐AIT」、「雲迪」、「南昌路案」、「雲都」，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。

(七) 結語

親愛的股東們：感謝各位長期以來對三豐建設的支持與鼓勵。在此，我們誠摯向各位報告本公司 2024 年的開發進度及營建工程狀況。

2024 年開發與工程進度報告

1. 保生大帝紀念館

- 已順利完工並交屋。
- 建築規模：地上 12 層、地下 2 層，基地面積 108.6 坪。
- 總銷售金額：新台幣 6.9 億元。

2. 雲承 (台北市大同區承德路三段 128 號)

- 建築規模：地上 11 層、地下 4 層，基地面積 188.46 坪。
- 2024 年 7 月開案，至 11 月即售罄，總銷售金額 7.36 億元。
- 2024 年開工，預計 2027 年完工交屋。

3. 三豐 AIT (台北市內湖區康寧路一段)

- 建築規模：地上 10 層、地下 3 層，基地面積 215.03 坪。
- 銷售率 99% (尚餘 1 戶)，預計總銷售金額 6 億元。
- 目前工程持續進行，預計 2025 年完工交屋。

4. 雲迪 (台北市大同區民樂街與歸綏街口)

- 已完銷，總銷售金額 15.9 億元。
- 目前工程持續進行，預計 2026 年完工交屋。

5. 南昌路案 (台北市中正區南昌路一段 16 號)

- 2024 年底工程進度達大底完成。
- 預計 2026 年完工交屋。

6. 雲極 (台北市大同區民生西路)

- 銷售率 99% (尚餘 1 戶)，預計總銷售金額 36.4 億元。
- 目前工程持續進行，預計 2027 年完工交屋。

7. 日麗 (台北市內湖區環山路二段)

- 目前正籌備預售作業，預計 2025 年動工，2027 年完工交屋。

8. 雲都 (台北市承德路)

- 目前工程持續進行，預計 2028 年完工交屋。

2025 年發展計畫

我們積極推動多項開發計畫，其中包括：

- 天玉街案（都更案），基地面積 142.18 坪。
- 重慶北路三段 31-1 號案（公劃都更案），基地面積 464.94 坪。
- 長安西路 101 號案（都更案），基地面積 641.9 坪。
- 長安西路案（公劃都更案），基地面積 435 坪。
- 昌吉街案（公劃都更案），基地面積 664.59 坪。
- 延三夜市案（都更案），基地面積 665.75 坪。

展望 2025

儘管政府推動限貸令與房地合一稅制度，以抑制市場投機行為並提高房地產投資門檻，但我們的「雲承」案仍在短短 14 週內售罄，顯示出市場對我們產品的高度認可。

三豐建設始終秉持「忠誠敬業、開源節流、顧客至上、共創未來」的企業精神，專注打造安全、舒適且耐震的建築。我們將持續深耕市場，穩健發展，期盼未來公司業績蒸蒸日上，為股東創造更高價值。

再次感謝各位股東的支持與鼓勵，祝福大家平安健康！

董事長：東台開發股份有限公司
代表人：洪敏夫



經理人：藍麗華



會計主管：石淑瑛



二、113年度審計委員會審查報告，敬請 鑒核。

說明：本公司113年度財務報表，業經會計師查核簽證及審計委員會審查竣事，
提出審查報告書，敬請 鑒核。

審計委員會審查報告書

茲 准

董事會造送本公司113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張巧穎會計師及王彥鈞會計師查核完竣，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114年股東常會

審計委員會召集人：顏 國 隆



中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

三、113年度員工及董事酬勞分派情形報告。

說明：

- 一、依本公司章程第25條規定，公司年度如有獲利，應按稅前淨利提撥員工酬勞不低於1%及提撥董事酬勞不高於1%。
- 二、113年度結算未含員工酬勞及董事酬勞稅前淨利為124,406,997元，擬提撥2%員工酬勞金額為2,488,140元及提撥1%董事酬勞金額為1,244,069元，以上酬勞均以現金發放。
- 三、上項酬勞分派，業經114年2月26日第6屆第2次薪酬委員會審查通過。

四、修訂「董事會議事規範」報告，敬請 鑒核。

說明：為配合法令修正，擬修訂本公司董事會議事規範部份條文，修正前後條文對照表如下：

董事會議事規範修正條文對照表

原 條 文	修 訂 後 條 文	修訂理由
<p>第 8 條 (董事會參考資料、列席人員與董事會召開)</p> <p>本公司董事會召開時，董事會指定之議事事務單位應備妥相關資料供與會董事隨時查考。</p> <p>召開董事會，得視議案內容通知相關部門或子公司之人員列席。必要時，亦得邀請會計師、律師或其他專業人士列席會議及說明。但討論及表決時應離席。</p> <p>董事會之主席於已屆開會時間並有過半數之董事出席時，應即宣布開會。已屆開會時間，如全體董事有半數未出席時，主席得宣布延後開會，其延後次數以二次為限。延後二次仍不足額者，主席得依第三條第二項規定之程序重行召集。</p> <p>前項及第十六條第二項第二款所稱全體董事，以實際在任者計算之。</p>	<p>第 8 條 (董事會參考資料、列席人員與董事會召開)</p> <p>本公司董事會召開時，董事會指定之議事事務單位應備妥相關資料供與會董事隨時查考。</p> <p>召開董事會，得視議案內容通知相關部門或子公司之人員列席。必要時，亦得邀請會計師、律師或其他專業人士列席會議及說明。但討論及表決時應離席。</p> <p>董事會之主席於已屆開會時間並有過半數之董事出席時，應即宣布開會。已屆開會時間，如全體董事有半數未出席時，主席得宣布於當日延後開會，其延後次數以二次為限。延後二次仍不足額者，主席得依第三條第二項規定之程序重行召集。</p> <p>前項及第十六條第二項第二款所稱全體董事，以實際在任者計算之。</p>	<p>明定出席人數不足時，主席得宣布延後開會之時限以當日為限。</p>
<p>第11條 (議案討論)</p> <p>本公司董事會應依會議通知所排定之議事程序進行。但經出席董事過半數同意者，得變更之。</p> <p>非經出席董事過半數同意者，主席不得逕行宣布散會。</p> <p>董事會議事進行中，若在席董事未達出席董事過半數者，經在席董事提議，主席應宣布暫停開會，並準用第八條第四項規定。</p>	<p>第11條 (議案討論)</p> <p>本公司董事會應依會議通知所排定之議事程序進行。但經出席董事過半數同意者，得變更之。</p> <p>非經出席董事過半數同意者，主席不得逕行宣布散會。</p> <p>董事會議事進行中，若在席董事未達出席董事過半數者，經在席董事提議，主席應宣布暫停開會，並準用第八條第四項規定。</p> <p><u>董事會議事進行中，主席因故無法主持會議或未依第二項規定逕行宣布散會，其代理人之選任準用第七條第三項規定。</u></p>	<p>配合增訂第四項，明定代理人選任方式準用第七條第三項規定。</p>

