

股票代碼：5525

查詢年報網址：<http://mops.tse.com.tw>

本公司網址：<http://www.sweeten.com.tw>



順天建設股份有限公司
SWEETEN REAL ESTATE DEVELOPMENT CO., LTD.

一〇二年度年報

中華民國一〇三年五月十二日刊印

一、公司發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話、電子郵件信箱

發言人姓名：黃碩鵬

發言人職稱：經理

發言人電話：(04) 22595777

電子郵件信箱：sweeten@sweeten.com.tw

代理發言人姓名：沈琬雯

代理發言人職稱：協理

代理發言人電話：(04) 22595777

電子郵件信箱：sweeten@sweeten.com.tw

二、公司之地址及電話

地址：台中市西屯區文心路二段 201 號 3 樓

電話：(04) 22595777

三、股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話

名稱：群益金鼎證券股份有限公司股務代理部

地址：臺北市南京東路二段 125 號 B1

網址：www.agency.capital.com.tw

電話：(02) 27035000

四、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話

事務所名稱：建智聯合會計師事務所

會計師姓名：紀敏滄、陳靜宜

地址：台中市北區太原北路 130 號 8 樓之 1

網址：www.enwise.com.tw

電話：(04) 22966234

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：無

六、公司網址：www.sweeten.com.tw

年報目錄

	頁次
壹、致股東報告書-----	1~5
貳、公司簡介-----	6~10
參、公司治理報告	
一、組織系統-----	11~12
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-----	13~22
三、公司治理運作情形-----	23~35
四、會計師公費資訊-----	36
五、更換會計師資訊-----	36
六、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情形-----	37
七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形-----	37
八、持股比例占前十名之股東，其相互間為財務會計準則公報第六號關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊-----	38
九、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情形-----	39
肆、募資情形	
一、資本及股份-----	40~44
二、公司債辦理情形-----	44
三、特別股辦理情形-----	44
四、海外存託憑證之辦理情形-----	45
五、員工認股權憑證辦理情形-----	44
六、限制員工權利新股及併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形-----	45
七、資金運用計劃執行情形-----	45
伍、營運概況	
一、業務內容-----	46~48
二、市場及產銷概況-----	48~51
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料-----	51
四、環保支出資訊-----	52
五、勞資關係-----	52
六、重要契約之說明-----	52

陸、財務概況	
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表、會計師姓名及查核意見	53~58
二、最近五年度財務分析	59~64
三、最近年度財務報告之監察人審查報告	65
四、最近年度財務報告、母子公司合併財務報告	66~149
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告	150~223
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，發生財務週轉困難情事，其對本公司財務狀況之影響	224
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	225
二、財務績效	226
三、現金流量	226
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	227
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計劃	227
六、最近年度及截至年報刊印日止，風險事項之分析評估	228
七、其他重要事項	228
捌、特別記載事項	
一、關係企業相關資料	229~230
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	230
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	231
四、其他必要補充說明事項	231
玖、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項	232

壹、致股東報告書

一、一〇二年度營業報告

(一) 一〇二年度營業計劃實施成果：

一〇二年度美國持續的實施第三次量化寬鬆的貨幣政策，使美國景氣能保持溫和成長的力量。目前已開始啟動量化寬鬆的退場機制，這也確立了二〇〇八年「金融海嘯」引起的全球經濟動盪正式結束，全球經濟政策步上常軌。而引起歐洲債務危機的國家，雖然仍面臨景氣不佳及失業率居高不下的困境，但在擲節預算的努力下，情勢仍算穩定，未再爆發債務危機。

亞洲地區日本在安倍首相主政下，積極採行貨幣寬鬆政策，促使日元貶值，並提高國內消費稅，企圖擺脫日本經濟失落的困境。東南亞各國受惠中國工資上漲及人民幣升值，吸引了勞力密集產業不斷的移入，經濟表現不錯。中國在習李體制下，透過城鎮化的建設，以創造內需，希望中國能產業升級，提高附加價值，由世界工廠轉型為以內需為導向來帶動經濟成長，短期之內勢必減緩經濟成長，並加速內部改革，提高經濟貿易自由化來達成目標。台灣經濟情勢持續陷於低度成長的困境；兩岸服務與貿易協議若無法通過立法院審議，經濟發展堪慮。油電雙漲使物價面臨上漲壓力，同時土地公告現值大幅提高，更使土地價格居高不下，然在低利率的環境下，房地產當會出現價穩量縮的情況。

本公司營建個案採全部完工法，一〇二年營業收入新台幣 2,473,773 仟元，較一〇一年增加新台幣 31,221 仟元，增幅 1.28%。一〇二度營業毛利率為 33.88%，一〇二年營業毛利新台幣 838,023 仟元，較一〇一年增加新台幣 123,067 仟元，增幅 17.21%。

單位：新台幣仟元

項 目	102 年度 (個體)	百分比 (個體)	101 年度 (個體)	百分比 (個體)	成長率 (%)	102 年度 (合併)	101 年度 (合併)	成長率 (%)
營業收入	2,473,773	100.0%	2,442,552	100.0%	1.3%	2,942,973	2,739,474	7.4%
營業成本	1,635,750	66.1%	1,727,596	70.7%	-5.3%	2,084,292	2,008,189	3.8%
營業毛利	838,023	33.9%	714,956	29.3%	17.2%	858,681	731,285	17.4%
營業費用	161,608	6.5%	183,342	7.5%	-11.9%	187,185	203,666	-8.1%
營業利益	676,415	27.4%	531,614	21.8%	27.2%	671,496	527,619	27.3%

(二) 預算執行情形：

單位：新台幣仟元

項目	年度	一〇二年度		
		實際數(個體)	預算數	達成率(%)
營業收入		2,473,773	本公司一〇二年度 並未公告財務預測	本公司一〇二年度 並未公告財務預測
營業成本		1,635,750		
營業毛利		838,023		
營業費用		161,608		
營業利益		676,415		
稅前淨利		656,002		

(三) 財務收支及獲利能力分析：

項目		102年度 (個體)	101年度 (個體)	增減率 (個體)	102年度 (合併)	101年度 (合併)	增減率 (合併)
收 支	營業收入淨額	2,473,773	2,442,552	1.3%	2,942,973	2,739,474	7.4%
	營業毛利	838,023	714,956	17.2%	858,681	731,285	17.4%
	稅後淨利	620,936	463,631	33.9%	620,569	464,206	33.7%
獲 利 能 力	資產報酬率(%)	7.2	5.7	26.3%	7.5	5.8	29.3%
	股東權益報酬率(%)	17.6	14.9	18.2%	17.6	14.9	18.1%
	營業利益佔實收資本額(%)	28.4	22.7	25.1%	28.2	22.6	24.8%
	稅前純益佔實收資本額(%)	27.5	20.4	34.8%	27.5	20.3	35.5%
	純益率(%)	25.1	19.0	32.1%	21.1	17.0	24.1%
	每股盈餘(元)	2.69	2.01	33.8%	2.69	2.01	33.8%

(四) 研究發展狀況：

- 業務研究發展方面：一〇二年度取得「雲林科技工業區」開發案，奠定在特定用途土地開發永續經營的基礎，尤其在工業區的規劃與開發累積了相當的經驗，可望成為公司經常性營業收入項目之一。「順天經貿廣場」商辦大樓除了當成公司企業總部外，持續招租進駐中。對於興建商用不動產、酒店式公寓的規劃、設計及未來的營運管理提供了實際的管理經驗，擴大了不動產經濟的領域。近來積極參與大台北都更案，已拓展數個標的積極啟動都更程序。未來工業區開發、商用不動產開發及經營、住宅社區興建、都市更新四個方向同時並進，將可使公司在土地開發與商用不動產的經營有更大的發展空間。
- 產品規劃設計方面：成立『順天建築·文化·藝術中心』經常性的舉辦建築、設計、文化藝術展覽及各項教育、文化講座與活動，以提昇公司形象與品牌知名度。積極推動建築與藝術美學的實質結合；延

攬國內外專業設計人才，創造更貼近人性、具豐富美學與文化涵養的居住空間。

3. 營建工程與管理方面：鼓勵員工進修，提升個人專業能力，各部門提出在職進修的需求及項目，工務部門對於不同專業領域，土木、水電設置專業人員協調、監督及執行各項工程興建。針對既有工法進行持續的研究與改進，並引進與開發更有效率與安全的工法；建立專業的施工規範，讓高品質成為公司的標準作業流程；進行產、官、學之間的互動討論與積極參訪國內外建材展，開發使用對環境與人友善的永續綠建材，打造舒適的居住環境；『順天建築·文化·藝術中心』舉辦建築展、設計師交流活動掌握國際發展的趨勢。

二、一〇三年度經營計劃概要

(一) 經營方針

1. 以「專業用心」永續服務的精神，從購屋簽約到期款收取、室內工程變更、產權移轉、銀行貸款、交屋到保固維修，均有專屬客服專員；更主動關懷社區定期舉辦社區住屋健診服務，鼓勵社區參與『順天建築·文化·藝術中心』所舉辦的各項藝文活動。適時提供必要協助，為客戶提供最優質、全方位的服務，以落實公司「起好厝·結好緣」提供高品質的建築產品及售後服務的經營理念。
2. 電腦化使全球資訊傳達迅速，使得經濟情勢瞬息萬變，隨時蒐集資訊、定期提報經濟數據，如匯率、股市及原物料的價格波動，都足以影響消費者的信心傾向。因應法令及外部環境的變動，使經營決策更精準的掌握經濟情勢與市場資訊。
3. 訂定年度預算目標、年度稽核計劃，逐月經營檢討報告預算達成狀況，逐季檢討分析、更新修正。建立完善的會計制度、管理報告、內部控制制度並落實執行稽核程序。加強公司治理、提高財務資訊透明度。

(二) 預期銷售數量及其依據

本公司目前營建個案以全部完工工法認列收入

1. 已完工之個案預計一〇三年度約可認列收入分別為：「順天夏朵」新成屋總銷新台幣約 8.5 億元將依銷售進度入帳。「順天敦風」住宅大樓，約 7 億元將依銷售進度入帳。
2. 「順天經貿廣場」商辦大樓，1、2 樓店舖已出租完成，辦公樓層亦持續招租中，一〇三年出租率可望穩定成長，增加租賃收入。
3. 承攬「雲林科技工業區」開發案，目前已開工，其代辦費收入係按投入成本計列。
4. 興建中個案：「順天御南苑」公園住宅大樓，總銷逾 43 億元，銷售率已達 80% 以上。
5. 一〇三年推出個案：台中市福德段，基地面積 650 坪，總銷預計約 33 億元。台中市崇德段，基地面積 719 坪，總銷預計約 27 億元。台中市福星段，基地面積 700 坪，總銷預計約 8 億元。

6. 市政路、惠中路土地 1,507 坪，目前在申請辦理建築執照審議。

(三)重要產銷政策

1. 生產策略：

- (1)土地的多元開發：分為三階段進程逐步進行多元的開發，短期對於不同區段土地的評估與取得，結合未來趨勢，審慎研究開發類型；中期積極爭取政府主辦之開發案；長期參與都市更新，拓展多元的對象開發與能力，奠定公司永續經營的基礎，成就永續發展的領航者。
- (2)創造品牌價值的產品規劃：結合建築與藝術，植入生活美學的因子，發展優質的設計理念，創造專屬的品牌價值，讓品牌的專業與用心，融入產品的每一處細節；推動「友善建築」，加強無障礙的空間設計，關懷多元的需求，落實「起好厝·結好緣」的核心宗旨。
- (3)以人為本的跨域結合：整合不同的領域技術，建築除了實質的硬體結構，各項設備與設施更應考量使用者的需求，對於軟體的服務需求更不容忽視，從各個面向，創造便利與舒適的生活環境。
- (4)永續發展的建築技術：結合綠建築節能減碳的發展趨勢，健康綠建材的開發與使用，設備與空間的無縫整合，大樓制震系統的引進與結合，是公司永續發展的經營目標；即時因應建築法規的修訂，工務設計與營建工程管理能力提升，養成足夠的專業能力因應各項環境的變動。

2. 銷售策略：

辦理銷售人員訓練與講習，對市場調查、產品差異化研討、產品定位、銷售型態之訂定、售屋流程的分析、銷售締約的技巧...等都是銷售策略的重要環節。市場的變化如何因應也必須隨時因地制宜。推出為個別客戶量身打造以符合消費者需求的產品，由首購市場、換屋族群、大坪數高單價住宅、透天住宅、大樓產品、分散區域分險，讓各階層消費者都能擁有買的放心住的安心的基本條件，以達到「起好厝·結好緣」的目標。

三、未來公司發展策略

(一) 固守本業的經營

公司從事建設本業已累積了多年經驗，因應景氣的變化及兼顧各消費族群的需求，仍應該進行產業轉型與升級，以產品多元化的經營策略及更審慎的態度經營本業，強化建築計畫的細緻與專業性。同時要擴大經營的區域以分散風險。進行國內外成功案例的考察研究，掌握國際間最新的觀念、空間與建材的發展，提升整體專業能力與國際化視野。

(二) 商業用不動產

累積「順天經貿廣場」商辦大樓的興建及經營管理的經驗，跨入商用不動產經營管理領域。組成商用不動產的管理團隊，提供承租戶最佳的服務；因應未來拓展其他相關商用、休閒不動產領域。

(三) 工業區開發

取得由經濟部工業局主導的一〇二年度取得「雲林科技工業區」開發案，並積極評估新的工業區開發案，未來應可成為經常性的營業收入來源。

(四) 參與都市更新

雖然都市更新門檻條件提高，就大台北市都市更新仍然是勢在必行的措施。公司已積極參與布局都市更新案，並展開都更程序，希望成為未來擴充經營領域目標。

四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

(一) 外部競爭環境：房價不斷的上漲，主要原因還是土地資源稀少，建築成本增加，同時面臨建築技術工人短缺，工資不斷上漲；未來除了土地取得價格更劇烈的競爭外，與營建下游協力廠商發展長期的夥伴關係，更是當務之急。勞動部應舉辦「建築技術人員培訓班」提高國民就業機會，同時因應未來人才斷層的窘境。

(二) 法規環境：都市更新門檻提高，使得建商參與都更的風險大幅提升。停車空間容積獎勵落日條款及容積移轉獎勵的限縮，都將使房屋單位成本增加。尤其土地公告現值不斷大幅提高，土地增值稅必定轉嫁給消費者負擔；也使得只租不賣的地上權開發案不確定風險增加，影響投資開發意願。

(三) 總體經營環境：政府課徵「奢侈稅」、豪宅買賣實價課稅，並降低貸款成數，雖然減少短線投資人的購屋意願，但在低利率寬鬆的貨幣政策下自住與自用型不動產需求維依然存在。經由更多元的開發方式分散區域與產業風險，使未來能更有效掌握年度營收入帳來源與進度。更應隨時觀察總體經濟的變化，充分掌握房地產市場脈動。

(四) 開放投資大陸地區：受限於公司營運規模，尚未投資大陸地區。

目前國內依然低利率的寬鬆貨幣政策，游資充裕將有利於房地產業的發展，本公司以台中地區為主要經營區域，因有台商回流與企業主需求支持換屋與「好」宅市場，惟首購及中產換屋族群仍具市場規模，本公司依然會卓著墨。但市場的價格主要決定在供需取得均衡，相對大台北地區，中南部房地產價格仍深具發展空間，而公司持有的營建用地更有相當的增值空間。商辦大樓啟用，可帶來穩定的租金收益；參與都市更新及工業園區開發，可拓展經營區域，使公司業務更多元化，以穩健的態度經營，創造營業收入回饋股東投資收益。

董事長：柯興樹



貳、公司簡介

一、設立日期：民國 76 年 11 月 28 日

二、公司沿革：

本公司創立於民國 76 年 11 月 28 日，定名為順天建設股份有限公司，成立時資本額為新台幣參仟萬元，公司地址設立於台中市北區新北里太平路 22 號 7 樓，民國 100 年 3 月遷移地址至台中市西屯區文心路二段 201 號 3 樓【順天經貿廣場】，目前主要經營住宅及大樓開發租售、都市更新、工區廠房開發租售等業務。

本公司最近年度及截至年報刊印日止辦理公司併購、轉投資關係企業、重整之情形及董事、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、經營權之改變、經營方式或業務內容之重大改變及其他足以影響股東權益之重要事項：無

創立後沿革如下：

- 民國 77 年 台中市精誠路「精誠寶座」業主委託廣告企劃銷售。
- 民國 78 年 (1) 台中市美村路「美村巨星」業主委託廣告企劃銷售。
(2) 台中縣大里鄉「儒林天下」業主委託廣告企劃銷售。
(3) 台中市德化街「崇德小築」業主委託廣告企劃銷售。
- 民國 79 年 (1) 台中縣太平鄉樹德路「小城故事」業主委託廣告企劃銷售。
(2) 台中市松竹路「大地華城一期」業主委託廣告企劃銷售。
- 民國 80 年 (1) 台中市松竹路「大地華城二期」業主委託廣告企劃銷售。
(2) 台中市河南路「新鳳凰城」業主委託廣告企劃銷售。
- 民國 81 年 (1) 台中縣豐原市育英路「陽光大地」業主委託廣告企劃銷售。
(2) 台中縣大里鄉中興路「大邸」業主委託廣告企劃銷售。
(3) 推出台中縣太平鄉樹德路「金店一期」五樓別墅，採合建分售方式興建。
(4) 推出台中縣大里鄉東榮路「金店二期」四樓別墅，採合建分售方式興建。
(5) 總經理王忠正先生當選台中市建築投資公會第六屆理事。
(6) 因應擴展業務之需要，辦理現金增資新台幣參仟萬元，實收資本額增加為新台幣陸仟萬元。
(7) 台中縣大里鄉塗城路「錢龍」業主委託廣告企劃銷售。
(8) 台中市衛道路「菜茵小築」業主委託廣告企劃銷售。
(9) 台中縣大里鄉大里路「天寶特區」業主委託廣告企劃銷售。
(10) 台中縣大里鄉現岱路「名家」業主委託廣告企劃銷售。
- 民國 82 年 (1) 推出台中市台中路「濃特綠」地下二樓及地上十三樓大廈，採合建分售方式興建。
(2) 推出台中市三民路「來來財星」地下二樓及地上十二樓商業大廈，採合建分屋方式興建。

民國 83 年台中市松竹路「香吉市」業主委託廣告企劃銷售。

民國 84 年 (1) 推出台中縣大里市青松街「國光新市」四樓別墅，採合建分售方式興建。

(2) 總經理王忠正先生當選台中市建築投資公會第七屆常務理事。

(3) 推出台中市北屯區「順天王品」四樓別墅，採自地自建方式興建。

(4) 辦理現金增資壹億參仟萬元，實收資本額增加為壹億玖仟萬元。

民國 85 年 (1) 推出台中市建國南路「第一國宅」地下二樓及地上十四樓店舖住宅大廈，採自地自建方式興建。

(2) 推出台中縣大里市塗城路「順天大街」四樓透天別墅與地下一樓及地上十一樓店舖住宅大廈，採自地自建方式興建。

民國 86 年 (1) 推出新竹市長春路「旭光順天文化廣場」地下一樓及地上七樓店舖住宅大廈，採自地自建方式興建。

(2) 導入 CIS，統一企業識別系統，建立良好企業形象。

(3) 經財政部證期會核准股票公開發行及現金發行新股增資，辦理現金增資肆億壹仟萬元，實收資本額增加為陸億元。

(4) 推出台中市三民路「順天中來文化廣場」地下三樓及地上十三樓商業、辦公、住宅大廈，採合建分屋方式興建。

(5) 經專業機構之認證制度通過，取得 ISO 9002 品質認證資格證書，使順天服務與品質進一步得到認可。

(6) 推出台中市進化路「順天老椰」地下二樓及地上十四樓店舖住宅大廈，採自地自建方式興建。

(7) 推出雲林縣斗南鎮文安段「順天家園」四樓透天店舖別墅，採合建分屋方式興建。

民國 87 年 (1) 推出台中市上石路「順天福利國」地下二樓及地上十四店舖住宅大廈，採自地自建方式興建。

(2) 推出台中市松竹路「順天大順」地下二樓及地上十四樓店舖住宅大廈，採自地自建方式興建。

(3) 經內政部頒發「建築投資業識別標誌」使用資格證書。

(4) 導入 TQM，提昇公司全面品質管理，推行工作合理化。

(5) 總經理王忠正先生當選台中市建築公會第八屆常務理事。

(6) 推出台中市十甲東路「大和別墅」地下一樓及地上四樓透天別墅，採自地自建方式興建。

(7) 辦理現金增資壹億貳仟萬元及盈餘轉增資肆仟捌佰萬元，實收資本額增加為柒億陸仟捌佰萬元。

民國 88 年 (1) 推出台中市南區樹仔腳段「完全社區」地下三樓及地上十四樓店舖住宅大廈，採自地自建方式興建。

(2) 辦理盈餘轉增資陸仟玖佰壹拾貳萬元及資本公積轉增資柒佰陸拾捌萬元，實收資本額增加為捌億肆仟肆佰捌拾萬元。

- (3)推出台中縣大里市中興段「國光工業園區」四樓廠辦住宅，採自地自建方式興建。
- 民國 89 年 (1)推出台中市西區麻園頭段「順天 E 國寶」地下三樓及地上十四樓、店舖住宅大廈，採合建分屋方式興建。
- (2)推出台中市東區旱溪段「大和至尊」地下一樓及地上四樓透天別墅，採自地自建方式興建。
- (3)推出彰化縣鹿港鎮永福段「多桑別墅」地上四樓透天別墅，採自地自建方式興建。
- (4)89 年 5 月 22 日正式股票掛牌上櫃。
- (5)辦理盈餘轉增資壹億貳仟陸佰柒拾貳萬元，實收資本額增加為玖億柒仟壹佰伍拾貳萬元。
- 民國 90 年 (1)辦理盈餘轉增資貳仟玖佰壹拾肆萬伍仟陸佰元及資本公積轉增資玖佰柒拾壹萬伍仟貳佰元，實收資本額增加為壹拾億壹仟參拾捌萬捌佰元。
- (2)「完全社區」榮獲中部地區唯一「施工品質類」、「規劃設計類」雙項國家建築金質獎榮譽。
- (3)總經理王忠正當選台中市建築投資公會第九屆常務理事。
- 民國 91 年 (1)推出太平市番仔路段「甲子園一期」地上四樓及地上五樓透天別墅，採合建分屋及自地自建方式興建。
- (2)推出台中市北區賴厝廍段「獅子城」地下二樓及地上十四樓住宅大廈，採自地自建方式興建。
- (3)依證交法規定實施庫藏股，買回本公司發行在外股份參佰萬股，經經濟部核准辦理減資參仟萬元，減資後實收股本總額為玖億捌仟參拾捌萬捌佰元。
- 民國 92 年 (1)92 年 1 月通過 ISO9001：2000 年版認證。
- (2)推出太平市番子路段「甲子園二期」地上四樓及地上五樓透天別墅，採合建分屋方式興建。
- (3)推出台中市東區振興段「普羅旺墅」一、二期地上四樓及地上五樓透天別墅，分別採自地自建及合建分售方式興建。
- (4)推出台中市西區後壠子段「順天九鼎」地上五樓透天別墅，採自地自建方式興建。
- (5)推出台中市東區旱溪段「大和經典」地上四樓透天別墅，採自地自建方式興建。
- 民國 93 年 (1)推出台中市南屯區「順天首席」地下三樓及地上十四樓店舖住宅大廈，採自地自建方式興建。
- (2)推出台中市南屯區「順天新境」地下一樓及地上四樓透天別墅，為標購成屋銷售。
- (3)推出台中縣潭子鄉「順天新科」地下二樓及地上十五樓店舖住宅大廈，採自地自建方式興建。