原 條 文	修 訂 後 條 文	修訂理由
<p>第18條 (附則)</p> <p>一、本議事規範之訂定及修正應經本公司董事會同意，並提股東會報告。</p> <p>二、本議事規範訂定於中華民國96年3月23日，第1次修訂於97年3月21日、第2次修訂於99年3月17日、第3次修訂於102年6月21日、第4次修訂於106年11月8日、第5次修訂於110年3月9日、第6次修訂於111年11月8日。</p>	<p>第18條 (附則)</p> <p>一、本議事規範之訂定及修正應經本公司董事會同意，並提股東會報告。</p> <p>二、本議事規範訂定於中華民國96年3月23日，第1次修訂於97年3月21日、第2次修訂於99年3月17日、第3次修訂於102年6月21日、第4次修訂於106年11月8日、第5次修訂於110年3月9日、第6次修訂於111年11月8日、<u>第7次修訂於113年11月5日</u>。</p>	

【承認事項】

第一案 董事會提

案由：113年度營業報告書及財務報表承認案，提請 承認。

說明：

- 一、本公司113年度財務報表，包括：合併資產負債表、合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表及113年度個體財務報表，業經編製完竣，除送請審計委員會審查外，並經安永聯合會計師事務所張巧穎會計師及王彥鈞會計師查核竣事。
- 二、前項財務報表，請參閱本手冊第27~42頁。

決議：

第二案 董事會提

案由：113年度盈餘分配案，提請 承認。

說明：

- 一、本公司113年度決算稅後淨利為84,858,928元，擬以未分配盈餘新台幣90,814,730元，配發股票股利，每股配發0.4元，即每仟股配發40股，經本次股東會決議通過後，授權董事會訂定股利分派基準日。
- 二、113年度盈餘分配表，請參閱本手冊第43頁。

決議：

【討論事項】

第一案 董事會提

案由：盈餘轉增資發行新股案，提請核議。

說明：

- 一、本公司為充實營運資金，擬自113年度可分配盈餘中提撥普通股股票股利90,814,730元轉增資，計發行新股9,081,473股，每股面額新台幣10元。
- 二、本次發行之新股，經股東會通過並呈主管機關核准後另訂配股基準日。以該基準日股東名簿記載之股東持有股份，每仟股無償配發40股，配發不足壹股之畸零股，由股東自停止過戶日起五日內，辦理自行合併湊成壹股之登記，逾期未併湊或併湊後仍不足壹股之畸零股，依公司法第240條規定改發現金計算至元為止，其股份授權董事長洽特定人按面額承購之。
- 三、本次增資發行之新股，其權利義務與原已發行股份相同。
- 四、嗣後如本公司於增資基準日前股本變動，而影響流通在外股份總數，致股東配股比率因此發生變動時，授權董事長全權調整之。
- 五、本增資案如因法令變更或主管機關核示變更致有未盡事宜，亦授權董事長全權處理之。

決議：

第二案 董事會提

案由：修訂公司章程，提請核議。

說明：修訂本公司章程，修正條文對照表如下：

公司章程修正條文對照表

原 條 文	修 正 後 條 文	修 訂 理 由
第廿五條： 公司年度如有獲利，應按稅前淨利提撥員工酬勞不低於 <u>1%</u> 及提撥董監酬勞不高於 <u>1%</u> ，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。	第廿五條： 公司年度如有獲利，應按稅前淨利提撥員工酬勞不低於 <u>2%</u> 及提撥董監酬勞不高於 <u>2%</u> ，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， <u>員工酬勞數額中，應配發基層員工酬勞不低於30%</u> 。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。	調整員工及董事酬勞比例及明訂基層員工提撥比例。
第廿八條： 本章程訂立於中華民國77年1月11日，第1次修正於民國78年6月1日...第25次修正於113年5月23日。	第廿八條： 本章程訂立於中華民國77年1月11日，第1次修正於民國78年6月1日...第25次修正於113年5月23日， <u>第26次修正於114年5月22日</u> 。	

決議：

【臨時動議】

【附錄一】

三豐建設股份有限公司章程

第一章 總 則

第一條：本公司依照公司法規定組織之，定名為三豐建設股份有限公司，英文名稱定為SUN FON CONSTRUCTION CO., LTD.。

第二條：本公司所營事業如下：

- 1.H701010 住宅及大樓開發租售業。
- 2.H701020 工業廠房開發租售業。
- 3.H701040 特定專業區開發業。
- 4.H701050 投資興建公共建設業。
- 5.H701060 新市鎮、新社區開發業。
- 6.H701070 區段徵收及市地重劃代辦業。
- 7.H701080 都市更新重建業。
- 8.H701090 都市更新整建維護業。
- 9.H703090 不動產買賣業。
- 10.H703100 不動產租賃業。
- 11.H703110 老人住宅業。
- 12.E801010 室內裝潢業。
- 13.F211010 建材零售業。
- 14.ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

第二條之一：所有轉投資總額，得超過本公司實收資本額百分之四十；視業務之必要得對外保證。

第三條：本公司設總公司於台北市，必要時經董事會之決議得在國內外設立分公司。

第四條：依公司法第二十八條規定辦理之。

第二章 股 份

第五條：本公司資本總額定為新台幣參拾億元，分為參億股，每股面額新台幣壹拾元，其中未發行股份由董事會視公司業務需要分次發行。

第六條：本公司依公司法收買之股份，轉讓之對象得包括符合一定條件之控制或從屬公司員工。

本公司員工認股權憑證發給之對象，得包括符合一定條件之控制或從屬公司員工。

本公司發行新股時，承購股份之員工，得包括符合一定條件之控制或從屬公司員工。

本公司發行限制員工權利新股之對象，得包括符合一定條件之控制或從屬公司員工。

第七條：本公司發行之股份得免印製股票，惟應洽證券商集中保管事業機構登錄。

第八條：股票之轉讓過戶，自股東常會開會前六十日內，股東臨時會前三十日內，或公司決定分派股息及紅利或其他利益之基準日前五日內均停止之。

第九條：本公司辦理股東之股務相關作業，除法令、證券主管機關另有規定者外，悉依公司法及公開發行股票公司股務處理準則規定辦理。

第三章 股東會

第十條：股東會分常會及臨時會兩種，常會每年召開一次，於每會計年度結束後六個月內由董事會依法召開之。臨時會於必要時依法召集之。

第十一條：股東因故不能出席股東會時，得出具公司印發之委託書載明授權範圍委託代理人出席。除依公司法第177條規定外，悉依主管機關頒佈之「公開發行公司出席股東會使用委託書規則」規定辦理。

第十二條：本公司股東每股有一表決權，但依公司法第179條規定本公司及子公司持有本公司之股份，無表決權。

第十三條：股東會之決議除公司法另有規定者外，應有代表已發行股份總數過半數股東之出席，以出席股東表決權過半數股東之同意行之，依主管機關規定，本公司股東亦得以電子方式行使表決權，以電子方式行使表決權之股東視為親自出席，其相關事宜悉依法令規定辦理。

第十四條：股東常會之召集應於開會三十日前，臨時會之召集應於開會十五日前，將開會之日期地點及召集事由通知各股東。

本公司得以視訊方式或其他經中央主管機關公告之方式召開股東會。

第十五條：股東會開會之主席，除公司法另有規定外，以董事長任之，董事長因事缺席時，其代理依公司法第二百零八條規定辦理；由董事會以外之其他召集者，主席由該召集權人擔任之，召集權人有二人以上時，應互推一人擔任之。