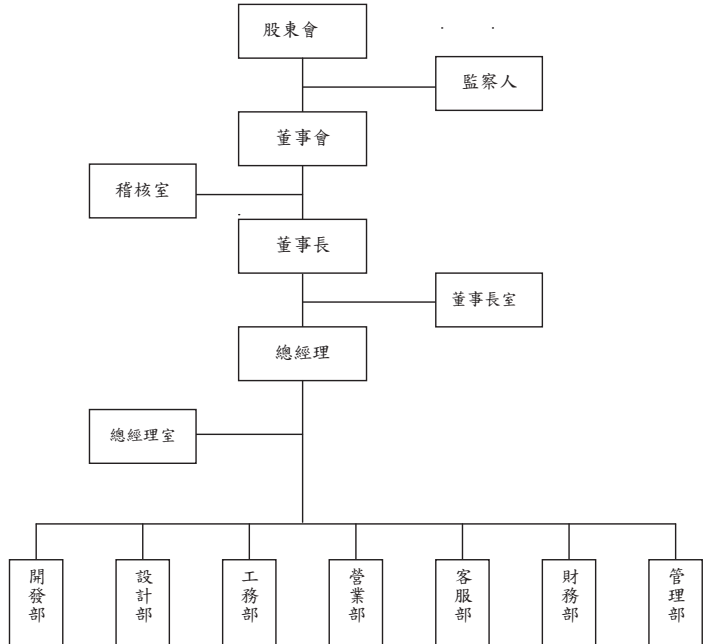
- (4)本公司總經理王忠正當選台中市建築開發商業同業公會第十屆理事長。
 - (5)推出台中市北屯區「順天帝璟」地下三樓及地上十四樓住宅大廈，採自地自建方式興建。
 - (6)辦理盈餘轉增資玖仟捌佰零參萬捌仟捌拾元，實收資本額增加為壹拾億柒仟捌佰肆拾壹萬捌仟捌佰捌拾元。
 - (7)本公司於本年度申請櫃轉市，並於11月26日正式掛牌上市。
- 民國94年
- (1)推出台中市東區「順天比佛利」地上四樓透天別墅，採自地自建方式興建。
 - (2)推出台中市南區「順天歐堡」地下一樓及地上四樓透天別墅，採自地自建方式興建。
 - (3)推出台中市北屯區「順天時代I期」地下一樓及地上四樓透天別墅，採自地自建方式興建。
 - (4)推出台中市西區「當代美術」地下三樓及地上十五樓店舖住宅大廈，採自地自建方式興建。
 - (5)辦理盈餘及資本公積轉增資貳億壹仟伍佰陸拾捌萬參仟柒佰柒拾元，實收資本額增加為壹拾貳億玖仟肆佰壹拾萬貳仟陸佰伍拾元。
- 民國95年
- (1)推出台中市西區「順天仰德」地下二樓及地上十四樓店舖住宅大廈，採自地自建方式興建。
 - (2)推出台中市北屯區「真鑽名店」地上四樓透天別墅，採自地自建方式興建。
 - (3)推出台中市西屯區「順天部落格」地下二樓及地上七樓店舖住宅大廈，採自地自建方式興建。
 - (4)辦理盈餘轉增資壹億貳仟玖佰肆拾壹萬貳佰陸拾元，實收資本額增加為壹拾肆億貳仟參佰伍拾壹萬貳仟玖佰壹拾元。
 - (5)與臺中縣政府簽訂「委託辦理臺中縣神岡豐洲科技工業園區申請編定、開發、租售及管理計畫」契約書，開發期間五年。
- 民國96年
- (1)推出台中市西屯區「順天視界觀」地下三樓及地上十五樓店舖住宅大廈，採自地自建方式興建。
 - (2)向教育部承租學產地-台中市西屯區惠國段，興建「順天市政經貿廣場」商辦大樓。
 - (3)辦理盈餘轉增資壹億肆仟貳佰參拾伍萬壹仟貳佰玖拾元，實收資本額增加為壹拾伍億陸仟伍佰捌拾陸萬肆仟貳佰元。
 - (4)本公司董事長柯興樹先生當選第十屆台中市磐石會會長。
- 民國97年
- (1)推出台中市西屯區「順天夏朵」地下五樓及地上三十樓店舖住宅大廈，採自地自建方式興建。
 - (2)推出台中市西屯區「順天天賦」地下一樓及地上四樓透天別墅，採自地自建方式興建。

- (3)辦理盈餘轉增資參億肆仟肆佰肆拾玖萬壹佰貳拾元，實收資本額增加為壹拾玖億壹仟參拾伍萬肆仟參佰貳拾元。
- 民國 98 年 (1)推出台中市西屯區「順天科學家」地下二樓及地上十二樓住宅大廈，採自地自建方式興建。
- (2)推出台中縣烏日鄉「新三和段」地上四樓透天店舖住宅，採自地自建方式興建。
- (3)辦理盈餘轉增資壹億玖仟壹佰零參萬伍仟肆佰參拾元，實收資本額增加為貳拾壹億壹佰參拾捌萬玖仟柒佰伍拾元。
- 民國 99 年 (1)推出台中市西屯區「順天領航家」地下二樓及地上十二樓住宅大廈，採合建分屋方式興建。
- (2)推出台中市北屯區「順天敦風」地下五樓及地上二十一樓店舖住宅大廈，採自地自建方式興建。
- (3)辦理盈餘轉增資壹億伍佰零陸萬玖仟肆佰捌拾元，實收資本額增加為貳拾貳億陸佰肆拾伍萬玖仟貳佰參拾元。
- 民國 100 年 (1)推出台中市南屯區「順天御南苑」地下五樓及地上二十五樓店舖住宅大廈，採自地自建方式興建。
- (2)向教育部承租學產地-台中市西屯區惠國段，興建「順天經貿廣場」商辦大樓已完工，持續進行招租業務。
- (3)辦理盈餘轉增資壹億參仟貳佰參拾捌萬柒仟伍佰伍拾元，實收資本額增加為貳拾參億參仟捌佰捌拾肆萬陸仟柒佰捌拾元。
- 民國 101 年 (1)取得「彰化社頭織襪產業園區」、「苗栗縣竹南鎮崎頂產業園區」開發案。
- (2)「順天經貿廣場」商辦大樓持續進行招租業務。
- 民國 102 年 (1)取得「雲林科技工業區(石榴班區、大北勢擴編區)委託開發、出售及管理計畫」開發案。
- (2)辦理盈餘轉增資肆仟陸佰柒拾柒萬陸仟玖佰參拾元，實收資本額增加為貳拾參億捌仟伍佰陸拾貳萬參仟柒佰壹拾元。
- 民國 103 年 (1)推出台中市西屯區「順天上環匯」地下六樓及地上二十一樓店舖住宅酒店式公寓，採自地自建方式興建。

參、公司治理報告

一、組織系統：

(一)組織結構：



(二)各主要部門所營業務：

部 門	主 要 職 掌
董 事 長 室	公司經營方針之擬定，協助董事會審核短、中、長期經營計劃，協助董事會及董事長審核各部門主管之任免，協助董事長審查公司其他重要事項及轉投資事業之評估、分析、追蹤等業務。
總 經 理 室	綜理公司全盤事宜，考核評估組織作業之執行績效，協助公司各部門人員善盡其責，並稽查確認其工作之正確性，以提高組織效能。辦公室租賃業務。
稽 核 室	負責內部控制制度之執行稽核及各部門作業績效之評估、追蹤及改善建議。
工 務 部	綜理營建工程有關施工計劃、工程預算編製成本分析、工程進度、施工監造、採購發包、施工管理、配合客戶變更事項之執行規劃、工程品質估驗、預算管制及結案成效檢討等業務。
開 發 部	負責土地資源的調查、分析、評估、開發、工業區專區開發、都更計畫等業務。
設 計 部	負責個案建築結構之設計規劃、施工圖面之審核及修正、藝術空間規劃及設計等業務。
客 服 部	負責期款收取、售後服務、產權移轉登記、工程變更服務及交屋等相關業務。
營 業 部	負責市場調查、產品定位、房屋銷售、訂價管理及廣告企劃等相關業務。
財 務 部	負責配合公司資金調度與籌措、成本分析與控制、合約管理、貸款作業、會計及出納之帳務處理、稅務處理及股務處理等相關業務。
管 理 部	人事、總務及薪資、辦公室租賃、電腦資訊等業務。

二、董事、監察人、總經、副總經、協理、各部門及分支機構主管資料：

(一) 董事、監察人：

董事及監察人資料(一)

103 年 4 月 8 日

職稱 (註1)	姓名	選(就)任日期	任期	初次選任日期 (註2)	選持有股份		在現持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷 (註3)	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		
					股數	持股份比率	股數	持股份比率	股數	持股份比率	股數	持股份比率			職稱	姓名	關係
董事長 (註5)	柯興樹	102.06.10	三年	76.11.26	20,283,724	8.673%	20,683,398	8.673%	65,688	0.028%	-	-	中興大學管理學院EMBA	建高工程(股)公司 董事長(法人代表) 天健投資(股)公司 董事長 天盛投資(股)公司 董事長 中威光電(股)公司 董事長(法人代表) 立隆電子工業(股)公司 董事 太極能源(股)公司 董事 台天興興業(股)公司 董事長(法人代表) 天健投資有限公司 董事長 財團法人順天文教基金會 董事長	董事	柯啟煜	父子
法人董事	天想投資(股)公司 代表人：巫國恩	102.06.10	三年	99.06.15	2,137,892	1.017%	2,763,662	1.158%	-	-	-	-	中醫特考及格 中醫診所醫師	上裕投資(股)公司 董事長 中尚海酒店(股)公司 董事長(法人代表) 中國電器(股)公司 董事 泰中利投(股)公司 董事長 美上柏萊(股)公司 董事長 美上柏萊(股)公司 董事長(法人代表)	-	-	-
董事	陳秀惠	102.06.10	三年	102.06.10	549,297	0.235%	560,282	0.235%	-	-	-	-	國立台中商業專科學校畢業	達盈投資(股)公司 董事長 財團法人順天文教基金會 董事	-	-	-
法人董事	品達投資(股)公司 代表人：王力慶	102.06.10	三年	96.06.12	7,588,434	3.611%	8,614,844	3.611%	-	-	-	-	新陽科技大學經營管理 美國休士頓 University of St. Thomas 企管碩士	品達投資(股)公司 董事 聚寶投資(股)公司 董事	-	-	-
董事 (註4)	林益任	102.06.10	三年	76.11.26	5,301,913	2.523%	6,178,005	2.590%	577,919	0.242%	-	-	東勢高工製圖科畢業 金歐建材公司業務	順龍實業(股)公司 董事長 品達投資(股)公司 監察人 建高工程(股)公司 監察人(法人代表) 台天興興業(股)公司 監察人(法人代表) 財團法人順天文教基金會 董事	-	-	-
法人董事	順得投資(股)公司 代表人：林慕貞	102.06.10	三年	99.06.15	3,386,773	1.612%	3,844,866	1.612%	-	-	-	-	台中教育大學師範系畢業	順得投資(股)公司 董事長	-	-	-

董事	柯啟強	102.06.10	三年	99.06.15	1,359,917	0.647	3,855,882	1.616	184,417	0.077		英國 Middlesex MBA	順安藥業(股)公司 董事 建邦工程(股)公司 董事長 天德投資(股)公司 董事長 天德投資(股)公司 董事長	董事長	柯興樹	父子
董事	林賜農	102.06.10	三年	93.06.05	85,737	0.041	97,332	0.041	97,332	0.041	-	山王工業總經理	彰化南南天(股)公司 董事長 品彰科技(股)公司 董事 歐亞航(股)公司 董事	-	-	-
法人董事	超大陸實(股)公司 代表人：巫文傑	102.06.10	三年	102.06.10	4,256,444	1.82	4,341,572	1.82	-	-	-	美國威斯康辛大學 MBA 台大財金系碩士 不動產估價師高考及格	天德投資(股)公司 監察人 國友投資(股)公司 監察人 超大陸實(股)公司 董事長(法人代表) 中希海運居(股)公司 董事(法人代表) 天健投資(股)公司 監察人 順元開發(股)公司 監察人	-	-	-
法人 監察人	崇泰投資(股)公司 代表人：巫國裕	102.06.10	三年	99.06.15	2,406,719	1.145	3,038,250	1.274	-	-	-	中藥師	崇泰投資(股)公司 監察人 裕泰投資(股)公司 監察人 裕泰投資(股)公司 董事長(法人代表) 裕泰藥業藥行 負責人	-	-	-
監察人	詹振秀	102.06.10	三年	89.04.24	140,992	0.067	160,061	0.067	-	-	-	中醫特考及格 中醫診所醫師	廣聚芳藥材節日製作社 台北安世中醫診所醫師	-	-	-
監察人	潘慧珍	102.06.10	三年	99.06.15	-	-	328,460	0.138	-	-	-	國立政治大學公管系畢 USIU, San Diego USA MBA	東泰建設(股)公司 監察人 東泰建設(股)公司 董事長 (太平洋百貨寶豐和店)	-	-	-

註 1：法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示(係法人股東代表者，應註明其擔任之職稱及負責之職務)。

註 2：請列首次擔任公司董事或監察人之時間，如有中斷情事，應附註說明。

註 3：對於任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於並核發證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

註 4：林賜農先生於 76.11.26 初次選任，至 87.6.5 任期屆滿後卸任。

註 5：柯興樹先生於 76.11.26 初次選任，至 99.6.15 任期屆滿後卸任。

董事、監察人屬法人股東代表者股權比例占前十名之股東：

表一：法人股東之主要股東

102年12月31日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
天想投資股份有限公司	巫國想 38%、林青愷 26%、巫承勳 12%、巫文傑 11%、巫佳芸 6%、國友投資(股)公司 4%、超大投資(股)公司 3%
品達投資股份有限公司	王力慶 24.8%、王世榮 24.7%、楊色珍 20%、王忠正 20%、王婕蓉 9.6%、林斯涵 0.9%
順得投資股份有限公司	楊士賢 34.9%、楊欣榮 34%、楊美滿 30.9%、林潔貞 0.1%、楊雅婷 0.1%
超大投資股份有限公司	美兆投資(股)公司 81.82%、巫國想 6.36%、林青愷 5.46%、巫文傑 2%、巫承勳 1.82%、美光投資(股)公司 1.18%、巫佳芸 0.91%、百威投資(股)公司 0.45%
崇友投資股份有限公司	忠泰投資(股)公司 42%、巫福臻 15%、巫國裕 15%、巫周美麗 14%、裕友投資(股)公司 14%

註1：董事、監察人屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。

註2：填寫該法人股東之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。若其主要股東為法人者，應再填列下表二。

表二：表一主要股東為法人者其主要股東

102年12月31日

法人名稱(註1)	法人股東之主要股東(註2)
國友投資股份有限公司	美兆投資(股)公司 41.87%、巫國想 23.49%、林青愷 11.74%、巫承勳 9.98%、巫文傑 8.22%、巫佳芸 2.35%、天想投資(股)公司 2.35%
超大投資股份有限公司	美兆投資(股)公司 81.82%、巫國想 6.36%、林青愷 5.46%、巫文傑 2%、巫承勳 1.82%、美光投資(股)公司 1.18%、巫佳芸 0.91%、百威投資(股)公司 0.45%
美兆投資股份有限公司	WINNER FORD HOLDINGS LIMITED 80%、巫國想 5%、林青愷 5%、巫文傑 4%、巫承勳 4%、巫佳芸 2%
美光投資股份有限公司	巫文傑 23.6%、巫承勳 21.8%、巫國想 19%、林青愷 16%、巫佳芸 9%、超大投資(股)公司 5.6%、百威投資(股)公司 5%
百威投資股份有限公司	巫國想 25%、巫承勳 21.5%、林青愷 20%、巫文傑 16%、巫佳芸 7.5%、美光投資(股)公司 6.1%、超大投資(股)公司 3.4%、巫福臻 0.5%
忠泰投資股份有限公司	弘洲投資(股)公司 43.40%、裕友投資(股)公司 33.60%、順太開發(股)公司 10.8%、莊錫泉 6%、翁素女 4%、巫福臻 1%、巫國裕 0.6%、巫周美麗 0.6%
裕友投資股份有限公司	忠泰投資(股)公司 32.37%、崇友投資(股)公司 24.29%、弘洲投資(股)公司 19.05%、巫國裕 8.095%、巫周美麗 8.095%、黃崇敏 1.62%、婁成林 1.62%、梁卿華 1.62%、陳順福 0.81%、呂秀碧 0.81%

註1：如上表一主要股東屬法人者，應填寫該法人名稱。

註2：填寫該法人之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。

董事及監察人資料 (二)

姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形 (註 1)										兼任 其他 公開 發行人 獨立 董事 家數
		商務、法 務、會計 或公司業 務所須相 關科系之 公私立大 專院校講 師以上	法官、檢察 官、律師、 會計師或其 他與公司業 務所需之國 家考試及格 領有證書之 專門職業及 技術人員	商務、法 務、會計 或公司業 務所須之 工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
柯興樹	否	否	是					√	√	√		√	√	無	
天想投資(股)公司 代表人：巫國想	否	否	是	√				√	√	√		√		無	
陳秀惠	否	否	是	√		√	√	√	√	√	√	√	√	無	
品達投資(股)公司 代表人：王力慶	否	否	是	√			√	√	√	√	√	√		無	
順得投資(股)公司 代表人：林潔貞	否	否	是	√		√	√	√	√	√	√	√		無	
林益任	否	否	是				√		√	√	√	√	√	無	
柯啟煜	否	否	是					√	√	√		√	√	無	
林賜農	否	否	是	√		√	√	√	√	√	√	√	√	無	
超大投資(股)公司 代表人：巫文傑	否	是	是					√	√	√		√		無	
崇友投資(股)公司 代表人：巫國裕	否	否	是	√				√	√	√		√		無	
詹振秀	否	否	是	√		√	√	√	√	√	√	√	√	無	
潘慧珍	否	否	是	√		√	√	√	√	√	√	√	√	無	

註 1：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“√”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或五親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。
- (8) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9) 未有公司法第 30 條各款情事之一。
- (10) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管：

103年4月8日

職稱	姓名	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人		
			股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係
總經理	林丙申	99.09.01	3,243	0.001	3,243	0.001	-	-	東海大學建築學士、碩士 林丙申建築師事務所建築師 逢甲大學建築學系講師 台中市建築師公會專業同業公會總幹事 中華民國仲成人	建築工程(股)公司 董事長(法人代表) 台大興業(股)公司 董事長(法人代表) 林丙申建築師事務所建築師 財團法人明文文教基金會 董事	-	-	-
營業部副總	林益任	99.06.16	6,178,005	2.590	577,919	0.242	-	-	東勢高工專園林專業 亞細亞建材公司業務	順龍實業(股)公司 董事長 泰聯投資(股)公司 監察人 建高工程(股)公司 監察人(法人代表) 台大興業(股)公司 董事(法人代表) 財團法人明文文教基金會 董事	-	-	-
開發部副總	王宇宏	102.04.01	-	-	3,405	0.001	-	-	中興大學管理學院管理學碩士	-	-	-	-
工務部協理	楊文通	99.06.01	30,560	0.013	311	0.0001	-	-	逢甲大學土庫系畢業 逢甲建設公司主管	-	-	-	-
財務部協理	沈婉雯	102.03.01	34,411	0.014	-	-	-	-	輔英科技大學管理學碩士 凱亞建材公司會計	佑祥建設(股)公司 監察人 台大興業(股)公司 董事(法人代表)	-	-	-
董事長室經理	黃碩鵬	89.08.01	-	-	-	-	-	-	中興大學會計系畢業 豐盛實業經理	台大興業(股)公司 董事(法人代表) 中威光電(股)公司 董事(法人代表)	-	-	-
總經理室經理	靳富月	93.02.01	-	-	-	-	-	-	逢甲大學經濟系畢業 三水紡織公司特助	-	-	-	-
稽核室副理	顏鈔如	99.06.01	-	-	-	-	-	-	文化大學會計系畢業	-	-	-	-
設計部副理	許天映	100.01.01	46,362	0.019	-	-	-	-	淡江大學建築系畢業 台大農村建築研究所助理 太平洋建設工程師 星普建設設計師專員	-	-	-	-
客服部副理	吳安居	94.01.01	17,000	0.007	19	0.0001	-	-	台中商業公會秘書 力龍房屋科長	-	-	-	-
管理部副理	楊建村	102.03.01	-	-	-	-	-	-	淡江大學企管系畢業 逢甲工業公司專員	-	-	-	-

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額 (A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司	財務報告內 所有公司 G	本公司	財務報告內 所有公司 H
低於 2,000,000 元	1 林益任 2 巫文傑 3 超大投資(股) 公司代表人: 巫文傑 4 陳秀惠 5 柯啟煌 6 品達投資(股) 公司代表人: 王力慶 7 王力慶 8 天想投資(股) 公司代表人: 巫國想 9 巫國想 10 順得投資(股) 公司代表人: 林潔貞 11 林潔貞 12 林賜農	1 林益任 2 巫文傑 3 超大投資(股) 公司代表人: 巫文傑 4 陳秀惠 5 柯啟煌 6 品達投資(股) 公司代表人: 王力慶 7 王力慶 8 天想投資(股) 公司代表人: 巫國想 9 巫國想 10 順得投資(股) 公司代表人: 林潔貞 11 林潔貞 12 林賜農	1 巫文傑 2 超大投資(股) 公司代表人: 巫文傑 3 陳秀惠 4 柯啟煌 5 品達投資(股) 公司代表人: 王力慶 6 王力慶 7 天想投資(股) 公司代表人: 巫國想 8 巫國想 9 順得投資(股) 公司代表人: 林潔貞 10 林潔貞 11 林賜農	1 巫文傑 2 超大投資(股) 公司代表人: 巫文傑 3 陳秀惠 4 柯啟煌 5 品達投資(股) 公司代表人: 王力慶 6 王力慶 7 天想投資(股) 公司代表人: 巫國想 8 巫國想 9 順得投資(股) 公司代表人: 林潔貞 10 林潔貞 11 林賜農
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	柯興樹	柯興樹	—	—
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	—	—	林益任	林益任
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	—	—	柯興樹	柯興樹
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	—	—	—	—
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	—	—	—	—
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	—	—	—	—
100,000,000 元以上 (不含)	—	—	—	—
總計	9 人	9 人	9 人	9 人

(2) 監察人之酬金

102年12月31日 單位：新台幣仟元

職稱	姓名	監察人酬金						A、B、C等三項總額 占稅後純益之比例		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		報酬(A)		盈餘分配之酬勞(B)		業務執行費用(C)				
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	
監察人	崇友投資(股)公司 代表人：巫國裕 巫國裕 詹振秀 潘慧珍	-	-	500	500	282	282	0.13%	0.13%	無

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
	本公司	財務報告內所有公司 D
低於 2,000,000 元	1.崇友投資(股)公司 代表人：巫國裕 2.巫國裕 3.詹振秀 4.潘慧珍	1.崇友投資(股)公司 代表人：巫國裕 2.巫國裕 3.詹振秀 4.潘慧珍
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	—	—
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	—	—
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	—	—
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	—	—
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	—	—
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	—	—
100,000,000 元以上 (不含)	—	—
總計	3 人	3 人

(3) 總經理及副總經理之酬金

102年12月31日 單位：新台幣仟元

職稱	姓名	薪資 (A)		退職退休金 (B)		獎金及特支費等 (C)		盈餘分配之員工紅利金額(D)			A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例 (%)		取得員工認股權憑證數額		取得限制員工權利新股股數		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		本公司	財務報告內所有子公司	本公司	財務報告內所有子公司	本公司	財務報告內所有子公司	現金紅利金額	股票紅利金額	本公司	財務報告內所有子公司	本公司	財務報告內所有子公司	本公司	財務報告內所有子公司		
總經理	林丙申	5,442	7,192	7,192	7,192	1,053	1,053	—	—	2.20%	2.20%	—	—	—	—	—	無
副總經理	林益任	5,442	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
副總經理	王宇宏	5,442	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司	財務報告內所有子公司E
低於 2,000,000 元	—	—
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	林丙申、王宇宏	林丙申、王宇宏
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	林益任	林益任
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	—	—
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	—	—
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	—	—
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	—	—
100,000,000 元以上 (不含)	3 人	3 人
總計		

(4) 配發員工紅利之經理人姓名及配發情形

102年12月31日 單位：新台幣仟元

	職稱	姓名	股票紅利金額	現金紅利金額	總計	總額占稅後純益之比例(%)
經理人	總經理	林丙申	—	2,089	2,089	0.34
	開發部副總	王宇宏				
	工務部協理	楊文通				
	財務部協理	沈琬雯				

公司如有下列情事之一者，應個別揭露其董事或監察人姓名及酬金；餘可選擇採彙總配合級距揭露姓名方式，或個別揭露姓名及酬金方式（採個別揭露者，請個別填列職稱、姓名及金額，無須填列酬金級距表）：

本公司無以下三項情事，故不適用。

1. 最近年度稅後虧損者，應個別揭露「董事及監察人」姓名及酬金。
2. 最近年度董事持股成數不足情事連續達三個月以上者，應揭露個別董事之酬金；最近年度監察人持股成數不足情事連續達三個月以上者，應揭露個別監察人之酬金。
3. 最近年度任三個月份董事或監察人平均設質比率大於百分之五十者，應揭露於各該月份設質比率大於百分之五十之個別董事或監察人酬金。

(四)分別比較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並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：

單位：新台幣仟元

職稱	101年度				102年度			
	酬金金額		占稅後純益比率%		酬金金額		占稅後純益比率%	
	本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司
董事	27,394	27,394	6.90	6.90	27,854	28,711	4.49	4.62
監察人	776	776	0.20	0.20	782	782	0.13	0.13
總經理及副總經理	10,459	10,459	2.64	2.64	13,687	13,687	2.20	2.20
合計(註)	28,342	28,342	7.14	7.14	29,689	30,547	4.78	4.92

註：總經理不具董事身分，副總經理同時兼具董事身分，合計數扣除其中重複之金額。

本公司董監事之酬金包括車馬費、盈餘分派之董監酬勞，在車馬費方面，係參考同業水準，依董監事出席董事會情形支付；盈餘分配之董監事酬勞方面，係依本公司章程第三十二條之規定辦理，於本公司決算有盈餘時，就可供分配盈餘之百分之三提列為董監事酬勞，由董事會擬具分派案，提報股東會通過，總經理之酬金包括薪資、獎金等，則係依所擔任之職位及所承擔的責任，參考同業水準訂定。

三、公司治理運作情形：

(一)董事會運作情形：

董事會運作情形資訊

最近年度董事會開會 6 次，董事監察人出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席率(%)	備註
董事長	天興投資(股)公司 法人代表：柯興樹	3	0	50%	102.6.10 卸任
董事長	柯興樹	3	0	50%	102.6.10 新任
董事	天想投資(股)公司 法人代表：巫國想	6	0	100%	102.6.10 連任
董事	品達投資(股)公司 法人代表：王力慶	5	0	83%	102.6.10 連任
董事	達盈投資(股)公司 法人代表：陳秀惠	2	0	33%	102.6.10 卸任
董事	陳秀惠	3	0	50%	102.6.10 新任
董事	順得投資(股)公司 法人代表：林潔貞	5	0	83%	102.6.10 連任
董事	林益任	6	0	100%	102.6.10 連任
董事	柯啟煜	5	0	83%	102.6.10 連任
董事	林賜農	3	0	50%	102.6.10 連任
董事	巫文傑	3	0	50%	102.6.10 卸任
董事	超大投資(股)公司 法人代表：巫文傑	2	0	33%	102.6.10 新任
監察人	崇友投資(股)公司 法人代表：巫國裕	6	0	100%	102.6.10 連任
監察人	詹振秀	3	0	50%	102.6.10 連任
監察人	潘慧珍	2	0	33%	102.6.10 連任
<p>102 年 6 月 10 日改選董監事，原董事長：天興投資(股)公司、董事：達盈投資(股)公司、董事：巫文傑卸任 新任為 董事長：柯興樹、董事：陳秀惠、董事：超大投資(股)公司。其餘董事續任。 其他應記載事項： 一、證交法第 14 條之 3 所列事項暨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，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：無 二、董事對利害關係議案迴避之執行情形：無 三、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估：無</p>					

- (二) 審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形：
1. 審計委員會運作情形：本公司尚未設置審計委員會
 2. 監察人參與董事會運作情形：

監察人參與董事會運作情形

最近年度董事會開會 6 次 (A) 列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席 次數(B)	實際列席率 (%)(B/A)	備註
監察人	崇友投資(股)公司 法人代表：巫國裕	6	100%	102.6.10 連任
監察人	詹振秀	3	50%	102.6.10 連任
監察人	潘慧珍	2	33%	102.6.10 連任
<p>其他應記載事項：</p> <p>一、監察人之組成及職責：</p> <p>(一) 監察人與公司員工及股東之溝通情形：監察人必要時可隨時與公司員工及股東聯絡。</p> <p>(二) 監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形：本公司內部稽核主管定期向監察人呈報稽核報告，並就財務報告事項與公司經理人討論，必要時與會計師聯絡，溝通情形良好。</p> <p>二、監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理：無</p>				

(三)公司治理運作情形及其與上市公司治理實務守則差異情形及原因：

項目	運作情形	與上市公司治理實務守則差異情形及原因
<p>一、公司股權結構及股東權益</p> <p>(一) 公司處理股東建議或糾紛等問題之方式</p> <p>(二) 公司掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單之情形</p> <p>(三) 公司建立與關係企業風險控管機制及防火牆之方式</p>	<p>運作情形</p> <p>(一) 本公司設有發言人，並有專人處理股東建議或糾紛等問題，並聘僱法律顧問協助。</p> <p>(二) 設專人及股務代理公司隨時掌控主要股東及主要股東名單，每月申報董事、監察人、經理人及大股東之持股異動申報。</p> <p>(三) 本公司已訂定「與特定公司及集團企業公司間經營、業務及財務往來作業辦法」及「子公司管理辦法」同時依內控制度確實評估風險。</p>	<p>—</p> <p>—</p> <p>—</p>
<p>二、董事會之組成及職責</p> <p>(一) 公司設置獨立董事之情形</p> <p>(二) 定期評估簽證會計師獨立性之情形</p>	<p>(一) 本公司尚未設置獨立董事。</p> <p>(二) 本公司會計師皆具備獨立性。</p>	<p>本公司尚未訂定「公司治理實務守則」，故本項不適用。</p>
<p>三、建立與利害關係人溝通管道之情形</p>	<p>本公司設有發言人及代理發言人，並可透過公司網站、電話等方式與利害關係人建立溝通管道。</p>	<p>—</p>
<p>四、資訊公開</p> <p>(一) 公司架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊之情形</p> <p>(二) 公司採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)</p>	<p>(一) 本公司已架設網站，並連結公開資訊觀測站依規定揭露有關資訊，供投資人參考。</p> <p>(二) 本公司除設有專人負責資訊蒐集及揭露工作外，並設置發言人及代理發言人，負責對外說明公司之財務業務情形。</p>	<p>—</p> <p>—</p>

項目	運作情形	與上市公司治理實務守則差異情形及原因
五、公司設置提名或其他各類功能性委員會之運作情形	本公司已依規定設置薪酬委員會，制訂薪酬委員會組織章程，並聘任三位薪酬委員。	公司將視實際需要研議設置其他功能性委員會。
六、公司如依據「上市公司治理實務守則」訂有公司治理實務守則，但董事會已依公司治理之精神運作，監察人之監督功能亦十分落實，未來更加強資訊透明度與強化董事會職能，推動公司治理運作。	本公司雖尚未訂定「公司治理實務守則」，但董事會已依公司治理之精神運作，監察人之監督功能亦十分落實，未來更加強資訊透明度與強化董事會職能，推動公司治理運作。	公司將視實際需要研議設置其他功能性委員會。
七、其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（如員工權益、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）；	本公司尚未訂定公司治理實務守則。	公司將視實際需要研議設置其他功能性委員會。
八、如有公司治理自評報告或委託其他專業機構之公司治理評鑑報告者，應敘明其自評（或委外評鑑）結果、主要缺失（或建議）事項及改善情形：無	本公司董事及監察人視實際狀況自行安排進修課程，亦隨時告知董事會及監察人公司治理相關法令更新。	公司將視實際需要研議設置其他功能性委員會。

(四)公司設置薪資報酬委員會之組成、職責及運作情形：

1. 為健全本公司董事、監察人及經理人薪資報酬制度依證交法規定設置薪資報酬委員會，制定「薪資報酬委員會組織章程」行使有關委員會之職權、會議之召集等相關事項。委員成員由董事會決議委任委員三人，並推選一人為召集人。
2. 為加強落實薪資報酬委員會之運作，制定「薪資報酬委員會運作管理辦法」有關會議之召集及薪酬給付之規定均依本辦法辦理。

(1)薪資報酬委員會成員資料

身份 (註1)	姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形(註2)								兼任 其他 公開 發行 公司 薪資 報酬 委員 家數	備註 (註3)	
		商 務、 法 務、 會 計 或 公 司 業 務 所 需 相 關 之 公 立 大 專 院 校 講 師 上	法 官、 檢 察 官、 律 師、 會 計 師 或 其 他 與 公 司 業 務 所 需 之 考 試 領 有 專 門 技 術 人 員	具 有 商 務、 法 務、 財 務、 會 計 或 公 司 業 務 所 需 之 工 作 經 驗	1	2	3	4	5	6	7	8			
其他	戴元鑑	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	
其他	楊德華	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	
其他	吳德銓	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	

註1:身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

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

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。
- (8) 未有公司法第30條各款情事之一。

註3:若成員身分別係為董事，請說明是否符合「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資委員會設置及行使職權辦法」第6條第5項之規定。

(2)薪資報酬委員會運作情形資訊

一、本公司之薪資報酬委員會委員計3人。

二、本屆委員任期：102年6月10日至105年6月9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	戴元鑑	2	0	100%	102.6.10 連任
委員	鄒炎崇	1	0	50%	102.6.10 卸任
委員	楊德華	1	0	50%	102.6.10 新任
委員	吳德銓	2	0	100%	102.6.10 連任
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。 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。					

註：

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

(五)履行社會責任情形：公司對環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、消費者權益、人權、安全衛生與其他社會責任活動所採行之制度與措施及履行情形：

履行社會責任情形

項目	運作情形	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
<p>一、落實推動公司治理</p> <p>(一)公司訂定企業社會責任政策或制度，以實施成效之情形。</p> <p>(二)公司設置推動企業社會責任專(兼)職單位之運作情形。</p> <p>(三)公司定期舉辦董事、監察人與員工之企業倫理教育訓練及宣導事項，並將其與員工績效考核系統結合，設立明確有效之獎勵及懲戒制度之情形。</p>	<p>(一)本公司尚未訂定「企業社會責任守則」。</p> <p>(二)本公司尚未設置推動企業社會責任專(兼)職單位。</p> <p>(三)本公司不定期對董事、監察人做有關公司治理及對員工做有關企業倫理之宣導，並於員工手冊中明訂相關獎懲辦法。</p>	<p>本公司尚未訂定「企業社會責任守則」，故本項不適用。</p>
<p>二、發展永續環境</p> <p>(一)公司致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料之情形。</p> <p>(二)公司依其產業特性建立合適之環境管理制度之情形。</p> <p>(三)設立環境管理專責單位或人員，以維護環境之情形。</p> <p>(四)公司注意氣候變遷對營運活動之影響，制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略之情形。</p>	<p>本公司對主要供應商之營造廠，要求提升建材及施工品質，以符合環境保護及節能減碳。</p>	<p>同上</p>

項目	運作情形	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
<p>三、維護社會公益</p> <p>(一) 公司遵守相關勞動法規及尊重國際公認基本勞動人權原則，保障員工之合法權益及雇用政策無差別待遇等，建立適當之管理方法、程序及落實之情形。</p> <p>(二) 公司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之情形。</p> <p>(三) 公司建立員工定期溝通之機制，以及以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動之情形。</p> <p>(四) 公司制定並公開其消費者權益政策，以及對其產品與服務提供透明且有效之消費者申訴程序之情形。</p> <p>(五) 公司與供應商合作，共同致力提升企業社會責任之情形。</p> <p>(六) 公司藉由商業活動、實物捐贈、企業志服務或其他免費專業服務，參與社區發展及慈善公益團體相關活動之情形。</p>	<p>(一) 公司依照勞基法，保障員工權益，依法定期舉辦勞資會議，設置職工福利委員會負責監督保障員工相關權益。</p> <p>(二) 本公司定期舉辦全體員工健康檢查。</p> <p>(三) 本公司定期召開主管會議，溝通與協調部門及員工有關公司營運情形。</p> <p>(四) 本公司於公司網站提供公司相關訊息，並設有客服人員處理相關問題以提供優質服務，達成客戶滿意，完成永續經營之目標。</p> <p>(五) 本公司之供應商為所屬之重要子公司，嚴格要求品質，共同致力提升企業社會責任。</p> <p>(六) 本公司不定期參與或與舉辦各社區舉辦之活動。</p>	<p>同上</p>
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>(一) 公司揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊之方式。</p> <p>(二) 公司編製企業社會責任報告書，揭露推動企業社會責任之情形。</p>	<p>本公司尚未訂定「企業社會責任守則」，故本項不適用。</p>	<p>同上</p>
<p>五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：本公司尚未訂定「企業社會責任守則」，故本項不適用。</p>		

項目	運作情形	與上市櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊(如公司對環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、消費者權益、人權、安全衛生與其他社會責任活動所採行之制度與措施及履行情形)：	1. 本公司建築積極引進綠建築及健康住宅之建築概念，宣導員工推動環保，自備餐具，實施垃圾分類資源回收。 2. 公司網站提供投資人或客戶查詢及瞭解公司各項訊息。	
七、公司產品或企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明；無		

(六)公司履行誠信經營情形及採行措施：本公司目前尚未訂定「誠信經營守則」，將視情況之需要訂定之。

落實誠信經營情形

項 目	運 作 情 形	與上市櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
一、訂定誠信經營政策及方案 (一) 公司於規章及對外文件中明示誠信經營之政策，以及董事會與管理階層承諾積極落實之情形。 (二) 公司訂定防範不誠信行為方案之情形，以及方案內之作業程序、行為指南及教育訓練等運作情形。 (三) 公司訂定防範不誠信行為方案時，對營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範行賄及收賄、提供非法政治獻金等措施之情形。	本公司尚未訂定「誠信經營守則」，故本項不適用。	本公司尚未訂定「誠信經營守則」，故本項不適用。
二、落實誠信經營 (一) 公司商業活動應避免與有不誠信行為紀錄者進行交易，並於商業契約中明訂誠信行為條款之情形。 (二) 公司設置推動企業誠信經營專(兼)職單位之運作情形，以及董事會督導情形。 (三) 公司制定防定利益衝突政策及提供適當陳述管道運作情形。 (四) 公司為落實誠信經營所建立之有效會計制度、內部控制制度之運作情形，以及內部稽核人員查核之情形。	本公司尚未訂定「誠信經營守則」，故本項不適用。	同上

項 目	運 作 情 形	與上市櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
三、公司建立檢舉管道與違反誠信經營規定之懲戒及申訴制度之運作情形。	本公司尚未訂定「誠信經營守則」，故本項不適用。	同上
四、加強資訊揭露	本公司尚未訂定「誠信經營守則」，故本項不適用。	同上
(一) 公司架設網站，揭露誠信經營相關資訊情形。		
(二) 公司採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露放置公司網站等）。		
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則，訂有本身之誠信經營守則，請敘明其運作與所訂守則之差異情形；	本公司尚未訂定「誠信經營守則」，故本項不適用。	
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊（如公司對商業往來廠商宣導公司誠信經營決心、政策及邀請其參與教育訓練、檢討修正公司訂定之誠信經營守則等情形）；	本公司尚未訂定「誠信經營守則」，故本項不適用。	與上市櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

(七) 公司如有訂定公司治理守則，及相關規章者，應揭露其查詢方式；本公司目前尚未訂定公司治理實務守則，未來將視公司營運狀況之需要適時訂定之。

(八) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解之重要資訊：無。

(九)內部控制制度執行狀況：

1. 內部控制聲明書

順天建設股份有限公司
內部控制制度聲明書

日期：103年3月17日

本公司民國 102 年度之內部控制制度，依據自行檢查的結果，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)、財務報導之可靠性及相關法令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. 資訊及溝通，及5. 監督。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，檢查內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項檢查結果，認為本公司於民國102年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括知悉營運之效果及效率目標達成之程度、財務報導之可靠性及相關法令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 103 年 3 月 17 日董事會通過，由出席董事九人中，無人持反對意見，均同意本聲明書之內容，併此聲明。

順天建設股份有限公司

董事長：柯興樹

總經理：林丙申



2.委託會計師專業審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：不適用

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

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

日期	會別	重要決議
102.05.13	董事會	通過本公司一〇二年第一季合併財務報告。
102.06.10	股東會	通過本公司一〇一年度各項決算表冊。
		通過本公司一〇一年度盈餘分配案。
		通過本公司擬辦理盈餘轉增資案。
		通過修訂本公司「公司章程」案。
		通過修訂本公司「資金貸與他人作業程序」案。
		通過修訂本公司「背書保證作業程序」案。
		通過修訂本公司「股東會議事規則」案。
102.06.10	董事會	通過本公司第二屆薪酬委員選任案。
		選舉本屆常務董事。
102.8.12	董事會	通過本公司一〇二年第二季合併財務報告。
		通過本公司一〇二年度現金股利除息基準日股利發日案。
102.11.11	董事會	通過本公司一〇二年第三季合併財務報告。
102.12.27	董事會	通過本公司捐贈成立「財團法人順天文教基金會」。
103.03.17	董事會	通過本公司一〇二年度各項決算表冊。
		通過本公司一〇二年度盈餘分配案。
		通過本公司擬辦理盈餘轉增資案。
		通過修訂本公司「取得或處分資產處理程序」案。
		通過本公司一〇三年股東常會召開日期案。
		通過本公司內部控制制度聲明書。

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

(十三)最近年度及截至年報刊印日止，與財務報告有關人士(包括公司董事長、總經理、會計主管、財務主管及內部稽核主管等)辭職解任情形之彙總：無

四、會計師公費資訊：

會計師公費資訊

會計師事務所名稱	會計師姓名	查核期間	備註
建智聯合會計師事務所	紀敏滄	102年1月1日至12月31日	
	陳靜宜		

註：本年度本公司若有更換會計師或會計師事務所者，應請分別列示其查核期間，及於備註欄說明更換原因。

會計師公費資訊級距表

金額單位：新臺幣仟元

金額級距	公費項目	審計公費	非審計公費	合計
1	低於 2,000 千元	1,075	40	1,115
2	2,000 千元 (含) ~ 4,000 千元	-	-	-
3	4,000 千元 (含) ~ 6,000 千元	-	-	-
4	6,000 千元 (含) ~ 8,000 千元	-	-	-
5	8,000 千元 (含) ~ 10,000 千元	-	-	-
6	10,000 千元 (含) 以上	-	-	-

(一) 給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費為審計公費之四分之一以上者：

會計師公費資訊

金額單位：新臺幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費					會計師查核期間	備註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他(註)	小計		
建智聯合會計師事務所	紀敏滄	1,075	-	30	-	10	40	102.01.01 ~ 102.12.31	
	陳靜宜								
備註									

註1：本年度本公司若有更換會計師或會計師事務所者，應請分別列示查核期間，及於備註欄說明更換原因，並依序揭露所支付之審計與非審計公費等資訊。

註2：非審計公費請按服務項目分別列示，若非審計公費之「其他」達非審計公費合計金額 25%者，應於備註欄列示其服務內容。

(二) 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：無此情形

(三) 審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者：無此情形

五、更換會計師資訊：本公司最近二年度及其期後期間無更換會計師情形。

六、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：無此情形

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

(一)董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

職稱	姓名	102 年度		當年度截至 4月8日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事長	天興投資(股)公司 代表人:柯興樹	(註1)	-	-	-
董事長	柯興樹	(註2) 405,674			
董事	天想投資(股)公司	54,189	-	-	-
董事	達盈投資(股)公司	(註3) -	-	-	-
董事	陳秀惠	(註4) 10,985			
董事	品達投資(股)公司	168,918	-	-	-
董事	順得投資(股)公司	75,389	-	-	-
董事	林益任	121,137	-	-	-
董事	柯啟煜	614,821	-	-	-
董事	林賜農	1,908	-	-	-
董事	超大投資(股)公司	85,128			
董事	巫文傑	(註5) 63,576	-	-	-
監察人	崇友投資(股)公司	59,573	-	-	-
監察人	詹振秀	3,138	-	-	-
監察人	潘慧珍	6,460	-	-	-
總經理	林丙申	63	-	-	-