第十六條：股東會之決議事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並於會後二十日內將議事錄分發各股東。議事錄之分發，得以公告方式為之。議事錄應記載會議年、月、日、場所、主席姓名及決議方法，並應記載議事經過之要領及其結果，議事錄應與出席股東之簽名簿及代理出席之委託書一併保存於公司。

第四章 董事及審計委員會

第十七條：本公司設董事七人至九人。董事人數授權由董事會議定之。

前項董事名額中，獨立董事至少三人。

董事之選舉採公司法第192條之1候選人提名制度。董事候選人提名之受理方式及公告等相關事宜，悉依公司法及證券交易法相關法令規定辦理。

獨立董事與非獨立董事一併進行選舉，分別計算當選名額。董事任期三年，連選得連任。

第十七條之一：本公司依據證券交易法第14條之4規定設置審計委員會，審計委員會應由全體獨立董事組成，審計委員會或審計委員會之成員負責執行公司法、證券交易法及其他法令規定監察人之職權。

第十八條：董事組織董事會，由三分之二以上董事之出席及出席董事過半數之同意互推一人為董事長，並得設副董事長一人，由董事以同一方式互選之，執行本公司一切事務，董事長對外代表公司。

第十九條：董事會之決議，除公司法另有規定者外，應有董事半數以上出席，並以出席董事過半數之同意行之，其決議錄應由主席簽名或蓋章，並於會後二十日內分發各董事，議事錄應記載議事經過之要領及其結果，議事錄應與出席董事之簽名簿及代理出席之委託書一併保存於公司。

董事因故不能出席時，應出具委託書委託其他董事代理之，前項代理人以受一人之委託為限。

董事會開會時，如以視訊畫面會議為之，其董事以視訊畫面參與會議者，視為親自出席。

董事會之召集，得以書面、電子郵件或傳真方式通知各董事。

第二十條：董事長請假或因故不能行使職權時，其代理依公司法第二百零八條規定辦理。

第二十一條：董事之報酬，得依同業通常水準支付報酬，報酬授權董事會議定之。

第二十二條：刪除。

第五章 經理人

第二十三條：本公司得設總經理一人，副總經理及經理若干人，其委任、解任及報酬依照公司法第29條規定辦理。

第六章 會計

第二十四條：本公司應於每會計年度終了，由董事會編造下列各項表冊，於股東常會開會三十日前交監察人查核，並提請股東會承認。

1. 營業報告書
2. 財務報表
3. 盈餘分派或虧損撥補之議案

第二十五條：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。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。

第二十五條之一：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。

第七章 附 則

第廿六條：本章程未盡事宜悉依照公司法規定辦理。

第廿七條：本章程自呈奉主管機關核准登記後生效，修改時亦同。

第廿八條：本章程訂立於中華民國77年1月11日，第1次修正於民國78年6月1日，第2次修正於民國78年7月18日，第3次修正於民國79年6月20日，第4次修正於民國79年7月23日，第5次修正於民國80年6月20日，第6次修正於民國81年6月10日，第7次修正於民國83年6月2日，第8次修正於民國84年4月7日，第9次修正於民國85年5月29日，第10次修正於民國86年5月2日，第11次修正於民國87年6月4日，第12次修正於民國89年4月29日，第13次修正於民國91年5月30日，第14次修正於民國92年5月30日，第15次修正於95年6月14日，第16次修正於99年6月9日，第17次修正於101年6月15日，第18次修正於102年6月21日，第19次修正於103年6月4日，第20次修正於105年5月27日，第21次修正於107年5月29日，第22次修正於109年5月28日，第23次修正於110年7月23日，第24次修正於111年5月26日，第25次修正於113年5月23日。

【附錄二】

三豐建設股份有限公司股東會議事規則

- 一、本公司股東會除法令另有規定者外，應依本規則辦理。

本公司股東會召開方式之變更應經董事會決議，並最遲於股東會開會通知書寄發前為之。

本公司召開股東會視訊會議，應於股東會召集通知書載明下列事項：

 1. 股東參與視訊會議及行使權利方法。
 2. 因天災、事變或其他不可抗力情事致視訊會議平台或以視訊方式參與發生障礙時之處理方式。
- 二、受理股東報到時間至少應於會議開始前三十分鐘辦理之；股東會以視訊會議召開者，應於會議開始前三十分鐘，於股東會視訊會議平台受理報到，完成報到之股東視為親自出席股東會。本公司至少應於會議開始前三十分鐘，將以書面或電子方式出席之股數、議事手冊、年報及會議補充資料上傳至股東會視訊會議平台，並持續揭露至會議結束。

本公司應設簽名簿供出席股東簽到，或由出席股東繳交簽到卡以代簽到。股東會以視訊會議召開者，股東欲以視訊方式出席者，應於股東會開會二日前，向本公司登記。

出席股數依繳交之簽到卡及視訊會議平台報到股數，加計以書面或電子方式行使表決權之股數計算之。
- 三、股東會之出席及表決，應以股份為計算基準。股東得於每次股東會，出具本公司印發之委託書，載明授權範圍，委託代理人，出席股東會。

一股東以出具一委託書，並以委託一人為限，應於股東會開會五日前送達本公司，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

委託書送達本公司後，股東欲親自或以視訊方式出席股東會或以書面或電子方式行使表決權者，應於股東會開會二日前，以書面向本公司為撤銷委託之通知，逾期撤銷者，如以書面或電子方式行使表決權並以委託書委託代理人出席股東會者，以委託代理人出席行使之表決權為準。
- 四、本公司股東會召開之地點，應於本公司所在地或便利股東出席且適合股東會召開之地點為之，會議開始時間不得早於上午九時或晚於下午三時。

本公司召開視訊股東會時，不受前項召開地點之限制。
- 五、股東會如由董事會召集者，其主席由董事長擔任之，董事長請假或因故不能行使職權時，由副董事長代理之，無副董事長或副董事長亦請假或因故不能行使職權時，由董事長指定常務董事一人代理之；其未設常務董事者，指定董事一人代理之，董事長未指定代理人者，由常務董事或董事互推一人代理之。

股東會如由董事會以外之其他有召集權人召集者，其主席由該召集權人擔任之，召集權人有二人以上時，應互推一人擔任之。

六、公司得指派所委任之律師、會計師或相關人員列席股東會。

辦理股東會之會務人員應佩戴識別證或臂章。

七、公司應將股東會之開會過程全程錄音或錄影，並至少保存一年。但經股東依公司法第一百八十九條提起訴訟者，應保存至訴訟終結為止。

本公司股東會如採視訊會議時，應對股東之註冊、登記、報到、提問、投票及公司計票結果等資料進行記錄保存，並對視訊會議全程連續不間斷錄音及錄影，並於本公司存續期間妥善保存。

八、已屆開會時間，主席應即宣布開會，並同時公布無表決權數及出席股份數等相關資訊。惟未有代表已發行股份總數過半數之股東出席時，主席得宣布延後開會，其延後次數以二次為限，延後時間合計不得超過一小時。延後二次仍不足額而有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，由主席宣布流會；股東會以視訊會議召開者，本公司另應於股東會視訊會議平台公告流會。