註1：天興投資(股)公司於102年6月10日卸任，故股權變動情形揭露期間為102年1月至6月。

註2：柯興樹於102年6月10日當選董事，故股權變動情形揭露期間為102年6月至12月。

註3：達盈投資(股)公司於102年6月10日卸任，故股權變動情形揭露期間為102年1月至6月。

註4：陳秀惠於102年6月10日當選董事，故股權變動情形揭露期間為102年6月至12月。

註5：巫文傑於102年6月10日卸任自然人董事身分，轉任法人董事超大投資(股)公司指派之代表人，故股權變動情形揭露期間為102年1月至6月。

(二)股權移轉、股權質押之相對人為關係人資訊：無此情形

八、持股比例占前十名之股東，其相互間之關係之資訊：

持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料

103年4月8日

姓名	本人 持有股份		配偶、未成年子女 持有股份		持股比率	利用他人名義 合計持有股份 股數	持股比率	名稱(或姓名)		關係	備註
	股數	持股比率	股數	持股比率				名稱(或姓名)	關係		
柯興樹	20,689,398	8.673	65,688	0.028	-	-	0.028	建高工程股份有限公司 柯啟新	公司之董事長均為同一人 為柯啟新之父親		
順龍實業股份有限公司 代表人：林益生	10,010,547	4.196	-	-	-	-	-	林益生	公司董事長		
天盛投資股份有限公司 代表人：柯啟新	9,407,486	3.943	-	-	-	-	-	柯興樹、柯啟新	公司董事、公司董事長		
品達投資股份有限公司 代表人：楊色珍	7,375,082	3.091	-	-	-	-	-	柯興樹	為柯興樹之成年子女		
建高工程股份有限公司 代表人：柯興樹	8,614,844	3.611	-	-	-	-	-	-	-		
品達投資股份有限公司 代表人：楊色珍	2,520,155	1.056	4,683,515	1.963	-	-	1.963	-	-		
建高工程股份有限公司 代表人：柯興樹	8,110,472	3.400	-	-	-	-	-	柯興樹 林益生	公司董事長 建高工程(股)公司監察人(法人代表)		
忠泰投資股份有限公司 代表人：吳凌銘	20,689,398	8.673	65,688	0.028	-	-	0.028	柯啟新	為柯興樹之成年子女		
天興投資股份有限公司 代表人：柯啟新	7,680,489	3.219	-	-	-	-	-	-	-		
天興投資股份有限公司 代表人：柯啟新	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
天興投資股份有限公司 代表人：柯啟新	7,400,013	3.102	-	-	-	-	-	柯興樹	公司董事		
遠盈投資股份有限公司 代表人：柯啟新	3,855,882	1.616	184,417	0.077	-	-	0.077	柯興樹	為柯興樹之成年子女		
遠盈投資股份有限公司 代表人：陳秀堯	7,375,082	3.091	-	-	-	-	-	柯興樹	為柯興樹之成年子女		
遠盈投資股份有限公司 代表人：陳秀堯	6,667,563	2.795	-	-	-	-	-	-	-		
遠盈投資股份有限公司 代表人：陳秀堯	560,282	0.235	-	-	-	-	-	-	-		
林益生	6,178,005	2.590	577,919	0.242	-	-	0.242	順龍實業股份有限公司	公司董事長		

九、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情形：

綜合持股比例

102年12月31日 單位：股；%

轉投資事業 (註)	本公司投資		董事、監察人、 經理人及直接或 間接控制事業 投資		綜合投資	
	股數	持股 比例	股數	持股 比例	股數	持股 比例
建高工程股份有限公司	15,115,716	100.00	—	—	15,115,716	100.00
佑樹建設股份有限公司	140,000	35.00	—	—	140,000	35.00
台大興業(股)公司	2,185,000	95.00	—	—	2,185,000	95.00

註：係公司採用權益法之投資。

肆、募資情形

一、資本及股份

(一) 股本來源：

1. 本公司最近年度及截至年報刊印日止已發行股份種類：

股本來源

單位：仟股；仟元

年月	發行價格(元)	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
102.09	10	250,000	2,500,000	238,562	2,385,624	盈餘轉增資 46,777	-	-

2. 本公司截至年報刊印日止股份種類：

單位：股

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份(上市)	未發行股份	合計	
普通股	238,562,371	11,437,629	250,000,000	已上市股票

3. 總括申報制度相關資訊：無

(二) 股東結構：

103年4月8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	-	6	51	4,863	39	4,959
持有股數	-	7,759,802	103,371,079	123,066,251	4,365,239	238,562,371
持股比例	-	3.25	43.33	51.59	1.83	100.00

(三)股權分散情形：

103年4月8日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例%
1 至 999	2,338	526,519	0.22
1,000 至 5,000	1,457	3,152,847	1.32
5,001 至 10,000	413	2,830,629	1.19
10,001 至 15,000	153	1,815,252	0.76
15,001 至 20,000	113	1,925,121	0.81
20,001 至 30,000	106	2,533,089	1.06
30,001 至 40,000	63	2,134,838	0.89
40,001 至 50,000	56	2,543,508	1.07
50,001 至 100,000	104	7,297,317	3.06
100,001 至 200,000	61	8,270,262	3.47
200,001 至 400,000	28	8,281,162	3.47
400,001 至 600,000	14	6,861,940	2.88
600,001 至 800,000	7	4,824,048	2.02
800,001 至 1,000,000	6	5,435,695	2.28
1,000,001 以上自行視 實際情況分級	40	180,130,144	75.50
合計	4,959	238,562,371	100.00

特別股：無

(四)主要股東名單：

股權比例達百分之五以上或股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例：

股 份 主要股東名稱	持 有 股 數	持 股 比 例
柯興樹	20,689,398	8.673
順龍實業股份有限公司	10,010,547	4.196
天盛投資股份有限公司	9,407,486	3.943
品達投資股份有限公司	8,614,844	3.611
建高工程股份有限公司	8,110,472	3.400
忠泰投資股份有限公司	7,680,489	3.219
天興投資股份有限公司	7,400,013	3.102
柯啟新	7,375,082	3.091
達盈投資股份有限公司	6,667,563	2.795
林益任	6,178,005	2.590

(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料：

每股市價、淨值、盈餘及股利資料

項 目		年 度		101 年	102 年	當 年 度 截 至 103 年 3 月 31 日 (註 8)
每股 市價 (註1)	最 高			18.40	23.95	20.30
	最 低			12.85	16.75	19.20
	平 均			15.84	19.82	19.87
每股 淨值 (註2)	分 配 前			14.13	15.70	16.01
	分 配 後			14.29	14.50	14.81
每股 盈餘 (註3)	加權平均股數(仟股)			230,452	230,452	230,452
	每股盈餘	追溯調整前		1.75	2.69	0.32
		追溯調整後		2.01		
每股 股利	現金股利			0.80	1.20(註9)	-
	無償 配股	盈餘配股		0.20	0.30(註9)	-
		資本公積配股		-	-	-
	累積未付股利(註4)			-	-	-
投資 報酬 分析	本益比(註5)			7.88	7.37	-
	本利比(註6)			19.80	16.52	-
	現金股利殖利率(註7)			0.05	0.06	-

*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：每股淨值、每股盈餘應填列截至年報刊印日止最近一季經會計師查核(核閱)之資料；其餘欄位應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

註 9：本公司 102 年度盈餘分配尚未經股東會通過。

(六)公司股利政策及執行狀況：

1. 本公司股利政策

依本公司章程規定，每年決算後當期淨利，應先彌補虧損，次就其餘額提存百分之十為法定盈餘公積，並依法令規定提列及迴轉特別盈餘公積後，如尚有盈餘，連同上一年度累積未分配盈餘及當年度未分配盈餘調整數額提撥百分之三十以上，按下列方式分派之：

- (1) 員工紅利不低於百分之一。
- (2) 董事、監察人酬勞不高於百分之三。
- (3) 股東股利百分之九十六，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 元則不予發放，改以股票股利發放。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，嗣後股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

2. 本次股東會擬議股利分派情形

本公司 102 年度盈餘分派案，已於 103 年 3 月 17 日之董事會通過後分配現金股利每股 1.2 元、股票股利每股 0.3 元。俟股東會通過後授權董事會另訂配息配股基準日。

(七)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

本公司本年度截至年報刊印日止無編製財務預測，故不適用。

(八)員工分紅及董事、監察人酬勞：

1. 公司章程所載員工分紅及董事、監察人酬勞之成數或範圍：

公司章程規定每年決算後所得純益，除依法提繳所得稅外，應先彌補以往年度虧損，次就其餘額提存百分之十為法定盈餘公積，及就當年度發生之股東權益減項金額提列特別盈餘公積，如尚有盈餘，連同上一年度累積未分配盈餘提撥百分之三十以上，按下列方式分派之，惟此項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，由董事會擬具議案，經股東會決議調整之：

- (1) 員工紅利不低於百分之一。
- (2) 董事、監察人酬勞不高於百分之三。
- (3) 股東股利百分之九十六，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 元則不予發放，改以股票股利發放。

如有前一年度累積或當年度發生，但當年度稅後盈餘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，嗣後股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

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

本公司員工紅利、董監酬勞其估列基礎為依據過去實際發放之經驗並參酌當期淨利並依據章程所定之成數估列，配發股票紅利之股數計算基礎係依據股東會決議日前一日收盤價並考量除權除息之影響，並認列為當年度之營業成本或營業費用，惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為次年度之損益。

3. 董事會通過之擬議配發員工分紅等資訊：

(1) 配發員工現金紅利、股票紅利及董事、監察人酬勞金額。若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形：

本公司依自結損益估列一〇二年度員工紅利金額為 7,455 仟元，董事監察人酬勞為 7,455 仟元，經董事會通過一〇二年度之盈餘配發員工紅利計 7,455 仟元、董監事酬勞計 7,455 仟元，其估列基礎為依據過去實際發放之經驗並參酌當期淨利並依據章程所定之成數估列，配發股票紅利之股數計算基礎係依據股東會決議日前一日收盤價並考量除權除息之影響，並認列為當年度之營業成本或營業費用，惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為次年度之損益。

(2) 擬議配發員工股票紅利金額及占本期稅後純益及員工紅利總額合計數之比例：本公司不擬配發員工股票紅利。

(3) 考慮擬議配發員工紅利及董事、監察人酬勞後之設算每股盈餘：本公司不擬配發員工股票紅利故不適用。

4. 前一年度員工分紅及董事、監察人酬勞之實際配發情形、其與認列員工分紅及董事、監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：本公司一〇一一年度盈餘實際配發員工紅利及董監事酬勞之有關資訊如下

101 年度	股東會決議 實際配發數	原董事會擬 議配發數	差異
員工現金紅利	2,436	2,885	449
員工股票紅利	-	-	無
董事監察人酬勞	7,309	8,654	1,345

(九) 公司買回本公司股份情形：本公司最近年度及截至年報刊印止無買回本公司股份情形。

二、公司債辦理情形：無此情形

三、特別股辦理情形：無此情形

四、海外存託憑證之辦理情形：無此情形

五、員工認股權憑證辦理情形：無此情形

六、限制員工權利新股及併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無此情形

七、資金運用計劃執行情形：無此情形

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

1.主要內容：

- (1)住宅及大樓開發租售業務
- (2)一般廣告服務業
- (3)工業廠房開發租售業務
- (4)特定專業區開發業務
- (5)新市鎮、新社區開發業
- (6)都市更新重建業
- (7)不動產買賣業
- (8)不動產租賃業
- (9)停車場經營業

2.營業比重：

本公司之營業比重以委託營造廠商興建透天別墅、社區大樓、公寓式住宅、商業大樓等之出售為主，同時並包括工業廠房開發租售及辦公大樓出租等業務，102年度營業額中營建收入佔96%。

3.公司目前之商品項目：

- (1)透天別墅：住家、店面、停車位
- (2)社區大樓：住家、店面、停車位、中大型商場
- (3)公寓式住宅：住家、店面、停車位
- (4)商業大樓：店面、辦公室、補習班、套房、停車位
- (5)工業廠房：廠房、辦公室、宿舍
- (6)辦公大樓：店面、辦公室

4.計劃開發之商品及服務項目：

- (1)建築商品：
 - A.複合式社區
 - B.休閒性高級住宅
 - C.智慧型辦公大樓
- (2)相關產業：
 - A.房屋、商業大樓之仲介及租賃
 - B.不動產經營管理及顧問
 - C.都市更新案

(二)產業概況

1.產業現況與發展：

本公司致力於市場品牌的建立，避免集中推案的市場風險，向教育部承租位於台中市七期重劃區學產地，興建商辦大樓「順天經貿廣場」，跨入商用不動產經營管理領域。而對於營建，提供良好的售後服務，不但提昇了公司的競爭力也締造了優越的經營績效。

2.產業上、中、下游之關聯性：

在國內房地產從土地開發、建築、銷售等流程中建築投資業扮演經營主體的角色。由於營運過程的複雜及專業化，除了少數大型公司能一貫作業外，大部分業者均須與其他相關行業密切配合。其上游主要原料為土地及

建材，土地之取得亦可透過都市更新程序重新開發，而下游產業則涵蓋房屋仲介、金融業、廣告代銷公司、代書業及最終購屋大眾等。

3. 產品發展之趨勢及競爭情形：

(1) 成屋市場優於預售屋市場：

由於成屋市場的預售式付款方式及選擇性的多樣化，使預售屋不再具有絕對的優勢，未來產品所在的地段及規劃內容應以質取勝，才能成為市場強勢商品。

(2) 強調品牌競爭性，產品之設計趨於多元化、實用化及人性化：現今房地產市場因理性消費者日益重視公司品牌及口碑，建設業對產品的規劃已朝向多元化、人性化的實用主義產品發展。本公司歷年來推案大多分佈於大台中地區，近年來受到總體經濟環境之不景氣及金融環境之不穩定，本公司推出之產品仍能獲得消費者及同業之肯定，締造不錯之營運績效。近來亦積極參與大台北都更案，拓展開發部門的能力。未來工業區開發、商用不動產經營、住宅興建與都市更新四個方向同時並進，將可使公司在土地開發與相關業務的推展上有更大的發展空間。

(三) 技術及研發概況：

依建築法規規定建設業不得從事營建業務，故營造工程皆發包予有執照之營造廠承攬。

(四) 長、短期業務發展計劃

1. 短期業務發展計劃：

本公司經營本著正派穩健、專業用心、永續經營的理念，興建住宅持續秉持「起好厝、結好緣」提供高品質的建築產品，滿足客戶需求。加強預售屋的銷售管理，在建房屋銷售及住宅餘屋出清，降低餘屋管銷成本，充裕公司可運用資金及增加公司再投資能力。配合推案計劃短時間內仍以台中地區為主，加強市場調查、慎選土地區段，以交通便捷及具發展性之計劃為優先考量因素，為股東創造最大利潤。

產品規劃以區域性市場為產品規劃之指標，大型社區開發、透天住宅產品，秉持以客戶為導向、堅持品質、合理價位及市場區隔的銷售理念。品質保證方面，堅持 ISO9001 國際品質保證，確保消費大眾的安全及權益，建立公司永久的品牌形象。

培養專業售後管理及維修服務能力，提供客戶滿意的房屋管理，進而提高房屋價值及保障房屋使用品質，建立良好的口碑增加未來銷售機會。加強市場調查功能及區域客戶資訊之取得，建立完整準確之市場資料，作為產品定位及開發之依據，同時滿足消費者需求及公司營運政策之目標。

2. 長期業務發展計劃：

目前推案集中於台中市，皆締造良好的銷售成績，未來將配合國家各項建設、城鄉均衡發展計劃與交通建設計劃，並基於土地取得策略的彈性考量，逐步往其他區域擴展，除短期對於成熟土地的評估取得，長期參與都市更新或政府主辦開發案，拓展開發能力與範圍是公司未來幾年需儘速建立的基礎，以期成為全國性建設公司。為確實掌握工程品質、有效控制工程進度，本公司轉投資甲級營

造公司-建高工程股份有限公司，將來更會將觸角伸及其他產業，以分散經營風險。

產品發展方向除仍致力於國民住宅及商業大樓之規劃開發外，未來更計劃開發商務套房、複合式社區、休閒式高級住宅社區及工業廠房、辦公大樓出租等符合市場需求之多樣化產品，朝生產高品質、專業化、精緻化及人性化之實用建築商品為目標，並提供多元化週邊服務項目。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析：

1. 本公司主要商品銷售地區及市場佔有率

(1)主要商品銷售地區

本公司近年來房屋之推案銷售，以大台中地區為主，最近五年度之推案情形及地區如下表所列：

年度	商 品		主要銷售地區	備 註
98	順天科學家	12 樓店舖住宅大樓	台中市南屯區	已交屋
	順天富域	4 樓透天別墅	台中市烏日區	已交屋
99	順天領航家	12 樓店舖住宅大樓	台中市南屯區	已交屋
	順天敦風	21 樓店舖住宅大樓	台中市北屯區	已交屋
100	順天御南苑	25 樓店舖住宅大樓	台中市南屯區	興建中
101-102	順天經貿廣場招租業務			

(2)市場佔有率：

本公司自成立以來一直秉持者正派穩健、永續經營的理念，提供高品質的建築產品，近年來所推出之個案皆能締造高銷售率的佳績。

2. 市場未來之供需狀況與成長性

近年來落實容積率政策，使得市場供給趨向和緩。隨著網際網路的風行及國民所得的提高，民眾對於居住品質的要求也更趨於嚴格，為因應不同階層的需求，產品將趨向多元化、精緻化。

受國際經濟情勢及兩岸三地開放，形成有利的購屋環境。政府遺產稅及贈與稅的調整也刺激部分不動產的需求，房屋市場的需求可分為自住型及投資型，其中自住型客戶因素為目前房屋市場的主要客群，影響此部份之客戶需求之主要因素為人口，戶數的增減情形及所得水準之高低原則上較不受景氣之影響。

3. 競爭利基：

針對台北市土地標售屢創新高，現在已積極投入台北市都市更新案的推動，更多元的開發方式除分散區域與產業風險，使未來能更有效掌握年度營收入帳來源與進度。如果國際資金不斷湧入台灣，在游資充裕情況下，需求應可維繫不墜。建築業未來的競爭，將會是品質與

品牌的雙重競爭，而資本密集、人才密集、管理密集、技術密集是競爭的必要條件，在土地原料開發方面，對優良地段、高單價、大宗基地的取得更具優勢，而大面積土地在高品味、高格調的塑造及設計上，較具寬廣的立體空間，更能創造高品質的社區環境及多元性、多功能的生活空間，並可創造房屋被利用的最高價值。因此我們在策略管理、組織架構調整、作業流程合理化、行銷策略、施工管理流程改造及商品規劃設計研發上，均全心投入以蓄積實力，以因應房屋市場激烈而良性的演化競爭。

4. 發展遠景之有利與不利因素與因應對策：

(1) 有利因素：

經濟復甦、兩岸開放近及年來利率持續走低，刺激消費者購置不動產意願，使得不動產投資價值浮現。政府推動相關政策獎勵推動都市更新，主管機關修訂法規嚴審建商推案，對減緩市場供給有正面效應。

(2) 不利因素：

全球產業供應鏈日趨緊密，任一地區政治經濟的不穩定，都使得國內經濟環境受影響，金融風暴加上股市低迷，未來的不確定性，影響民眾購屋意願。可開發的土地已有限，土地及物價水準上揚，造成建築成本持續升高，對房地產發展產生不良之影響。

(3) 因應對策：

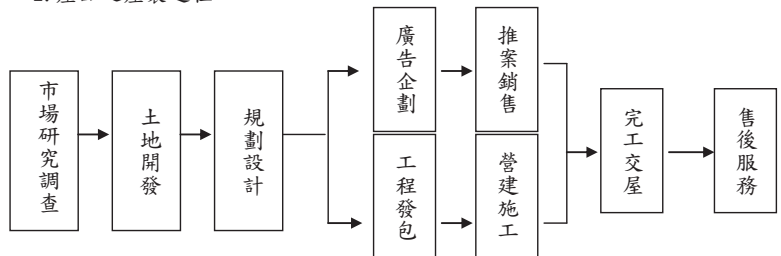
- (A) 產品多樣化、客層區隔化。
- (B) 配合法條內容對契約及廣告內容審慎修正，以確保消費者權益。
- (C) 加強員工訓練，熟悉相關法規及 ISO 作業程式，防止作業疏失。
- (D) 本著誠信原則，加強房屋設計與施工品質的控管。
- (E) 嚴格要求施工品質並控制交屋進度，避免購屋糾紛。
- (F) 強化財務結構，逐漸順應先建後售之時勢潮流。

(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：

本公司主要產品大致分為住宅及商業建築二大類住宅建築，提供的類型小至獨立低層住宅，大至高層高級公寓。至於商業建築，其功能為提供人們從事商業行為使用，本公司生產的產品含括店舖公寓及高層商業大樓。

2. 產品之產製過程：



(三)主要原料之供應狀況：

本公司產品之主要原料為土地及營建工程。在土地方面，已積極開發尋求適當地區，現正計劃朝台中市郊鄰近地區開發土地，並且視實際需要與地主以合建方式合作，在供給方面將不會出現匱乏現象。在營建方面，本公司與各營造廠商之關係良好，工程進度均能如期完工，自84年起陸續由擁有甲級營造牌照之關係企業-建高工程股份有限公司承接營建工程，由於本公司訂有嚴謹的工程發包辦法與施工規範，因此由發包至驗收工程為止，均能有效掌握並了解工程的進度與品質，故本公司完工交屋的個案品質均能維持在水準之上。

(四)最近二年度任一年度中曾占進(銷)貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例：

1. 主要進貨客戶名單：

最近二年度主要供應商資料

項目	101 年度				102 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	建高工程	1,116,894	99.5	子公司	建高工程	783,381	99.9	子公司
2	其他	8,612	0.5	無	其他	1,011	0.1	無
	進貨淨額	1,125,506	100.0		進貨淨額	784,392	100.0	

註1：列明最近二年度進貨總額百分之十以上之供應商名稱及其進貨金額與比例，但因契約約定不得揭露供應商名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

2. 主要銷貨客戶名單：

最近二年度主要銷貨客戶資料

項目	101 年度				102 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	-	-	-	-	-	-	-	-
2	其他	2,442,552	100.0	無	其他	2,473,773	100.0	無
	銷貨淨額	2,442,552	100.0	無	銷貨淨額	2,473,773	100.0	無

註1：列明最近二年度銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及其銷貨金額與比例，但因契約約定不得揭露客戶名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

(五)最近二年度生產量值表：

最近二年度生產量值表

單位：新台幣仟元

年度 生產 量值 主要商品	101 年度			102 年度		
	產能	產量 (註一)	產值 (註二)	產能	產量 (註一)	產值 (註二)
房屋	-	229	1,894,091	-	66	910,410

註一：產量係指當年度完工之戶數。

註二：產值係指當年度完工個案之實際成本。

(六)最近二年度銷售量值表：

最近二年度銷售量值表

單位：新台幣仟元

年度 銷售 量值 主要商品	101 年度				102 年度			
	內銷		外銷		內銷		外銷	
	量 (註)	值	量	值	量 (註)	值	量	值
房屋	209	2,442,552	-	-	41	2,473,773	-	-

註：量係指當年度過戶之戶數。

三、從業員工最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率：

最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料

年度		101 年度	102 年度	103 年 3 月 31 日 當年度截至 103 年 3 月 31 日
項 目				
員 工 人 數		50	48	51
平 均 年 歲		38	41	40
平 均 服 務 年 資		8	9.9	9.6
學 歷 分 布 比 率 %	博 士	0	0	0
	碩 士	12	8	10
	大 專	78	82	80
	高 中	10	10	10

四、環保支出資訊

本公司最近年度及截至年報刊印日止，並無發生污染環境所受損失及處分之情事。有關公司所投資興建之個案均由營造公司承攬，承建過程中之環境保護，均由承造公司負責。但基於環境保護之理念本公司對於各工地之施工過程，均嚴格要求承包商做好環保工作，因此預計未來亦無重大環保資本支出。

五、勞資關係

(一)各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度之實施情形及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

1. 注重員工身心健康，定期舉辦健康檢查。
2. 提供員工美觀大方之制服，表現公司整齊、獨特之形象。
3. 提供各項員工教育訓練，提昇員工專業能力。
4. 每年舉辦年終尾牙聚餐，提供摸彩及資深員工頒發紀念品等活動、每季舉辦慶生活動，凝聚員工感情提升工作效率。
5. 於 86 年 4 月成立職工福利委員會，舉凡各項福利措施，如：婚、喪、生育補助、生日及節慶禮金、國內外旅遊活動等福利措施推行。
6. 依勞基法訂定員工退休辦法，並按月提撥退休基金存入台灣銀行勞工退休準備金專戶及依財會準則公報提列應計退休金負債。
7. 勞資間之協議情形：無。

(二)最近年度及截至年報刊印日止，公司因勞資糾紛所遭受之損失，目前及未來可能發生之估計金額及因應措施：

1. 最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受損失：無。
2. 目前及未來可能發生之估計金額與因應措施：無。

六、重要契約：截至年報刊印日止仍有效存續及最近年度到期之重要契約

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
工程合約	建高工程(股)公司	100年07月-完工交屋	承建「順天御南苑」營建工程	無

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表、會計師姓名及查核意見

(一)簡明資產負債表及綜合損益表資料

1.簡明資產負債表

(1) 簡明資產負債表及綜合損益表資料

簡明資產負債表(合併-IFRS)

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料					當年度截至 103年3月31日 財務資料(註1)
		102年	101年	年	年	年	
流動資產		6,293,699	7,164,852	—	—	—	6,474,024
不動產、廠房及設備		92,911	98,405	—	—	—	91,579
無形資產		1,222	1,629	—	—	—	1,095
其他資產		123,737	76,574	—	—	—	128,126
資產總額		8,511,137	8,320,226	—	—	—	8,685,999
流動負債	分配前	4,516,697	4,087,117	—	—	—	4,617,025
	分配後	4,802,972	4,274,225	—	—	—	4,903,300
非流動負債		248,258	927,305	—	—	—	248,735
負債總額	分配前	4,764,955	5,014,422	—	—	—	4,865,760
	分配後	5,051,230	5,201,530	—	—	—	5,152,035
歸屬於母公司業主之權益		3,745,091	3,304,844	—	—	—	3,819,152
股本		2,385,624	2,338,847	—	—	—	2,385,624
資本公積		186,793	130,908	—	—	—	186,793
保留盈餘	分配前	1,201,444	863,859	—	—	—	1,275,505
	分配後	915,169	676,751	—	—	—	989,230
其他權益		—	—	—	—	—	—
庫藏股票		28,770	28,770	—	—	—	28,770
非控制權益		1,091	960	—	—	—	1,087
權益總額	分配前	3,746,182	3,305,804	—	—	—	3,820,239
	分配後	3,459,907	3,118,696	—	—	—	3,533,964

*公司若有編製個體財務報告者，應另編製最近五年度個體之簡明資產負債表及綜合損益表。

*採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度者，應另編製下表(2)採用我國財務會計準則之財務資料。

註1：102年第一季已經會計師核閱簽證。

簡明綜合損益表(合併-IFRS)

單位：新台幣仟元

單位：仟元 年度 項 目	最近五年度財務資料					當年度截至 103年3月31日 財務資料(註1)
	102年	101年	年	年	年	
營業收入	2,942,973	2,739,474	—	—	—	526,075
營業毛利	858,681	731,285	—	—	—	159,618
營業損益	671,496	527,619	—	—	—	103,001
營業外收入及支出	(14,520)	(52,633)	—	—	—	(6,062)
稅前淨利	656,976	474,986	—	—	—	96,939
繼續營業單位 本期淨利	620,569	464,206	—	—	—	74,057
停業單位 損失	—	—	—	—	—	—
本期淨利(損)	620,569	464,206	—	—	—	74,057
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	348	(594)	—	—	—	—
本期綜合損益總額	620,917	463,612	—	—	—	74,057
淨利歸屬於 母公司業主	620,588	464,225	—	—	—	74,061
淨利歸屬於 非控制權益	(19)	(19)	—	—	—	(4)
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	620,936	463,631	—	—	—	74,057
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	(19)	(19)	—	—	—	—
每股盈餘	2.69	2.01	—	—	—	0.32

*公司若有編製個體財務報告者，應另編製最近五年度個體之簡明資產負債表及綜合損益表。

*採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度者，應另編製下表(2)採用我國財務會計準則之財務資料。

註1：102年第一季已經會計師核閱簽證。

(1) 簡明資產負債表及綜合損益表資料

簡明資產負債表(個體-IFRS)

單位：新台幣仟元

年 度 目	最近五年度財務資料					當年度截至 103 年 3 月 31 日 財 務 資 料
	102 年	101 年	年	年	年	
流 動 資 產	6,527,404	7,318,005	—	—	—	—
不動產、廠房及設備	89,168	94,185	—	—	—	—
無 形 資 產	1,222	1,608	—	—	—	—
其 他 資 產	118,117	71,084	—	—	—	—
資 產 總 額	8,881,974	8,608,285	—	—	—	—
流 動 負 債						
分配前	4,903,260	4,389,946	—	—	—	—
分配後	5,189,535	4,577,054	—	—	—	—
非 流 動 負 債	233,623	913,495	—	—	—	—
負 債 總 額						
分配前	5,136,883	5,303,441	—	—	—	—
分配後	5,423,158	5,490,549	—	—	—	—
歸屬於母公司 業 主 之 權 益	3,745,091	3,304,844	—	—	—	—
股 本	2,385,624	2,338,847	—	—	—	—
資 本 公 積	186,793	130,908	—	—	—	—
保留盈餘						
分配前	1,201,444	863,859	—	—	—	—
分配後	915,169	676,751	—	—	—	—
其 他 權 益	—	—	—	—	—	—
庫 藏 股 票	28,770	28,770	—	—	—	—
非 控 制 權 益	—	—	—	—	—	—
權 益 總 額						
分配前	3,745,091	3,304,844	—	—	—	—
分配後	3,458,816	3,117,736	—	—	—	—

* 公司若有編製個體財務報告者，應另編製最近五年度個體之簡明資產負債表及綜合損益表。

* 採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度者，應另編製下表(2)採用我國財務會計準則之財務資料。

簡明綜合損益表(個體-IFRS)

單位：新台幣仟元

項 目	最近五年度財務資料					當年度截至 103年3月31日 財務資料
	102年	101年	年	年	年	
營業收入	2,473,773	2,442,552	—	—	—	—
營業毛利	838,023	714,956	—	—	—	—
營業損益	676,415	531,614	—	—	—	—
營業外收入及支出	(20,413)	(54,647)	—	—	—	—
稅前淨利	656,002	476,967	—	—	—	—
繼續營業單位 本期淨利	620,588	464,225	—	—	—	—
停業單位損失	—	—	—	—	—	—
本期淨利(損)	620,588	464,225	—	—	—	—
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	348	(594)	—	—	—	—
本期綜合損益總額	620,936	463,631	—	—	—	—
淨利歸屬於 母公司業主	—	—	—	—	—	—
淨利歸屬於 非控制權益	—	—	—	—	—	—
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	—	—	—	—	—	—
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	—	—	—	—	—	—
每股盈餘	2.69	2.01	—	—	—	—

*公司若有編製個體財務報告者，應另編製最近五年度個體之簡明資產負債表及綜合損益表。

*採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度者，應另編製下表(2)採用我國財務會計準則之財務資料。

(2)簡明資產負債表及損益表資料-我國財務會計準則

簡明資產負債表-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料				
		102年(註)	101年	100年	99年	98年
流動資產		—	7,548,814	7,071,919	8,093,636	7,177,863
基金及投資		—	148,272	160,806	264,501	182,025
固定資產		—	1,074,463	1,110,209	559,263	219,242
無形資產		—	1,219	1,398	1,576	1,754
其他資產		—	50,343	41,640	26,011	13,730
資產總額		—	8,823,111	8,385,972	8,944,987	7,594,614
流動負債	分配前	—	4,388,463	4,496,306	5,660,704	4,660,908
	分配後	—	4,573,777	4,590,654	5,791,550	4,665,358
長期負債		—	866,626	634,074	—	—
其他負債		—	39,171	33,035	18,222	19,311
負債總額	分配前	—	5,294,260	5,163,415	5,678,926	4,580,219
	分配後	—	5,479,574	5,257,763	5,809,772	4,684,669
股本		—	2,338,847	2,338,847	2,206,459	2,101,390
資本公積		—	130,908	130,894	130,878	130,755
保留盈餘	分配前	—	1,089,468	783,501	958,783	814,284
	分配後	—	855,583	689,947	694,008	604,145
金融商品未實現損益		—	—	—	—	—
累積換算調整數		—	—	—	—	—
未認為退休金成本之淨損失		—	(1,602)	(1,915)	(1,407)	(3,382)
股東權益總額	分配前	—	3,528,851	3,222,557	3,266,061	3,014,395
	分配後	—	3,341,743	3,129,003	3,133,673	2,909,326

註:102年度採用國際財務報導準則

簡明資產負債表-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料(合併)				
		102年(註)	101年	100年	99年	98年
流動資產		—	7,397,654	7,256,404	8,345,371	7,115,104
基金及投資		—	22,036	25,421	35,890	37,283
固定資產		—	1,055,135	1,090,679	559,521	221,049
無形資產		—	1,557	1,763	1,970	2,176
其他資產		—	62,726	52,374	34,815	23,076
資產總額		—	8,539,108	8,426,641	8,977,567	7,398,688
流動負債	分配前	—	4,083,910	4,518,547	5,676,317	4,349,247
	分配後	—	4,269,224	4,612,895	5,807,163	4,453,697
長期負債		—	866,626	634,074	—	—
其他負債		—	58,761	50,483	32,380	34,424
負債總額	分配前	—	5,009,297	5,203,104	5,708,697	4,383,671
	分配後	—	5,194,611	5,297,452	5,839,543	4,488,121
股本		—	2,338,847	2,338,847	2,206,459	2,101,390
資本公積		—	130,908	130,894	130,878	130,755
保留盈餘	分配前	—	1,089,468	783,501	958,783	814,284
	分配後	—	855,583	689,947	694,008	604,145
金融商品 未實現損益		—	—	—	—	—
累積換算調整數		—	—	—	—	—
未認列為退休金 成本之淨損失		—	(1,602)	(1,915)	(1,407)	(3,382)
股東權益總額	分配前	—	3,529,811	3,222,537	3,268,870	3,015,017
	分配後	—	3,342,703	3,128,983	3,136,482	2,909,948

註：102年度採用國際財務報導準則

簡明損益表-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料				
		102年(註二)	101年	100年	99年	98年
營業收入	—	2,425,848	1,058,424	1,078,628	979,574	
營業毛利	—	690,918	259,765	450,365	407,888	
營業損益	—	462,182	118,994	304,431	271,984	
營業外收入及利益	—	6,863	11,055	89,215	35,502	
營業外費用及損失	—	61,663	23,895	13,391	20,163	
繼續營業部門稅前損益	—	407,382	106,154	380,255	287,323	
繼續營業部門損益	—	396,765	85,507	354,560	267,599	
停業部門損益	—	—	—	—	—	
非常損益	—	—	—	—	—	
會計原則變動之累積影響數	—	—	—	—	—	
本期損益	—	396,765	85,507	354,560	267,599	
每股盈餘(元)(註一)	—	1.72	0.37	1.53	1.16	

(註一):資本公積、盈餘轉增資追溯調整每股盈餘，按每股面額新台幣壹拾元計算加權平均股數。

(註二):102年度採用國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料(合併)				
		102年(註二)	101年	100年	99年	98年
營業收入	—	2,723,045	1,281,345	2,425,918	1,712,262	
營業毛利	—	707,522	273,947	556,839	447,884	
營業損益	—	458,001	113,491	380,763	290,194	
營業外收入及利益	—	9,627	13,708	32,241	26,952	
營業外費用及損失	—	62,260	15,242	16,397	24,410	
繼續營業部門稅前損益	—	405,368	111,957	396,607	292,736	
繼續營業部門損益	—	396,744	85,643	354,786	267,660	
停業部門損益	—	—	—	—	—	
非常損益	—	—	—	—	—	
會計原則變動之累積影響數	—	—	—	—	—	
本期損益	—	396,744	85,643	354,786	267,660	
每股盈餘(元)(註一)	—	1.72	0.37	1.53	1.16	

(註一):資本公積、盈餘轉增資追溯調整每股盈餘，按每股面額新台幣壹拾元計算加權平均股數。

(註二):102年度採用國際財務報導準則

(3). 近五年度簽證會計師姓名及查核意見

年度	會計師事務所名稱	簽證會計師	查核意見
98年	建智聯合會計師事務所	紀敏滄、陳靜宜	修正式無保留意見
99年	建智聯合會計師事務所	紀敏滄、陳靜宜	無保留意見
100年	建智聯合會計師事務所	紀敏滄、陳靜宜	無保留意見
101年	建智聯合會計師事務所	紀敏滄、陳靜宜	無保留意見
102年	建智聯合會計師事務所	紀敏滄、陳靜宜	無保留意見

二、最近五年度財務分析

(1) 財務分析

分析項目		最近五年度財務分析(合併-IFRS)					當年度截至 103年3月31日 (註1)
		102年	101年	年	年	年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	55.98	60.27	—	—	—	56.02
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	4,299.21	4,301.72	—	—	—	4,443.13
償債能力 (%)	流動比率	139.34	175.30	—	—	—	140.22
	速動比率	3.20	3.45	—	—	—	6.29
	利息保障倍數	5,292.08	4,038.17	—	—	—	7,848.52
經營能力	應收款項週轉率(次)	50.47	25.56	—	—	—	10.04
	平均收現日數	7.23	14.28	—	—	—	36.35
	存貨週轉率(次)	0.34	0.31	—	—	—	0.06
	應付款項週轉率(次)	6.99	7.88	—	—	—	1.29
	平均銷貨日數	1,073.53	1,177.42	—	—	—	6,083.33
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	31.68	27.84	—	—	—	5.56
	總資產週轉率(次)	0.35	0.33	—	—	—	0.06
獲利能力	資產報酬率(%)	7.48	5.79	—	—	—	0.87
	權益報酬率(%)	17.60	14.89	—	—	—	2.09
	稅前純益占實收資本比率(%)	27.54	20.31	—	—	—	4.06
	純益率(%)	21.09	16.95	—	—	—	14.08
	每股盈餘(元)	2.69	2.01	—	—	—	0.32
現金流量	現金流量比率(%)	19.86	8.73	—	—	—	0.80
	現金流量允當比率(%)	157.45	136.62	—	—	—	144.39
	現金再投資比率(%)	17.86	6.28	—	—	—	0.90
槓桿度	營運槓桿度	1.28	1.39	—	—	—	1.55
	財務槓桿度	1.01	1.02	—	—	—	1.01
請說明最近二年度各項財務比率變動原因： 102年度首次度採用國際財務報導準則。 應收款項週轉率：本年度較去年增加97.46%，係因去年應收款項於本年收回，應收款項減少所致。							

* 公司若有編製個體財務報告者，應另編製公司個體財務比率分析。

* 採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度者，應另編製下表(2)採用我國財務會計準則之財務資料。

註1：103年第一季已經會計師核閱簽證。

分析項目		最近五年度財務分析(個體-IFRS)					當年度截至 103年3月31日
		102年	101年	年	年	年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	57.83	61.61	—	—	—	—
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	4,462.04	4,478.78	—	—	—	—
償債能力 (%)	流動比率	133.12	166.70	—	—	—	—
	速動比率	1.94	2.05	—	—	—	—
	利息保障倍數	5,301.00	4,499.94	—	—	—	—
經營能力	應收款項週轉率(次)	42.71	22.16	—	—	—	—
	平均收現日數	8.55	16.47	—	—	—	—
	存貨週轉率(次)	0.25	0.26	—	—	—	—
	應付款項週轉率(次)	2.37	3.54	—	—	—	—
	平均銷貨日數	1,460.00	1,403.85	—	—	—	—
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	26.98	25.19	—	—	—	—
	總資產週轉率(次)	0.28	0.29	—	—	—	—
獲利能力	資產報酬率(%)	7.20	5.69	—	—	—	—
	權益報酬率(%)	17.61	14.89	—	—	—	—
	稅前純益占實收資本比率(%)	27.50	20.39	—	—	—	—
	純益率(%)	25.09	19.01	—	—	—	—
	每股盈餘(元)	2.69	2.01	—	—	—	—
現金流量	現金流量比率(%)	17.49	5.97	—	—	—	—
	現金流量允當比率(%)	92.14	42.34	—	—	—	—
	現金再投資比率(%)	16.78	3.99	—	—	—	—
槓桿度	營運槓桿度	1.24	1.34	—	—	—	—
	財務槓桿度	1.01	1.02	—	—	—	—
請說明最近二年度各項財務比率變動原因: 102年度首次度採用國際財務報導準則。 應收款項週轉率:本年度較去年增加92.73%,係因去年應收款項於本年收回,應收款項減少所致。							

* 公司若有編製個體財務報告者，應另編製公司個體財務比率分析。

* 採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度者，應另編製下表(2)採用我國財務會計準則之財務資料。

財務比率計算公式如下：

1. 財務結構

- (1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。
- (2) 長期資金占不動產、廠房及設備比率 = (權益總額 + 非流動負債) / 不動產、廠房及設備淨額。

2. 償債能力

- (1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債。
- (2) 速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債。
- (3) 利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出。

3. 經營能力

- (1) 應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率 = 銷貨淨額 / 各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。
- (2) 平均收現日數 = 365 / 應收款項週轉率。
- (3) 存貨週轉率 = 銷貨成本 / 平均存貨額。
- (4) 應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率 = 銷貨成本 / 各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。
- (5) 平均銷貨日數 = 365 / 存貨週轉率。
- (6) 不動產、廠房及設備週轉率 = 銷貨淨額 / 平均不動產、廠房及設備淨額。
- (7) 總資產週轉率 = 銷貨淨額 / 平均資產總額。

4. 獲利能力

- (1) 資產報酬率 = [稅後損益 + 利息費用 × (1 - 稅率)] / 平均資產總額。
- (2) 權益報酬率 = 稅後損益 / 平均權益總額。
- (3) 純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額。
- (4) 每股盈餘 = (歸屬於母公司業主之損益 - 特別股股利) / 加權平均已發行股數。(註 4)

5. 現金流量

- (1) 現金流量比率 = 營業活動淨現金流量 / 流動負債。
- (2) 淨現金流量允當比率 = 最近五年度營業活動淨現金流量 / 最近五年度(資本支出 + 存貨增加額 + 現金股利)。
- (3) 現金再投資比率 = (營業活動淨現金流量 - 現金股利) / (不動產、廠房及設備毛額 + 長期投資 + 其他非流動資產 + 營運資金)。(註 5)

6. 槓桿度：

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

註 4：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1. 以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。
2. 凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。
3. 凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。
4. 若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利（不論是否發放）應自稅後淨利減除，或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註 5：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1. 營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。
2. 資本支出係指每年資本投資之現金流出數。
3. 存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方計入，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。

(2) 財務分析-我國財務會計準則

分析項目		最近五年度財務分析				
		102年	101年	100年	99年	98年
財務結構 %	負債占資產比率	—	60.00	61.57	63.49	60.31
	長期資金占固定資產比率	—	409.09	347.38	583.99	1,374.92
償債能力 %	流動比率	—	172.01	157.28	142.98	157.38
	速動比率	—	1.68	4.10	6.76	7.13
	利息保障倍數	—	801.71	218.72	949.66	780.41
經營能力	應收款項週轉率(次)	—	102.77	61.15	24.78	25.49
	平均收現日數	—	3.55	5.97	14.73	14.32
	存貨週轉率(次)	—	0.26	0.12	0.10	0.12
	應付款項週轉率(次)	—	3.55	1.49	1.09	1.15
	平均銷貨日數	—	1,403.85	3,041.67	3,650.00	3,041.67
	固定資產週轉率(次)	—	2.26	0.95	1.93	4.47
	總資產週轉率(次)	—	0.27	0.13	0.12	0.13
獲利能力	資產報酬率(%)	—	4.74	0.99	4.37	3.98
	股東權益報酬率(%)	—	11.75	2.64	11.29	9.20
	稅前純益占實收資本比率(%)	—	17.42	4.54	17.23	13.67
	純益率(%)	—	16.36	8.08	32.87	27.32
	每股盈餘(元)(註一)	—	1.76	0.38	1.57	1.18
現金流量	現金流量比率(%)	—	5.98	10.68	—	—
	現金流量允當比率(%)	—	24.26	30.56	13.34	20.81
	現金再投資比率(%)	—	3.75	8.88	—	—
槓桿度	營運槓桿度	—	1.29	1.82	1.35	1.35
	財務槓桿度	—	1.13	1.70	1.15	1.16
最近二年度重要財務比率增減變動原因： 102年度改採國際會計準則編製財務報告故無二年度財務比率之分析。						

(註一)：資本公積、盈餘轉增資追溯調整每股盈餘，按每股面額新台幣壹拾元計算加權平均股數。

合併財務分析

分析項目		最近五年度合併報表財務分析				
		102 年	101 年	100 年	99 年	98 年
財務結構 %	負債占資產比率	—	58.66	61.75	63.59	59.25
	長期資金占固定資產比率	—	416.67	353.69	584.23	1,363.96
償債能力 %	流動比率	—	181.14	160.59	147.02	163.59
	速動比率	—	3.04	4.11	11.02	8.48
	利息保障倍數	—	781.37	229.06	987.30	787.09
經營能力	應收款項週轉率(次)	—	144.65	81.06	43.19	31.92
	平均收現日數	—	2.52	4.50	8.45	11.43
	存貨週轉率(次)	—	0.31	0.15	0.30	0.26
	應付款項週轉率(次)	—	8.00	2.27	6.25	7.31
	平均銷貨日數	—	1,177.42	2,433.33	1,216.67	1,403.85
	固定資產週轉率(次)	—	2.58	1.17	4.34	7.75
	總資產週轉率(次)	—	0.32	0.15	0.27	0.23
獲利能力	資產報酬率(%)	—	4.83	1.00	4.41	4.07
	股東權益報酬率(%)	—	11.75	2.64	11.29	9.20
	稅前純益占實收資本比率(%)	—	17.33	4.79	17.97	13.93
	純益率(%)	—	14.57	6.68	14.62	15.63
	每股盈餘(元)(註一)	—	1.75	0.38	1.57	1.18
現金流量	現金流量比率(%)	—	8.74	3.21	—	—
	現金流量允當比率(%)	—	10.37	11.50	7.28	14.67
	現金再投資比率(%)	—	5.89	0.44	—	—
槓桿度	營運槓桿度	—	1.34	2.03	1.36	1.40
	財務槓桿度	—	1.13	1.77	1.12	1.15