前項延後二次仍不足額而有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，得依公司法第一百七十五條第一項規定為假決議，並將假決議通知各股東於一個月內再行召集股東會；股東會以視訊會議召開者，股東欲以視訊方式出席者，應依第二點向本公司重行登記。

於當次會議未結束前，如出席股東所代表股數已發行股份總數過半數時，主席得將作成之假決議，依公司法第一百七十四條規定重新提請大會表決。

九、股東會如由董事會召集者，其議程由董事會訂定之，會議應依排定之議程進行，非經股東會決議不得變更之。

股東會如由董事會以外之其他有召集權人召集者，準用前項之規定。

前二項排定之議程於議事(含臨時動議)未終結前，非經決議，主席不得逕行宣布散會。會議散會後，股東不得另推選主席於原址或另覓場所續行開會；但主席違反議事規則，宣布散會者，得以出席股東表決權過半數之同意推選一人擔任主席，繼續開會。

十、出席股東發言前，須先填具發言條載明發言要旨、股東戶號(或出席證編號)及戶名，由主席定其發言順序。

出席股東僅提發言條而未發言者，視為未發言。發言內容與發言條記載不符者，以發言內容為準。

出席股東發言時，其他股東除經徵得主席及發言股東同意外，不得發言干擾，違反者主席應予制止。

十一、同一議案每一股東發言，非經主席之同意不得超過兩次，每次不得超過五分鐘。

股東發言違反前項規定或超出議題範圍者，主席得制止其發言。

- 十二、法人受託出席股東會時，該法人僅得指派一人代表出席。
法人股東指派二人以上之代表出席股東會時，同一議案僅得推由一人發言。
- 十三、出席股東發言後，主席得親自或指定相關人員答覆。
股東會以視訊會議召開者，以視訊方式參與之股東，得於主席宣布開會後，至宣布散會前，於股東會視訊會議平台以文字方式提問，每一議案提問次數不得超過兩次，每次以二百字為限。
- 十四、主席對於議案之討論，認為已達可付表決之程度時，得宣布停止討論，提付表決。
- 十五、議案表決之監票及計票人員，由主席指定之，但監票人員應具有股東身分。表決之結果，應當場報告，並作成記錄。如有選舉時，宣布結果應包含當選董事名單與其當選權數及落選董事名單及其獲得之選舉權數。
股東會以視訊會議召開者，應於主席宣布投票結束後，為一次性計票，宣布各項議案表決及選舉結果，並即時揭露於股東會視訊會議平台。
- 十六、會議進行中，主席得酌定時間宣布休息。
- 十七、議案之表決，除公司法及公司章程另有規定外，以出席股東表決權過半數之同意通過之，表決時如經主席徵詢無異議者視為通過，其效力與投票表決同。
股東每股有一表決權，但依公司法自己持有之股份，無表決權。
- 十八、同一議案有修正案或替代案時，由主席併同原案定其表決之順序。如其中一案已獲通過時，其他議案即為否決，勿庸再行表決。
- 十九、主席得指揮糾察員(或保全人員)協助維持會場秩序。糾察員(或保全人員)在場協助維持秩序時，應佩戴「糾察員」字樣臂章。
- 二十、本規則未規定事項，悉依公司法及本公司章程之規定辦理。
- 二十一、本規則經股東會通過後施行，修正時亦同。
- 二十二、本規則訂立於民國79年6月20日，第1次修正於民國88年5月29日，第2次修正於民國91年5月30日，第3次修正於民國110年7月23日，第4次修正於民國113年5月23日。

【附錄三】

三豐建設股份有限公司董事會議事規範

第 1 條 (本規範訂定依據)

為建立本公司良好董事會治理制度、健全監督功能及強化管理機能，爰依「公開發行公司董事會議事辦法」訂定本規範，以資遵循。

第 2 條 (本規範規範之範圍)

本公司董事會之議事規範，其主要議事內容、作業程序、議事錄應載明事項、公告及其他應遵循事項，應依本規範之規定辦理。

第 3 條 (董事會召集及會議通知)

本公司董事會每季至少召集一次。

董事會之召集，應載明事由，於七日前通知各董事，但遇有緊急情事時，得隨時召集之。

本規範第十二條第一項各款之事項，應於召集事由中列舉，不得以臨時動議提出。

董事會之召集，得以書面、電子郵件或傳真方式通知各董事。

第 4 條 (會議通知及會議資料)

本公司董事會指定之辦理議事事務單位為財務部。

議事單位應擬訂董事會議事內容，並提供充份之會議資料，於召集通知時一併寄送。

董事如認為會議資料不充份，得向議事事務單位請求補足。董事如認為議案資料不充份，得經董事會決議後延期審議之。

第 5 條 (簽名簿等文件備置及董事之委託出席)

召開董事會時，應設簽名簿供出席董事簽到，以供查考。

董事應親自出席董事會，如不能親自出席，得依本公司章程規定委託其他董事代理出席；如以視訊參與會議者，視為親自出席。

董事委託其他董事代理出席董事會時，應於每次出具委託書，並列舉召集事由之授權範圍。

第二項代理人，以受一人之委託為限

第 6 條 (董事會開會地點及時間之原則)

本公司董事會召開之地點與時間，應於本公司所在地及辦公時間或便於董事出席且適合董事會召開之地點及時間為之。

第 7 條 (董事會主席及代理人)

本公司董事會由董事長召集者，由董事長擔任主席。但每屆第一次董事會，由股東會所得選票代表選舉權最多之董事召集者，會議主席由該召集權人擔任之，召集權人有二人以上時，應互推一人擔任之。

依公司法第二百零三條第四項或第二百零三條之一第三項規定董事會由過半數之董事自行召集者，由董事互推一人擔任主席。

董事長請假或因故不能行使職權時，由副董事長代理之，無副董事長或副董事長亦請假或因故不能行使職權時，由董事長指定常務董事一人代理之；其未設常務董事者，指定董事一人代理之，董事長未指定代理人者，由常務董事或董事互推一人代理之。

第 8 條 (董事會參考資料、列席人員與董事會召開)

本公司董事會召開時，董事會指定之議事事務單位應備妥相關資料供與會董事隨時查考。

召開董事會，得視議案內容通知相關部門或子公司之人員列席。必要時，亦得邀請會計師、律師或其他專業人士列席會議及說明。但討論及表決時應離席。

董事會之主席於已屆開會時間並有過半數之董事出席時，應即宣布開會。已屆開會時間，如全體董事有半數未出席時，主席得宣布延後開會，其延後次數以二次為限。延後二次仍不足額者，主席得依第三條第二項規定之程序重行召集。

前項及第十六條第二項第二款所稱全體董事，以實際在任者計算之。

第 9 條 (董事會開會過程錄音或錄影之存證)

本公司董事會之開會過程，應全程錄音或錄影存證，並至少保存五年，其保存得以電子方式為之。

前項保存期限未屆滿前，發生關於董事會相關議決事項之訴訟時，相關錄音或錄影存證資料應續予保存至訴訟終結止。

以視訊會議召開者，其視訊影音資料為會議紀錄之一部分，應於公司存續期間妥善保存。

第 10 條 (議事內容)