(註一)：資本公積、盈餘轉增資追溯調整每股盈餘，按每股面額新台幣壹拾元計算加權平均股數。

財務比率分析之計算公式：

1. 財務結構

- (1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。
- (2) 長期資金占固定資產比率 = (股東權益淨額 + 長期負債) / 固定資產淨額。

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) 固定資產週轉率 = 銷貨淨額 / 固定資產淨額。
- (7) 總資產週轉率 = 銷貨淨額 / 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) 股東權益報酬率 = 稅後損益 / 平均股東權益淨額。
- (3) 純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額。
- (4) 每股盈餘 = (稅後淨利 - 特別股利) / 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) / (固定資產毛額 + 長期投資 + 其他資產 + 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)。

7. 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。

8. 現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1. 營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。
2. 資本支出係指每年資本投資之現金流出數。
3. 存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。
4. 現金股利包括普通股及特別股之現金股利。
5. 固定資產毛額係指扣除累計折舊前之固定資產總額。

9. 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。

三、最近年度財務報告之監察人審查報告

順天建設股份有限公司

監察人審查報告

茲准本公司董事會造送民國一〇二年度財務報告，業經建智聯合會計師事務所紀敏滄、陳靜宜會計師查核竣事，認為足以允當表達本公司之財務狀況、經營結果與現金流量情形，連同營業報告書、盈餘分派表經本監察人審查結果，認為尚無不符。爰依公司法第二百一十九條之規定報告如上。

此致

本公司一〇三年股東常會



監察人：崇友投資股份有限公司

代表人：巫國裕



監察人：詹振秀



監察人：潘慧珍



中 華 民 國 一〇三 年 三 月 十 七 日

四、最近年度財務報告

順天建設股份有限公司

聲明書

本公司一〇二年度(自一〇二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，與依財務會計準則公報第七號應納入編製母子公司合併財務之公司均相同，且關於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：順天建設股份有限公司

負責人：柯興樹



中 華 民 國 一〇三 年 三 月 十 七 日

會計師查核報告

順天建設股份有限公司 公鑒

順天建設股份有限公司及其子公司民國一〇二年十二月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日及一月一日之合併資產負債表，暨民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開合併財務報表表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取合併財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製合併財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估合併財務報告整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述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，足以允當表達順天建設股份有限公司及其子公司民國一〇二年十二月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日及一月一日之財務狀況，暨民國一〇二年及民國一〇一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。

順天建設股份有限公司業已編製民國一〇二年度及一〇一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。

建智聯合會計師事務所
會計師 紀敏滄

紀敏滄



會計師 陳靜宜

陳靜宜



行政院金融監督管理委員會證券期貨局
核准文號(84)台財證(六)第 18021 號

行政院金融監督管理委員會證券期貨局核
准文號(88)台財證(六)第 55000 號

中 華 民 國 一 〇 三 年 三 月 十 七 日



順天建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇二年十二月三十一日暨一〇一年十二月三十一日及一月一日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
		金額	%	金額	%	金額	%
		資		產			
11XX	流動資產						
1100	現金及約當現金 (附註四及六)	86,856	1.0	\$ 66,083	0.8	\$ 34,105	0.4
1150	應收票據淨額 (附註四及六)	5,133	0.1	30,559	0.4	4,448	0.1
1170	應收帳款-淨額 (附註四及六)	43,751	0.5	36,165	0.4	139,609	1.7
1180	應收帳款-關係人淨額 (附註四及七)	77	—	—	—	—	—
1190	應收建造合約款 (附註四)	538	—	408	—	3,208	—
1200	其他應收款 (附註四及六)	8,026	0.1	7,820	0.1	7,177	0.1
130X	存貨 (附註四、六、七、八及九)	5,838,796	68.6	6,550,364	78.7	6,416,466	78.7
1410	預付款項	33,630	0.4	53,308	0.6	88,161	1.1
1470	其他流動資產 (附註四、六及八)	276,892	3.3	420,145	5.1	299,184	3.7
11XX	流動資產合計	<u>6,293,699</u>	<u>74.0</u>	<u>7,164,852</u>	<u>86.1</u>	<u>6,992,358</u>	<u>85.8</u>
15XX	非流動資產						
1543	以成本衡量之金融資產-非流動 (附註四及六)	18,219	0.2	20,201	0.3	20,201	0.2
1550	採用權益法之投資 (附註四及六)	1,042	—	1,835	—	5,220	0.1
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、六及八)	92,911	1.0	98,405	1.2	104,476	1.3
1760	投資性不動產淨額 (附註四、六及八)	1,980,307	23.3	956,730	11.5	986,203	12.1
1780	無形資產 (附註四)	1,222	—	1,629	—	2,156	—
1840	遞延所得稅資產 (附註四及六)	49,184	0.6	33,190	0.4	5,882	0.1
1900	其他非流動資產 (附註八)	74,553	0.9	43,384	0.5	34,203	0.4
15XX	非流動資產淨額	<u>2,217,438</u>	<u>26.0</u>	<u>1,155,374</u>	<u>13.9</u>	<u>1,158,341</u>	<u>14.2</u>
1XXX	資產總額	<u>8,511,137</u>	<u>100.0</u>	<u>\$ 8,320,226</u>	<u>100.0</u>	<u>\$ 8,150,699</u>	<u>100.0</u>

(接次頁)



(承前頁)

順天建設股份有限公司及子公司
合併資產負債表

民國一〇二年十二月三十一日暨一〇一年十二月三十一日及一月一日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
		金額	%	金額	%	金額	%
		負		債			
21XX	流動負債						
2100	短期借款 (附註六、七、八及九)	744,040	8.8	\$ 1,788,014	21.5	\$ 1,942,000	23.8
2110	應付短期票券 (附註六、八及九)	2,164,243	25.4	1,058,926	12.7	1,365,336	16.8
2150	應付票據	96,343	1.1	102,793	1.2	127,443	1.6
2170	應付帳款	255,792	3.0	130,079	1.6	140,805	1.7
2180	應付帳款-關係人(附註七)	629	—	—	—	—	—
2190	應付建造合約款 (附註四及六)	2,745	—	8,041	0.1	277	—
2200	其他應付款 (附註四)	97,211	1.2	81,549	1.0	44,347	0.5
2230	當期所得稅負債 (附註四)	12,717	0.1	9,604	0.1	2,180	—
2250	負債準備-流動 (附註四及六)	5,698	0.1	5,330	—	2,588	—
2310	預收款項 (附註四、六及七)	1,056,930	12.4	840,113	10.1	836,692	10.3
2320	一年或一營業週期內到期長期 負債(附註六、七、八及九)	—	—	47,950	0.6	47,870	0.6
2399	其他流動負債-其他	80,349	0.9	14,718	0.2	11,597	0.1
21XX	流動負債合計	4,516,697	53.0	4,087,117	49.1	4,521,135	55.4
25XX	非流動負債						
2540	長期借款 (附註六、七、八及九)	186,000	2.2	866,626	10.4	634,074	7.8
2640	應計退休金負債 (附註四及六)	38,896	0.5	40,044	0.5	48,104	0.6
2645	存入保證金	23,362	0.3	20,635	0.3	14,410	0.2
25XX	非流動負債合計	248,258	3.0	927,305	11.2	696,588	8.6
2XXX	負債總額	4,764,955	56.0	5,014,422	60.3	5,217,723	64.0
		權		益			
31XX	歸屬於母公司業主之權益						
3100	股本(附註六)	2,385,624	28.0	2,338,847	28.1	2,338,847	28.7
3200	資本公積(附註六)	186,793	2.2	130,908	1.6	130,894	1.6
3300	保留盈餘(附註六)						
3310	法定盈餘公積	413,407	4.9	373,730	4.5	365,179	4.5
3320	特別盈餘公積	1,602	—	1,915	—	1,407	—
3350	未分配盈餘	786,435	9.2	488,214	5.8	124,440	1.5
3500	庫藏股票(附註四及六)	(28,770)	(0.3)	(28,770)	(0.3)	(28,770)	(0.3)
31XX	歸屬於母公司業主之權益合計	3,745,091	44.0	3,304,844	39.7	2,931,997	36.0
36XX	非控制權益	1,091	—	960	—	979	—
3XXX	權益總額	3,746,182	44.0	3,305,804	39.7	2,932,976	36.0
	負債及權益總額	8,511,137	100.0	\$ 8,320,226	100.0	\$ 8,150,699	100.0

(請參閱後附合併財務報告附註)

董事長：柯興樹



經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯



順天建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

代碼	項目	一〇二年度		一〇一年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註四及六)	\$ 2,942,973	100.0	\$ 2,739,474	100.0
5000	營業成本(附註四及六)	(2,084,292)	(70.8)	(2,008,189)	(73.3)
5900	營業毛利	858,681	29.2	731,285	26.7
6000	營業費用(附註四)				
6100	推銷費用	(72,229)	(2.5)	(108,253)	(4.0)
6200	管理費用	(114,956)	(3.9)	(95,413)	(3.5)
6000	營業費用合計	(187,185)	(6.4)	(203,666)	(7.5)
6900	營業利益(損失)	671,496	22.8	527,619	19.2
7000	營業外收入及支出				
7010	其他收入(附註六)	17,376	0.6	9,627	0.4
7020	其他利益及損失(附註六)	(21,329)	(0.7)	(49,074)	(1.8)
7050	財務成本(附註四及六)	(9,773)	(0.4)	(12,946)	(0.5)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資 損益之份額(附註四及六)	(794)	-	(240)	-
7000	營業外收入及支出合計	(14,520)	(0.5)	(52,633)	(1.9)
7900	稅前淨利(淨損)	656,976	22.3	474,986	17.3
7950	所得稅費用(利益) (附註四及六)	36,407	1.2	10,780	(0.4)
8200	本期淨利(淨損)	620,569	21.1	464,206	16.9
8300	其他綜合損益				
8360	確定福利計畫精算損益	272	-	(716)	-
8399	與其他綜合損益組成部分相關之所得 稅費用(利益)(附註六)	(76)	-	(122)	-
8400	本期其他綜合損益(稅後淨額)	348	-	(594)	-
8500	本期綜合損益總額	\$ 620,917	21.1	\$ 463,612	16.9
8600	淨利(損)歸屬於：				
8610	母公司業主	\$ 620,588	21.1	\$ 464,225	16.9
8620	非控制權益	(19)	-	(19)	-
		\$ 620,569	21.1	\$ 464,206	16.9
8700	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主(綜合損益)	\$ 620,936	21.1	\$ 463,631	16.9
8720	非控制權益	(19)	-	(19)	-
		620,917	21.1	463,612	16.9
	每股盈餘(附註四及六)				
9750	基本每股盈餘	\$ 2.69		\$ 2.01	

(請參閱後附合併財務報告附註)

董事長：柯興樹



經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯



順天建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇二一年及一〇二〇年一月一日及十二月三十一日
單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益

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	保留盈餘		
民國101年1月1日餘額	\$2,338,847	\$130,894	\$365,179	\$ 1,407	\$124,440	\$2,931,997
盈餘指撥及分配：	-	-	8,551	-	(8,551)	-
提列法定盈餘公積	-	-	-	508	(508)	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	-	(93,554)	(93,554)
現金股利	-	-	-	-	3,181	3,181
發放子公司股利視同未發放	-	-	-	-	-	-
以往年度未發放股利喪失請求權	-	14	-	-	14	14
調整其他項目	-	-	-	-	(425)	(425)
101年度淨利	-	-	-	-	464,225	464,225
101年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	(594)	(594)
民國101年12月31日餘額	2,338,847	130,908	373,730	1,915	488,214	3,304,844
盈餘指撥及分配：	-	-	39,677	-	(39,677)	-
提列法定盈餘公積	-	-	-	(313)	313	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	-	(187,108)	(187,108)
現金股利	46,777	-	-	-	(46,777)	-
股票股利	-	6,361	-	-	-	6,361
發放子公司股利視同未發放	-	-	-	-	-	-
以往年度未發放股利喪失請求權	-	58	-	-	-	58
調整以前年度發放子公司股利視同未發放	-	49,466	-	-	(49,466)	-
102年度淨利	-	-	-	-	620,588	620,588
102年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	348	348
民國102年12月31日餘額	\$2,385,624	\$186,793	\$413,407	\$ 1,602	\$786,435	\$3,745,091

(請參閱後附財務報告附註)



董事長：柯興樹



經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯



順天建設股份有限公司及子公司
合併現金流量表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	一〇二年度	一〇一年度
營業活動之現金流量		
本期稅前淨利	\$ 656,976	\$ 474,986
調整項目		
不影響現金流量之收益費損項目		
租賃成本	33,012	32,858
折舊費用	5,427	5,320
攤銷費用	511	559
呆帳損失	380	-
利息收入	(3,261)	(963)
利息費用	9,773	12,946
其他收入	(5,724)	(6,661)
採用權益法認列之關聯企業及合資損失之份額	794	240
存貨跌價損失	7,000	-
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	31	16
金融資產減損損失	1,982	3,145
其他損失	4,124	33,001
調整項目合計	54,049	80,461
營業資產及負債之淨變動		
營業資產之淨變動		
應收票據	25,426	(26,111)
應收帳款	(7,967)	103,445
應收帳款-關係人	(77)	-
應收建造合約款	(130)	2,799
其他應收款	(191)	(635)
存貨	(352,572)	(166,051)
預付款項	17,983	34,006
其他流動資產	143,254	(121,068)
營業資產之淨變動合計	(174,274)	(173,615)
營業負債之淨變動		
應付票據	(6,450)	(24,650)
應付帳款	128,510	(6,308)
應付帳款-關係人	629	-
應付建造合約款	(5,296)	7,764
其他應付款	19,648	39,724
預收款項	216,816	3,422
其他流動負債	65,999	5,863
應計退休金負債	(800)	(9,079)
營業負債之淨變動合計	419,056	16,736
營業資產及負債之淨變動合計	244,782	(156,879)
營運產生之現金流入	955,807	398,568
收取之利息	3,246	954
支付之利息	(12,599)	(12,083)
支付之所得稅	(49,288)	(30,665)
營業活動之淨現金流入	897,166	356,774

(接次頁)

(承前頁)

投資活動之現金流量

取得不動產、廠房及設備	(831)	(55)
處分不動產、廠房及設備	101	950
取得投資性不動產	(1,108)	(4,671)
其他非流動資產增加	(31,169)	(9,181)
取得無形資產	(109)	(38)
投資活動之淨現金流出	<u>(33,116)</u>	<u>(12,995)</u>

籌資活動之現金流量

短期借款減少	(1,043,974)	(153,986)
應付短期票券增加(減少)	1,105,400	(306,300)
舉借(償還)長期借款	(728,577)	232,633
存入保證金增加	4,471	6,225
現金股利	(180,747)	(90,373)
少數股權變動	150	-
籌資活動之淨現金流出	<u>(843,277)</u>	<u>(311,801)</u>
本期現金及約當現金淨增加數	20,773	31,978
期初現金及約當現金餘額	66,083	34,105
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 86,856</u>	<u>\$ 66,083</u>

(請參閱後附合併財務報告附註)

董事長：柯興樹



經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯





順天建設股份有限公司及其子公司
 合併財務報告附註
 民國一〇二年度與一〇一年度

單位：新台幣仟元
 (除特別註明者外)

一、公司沿革

順天建設股份有限公司(以下簡稱本公司)設立於民國七十六年十一月二十八日，主要經營委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓之出租出售、工業廠房開發租售、特定專業區開發、都市更新及辦公大樓出租等業務。本公司股票自民國九十三年十一月起在台灣證券交易所股份有限公司買賣。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一〇三年三月十七日經董事會通過發布。

三、新發布及修正準則及解釋之適用

(一)尚未採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會於民國98年11月發布國際財務報導準則第9號，生效日為民國102年1月1日(理事會於民國102年12月將準則生效日延後至民國104年1月1日，復於民國102年11月宣布刪除民國104年1月1日為強制生效日之規定，以使財務報告編製者能有更充足之時間轉換至新規定，且尚未決定新生效日)。此準則雖經金管會認可，惟金管會規定我國於民國102年適用國際財務報導準則時，企業不得提前採用此準則，應採用國際會計準則第39號「金融工具」2009年版本之規定，且截至報導期間結束日(以下稱報導日)止尚未公布生效日。若本公司開始適用該準則，預期將會改變對合併財務報告金融資產之分類及衡量。

本公司現正評估上述新準則或修正之潛在影響，故暫時無法合理估計對本公司財務報告之影響。

(二)國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則及解釋

1.下列新準則及修正業經國際會計準則理事會發布並生效，但尚未經金管會認可，實際適用應以金管會規定為準，故本公司尚未採用：

新準則、解釋及修正	主要修正內容	IASB發布之生效日
2010年-2012年週期國際財務報導準則之改善	修正國際財報報導準則第2及13號，國際會計準則第24號相關規定。	民國103年7月1日
2011-2013年週期國際財務報導準則之改善	修正國會財務報導準則第3及13號，國際會計準則第40號相關規定。	民國103年7月1日

新準則、解釋及修正	主要修正內容	IASB發布之生效日
確定給付計畫：員工提撥(修正國際會計準則第19號)	2011年生效之修正版本規定所有與服務有關且明定於計劃正式條款之員工提撥應歸屬於各服務期間作為負給付。本修正條文允許(但未要求)符合特定條件者，得於服務提供期間將該提撥作為服務成本之減少。若採用上述規定，將改變應計退休金負債及精算損益之衡量及表達。	民國103年7月1日
國際財務報導解釋第21號「徵收款」	除所得稅外，企業對於政府依據法規所徵收之其他稅賦應依國際會計準則第37號「負債準備、或有負債及或有資產」之規定認列負債。	民國103年1月1日
非金融資產可回收金額之揭露(修正國際會計準則第36號)	當現金產生單位包含商譽或非確定耐用年限之無形資產但未有減損時，移除現行揭露可回收金額之規定。	民國103年1月1日
衍生工具之合約更替及避險會計之繼續(修正國際會計準則第39號)	衍生工具之原始交易雙方同意由一個或多個結算者作為雙方的新交易對象，且符合某些條件時無須停止適用避險會計。	民國103年1月1日
國際財務報導準則第2號「股份基礎給付」之修正	釐清股份基礎給付「既得條件」(包括績效條件及服務條件)之定義，若採用上述規定，將可能改變股份基礎給付之衡量及表達。	民國103年7月1日，得提前適用

2.本公司現正評估上述新準則、解釋及修正之潛在影響，故暫時無法合理估計對本公司合併財務報告之影響。

四、重大會計政策之彙總說明

本合併財務報告所採用之主要會計政策彙整說明如下。除特別註明外，下述會計政策於本合併財務報告所呈現之報導期間一致適用。

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則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、解釋及公告編製。

2.編製民國 101 年 1 月 1 日資產負債表(以下稱「初始資產負債表」)時,本公司已調整依先前中華民國一般公認會計原則編製之財務報告所報導之金額。由中華民國一般公認會計原則轉換至金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱 IFRSs)如何影響本公司之財務狀況、財務績效及現金流量,請詳附註十五之說明。

(二)編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外,本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。歷史成本通常係依取得資產所支付對價之公允價值決定。

本公司於編製合併財務報告時,對投資子公司、關聯企業或聯合控制個體係採權益法處理。本合併財務報告之當期損益、其他綜合損益及權益亦與本公司合併財務報告中歸屬於本公司業主之當期損益、其他綜合損益及權益相同。

(三)合併基礎

1. 合併財務報告編製原則

本合併財務報告之編製主體包含本公司及由本公司所控制個體(即子公司)之財務報告。控制係指本公司可主導某一個體之財務及營運政策之權力,以從其相關營運活動中獲取利益。

合併綜合損益表已適當納入被收購或被處分子公司於當年度自收購生效日起或至處分生效日止之營運損益。子公司之綜合損益總額係歸屬於本公司業主及非控制權益,即使非控制權益因而成為虧損餘額。

子公司之財務報告業已適當調整,俾使其會計政策與本公司所使用之會計政策一致。

本公司合併個體間之重大交易、餘額、收益及費損業已於合併時全數消除。

當對子公司所有權權益之變動未導致本公司喪失對子公司之控制時,此變動係以權益交易處理。為反映本公司及非控制權益對子公司相對權益之變動,已予調整其帳面金額。非控制權益之調整數與所支付或收取對價公允價值間之差額,係直接認列於權益,並歸屬於本公司業主。

2. 列入合併財務報告之子公司：

投資公司 名稱	公司名稱	主要業務	所持股權百分比		
			102.12.31	101.12.31	101.1.1
本公司	建高工程股份有限公司	土木建築營造業	100.00%	100.00%	100.00%
本公司	台大興業股份有限公司	住宅及大樓開發、租售、都市更新重建業	95.00%	95.00%	95.00%

(四) 功能性貨幣及表達貨幣

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣仟元為單位。

(五) 資產與負債區分流動與非流動之標準

本公司從事委託營造廠商興建大樓或廠房出售業務，暨承攬營建工程業務，其營業週期通常長於一年，與營建工程有關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之基準；其餘科目劃分流動與非流動之標準如下：

1. 資產符合下列條件之一者列為流動資產，非屬流動資產者列為非流動資產：
 - (1) 企業因營業所產生之資產，預期將於企業之正常營運週期中變現、消耗或意圖出售者。
 - (2) 主要為交易目的而持有者。
 - (3) 預期於資產負債表日後十二個月內將變現者。
 - (4) 現金或約當現金，但於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者除外。
2. 負債符合下列條件之一者列為流動負債，非屬流動負債者列為非流動負債：
 - (1) 企業因營業而發生之債務，預期將於企業之正常營運週期中清償者。
 - (2) 主要為交易目的而發生者。
 - (3) 須於資產負債表日後十二個月內清償之負債。
 - (4) 不能無條件延期至資產負債表日後逾十二個月清償之負債。

(六) 現金及約當現金

現金包括不受限制之貨幣及銀行存款。約當現金係指隨時可轉換成定額現金且將到期而利率變動對其價值影響甚少之短期且具高度流動性之投資。

(七) 金融工具

金融資產與金融負債應於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

金融資產與金融負債原始認列時，係依公允價值衡量。原始認列時，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，應從該金融資產或金融負債公允價值加計或減除。直接可歸屬於透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

(八) 金融資產

所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。慣例交易係指金融資產之購買或出售，其交付期間係因法規或市場慣例所訂之期間內者。

1、金融資產之種類

本公司之金融資產係分為透過損益按公允價值衡量之金融資產、備供出售金融資產與放款及應收款。該分類係於金融資產原始認列時視其性質及目的而決定。

(1) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失係認列於損益。該認列於損益之利益或損失包含該金融資產所產生之任何股利或利息(包含於投資當年度收到者)，其於合併綜合損益表中認列於「透過損益按公允價值衡量之金融資產利益」或「透過損益按公允價值衡量之金融資產損失」。

透過損益按公允價值衡量之金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，及與前述權益投資連結並以該等權益工具交割之衍生性工具者，係於報導期間結束日以成本減除減損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

(2) 備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為(a)放款及應收款、(b)持有至到期日投資、(c)透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售貨幣性金融資產帳面金額之變動中之部分兌換差額、以有效利率法計算之利息收入及備供出售權益投資之股利係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，並累積於「其他權益-備供出售金融資產未實現損益」，於投資處分或確定減損時重分類調整為損益。

備供出售權益投資之股利於本公司收款之權利確立時認列。

備供出售金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，及與前述權益投資連結並以該等權益工具交割之衍生工具者，係於報導期間結束日以成本減除減損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

(3)放款及應收款

放款及應收款係指無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之非衍生金資產。放款及應收款係以有效利率法計算之攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。

2、有效利息法

有效利息法係指計算金融資產之攤銷後成本並將利息收入分攤於相關期間之方法。有效利率係指於金融工具預期存續期間或適當之較短期間，將估計未來現金收取金額(包含所支付或收取構成有效利率整體一部份之手續費及利率價差、交易成本及其他溢折價)折現後，恰等於原始認列時淨帳面金額之利率。

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，其他金融資產之收益採有效利息基礎認列。

3、金融資產減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，其他金融資產係於每一報導期間結束日評估減損，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項損失事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生顯著或永久性下跌時，將被認為是一項損失事項。

其他金融資產之損失事項可能包含：

- (1) 發行人或交易對方發生重大財務困難；或
- (2) 違反合約，例如利息或本金支付之延滯或不償付；或
- (3) 債務人很有可能破產或進行其他財務重整；或
- (4) 金融資產之活絡市場因發行人財務困難而損失。

針對某些種類之金融資產，如應收帳款，該資產經個別評估未有減損後，另再以組合基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、該組合超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

以攤銷後成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

以成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產之相似資產市場報酬率折現之現值間之差額。該減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計利益與損失金額將重分類為損益。

當金融資產以攤銷後成本衡量時，若後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地連結至認列減損後發生之事項，則先前認列之減損損失予以迴轉認列於損益，惟該投資於減損迴轉日之帳面金額不得大於若未認列減損情況下應有之攤銷後成本。

備供出售權益工具原先認列於損益之減損損失不透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益，並累積於其他權益項目之項下。備供出售債務工具之公允價值回升金額若能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則予以迴轉並認列於損益。

4、金融資產除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

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並累計於「其他權益—備供出售金融資產未實現損益」之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

一移轉之資產若為較大金融資產之一部分，且移轉之部分符合整體除列時，本公司以移轉日持續認列部分與除列部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤予各該部分。分攤予除列部分之帳面金額與對除列部分所收取之對價加計分攤予除列部分之已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。本公司係以持續認列部分與除列部分之相對公允價值為基礎，將已認列於其他綜合損益之累計利益或損失分攤予各該部分。

(九) 金融負債及權益工具

1、金融負債或權益工具之分類

本公司發行之債務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。

2、權益工具

權益工具係指表彰本公司於資產減除其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。

3、金融負債

金融負債係以攤銷後成本、成本或公允價值作後續衡量。

(1) 透過損益按公允價值衡量之金融負債

金融負債係持有供交易或係指定為透過損益按公允價值衡量者，分類為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係按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失認列於損益。該認列於損益之利益或損失包含該金融負債所支付之任何利息，其於合併綜合損益表中列報於「透過損益按公允價值衡量之金融負債利益」或「透過損益按公允價值衡量之金融負債損失」。

透過損益按公允價值衡量之金融負債若屬「出售借入公允價值無法可靠衡量之無報價權益投資且須交付該權益投資之義務」或「與公允價值無法可靠衡量之無報價權益投資連結並以該等權益工具交割之衍生性工具」者，係於報導期間結束日以成本衡量，並列報於「以成本衡量之金融負債」。

本公司發行且指定為透過損益按公允價值衡量之財務保證合約及放款承諾，其利益或損失係認列於損益。

(2) 按攤銷後成本衡量之金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者，於後續報導期間結束日係按攤銷後成本衡量。按攤銷後成本衡量之金融負債帳面金額係依有效利息法決定。未資本化為資產成本之利息費用列報於「財務成本」。

有效利息法係計算金融負債之攤銷成本並將利息費用分攤於相關期間之方法。有效利率係指於金融工具預期存續期間或適當之較短期間，將估計未來現金支付金額（包含所支付或收取構成有效利率整體一部分之手續費及利率價差、交易成本及其他溢折價）折現後，恰等於原始認列時淨帳面金額之利率。

4、金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額係認列於損益。

(十) 衍生金融工具

本公司簽訂遠期外匯、換匯換利及利率交換合約等衍生金融工具，以管理相關匯率及利率風險。

衍生金融工具於原始認列時以公允價值認列，後續於每一報導期間結束日依公允價值重新衡量，後續衡量產生之利益或損失直接列入損益，然指定且為有效避險工具之衍生工具，其認列於損益之時點則將視避險關係之性質而定。當衍生金融工具之公允價值為正值時，列為金融資產；公允價值為負值時，列為金融負債。

指定且符合公允價值避險之避險工具公允價值變動，及被避險項目歸因於被規避風險而產生之公允價值變動，係立即認列於損益。

指定且符合現金流量避險之衍生金融工具，其公允價值變動屬於有效避險部分係認列於其他綜合損益並累計列入其他權益項目之現金流量避險準備。當被避險項目認列於損益時，原先認列於其他綜合損益並累計列入現金流量避險準備之金額將重分類至損益，並與已認列之被避險項目於合併綜合損益表列入相同項目下。

(十一) 代辦土地開發業務

代辦土地開發業務，係受政府單位之委託代為辦理開發，並負責對外銷售。

本公司於代辦期間，代為墊付土地徵收補償費、施工成本及監造、驗收等各項開發費用，委辦單位則依墊付之各項成本，逐期計算利息予本公司。各項代辦土地開發業務(工業區開發、市地重劃及區段徵收)個案成本費用之帳務處理，均依委託開發協議書及與承包商間所訂承攬契約之規定，按實際施工進度及竣工驗收所計價之成本費用金額列帳，並無賺取差價之行為。受託辦理開發工業區業務，符合下列條件者，按工程進度及銷售比例逐期認列代辦之服務收入：

1. 歸屬於合約之成本可合理確認。
2. 除確定可獲歸墊之支出外，其餘之合約成本可合理估計。
3. 代辦費(服務收入)收現性可合理確定。

開發成本借記「代付款」，而土地承購廠商繳入地價款則貸記「代收土地款」，除依法應付繳之工業區開發管理基金及公共設施維護保管金外，得報經政府機關書面同意，於會計師查核實支成本額度內優先償還本公司投入之開發成本本息。

(十二) 存貨/營建會計

本公司投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本。

購入或換入土地，於取得所有權後列記「營建用地」，取得土地所有權前支付之購地價款列記「預付土地款」；投入各項工程之成本及基地成本列記「在建房地」，俟工程完工始結轉為「待售房地」；預售房地收取之價款列記「預收房地款」，在工程完工交屋年度，「在建房地」及「預收房地款」按出售部份結轉為當期損益。

有關完工交屋損益歸屬年度之認定，係以工程已達可交屋狀態且以產權移轉或已實際交付房地之日期為準。

工程已售未售成本之分攤，採售價比例或建坪比例。但擇定以後，同一工程前後年度不得變更。

正在進行使在建工程（包括土地及興建中工程）達到可供使用或完工狀態前所發生之利息支出予以資本化。

存貨係以成本與淨變現價值孰低評價，比較成本與淨變現價值時除同類別存貨外係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用後之餘額。存貨成本之計算採用加權平均法。

(十三) 建造合約會計

固定價格合約之收入依照完工百分比法認列，且參照個別合約至今完工已發生合約成本占估計總合約成本之比例予以衡量。

子公司對外承包之營造工程係屬於固定價格之建造合約，該工程若符合下列條件時，建造合約之結果為可靠估計：

1. 總合約收入能可靠衡量。
2. 與合約有關之經濟效益很有可能流入企業。
3. 在報導期間結束日，完成合約尚須發生之合約成本及合約之完成程度均能可靠衡量。
4. 可歸屬於合約之合約成本能明確辨認及可靠衡量，致已發生之實際合約成本能與先前之估計相比較。

建造合約之預期損失應依國際會計準則公報第十一號「建造合約」第 A36 段之規定立即認列為費用。

投入工程成本時列記「在建工程」，預收工程款時列記「預收工程款」，於每期期末依完工比例計算累積工程利益並減除前期已認列之累積利益後，作為本期工程利益。但前期已認列之累積利益超過本期期末按完工比例所計算之累積利益時，其超過部份作為本期工程損失。工程合約如估計發生虧損時，則立即認列全部損失，如以後年度估計損失減少時，則將其減少數沖回，作為該年度之利益。

在建工程餘額超過預收工程款餘額時，預收工程款應列為在建工程之減項，並列於應收建造合約款項下；預收工程款餘額超過在建工程餘額時，在建工程應列為預收工程款之減項，並列於應付建造合約款項下。

子公司對完工比例之衡量係按投入成本佔估計總成本之比例衡量完工程度。

(十四) 採用權益法之投資

採用權益法之投資包括投資關聯企業及合資。

關聯企業係指本公司對其具有重大影響之企業，但非子公司或合資權益。而重大影響係指參與被投資者財務及營運政策決策的權力，但非控制或聯合控制該等政策決定的權力。

合資係本公司與其他個體透過合約協議於聯合控制下從事經濟活動，意即與合資有關之策略性財務及營運決策必須取得分享控制者之一致共識。若依合資協議設立另一個體，每一合資控制者均擁有其中之權益，該個體係為聯合控制個體。

除分類為待出售資產外，關聯企業及合資之經營結果及資產與負債係按權益法納入合併財務報表。在權益法下，投資關聯企業及合資在合併資產負債表中原始係依成本認列，其後依本公司所享有被投資者淨資產份額之變動而調整。當本公司對關聯企業及合資之損失份額超過其在該關聯企業之權益時，僅於本公司發生法定義務、推定義務或已代關聯企業支付款項之範圍內，認列額外損失。

取得成本超過於本公司於取得日所享有關聯企業及合資可辨認資產及負債淨公允價值份額之部分，係認列為商譽，且包含於投資之帳面金額。若取得日所享有關聯企業及合資可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之部分，於重評估後立即認列為利益。

本公司於評估減損時，係將投資之整體帳面金額（含商譽）視為單一資產，比較可回收金額（使用價值或公允價值減出售成本孰高者）與帳面金額，進行減損測試，所認列之減損損失將包含於投資之帳面金額。任何減損損失之迴轉，於該投資之可回收金額後續增加之範圍內認列。

本公司若未按持股比例認購關聯企業或合資發行之新股，致使持股比例發生變動，並因而使投資之股權淨值發生增減時，其增減數調整資本公積及採用權益法之投資。惟若未按持股比例認購或取得致使對關聯企業之所有權權益減少者，於其他綜合損益中所認列與該關聯企業有關之金額按減少比例重分類，其會計處理之基礎係與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

當有合併個體與關聯企業及合資發生交易時，未實現損益於合併時按其所佔比例消除。

(十五) 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，並以成本減累計折舊及累計減損後金額列示。不動產、廠房及設備之成本包含可直接歸屬於取得或建置資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工，任何其他使資產達預計用途之可使用狀態之直接可歸屬成本、拆卸與遷移及原址復原成本。前述成本包含替換部份廠房及設備之更新成本及因建造合約所產生之必要利息支出。

處於建造過程中之不動產係以成本減除所有已認列減損損失列報。(成本包括專業服務費用)。該等不動產於完工並達預期使用狀態時，分類至不動產、廠房及設備之適當類別。該等資產之折舊與其他不動產資產之提列基礎相同，係於資產達預期使用狀態時開始提列。

自有土地不提列折舊。

當不動產、廠房及設備之重大項目須被定期重置時，本公司將該科目視為個別資產，並以特定耐用年限及折舊方法認列折舊。重大檢修成本若符合認列條件，則被視為替換成本而認為不動產、廠房及設備帳面金額之一部份。其他修理及維護支出則認列於損益中。資產使用後預期除役成本之現值，若符合負債準備之認列條件，則包含於相關資產之成本中。

不動產、廠房及設備每一部分之成本相對於該項目之總成本若屬重大，則每一部份單獨提列折舊及視為不動產、廠房及設備之單獨項目(重大組成部份)處理。

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。折舊係按直線法不動產、廠房及設備項目各個部分之估計耐用年限計提並認列於損益中，因其最能貼切反映資產未來經濟效應之預期耗用模式。

折舊係依下列估計耐用年數計提：

房屋及建築	五 至 三十六 年
運輸設備	五 年
辦公設備	五 至 十五 年
其他固定資產	三 至 十五 年

折舊係採直線法，於資產耐用年限內沖銷其成本減除殘值後之金額。估計耐用年限、殘值及折舊方法於每一報導期間結束日進行檢視，任何估計變動之影響係以推延基礎處理。

融資租賃而持有之資產，凡租期屆滿得無償取得原租賃標的物者，依租賃資產估計使用年限按直線法計算提列折舊。惟租賃期間屆滿未能合理保證可取得租賃資產之所有權者，則依租賃期間及耐用年限較短者提列折舊。

不動產、廠房及設備項目於處分或預期該資產之繼續使用不會產生未來經濟效益時予以除列。處分或報廢不動產、廠房及設備所產生之利益或損失，係以處分價款與資產帳面金額兩者間之差額，認列於損益。

(十六) 租賃

當租賃條款係移轉附屬所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃；所有其他租賃則分類為營業租賃。

1. 本公司為出租人

營業租賃之租賃收入係按直線基礎於租賃期間內認列為收入。

2. 本公司為承租人

融資租賃資產於原始認列時，係以租賃開始日所決定之公允價值或最低租賃給付現值兩者孰低者認列為資產，並同時於資產負債表中認列融資租賃義務。

租賃給付係分配予財務費用及降低租賃義務，以使按負債餘額計算之期間利率固定。財務費用係立即認列為損益。

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間認列為費用，除非另有系統化的方式更能代表租賃資產經濟效益消耗之時間型態。

(十七) 投資性不動產

本公司所持有之不動產若係為賺取長期租金或資本增值或兩者兼具，始得分類為投資性不動產。投資性不動產包含以營業租賃方式出租之辦公大樓或土地。

部分不動產可能由本公司自用，剩餘部份則用以賺取租金收入或資本增值，若各部份不動產可單獨出售，則公司各該部分應分別進行會計處理。自用不動產之部分依國際會計準則第 16 號處理，而用以賺取租金收入或資本增值或兩者兼具之部分，則視為國際會計準則第 40 號中之投資性不動產。若各該部分無法單獨出售，且自用部分係屬重大時，該不動產整體視為投資性不動產。

投資性不動產係按其成本進行原始衡量，成本包括為取得投資性不動產所發生之原始成本（包含交易成本）以及後續為增添、部分重置或維修該投資性不動產所發生之成本。本公司投資性不動產於原始認列後即採成本模式，並依國際會計準則第 16 號對該模式之規定處理並於處份或預期無法由使用或處分產生未來經濟效益之情況下，即予以除列並認列損益。除列投資性不動產所產生之損益，係投資性不動產之帳面金額與淨處分價款間之差額，並認列為損益項下之其他收益（費損）。

本公司投資性不動產之折舊係以直線法按估計耐用年限計提並認為損益，因其最能貼切反映資產未來經濟效益之預期耗用模式。除土地外，本公司之房屋及建築物之估計耐用年限為二至五十五年，本公司於每一報導期間結束日檢視房屋及建築物之折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時進行調整。

投資性不動產之公允價值評價每年委由外部鑑價專家執行。

(十八) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產係以成本減除累計攤銷及累計減損後列示。攤銷金額係依直線法按下列耐用年數計提：

電腦軟體設計 一至 五年

估計耐用年限及攤銷方法於財務報導期間結束日進行檢視，任何估計變動之影響係推延適用。

(十九) 非金融資產減損

針對存貨、建造合約產生之資產、遞延所得稅資產、員工福利產生之資產、分類為待出售之非流動資產及生物資產以外之非金融資產，合併公司於每一報導期間結束日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則合併公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

合併公司於每一報導期間結束日重新評估是否有跡象顯示，商譽以外之非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

商譽、非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，每年定期進行減損測試，並就可回收金額低於帳面金額之部分，認列減損損失。

為減損測試之目的，企業合併取得之商譽應分攤至合併公司預期可自合併綜效受益之各現金產生單位(或現金產生單位群組)。若現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面金額，次就該單位內各資產之帳面金額等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失，不得於後續期間迴轉。

(二十) 負債準備

本公司因過去事件負有現時義務(法定或推定義務)，且很有可能須清償該義務，並對該義務金額能可靠估計時，認列負債準備。

認列為負債準備之金額係考量義務之風險及不確定性，而為報導期間結束日清償義務所須支出之最佳估計。若負債準備係以清償該現時義務之估計現金流量衡量，其帳面金額係為該等現金流量之現值。

(二十一) 收入認列

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。

1. 商品之銷售

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：(1)本公司已經將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；(2)本公司對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦未維持有效控制；(3)收入金額能可靠衡量；(4)與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司；及(5)與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

原則上，授信條件為發票日後三十天，部分客戶為月結三十天至四十五天。銷貨收入之對價為一年期以內之應收款時，其公允價值與到期值差異不大且交易量頻繁，則不按設算利率計算公允價值。

2. 勞務收入、租金收入、股利收益及利息收入

依合約提供勞務所產生之收入，係按合約完成程度予以認列。

租金收入係按直線基礎於租賃期間內認列為收入。

投資所產生之股利收益係於股東收款之權利確立時認列，惟前提係與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司，且收益金額能可靠衡量。

利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

上述租金收入係提供與主要營業活動相關及資產予他人使用所收取，故分別列示於營業收入及營業外收入及支出項下。

(二十二) 員工福利

1、退休金

(1) 確定提撥福利計畫

屬確定提撥退休福利計畫者，係於員工提供服務期間，就應提撥之數額認列為當期費用。對於確定提撥福利計畫係依權責發生基礎將應提撥之退休基金數額認列為當期之退休金成本。預付提撥金於可退還現金或減少未來給付之範圍內認列為資產。

(2) 確定福利計畫

確定福利計畫下之淨義務係以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折現計算，並以資產負債表日之確定福利義務現值減除計畫資產之公允價值及未認列之前期服務成本。確定福利淨義務每年由精算師採用預計單位福利法計算，折現率係使用政府公債（於資產負債表日）之市場殖利率。精算損益於發生當期認列於其他綜合損益。前期服務成本屬立即既得者，則相關費用立即認列為損益；非屬立即既得者，則以直線法於平均既得期間認列為損益。

期中期間之退休金成本係採用前一財務年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算。若該結束日後有重大市場變動及重大縮減、清償或其他重大一次性事項，則加以調整，並配合前述政策揭露相關資訊。

2、短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且在相關服務提供時認列為費用。

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

3、員工分紅及董監酬勞

員工分紅及董監酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後股東會決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。

(二十三) 庫藏股票

本公司收回已發行股票作為庫藏股票時，其屬買回者，應將所支付之成本借記「庫藏股票」科目，列為股東權益之減項。

處分庫藏股票時，若處分價格高於帳面價值，其差額應貸記「資本公積-庫藏股票交易」科目；若處分價格低於帳面價值，其差額應沖抵同種類庫藏股票之交易所產生之資本公積；如有不足，則借記保留盈餘。

註銷庫藏股票時，應貸記「庫藏股票」科目，並按股權比例借記「資本公積-股票發行溢價」與「股本」。庫藏股票之帳面價值如高於面值與股票發行溢價之合計數時，其差額應沖銷同種類庫藏股票所產生之資本公積，如有不足再借記保留盈餘；庫藏股票之帳面價值如低於面值與股票發行溢價之合計時，其差額應貸記同種類庫藏股票交易所產生之資本公積。

本公司於認列投資損益及編製財務報告時，將子公司持有之本公司股票視同庫藏股處理，該庫藏股之成本作為股東權益之減項。

(二十四) 財務成本

財務成本包含因借款產生之利息費用等。

(二十五) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

當期所得稅係以當年度課稅所得為基礎。因部分收益及費損係其他年度之應課稅或可扣除項目，或依相關稅法非屬應課稅或可扣除項目，致課稅所得不同於合併綜合損益表所報導之淨利。本公司當期所得稅相關負債係按報導期間結束日已立法或已實質性立法之稅率計算。

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵百分之十所得稅列為所得發生年度之所得稅費用並估列相關負債，並按未分配盈餘之稅率衡量。次年度股東會決議日時，若該金額因決議分配情形而發生變動，則依會計估計變動處理，於股東會決議年度調整入帳。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎所產生之暫時性差異計算認列。遞延所得稅負債一般係就所有未來應課稅暫時性差異予以認列；遞延所得稅資產則係於未來很可能有課稅所得可供減除暫時性差異使用時認列。暫時性差異若係由其他資產及負債原始認列(不包括企業合併)所產生，且交易當時既不影響課稅所得亦不影響會計利潤者，不認列為遞延所得稅資產及負債。

與投資子公司、關聯企業及合資權益相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟本公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資及權益有關之可減除暫時性差異所產生之遞延所得稅資產，僅於其很有可能足夠課稅所得用以實現暫時性差異之利益，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一報導期間結束日予以重新檢視，並針對已不再很有可能足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額，原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一報導期間結束日予以重新檢視，並在未來很可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以報導期間結束日已立法或已實質性立法之稅率(及稅法)為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映企業於報導期間結束日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅效果。

遞延所得稅資產與負債僅於當期所得稅資產及當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同一稅捐機關課徵之所得稅有關時，可予互抵。

3. 當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

(二十六) 普通股每股盈餘

普通股每股盈餘係以本期淨利除以普通股流通在外加權平均股數計算之。現金增資之股數，就已發行之普通股股數(以增資基準日為準)按加權平均法計算；但以保留盈餘及資本公積轉增資之股數，則追溯調整計算。

(二十七) 營運部門資訊之揭露

營運部門係合併公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用(包括與合併公司內其他組成部分間交易相關之收入及費用)之經營活動。所有營運部門之營運結果均定期由合併公司主要營運決策者複核，以制定分配資源予該部門之決策，並評量其績效。各營運部門均具單獨之財務資訊。

(二十八) 比較資訊

除國際財務報導準則允許或規定外，揭露所有當期財務報告報導金額之前期比較資訊。當發生會計政策變動或重分類之情事時，比較資訊業已調整俾與本期財務資訊相比較。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依主管會認可之國際會計準則編製本合併財務報告時，必須作出判斷、估計及假設。其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

估計與基本假設係持續予以檢視。若估計之修正僅影響當期，則於會計估計修正當期認列。若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於估計修正當期及未來期間認列。

以下係有關未來所作主要假設之資訊，以及於報導期間結束日估計不確定性之其他主要來源，該等假設及估計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。

(一) 應收帳款之備抵呆帳

本公司根據客戶之授信品質及帳款收回情形，並參酌過去實際發生呆帳經驗，以進行可收回應收帳款之評估及備抵呆帳估計。當有顯示結餘未能收回之事件或變動情況出現時，備抵呆帳適用於應收帳款。備抵呆帳之識別須作出估計。倘預期未來收取之現金與原先估計不同，該差額將對估計有所有改變之年度應收帳款之帳面值及壞帳費用構成影響。