本公司定期性董事會之議事內容，至少包括下列各事項：

一、報告事項：

- (一) 上次會議紀錄及執行情形。
- (二) 重要財務業務報告。
- (三) 內部稽核業務報告。
- (四) 其他重要報告事項。

二、討論事項：

- (一) 上次會議保留之討論事項。
- (二) 本次會議預定討論事項。

三、臨時動議。

第 11 條 (議案討論)

本公司董事會應依會議通知所排定之議事程序進行。但經出席董事過半數同意者，得變更之。

非經出席董事過半數同意者，主席不得逕行宣布散會。

董事會議事進行中，若在席董事未達出席董事過半數者，經在席董事提議，主席應宣布暫停開會，並準用第八條第四項規定。

第 12 條 (應經董事會討論事項)

下列事項應提本公司董事會討論：

一、本公司之營運計畫。

二、年度財務報告及須經會計師查核簽證之第二季財務報告。

三、依證券交易法 (下稱證交法) 第十四條之一規定訂定或修訂內部控制制度，及內部控制制度有效性之考核。

四、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。

五、募集、發行或私募具有股權性質之有價證券。

六、董事會未設常務董事者，董事長之選任或解任。

七、財務、會計或內部稽核主管之任免。

八、對關係人之捐贈或對非關係人之重大捐贈。但因重大天然災害所為急難救助之公益性質捐贈，得提下次董事會追認。

九、依證交法第十四條之三、其他依法令或章程規定應由股東會決議或董事會決議事項或主管機關規定之重大事項。

前項第八款所稱關係人，指證券發行人財務報告編製準則所規範之關係人；所稱對非關係人之重大捐贈，指每筆捐贈金額或一年內累積對同一對象捐贈金額達新臺幣一億元以上，或達最近年度經會計師簽證之財務報告營業收入淨額百分之一或實收資本額百分之五以上者。

前項所稱一年內係以本次董事會召開日期為基準，往前追溯推算一年，已提董事會決議通過部分免再計入。

外國公司股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，第二項有關實收資本額百分之五之金額，以股東權益百分之二點五計算之。

應有至少一席獨立董事親自出席董事會，對於第一項應提董事會決議事項，應有全體獨立董事出席董事會，獨立董事如無法親自出席，應委由其他獨立董事代理出席。獨立董事如有反對或保留意見，應於董事會議事錄載明；如獨立董事不能親自出席董事會表達反對或保留意見者，除有正當理由外，應事先出具書面意見，並載明於董事會議事錄。

第13條（表決《一》）

主席對於議案之討論，認為已達可付表決之程度時，得宣布停止討論，提付表決。

本公司董事會議案表決時，經主席徵詢出席董事全體無異議者，視為通過。如經主席徵詢而有異議者，即應提付表決。

前項所稱出席董事全體不包括依第15條第一項規定不得行使表決權之董事。

表決方式由主席就下列各款規定擇一行之，但出席者有異議時，應徵求多數之意見決定之：

- 一、舉手表決或投票器表決。
- 二、唱名表決。
- 三、投票表決。

第14條（表決《二》及監票、計票方式）

本公司董事會議案之決議，除證交法及公司法另有規定外，應有過半數董事之出席，出席董事過半數之同意行之。

同一議案有修正案或替代案時，由主席併同原案定其表決之順序。但如其中一案已獲通過時，其他議案即視為否決，無須再行表決。

議案之表決如有設置監票及計票人員之必要者，由主席指定之，但監票人員應具董事身分。

表決之結果，應當場報告，並做成紀錄。

第15條（董事之利益迴避制度）

董事對於會議事項，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。董事之配偶、二親等內血親，或與董事具有控制從屬關係之公司，就會議之事項有利害關係者，視為董事就該事項有自身利害關係。

本公司董事會之決議，對依規定不得行使表決權之董事，依公司法第二百零六條第四項準用第一百八十條第二項規定辦理。

第16條（會議紀錄及簽署事項）

本公司董事會之議事，應作成議事錄，議事錄應詳實記載下列事項：

- 一、會議屆次（或年次）及時間地點。
- 二、主席之姓名。
- 三、董事出席狀況，包括出席、請假及缺席者之姓名與人數。
- 四、列席者之姓名及職稱。
- 五、記錄之姓名。
- 六、報告事項。

七、討論事項：各議案之決議方法與結果、董事、專家及其他人員發言摘要、依前條第一項規定涉及利害關係之董事姓名、利害關係重要內容之說明、其應迴避或不迴避理由、迴避情形、反對或保留意見且有紀錄或書面聲明及獨立董事依第十二條第四項規定出具之書面意見。

八、臨時動議：提案人姓名、議案之決議方法與結果、董事、專家及其他人員發言摘要、依前條第一項規定涉及利害關係之董事姓名、利害關係重要內容之說明、其應迴避或不迴避理由、迴避情形及反對或保留意見且有紀錄或書面聲明。

九、其他應記載事項。

董事會議決事項，如獨立董事有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者；或未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意通過者，除應於議事錄載明外，並應於董事會之日起二日內於主管機關指定之公開資訊觀測站辦理公告申報。

董事會簽到簿為議事錄之一部分，應於公司存續期間妥善保存。

議事錄須由會議主席及記錄人員簽名或蓋章，於會後二十日內分送各董事。

並應列入本公司重要檔案，於本公司存續期間妥善保存。

第一項議事錄之製作及分發得以電子方式為之。

第 17 條 (董事會之授權原則)

除第十二條第一項應提本公司董事會討論事項外，本公司董事會依法令或公司規章規定，得授權董事長行使董事會職權，及授權內容如下：

- 一、核定各項重要契約。
- 二、不動產抵押借款及其他借款之核定。
- 三、公司一般財產及不動產購置與處分之核定。
- 四、轉投資公司董事之指派。
- 五、增資或減資基準日、現金股利配發基準日核定。

第 18 條 (附則)

- 一、本議事規範之訂定及修正應經本公司董事會同意，並提股東會報告。
- 二、本議事規範訂定於中華民國96年3月23日，第1次修訂於97年3月21日、第2次修訂於99年3月17日、第3次修訂於102年6月21日、第4次修訂於106年11月8日、第5次修訂於110年3月9日、第6次修訂於111年11月8日。

【附錄四】

董事股權資料

(一) 全體董事最低應持有股數暨股東名簿記載持有股數明細表

職 稱	應持有股數	股東名簿登記股數
董 事	12,000,000 股	34,144,042 股

註：停止過戶日：114年3月24日

(二) 董事持有股數明細表

職 稱	姓 名	股東名簿 登記股數持股	比率
董 事 長	東台開發股份有限公司 代表人：洪敏夫	14,700,504	6.47%
董 事	財團法人金沙文教基金會 代表人：洪憶菁	1,456,711	0.64%
董 事	有力投資有限公司 代表人：林懿偉	15,288,109	6.73%
董 事	宏鼎投資股份有限公司 代表人：陳德峰	2,698,718	1.18%
獨立董事	顏國隆	0	0%
獨立董事	葛百鈴	0	0%
獨立董事	吳振榮	0	0%

註：停止過戶日：114年3月24日

【附錄五】

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民國 113 年 12 月 31 日及民國 112 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日及民國 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨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股份有限公司及其子公司民國 113 年 12 月 31 日及民國 112 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日及民國 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及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，與三豐建設股份有限公司及其子公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

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及其子公司民國 113 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

三豐建設股份有限公司及其子公司於民國 113 年度認列營業收入 684,936 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，本會計師認為收入認列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時點之正確性；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。

本會計師亦考量合併財務報表附註四及附註六中有關營業收入揭露之適當性。

2. 存貨評價

三豐建設股份有限公司及其子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 113 年 12 月 31 日止，三豐建設股份有限公司及其子公司存貨淨額為 3,403,713 千元，佔合併總資產約 57%，對合併財務報表係屬重大。另由於房地產市場易受政治、總體經濟、市場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，本會計師認為存貨之評價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，取得三豐建設股份有限公司及其子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，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)，以評估備抵存貨跌價損失之合理性。

本會計師亦考量合併財務報表附註五及附註六中有關存貨評價揭露之適當性。

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股份有限公司及其子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及其子公司或停止營業，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及其子公司之治理單位(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股份有限公司及其子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及其子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股份有限公司及其子公司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，決定對三豐建設股份有限公司及其子公司民國 113 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 113 年度及民國 112 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。

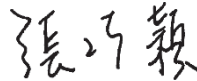
安永聯合會計師事務所

主管機關核准辦理公開發行公司財務報告

查核簽證文號：金管證審字第 1100349497 號

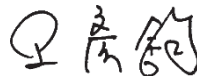
金管證六字第 0950104133 號

張巧穎



會計師：

王彥鈞



中華民國 114 年 2 月 26 日



三鼎聯合會計師事務所
民國113年12月31日

單位：新臺幣千元

代碼	資產會計科目	附註	113年12月31日		112年12月31日		113年12月31日		112年12月31日	
			金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
	流動資產									
1100	現金及約當現金	四、六及九	\$372,261	7	\$454,551	9	\$1,541,876	26	\$951,521	18
1220	本期所得稅資產	四	37	-	126	-	150,000	3	100,000	2
130x	存貨	四、五、六、八及九	3,403,713	57	2,983,394	55	970,140	16	1,257,139	24
1410	預付費用		45,884	1	19,900	-	47,279	1	97,396	2
1470	其他流動資產	六及九	673,118	11	643,140	12	89,154	1	55,317	1
1480	取得合約之增額成本 - 流動	四及六	206,892	3	171,306	3	17,850	1	16,585	-
11xx	流動資產合計		4,701,905	79	4,272,417	79	2,855,429	48	2,505,885	47
	非流動資產									
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	899,691	15	759,574	14				
1600	不動產、廠房及設備	四、六及八	43,086	1	43,650	1	3,803	-	3,173	-
1760	投資性不動產淨額	四、五、六、八及九	288,727	5	290,306	5	605	-	605	-
1780	無形資產	四及六	506	-	740	-	4,408	-	3,778	-
1840	遞延所得稅資產	四	715	-	715	-	2,859,837	48	2,509,663	47
1900	其他非流動資產	四及六	24,009	-	25,940	1				
1975	海關保證金 - 非流動		4,380	-	-	-				
15xx	非流動資產合計		1,261,114	21	1,120,925	21	2,270,368	38	2,162,255	40
	資產總計		\$5,963,019	100	\$5,393,342	100	\$5,963,019	100	\$5,393,342	100
	負債及權益									
	流動負債									
	短期借款									
	應付短期票券									
	合約負債 - 流動									
	應付票據									
	應付帳款									
	其他應付款									
	本期所得稅負債									
	其他流動負債 - 其他									
	流動負債合計									
	非流動負債									
	遞延所得稅負債 - 非流動									
	其他非流動負債 - 其他									
	非流動負債合計									
	負債總計									
	歸屬於母公司業主之權益									
	股本									
	普通股股本									
	資本公積									
	保留盈餘									
	法定盈餘公積									
	特別盈餘公積									
	未分配盈餘									
	保留盈餘合計									
	其他權益									
	庫藏股票 (23,395)									
	歸屬於母公司業主之權益									
	非控制權益									
	權益總計									
	負債及權益總計									

(請參閱合併財務報表附註)



經理人：藍麗華

會計主管：石淑波



三豐建設股份有限公司
 民國113年及民國112年1月1日至12月31日



單位：除每股盈餘外，新臺幣千元

代碼	會計項目	附註	113年度		112年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入	四及六	\$684,936	100	\$478,477	100
5000	營業成本	四及六	(522,184)	(76)	(380,978)	(80)
5900	營業毛利		162,752	24	97,499	20
6000	營業費用	六				
6100	推銷費用		(5,812)	(1)	(13,767)	(3)
6200	管理費用		(61,374)	(9)	(50,083)	(10)
	營業費用合計		(67,186)	(10)	(63,850)	(13)
6900	營業利益		95,566	14	33,649	7
7000	營業外收入及支出	四及六				
7100	利息收入		7,770	1	4,967	1
7010	其他收入		21,971	3	14,658	3
7020	其他利益及損失		(1,622)	-	(586)	-
7050	財務成本		(3,034)	-	(1,845)	-
	營業外收入及支出合計		25,085	4	17,194	4
7900	稅前淨利		120,651	18	50,843	11
7950	所得稅費用	四、五及六	(35,816)	(6)	(21,927)	(5)
8200	本期淨利		84,835	12	28,916	6
8300	其他綜合損益	四及六				
8310	不重分類至損益之項目					
8311	確定福利計畫之再衡量數		3,495	1	(398)	-
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		131,173	19	131,376	27
	本期其他綜合損益		134,668	20	130,978	27
8500	本期綜合損益總額		\$219,503	32	\$159,894	33
8600	淨利歸屬於：					
8610	母公司業主		\$84,859		\$28,935	
8620	非控制權益		(24)		(19)	
			\$84,835		\$28,916	
8700	綜合損益總額歸屬於：					
8710	母公司業主		\$219,527		\$159,913	
8720	非控制權益		(24)		(19)	
			\$219,503		\$159,894	
9750	每股盈餘(元) 基本每股盈餘 本期淨利	六	\$0.39		\$0.13	
9850	稀釋每股盈餘 本期淨利	六	\$0.39		\$0.13	

(請參閱合併財務報表附註)

董事長：東台開發投資有限公司
 指派代表：(印)



經理人：藍麗華



會計主管：石淑瑛





三豐建設股份有限公司

10000100000000000000

民國113年12月31日

單位：新臺幣千元

代碼	項 目	歸屬於母公司業主之權益							非控制權益	權益總額	
		股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	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			總 計
A1	民國112年1月1日餘額	3100	3200	3310	3320	3350	3420	3500	31XX	36XX	3XXX
		\$2,162,255	\$1,346	\$358,822	\$9,733	\$28,408	\$186,575	\$(23,393)	\$2,723,746	\$39	\$2,723,785
B1	民國111年度盈餘指撥及分配 提列法定盈餘公積	-	-	2,594	-	(2,594)	-	-	-	-	-
D1	112年1月1日至12月31日淨利	-	-	-	-	28,935	-	-	28,935	(19)	28,916
D3	112年1月1日至12月31日其他綜合損益	-	-	-	-	(398)	131,376	-	130,978	-	130,978
D5	本期綜合權益總額	-	-	-	-	28,537	131,376	-	159,913	(19)	159,894
M7	子公司所有權權益變動	-	-	-	-	(5)	(76,951)	(2)	(7)	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)	2,883,652	27	2,883,679
B1	民國112年度盈餘指撥及分配 提列法定盈餘公積	-	-	10,548	-	(10,548)	-	-	-	-	-
B9	普通股股票股利	108,113	-	-	-	(108,113)	-	-	-	-	-
D1	113年1月1日至12月31日淨利	-	-	-	-	84,859	-	-	84,859	(24)	84,835
D3	113年1月1日至12月31日其他綜合損益	-	-	-	-	3,495	131,173	-	134,668	-	134,668
D5	本期綜合權益總額	-	-	-	-	88,354	131,173	-	219,527	(24)	219,503
Z1	民國113年12月31日餘額	\$2,270,368	\$1,346	\$371,964	\$9,733	\$100,990	\$372,173	\$(23,395)	\$3,103,179	\$3	\$3,103,182

(請參閱合併財務報表附註)



會計主管：石淑瑛



經理人：藍麗華



董事長：東台開發
指派代表



三豐建設股份有限公司子公司

民國113年及民國112年1月至12月31日

單位：新臺幣千元

代碼	項 目	113年度	112年度
AAAA	營業活動之現金流量：		
A10000	本期稅前淨利	\$120,651	\$50,843
A20000	調整項目：		
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	2,143	2,117
A20200	攤銷費用	234	186
A20900	利息費用	3,034	1,845
A21200	利息收入	(7,770)	(4,967)
A21300	股利收入	(19,761)	(11,928)
A30000	與營業活動相關之資產/負債變動數：		
A31200	存貨增加	(390,585)	(527,201)
A31230	預付款項增加	(25,984)	(14,614)
A31240	其他流動資產增加	(29,991)	(61,185)
A31270	取得合約之增額成本增加	(35,586)	(6,605)
A31990	淨確定福利資產 - 非流動增加	(254)	-
A32125	合約負債(減少)增加	(286,999)	210,066
A32130	應付票據(減少)增加	(50,117)	79,239
A32150	應付帳款增加	33,837	31,878
A32180	其他應付款增加	966	5,076
A32230	其他流動負債 - 其他(減少)增加	(2,466)	2,344
A32240	淨確定福利負債 - 非流動減少	(1)	(2,319)
A33000	營運產生之現金流出	(688,649)	(245,225)
A33100	收取之利息	7,783	5,002
A33500	支付之所得稅	(22,058)	(522)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(702,924)	(240,745)
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	(8,944)	(1,579)
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
B02700	取得不動產、廠房及設備	-	(343)
B04500	取得無形資產	-	(571)
B06700	其他非流動資產減少(增加)	1,931	(15,095)
B07600	收取之股利	19,761	11,928
BBBB	投資活動之淨現金流入	12,748	175,957
CCCC	籌資活動之現金流量：		
C00100	短期借款增加	952,342	381,230
C00200	短期借款減少	(361,987)	(224,300)
C00500	應付短期票券增加	640,000	70,000
C00600	應付短期票券減少	(590,000)	-
C04300	其他非流動負債 - 其他減少	-	(151)
C05600	支付之利息(含資本化利息)	(32,469)	(21,103)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	607,886	205,676
EEEE	本期現金及約當現金(減少)增加數	(82,290)	140,888
E00100	期初現金及約當現金餘額	454,551	313,663
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$372,261	\$454,551

(請參閱合併財務報表附註)

董事長：東台開發股份有限公司
指派代表人：張國華

經理人：藍麗華

會計主管：石淑瑛

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 113 年 12 月 31 日及民國 112 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日及民國 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表，以及財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開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 113 年 12 月 31 日及民國 112 年 12 月 31 日之財務狀況，暨民國 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日及民國 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 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。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 113 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 113 年度認列營業收入 685,056 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，本會計師認為收入認列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時點之正確性；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。

本會計師亦考量個體財務報表附註四及附註六中有關營業收入揭露之適當性。

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 113 年 12 月 31 日止，三豐建設股份有限公司存貨淨額為 3,734,613 千元，佔個體總資產約 61%，對個體財務報表係屬重大。另由於房地產市場易受政治、總體經濟、市場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，本會計師認為存貨之評價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，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，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)，以評估備抵存貨跌價損失之合理性。

本會計師亦考量個體財務報表附註五及附註六中有關存貨評價揭露之適當性。

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 113 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。

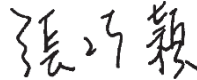
安永聯合會計師事務所

主管機關核准辦理公開發行公司財務報告

查核簽證文號：金管證審字第 1100349497 號

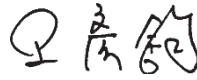
金管證六字第 0950104133 號

張巧穎



會計師：

王彥鈞



中華民國 114 年 2 月 26 日



民國112年12月31日

單位：新臺幣千元

代碼	資產會計科目	附註	113年12月31日	112年12月31日	代碼	負債會計科目	附註	113年12月31日	112年12月31日
			金額	金額				金額	金額
			%	%				%	%
1100	流動資產					流動負債			
1120	現金及約當現金	四、六及九	\$219,117	\$408,765	8	短期借款	四、六及八	\$1,453,876	\$893,521
1200	本期所得稅資產	四	-	100	2110	應付短期票券	四及八	90,000	40,000
1306	存貨	四、五、六、八及九	3,734,613	2,892,387	55	合約負債-流動	四及六	970,140	1,257,139
1410	預付款項		41,400	7,462	2150	應付票據		5,920	7,706
1470	其他流動資產	六及九	671,283	643,133	12	應付帳款	七	1,513	7,450
1480	取得合約之增額成本-流動	四及六	206,892	171,906	3	其他應付帳款-關係人		398,949	138,400
11xx	流動資產合計		4,873,305	4,123,153	78	本應付所得稅負債	四	35,089	21,420
					2230	其他流動負債-其他		3,827	6,352
					2399	流動負債合計		2,971,353	2,383,827
1517	非流動資產				21xx	非流動負債			
	透過其他綜合損益按公允價值衡量	四、六及八	899,691	759,574	14	非流動負債			
	之金融資產-非流動				2660	採用權益法之投資	四及六	623	-
1550	採用權益法之投資	四及六	-	82,107	2	其他非流動負債-其他		342	-
1600	不動產、廠房及設備	四、五、六及八	42,851	43,347	25xx	非流動負債合計		965	342
1760	投資性不動產淨額	四及六	231,374	232,652					
1780	無形資產	四及六	116	235					
1900	其他非流動資產	四及六	23,780	25,841	2xxx	負債總計		2,972,318	2,384,169
1975	淨確定福利資產-非流動		4,380	912					
15xx	非流動資產合計		1,202,192	1,144,668	22	權益			
					3100	股本			
					3110	普通股股本	四及六	2,270,368	2,162,255
					3200	資本公積	六	1,346	1,346
					3300	保留盈餘	六		
					3310	法定盈餘公積		371,964	361,416
					3320	特別盈餘公積		9,733	9,733
					3350	未分配盈餘		109,990	131,297
						保留盈餘合計		482,687	502,446
					3400	其他權益		372,173	241,000
					3500	庫藏股票		(23,395)	(23,395)
					3xxx	權益總計	四及六	3,103,179	2,885,652
1xxx	資產總計		\$6,075,497	\$5,267,821	100	負債及權益總計		\$6,075,497	\$5,267,821

(請參閱國際財務報導附註)



董事長：東台灣發展
指派代表：張耀華

經理人：藍耀華



會計主管：石淑瑛





三陽建設股份有限公司

併存三陽建設

民國113年及112年12月1日至12月31日

單位：除每股盈餘外，新臺幣千元

代碼	會計項目	附註	113年度		112年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入	四、五及六	\$685,056	100	\$478,597	100
5000	營業成本	四及六	(453,108)	(66)	(327,783)	(68)
5900	營業毛利		231,948	34	150,814	32
6000	營業費用	六				
6100	推銷費用		(5,812)	(1)	(13,767)	(3)
6200	管理費用		(48,725)	(7)	(37,199)	(8)
	營業費用合計		(54,537)	(8)	(50,966)	(11)
6900	營業利益		177,411	26	99,848	21
7000	營業外收入及支出	四及六				
7100	利息收入		7,575	1	4,754	1
7010	其他收入		19,848	3	12,374	3
7020	其他利益及損失		(1,143)	-	(209)	-
7050	財務成本		(5)	-	(7)	-
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業 及合資損益之份額		(83,011)	(12)	(65,898)	(14)
	營業外收入及支出合計		(56,736)	(8)	(48,986)	(10)
7900	稅前淨利		120,675	18	50,862	11
7950	所得稅費用	四、五及六	(35,816)	(5)	(21,927)	(5)
8200	本期淨利		84,859	13	28,935	6
8300	其他綜合損益	四及六				
8310	不重分類至損益之項目					
8311	確定福利計畫之再衡量數		3,214	-	(490)	-
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		131,173	19	131,376	27
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		281	-	92	-
	本期其他綜合損益		134,668	19	130,978	27
8500	本期綜合損益總額		\$219,527	32	\$159,913	33
	每股盈餘(元)	六				
9750	基本每股盈餘 本期淨利		\$0.39		\$0.13	
9850	稀釋每股盈餘 本期淨利	六	\$0.39		\$0.13	

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：東台開發股份有限公司
指派代表人



經理人：藍麗華



會計主管：石淑瑛





中華民國113年12月31日

單位：新臺幣千元

代碼	項 目	股本	資本公積	法定盈餘公積	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
					特別盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘				
A1	民國112年1月1日餘額	3100	3200	3310	3320	3350	3420	\$186,575	3500	3XXX	
		\$2,162,255	\$1,346	\$358,822	\$9,733	\$28,408			\$(23,395)	\$2,723,746	
B1	111年度盈餘指撥及分配提列法定盈餘公積	-	-	2,594	-	(2,594)	-	-	-	-	
D1	112年1月1日至12月31日淨利	-	-	-	-	28,935	-	-	-	28,935	
D3	112年1月1日至12月31日其他綜合損益	-	-	-	-	(398)	13,376	-	-	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	子公司所有權權益變動	-	-	-	-	(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)	2,883,652	
B1	112年度盈餘指撥及分配提列法定盈餘公積	-	-	10,548	-	(10,548)	-	-	-	-	
B9	普通股股票股利	108,113	-	-	-	(108,113)	-	-	-	-	
D1	113年1月1日至12月31日淨利	-	-	-	-	84,859	-	-	-	84,859	
D3	113年1月1日至12月31日其他綜合損益	-	-	-	-	3,495	131,173	-	-	134,668	
D5	113年1月1日至12月31日綜合損益總額	-	-	-	-	88,354	131,173	-	-	219,527	
	民國113年12月31日餘額	\$2,270,368	\$1,346	\$371,964	\$9,733	\$100,990	\$372,173		\$(23,395)	\$3,103,179	

(請參閱個體財務報表附註)



會計主管：石淑瑛



經理人：藍麗華



董事長：東台開發
指派代表





三昌建設股份有限公司

55 會計師事務所

民國113年及民國112年1月1日至12月31日

單位：新臺幣千元

代碼	項 目	113年度	112年度
AAAA	營業活動之現金流量：		
A10000	本期稅前淨利	\$120,675	\$50,862
A20000	調整項目：		
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	1,774	1,777
A20200	攤銷費用	119	120
A20900	利息費用	5	7
A21200	利息收入	(7,575)	(4,754)
A21300	股利收入	(19,761)	(11,928)
A22400	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	83,011	65,898
A30000	與營業活動相關之資產/負債變動數：		
A31200	存貨增加	(812,492)	(409,835)
A31230	預付款項增加	(33,938)	(3,952)
A31240	其他流動資產增加	(28,163)	(61,348)
A31270	取得合約之增額成本增加	(35,586)	(6,605)
A31990	淨確定福利資產增加	(254)	(1,402)
A32125	合約負債(減少)增加	(286,999)	210,066
A32130	應付票據(減少)增加	(1,786)	3,594
A32150	應付帳款減少	(5,937)	(2,655)
A32160	應付帳款 - 關係人增加	260,549	66,324
A32180	其他應付款(減少)增加	(12)	4,162
A32230	其他流動負債 - 其他(減少)增加	(2,525)	2,425
A32240	淨確定福利負債 - 非流動減少	-	(917)
A33000	營運產生之現金流出	(768,895)	(98,161)
A33100	收取之利息	7,588	4,784
A33500	支付之所得稅	(22,047)	(507)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(783,354)	(93,884)
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	(8,944)	(1,579)
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
B01800	取得採用權益法之投資	-	(50,000)
B06700	其他非流動資產減少(增加)	2,061	(15,064)
B07600	收取之股利	19,761	11,928
	投資活動之淨現金流入	12,878	126,902
CCCC	籌資活動之現金流量：		
C00100	短期借款增加	746,342	351,230
C00200	短期借款減少	(185,987)	(224,300)
C00500	應付短期票券增加	400,000	85,000
C00600	應付短期票券減少	(350,000)	(45,000)
C04300	其他非流動負債 - 其他減少	-	(150)
C05600	支付之利息(含資本化利息)	(29,527)	(19,277)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	580,828	147,503
EEEE	本期現金及約當現金(減少)增加數	(189,648)	180,521
E00100	期初現金及約當現金餘額	408,765	228,244
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$219,117	\$408,765

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：東台開發建設有限公司
指派代表：林煥

經理人：藍麗華



會計主管：石淑瑛



三豐建設股份有限公司

113 年度盈餘分配表

項 目	金 額 (元)
期初未分配盈餘	12,633,241
加：確定福利計畫之再衡量數本期變動數	3,495,505
加：本期稅後淨利	84,858,928
減：提列法定盈餘公積	(8,835,443)
可供分配盈餘	92,152,231
減：分配項目	
股東紅利 - 股票股利每股 0.4 元	(90,814,730)
期末未分配盈餘	1,337,501

註：本公司盈餘分配原則，係以 113 年度可分配盈餘優先分配。

董事長：東台開發股份有限公司
代表人：洪敏夫



經理人：藍麗華



會計主管：石淑瑛