本公司應收帳款(含關係人)之帳面金額分別說明如下:

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
應收帳款	\$ 44,048	\$ 36,385	\$ 139,829
減: 備抵呆帳	(220)	(220)	(220)
帳面金額	<u>\$ 43,828</u>	<u>\$ 36,165</u>	<u>\$ 139,609</u>

(二) 存貨之評價

由於存貨須以成本與變現價值孰低者計價，故本公司必須運用判斷及估計決定財務報導期間結束日存貨之淨變現價值。

由於科技快速變遷，本公司評估財務報導期間結束日存貨因正常損耗、過時陳舊或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能產生重大變動。本公司存貨之帳面金額說明如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
帳 面 金 額	<u>\$ 5,838,796</u>	<u>\$ 6,550,364</u>	<u>\$ 6,416,466</u>

(三) 有形資產及無形資產(商譽除外)減損評估

資產減損評估過程中，本公司需依賴主觀判斷並依據資產使用模式及營建業產業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量、資產耐用年數及未來可能產生之收益與費損，任何由於經濟狀況之變遷或公司策略所帶來之估計改變均可能在未來造成重大減損。

本公司一〇二年度及一〇一年度認列之資產減損損失分別為 1,982 仟元及 0 仟元。

(四) 遞延所得稅資產之可實現性

遞延所得稅資產係於未來很有可能足夠之課稅所得供可減除暫時性差異使用時方予以認列。評估遞延所得稅資產之可實現性時，必須涉及管理階層之重大會計判斷及估計，包含預期未來銷貨收入成長及利潤率、免稅期間、可使用之所得稅抵減、稅務規劃等假設。任何關於全球經濟環境、產業環境的變遷及法令的改變，均可能引起遞延所得稅資產之重大調整。

本公司認列之遞延所得稅資產分別如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
帳面金額	\$ 49,184	\$ 33,190	\$ 5,882

(五) 採用權益法之投資減損評估

當有減損跡象顯示某項採權益法之投資可能已經減損且帳面金額無法被回收，本公司隨即評估該項投資之減損。本公司係依據被投資公司之未來現金流量預測評估減損，包含被投資公司內部管理階層估計之銷貨成長率及產能利用率。本公司亦考量相關市場及產業概況，以決定其相關假設之合理性。

本公司民國一〇二年度及民國一〇一年度針對採用權益法之投資認列減損損失分別為 0 仟元及 3,145 仟元。

(六) 應計退休金負債-非流動之計算

計算確定福利義務之現值時，本公司必須運用判斷及估計以決定財務報導期間結束日之相關精算假設，包含折現率及計畫資產之預期報酬率等。任何精算假設之變動，均可能會重大影響本公司確定福利義務之金額。

本公司應計退休金-非流動之帳面金額分別如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
帳面金額	\$ 38,896	\$ 40,044	\$ 48,104

六、重要會計科目之說明

(一) 現金及約當現金

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
現金：			
庫存現金及零用金	\$ 385	\$ 568	\$ 370
支票存款	299	232	224
活期存款	51,209	25,331	33,511
	<u>51,893</u>	<u>26,131</u>	<u>34,105</u>
約當現金：			
商業本票	34,963	39,952	—
	<u>\$ 86,856</u>	<u>\$ 66,083</u>	<u>\$ 34,105</u>

(二) 應收票據

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
應收票據	\$ 5,135	\$ 30,561	\$ 4,450
減:備抵呆帳	(2)	(2)	(2)
	<u>\$ 5,133</u>	<u>\$ 30,559</u>	<u>\$ 4,448</u>

(三) 應收帳款

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
應收帳款	\$ 43,971	\$ 36,385	\$ 139,829
減:備抵呆帳	(220)	(220)	(220)
	<u>\$ 43,751</u>	<u>\$ 36,165</u>	<u>\$ 139,609</u>

應收票據及帳款金額於報導期間結束日之帳齡分析請參閱下表。本公司針對已逾期但未提列減損之應收帳款，經評估其信用品質並未發生重大改變且相關帳款仍可回收，故尚無減損疑慮。

1. 應收帳款之帳齡分析

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
未逾期亦未減損	\$ 43,971	\$ 36,385	\$ 139,829
合計	<u>\$ 43,971</u>	<u>\$ 36,385</u>	<u>\$ 139,829</u>

2. 備抵呆帳之變動

應收帳款備抵呆帳之變動

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
期初餘額	\$ 220	\$ 220	\$ 220
期末餘額	<u>\$ 220</u>	<u>\$ 220</u>	<u>\$ 220</u>

3. 本公司應收帳款-代辦土地開發係應收估列代辦費收入，其明細如下：

	一〇二 年 十二月三十一日	一〇一 年 十二月三十一日	截至一〇二 年 十二月三十一 日累積已認列 勞務收入	委託單位
神岡豐洲 科技工業區	\$ —	\$ 5,000	\$ 314,708	台中市政府
社頭織襪 產業園區	16,713	10,886	16,713	經濟部
竹南崎頂 產業園區	4,159	2,812	4,159	苗栗縣政府
雲林科技 工業園區	3,075	—	3,075	經濟部
	<u>\$ 23,947</u>	<u>\$ 18,698</u>	<u>\$ 338,655</u>	
	一〇一 年 十二月三十一日	一〇〇 年 十二月三十一日	截至一〇一 年 十二月三十一 日累積已認列 勞務收入	委託單位
神岡豐洲 科技工業區	\$ 5,000	\$ 138,747	\$ 310,931	台中市政府
社頭織襪 產業園區	10,886	—	10,886	經濟部
竹南崎頂 產業園區	2,812	—	2,812	苗栗縣政府
	<u>\$ 18,698</u>	<u>\$ 138,747</u>	<u>\$ 324,629</u>	

4. 本公司民國一〇二年度應收帳款-代辦土地開發變動如下：

	期 初 餘 額	本 期 增 加	本 期 回 收	期 末 餘 額
神岡豐洲 科技工業區	\$ 5,000	\$ 3,777	\$ 8,777	\$ —
社頭織襪 產業園區	10,886	5,827	—	16,713
竹南崎頂 產業園區	2,812	1,347	—	4,159
雲林科技 工業園區	—	3,075	—	3,075
	<u>\$ 18,698</u>	<u>\$ 14,026</u>	<u>\$ 8,777</u>	<u>\$ 23,947</u>

5. 本公司民國一〇一一年度應收帳款-代辦土地開發變動如下：

	期 初 餘 額	本 期 增 加	本 期 回 收	期 末 餘 額
神岡豐洲 科技工業區	\$ 138,747	\$ 5,000	\$ 138,747	\$ 5,000
社頭織襪 產業園區	—	10,886	—	10,886
竹南崎頂 產業園區	—	2,812	—	2,812
	<u>\$ 138,747</u>	<u>\$ 18,698</u>	<u>\$ 138,747</u>	<u>\$ 18,698</u>

6. 本公司應收帳款-代辦土地開發主要基於下列因素而未提列備抵評價：

- (1) 應收款項債權為政府機關，其償債能力應無疑慮。
- (2) 開發合約係約定土地租售收入優先償還開發成本而非限定其為唯一還款來源，因此本公司應收款項除可由租售收入回收歸墊外，另可爭取政府各項因應政策所提供之額度優先歸墊開發成本，因此工業區開發墊款之回收並無重大疑慮或不確定性。
- (3) 因開發主體及土地所有權均為政府機構，本公司係受託代辦開發單位，因此開發成本墊款之回收性與土地之市價無必然之關係。加以本公司呈送政府機關之成本售價審定或重審均高於帳載已代墊之開發成本費用，且迄今已出售之土地均按審定售價出售並已回收應收款項，對於收支結算超過實際開發成本墊款之結餘，依法應全數解繳工業區開發管理基金。

(四) 其他應收款

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
應收退稅款	\$ 7,672	\$ 7,674	\$ 7,024
其他應收款-其他	354	146	153
	<u>\$ 8,026</u>	<u>\$ 7,820</u>	<u>\$ 7,177</u>

(五) 存貨

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
待售房地	\$ 1,025,997	\$ 661,679	\$ 37,586
營建用地	1,533,443	3,676,974	2,022,757
在建房地	3,256,579	2,019,882	4,248,369
預付土地款	29,777	191,829	81,017
預付房屋款	—	—	26,737
減：備抵存貨跌價及呆滯損失	(7,000)	—	—
	<u>\$ 5,838,796</u>	<u>\$ 6,550,364</u>	<u>\$ 6,416,466</u>

1. 待售房地

工程名稱	102.12.31	101.12.31	101.1.1
中來廣場	\$ 4,843	\$ 5,345	\$ 5,345
順天老椰	—	1,000	1,000
中港菁英	—	976	976
當代美術	—	1,552	1,552
順天視界觀	19,109	27,297	28,713
順天夏朵	514,369	625,509	—
順天敦鳳	472,257	—	—
雅祥段	15,419	—	—
	<u>\$ 1,025,997</u>	<u>\$ 661,679</u>	<u>\$ 37,586</u>

(1) 提供擔保情形請參閱附註八。

(2) 民國一〇二年度、一〇一年度及一〇〇年度利息資本化列入待售房地之金額分別為 2,972 仟元、4,144 仟元及 0 仟元，1.35%~2.14%、1.82%~1.98% 及 1.36%~1.94%。

(3) 民國一〇二年度、一〇一年度及一〇〇年度待售房地業經投保，投保金額分別為 335,510 仟元、4,580 仟元及 1,050 仟元。

2. 營建用地

工 程 名 稱	102.12.31	101.12.31	101.1.1
金店一期—太平番 子段 / 新高段	\$ 1,620	\$ 1,620	\$ 1,620
順 天 王 品	4,206	4,206	4,206
第 一 國 宅	1,581	1,581	1,581
甲 子 園 路 地	589	589	589
西 屯 區 惠 國 段	592,163	1,665,219	1,665,205
北 屯 區 松 竹 段	—	—	261
西 屯 區 國 安 段	1,405	1,405	1,405
北 屯 區 松 茂 段	26,702	37,403	61,039
北 屯 區 同 榮 段	1,798	1,798	1,798
北 屯 區 青 雲 段	8,156	16,007	29,521
南 屯 區 保 安 段	27,390	27,390	15,840
北 屯 區 崇 德 段	—	103,108	103,108
台 北 市 南 海 段	27,884	27,884	27,884
西 屯 區 福 德 段	—	573,408	108,700
太 平 區 新 光 段	248,992	248,859	—
西 屯 區 廣 順 段	—	966,497	—
台 中 市 公 設 用 地	36,829	—	—
北 屯 區 倡 和 段	101,550	—	—
北 區 乾 溝 子 段	452,578	—	—
	<u>\$ 1,533,443</u>	<u>\$ 3,676,974</u>	<u>\$ 2,022,757</u>

(1) 提供擔保情形請參閱附註八。

(2) 民國一〇二年度、一〇一年度及一〇〇年度利息資本化列入營建用地之金額分別為 926 仟元、1,098 仟元及 96 仟元，其資本化利率分別為 1.35%~2.14%、1.82%~1.98% 及 1.36%~1.94%。

(3) 向關係人購地情形請參閱附註七。

3. 在建房地

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
西屯區惠國段	\$ 5,657	\$ 1,178	\$ 1,155
西屯區惠國段	332	332	332
順天賦	—	—	1,335,663
順天領航家	—	—	265,763
順天夏朵	—	—	1,121,284
順天敦鳳	—	551,947	365,841
順天御南苑	1,829,686	1,406,668	1,105,368
西屯區福德段	586,076	3,430	221
文山區萬隆段	—	—	2,350
華山區都更案	2,220	2,038	1,810
南港區玉成段	—	2,324	817
松山區西松段	34,630	33,780	32,998
台北市教會案	235	235	226
東華街都更案	18,076	17,948	14,541
臺北南海三小段	2	2	—
順天硯山行 (崇德段)	490,897	—	—
雲林工業區	4	—	—
西屯區福星段	288,764	—	—
	<u>\$ 3,256,579</u>	<u>\$ 2,019,882</u>	<u>\$ 4,248,369</u>

(1) 提供擔保情形請參閱附註八。

(2) 民國一〇二年度、一〇一年度及一〇〇年度利息資本化列入在建工程之金額分別為 36,242 仟元、31,076 仟元及 46,683 仟元，其利息資本化利率分別為 1.35%~2.14%、1.82%~1.98% 及 1.36%~1.94%。

(3) 民國一〇二年度、一〇一年度及一〇〇年度，在建工程營造險金額分別為 2,184,000 仟元、2,766,000 仟元及 3,228,180 仟元。

4. 預付土地款

工程名稱	102.12.31	101.12.31	101.1.1
順天領航家	\$ —	\$ —	\$ 14,410
西屯區福德段	—	—	66,607
北屯區崇德段	—	191,829	—
北區乾溝子段	29,777	—	—
	<u>\$ 29,777</u>	<u>\$ 191,829</u>	<u>\$ 81,017</u>

民國一〇二年度、一〇一年度及一〇〇年度利息資本化列入預付土地款之金額分別為 117 仟元、189 仟元及 185 仟元，其利息資本化利率分別為 1.35%~2.14%、1.82%~1.98%及 1.36%~1.94%。

5. 預付房屋款

工 程 名 稱	102.12.31	101.12.31	101.1.1
順 天 領 航 家	\$ —	\$ —	\$ 26,737

民國一〇〇年度利息資本化列入預付房屋款之金額為 256 仟元，其利息資本化利率為 1.36%~1.94%。

(六)其他流動資產

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
暫付款	\$ 29,081	\$ 37,625	\$ 24,788
工程存出保證金	41,753	24,395	7,118
代付款-代辦土地開發	113,279	233,274	12,842
其他代付款	14,241	16,953	18,113
其他金融資產-受限制銀行存款	78,538	107,898	236,323
	<u>\$ 276,892</u>	<u>\$ 420,145</u>	<u>\$ 299,184</u>

1. 提供擔保情形請參閱附註八。

2. 代付款-代辦土地開發係本公司承接政府機關委託業園區申請編定、開發、租售及管理計畫，依契約規定代墊之開發成本，待開發工程完竣且土地全部租售完畢或經政府機關同意，於指定期限內辦理開發成本收支總結算。本公司所代收之土地租售價款，除依法應付繳之工業區開發管理基金及公共設施維護保管金外，得報經政府機關書面同意，於會計師查核實支成本額度內優先償還本公司投入之開發成本本息。

(七)採用權益法之投資

本公司採用權益法之投資列示如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
投資關聯企業	\$ 1,042	\$ 1,835	\$ 5,220

1. 投資關聯企業

本公司之關聯企業列示如下：

被投資公司名稱	主要業務	設立及營運地點	帳面金額			本公司持有之所有權權益及表決權百分比		
			102.12.31	101.12.31	101.01.01	102.12.31	101.12.31	101.01.01
普通股票								
佑澍建設(股)公司	工業廠房 開發租售 業	臺中市 東區	\$ 1,042	\$ 1,835	\$ 5,220	35.00%	35.00%	35.00%
			<u>\$ 1,042</u>	<u>\$ 1,835</u>	<u>\$ 5,220</u>			

- (1) 本公司對佑澍建設股份有限公司之投資採權益法評價，於民國一〇二年度及一〇一〇年度本公司依據其經會計師查核簽證之財務報告認列採權益法之關聯企業與合資損失之份額分別為 794 仟元及 240 仟元。
- (2) 本公司對佑澍建設股份有限公司之投資成本與股權淨值差額，於民國一〇一〇年度依據其經會計師查核簽證之財務報告認列減損損失 3,145 仟元。
- (3) 本公司關聯企業之彙總財務資訊如下：(未按持股比例份額表達)

	102.12.31	101.12.31	101.01.01
總資產	<u>\$ 3,565</u>	<u>\$ 6,294</u>	<u>\$ 6,985</u>
總負債	<u>\$ 590</u>	<u>\$ 1,051</u>	<u>\$ 1,058</u>

	102 年累積數	101 年累積數
總收入	<u>\$ —</u>	<u>\$ —</u>
年度總損益	<u>(\$ 2,268)</u>	<u>(\$ 684)</u>

(八) 以成本衡量之金融資產－非流動

項 目	102.12.31		101.12.31		101.1.1	
	金 額	持股比例	金 額	持股比例	金 額	持股比例
股票投資- 全國廣播股份有限公司	\$ 2,500	4.40%	\$ 2,500	4.40%	\$ 2,500	4.40%
股票投資- 寶盛證券股份有限公司	12,894	2.31%	12,894	2.31%	12,894	2.31%
股票投資- 中威光電股份有限公司	1,225	10.09%	3,207	10.09%	3,207	10.09%
股票投資- 順天生物科技股份有限公司	1,600	0.32%	1,600	0.32%	1,600	0.32%
	<u>\$ 18,219</u>		<u>\$ 20,201</u>		<u>\$ 20,201</u>	

- (1) 本公司所持有之股票投資因無活絡市場公開報價且公平價值無法可靠衡量，故以成本衡量。

(2) 本公司於民國一〇二年度依據中威光電股份有限公司未經會計師核閱之報表，評估投資價值減損，且回復之希望甚小，認列減損損失 1,982 仟元。

(九) 不動產、廠房及設備

	102.12.31	101.12.31	101.1.1	
房屋及建築物	\$ 77,514	\$ 80,250	\$ 83,709	
運輸設備	32	32	36	
辦公設備	7,201	8,711	10,025	
租賃資產	3,942	4,708	5,482	
租賃改良	4,222	4,704	5,224	
	\$ 92,911	\$ 98,405	\$ 104,476	
	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃資產
成本				
102.1.1 餘額	\$ 86,280	\$ 193	\$ 12,283	\$ 5,679
本期新增	683	—	101	—
處分	—	—	(291)	—
已實現利益	47	—	—	—
102.12.31 餘額	\$ 87,010	\$ 193	\$ 12,093	\$ 5,679
	租賃改良	合計		
成本				
102.1.1 餘額	\$ 5,708	\$ 110,143		
本期新增	—	784		
處分	—	(291)		
已實現利益	—	47		
102.12.31 餘額	\$ 5,708	\$ 110,683		
	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃資產
累計折舊及減損				
102.1.1 餘額	\$ 6,030	\$ 161	\$ 3,572	\$ 971
折舊費用	3,466	—	1,478	766
處分	—	—	(158)	—
102.12.31 餘額	\$ 9,496	\$ 161	\$ 4,892	\$ 1,737
	租賃改良	合計		
累計折舊及減損				
102.1.1 餘額	\$ 1,004	\$ 11,738		
折舊費用	482	6,192		
處分	—	(158)		
102.12.31 餘額	\$ 1,486	\$ 17,772		

	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃資產
<u>成本</u>				
101.1.1 餘額	\$ 86,361	\$ 193	\$ 12,214	\$ 5,687
本期新增	—	—	107	—
處分	(128)	—	(38)	(8)
已實現利益	47	—	—	—
101.12.31 餘額	\$ 86,280	\$ 193	\$ 12,283	\$ 5,679

	租賃改良	合計
<u>成本</u>		
101.1.1 餘額	\$ 5,700	\$ 110,155
本期新增	8	115
處分	—	(174)
已實現利益	—	47
101.12.31 餘額	\$ 5,708	\$ 110,143

	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃資產
<u>累計折舊及減損</u>				
101.1.1 餘額	\$ 2,652	\$ 157	\$ 2,189	\$ 205
折舊費用	3,378	4	1,411	766
處分	—	—	(28)	—
101.12.31 餘額	\$ 6,030	\$ 161	\$ 3,572	\$ 971
	租賃改良	合計		
<u>累計折舊及減損</u>				
101.1.1 餘額	\$ 476	\$ 5,679		
折舊費用	528	6,087		
處分	—	(28)		
101.12.31 餘額	\$ 1,004	\$ 11,738		

1. 提供擔保情形請參閱附註八。
2. 民國一〇二年十二月三十一日與一〇一年十二月三十一日及一月一日不動產、廠房及設備業經投保，投保金額分別為 137,750 仟元、97,595 仟元及 130,959 仟元。
3. 本公司房屋及建築物之重大組成部分主要有辦公室主建物、裝潢工程及空調設備等，並分別按其耐用年限三十六年、十五年及十五年予以計提折舊。

(十)投資性不動產

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
投資性 不動產 - 土地	\$ 1,074,741	\$ 19,757	\$ 19,757
投資性不動產 - 房屋及建築物淨額	905,566	936,973	966,446
	<u>\$ 1,980,307</u>	<u>\$ 956,730</u>	<u>\$ 986,203</u>
	投資性 不動產 - 土地	投資性不動產 - 房屋及建築物	合 計
<u>成 本</u>			
102.1.1.餘額	\$ 19,757	\$ 994,265	\$ 1,014,022
存貨出租轉入	1,073,705	426	1,074,131
本期新增	—	420	420
租約到期轉出	(18,721)	(937)	(19,658)
已實現利益	—	688	688
102.12.31 餘額	<u>\$ 1,074,741</u>	<u>\$ 994,862</u>	<u>\$ 2,069,603</u>
	投資性不動產 - 房屋及建築物		
<u>累計折舊及減損</u>			
102.1.1.餘額	\$ 57,292		
折舊費用	32,241		
租約到期轉出	(237)		
102.12.31 餘額	<u>\$ 89,296</u>		
	投資性 不動產 - 土地	投資性不動產 - 房屋及建築物	合 計
<u>成 本</u>			
101.1.1.餘額	\$ 19,757	\$ 991,662	\$ 1,011,419
本期新增	—	3,983	3,983
本期處分數	—	(2,068)	(2,068)
已實現利益	—	688	688
101.12.31 餘額	<u>\$ 19,757</u>	<u>\$ 994,265</u>	<u>\$ 1,014,022</u>
	投資性不動產 - 房屋及建築物		
<u>累計折舊及減損</u>			
101.1.1.餘額	\$ 25,216		
折舊費用	32,085		
本期處分數	(9)		
101.12.31 餘額	<u>\$ 57,292</u>		

1. 提供擔保情形請參閱附註八。

2. 民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日投資性不動產業經投保，投保金額分別為 982,485 仟元及 701,775 仟元。

3. 投資性不動產之收益

	102.12.31	101.12.31
投資性不動產之租金收入	\$ 95,316	\$ 78,237
減：當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	(77,658)	(80,425)
合 計	\$ 17,658	(\$ 2,188)

4. 投資性不動產之公允價值

本公司持有之投資性不動產之公允價值於民國一〇二年及民國一〇一年十二月三十一日分別為 4,058,383 仟元及 2,204,680 仟元。本公司所有之投資性不動產係委由外部鑑價專家進行評價。

5. 本公司投資性不動產-房屋及建築物之重大組成部分主要有出租辦公室主建物、電梯設備及空調設備等，並分別按其耐用年限三十六年、三十六年及十五年予以計提折舊。

(十一) 短期借款

借 款 性 質	102.12.31	101.12.31	101.1.1
擔保銀行借款	\$ 619,000	\$ 1,571,000	\$ 1,776,000
無擔保銀行借款	125,040	217,014	166,000
	\$ 744,040	\$ 1,788,014	\$ 1,942,000
利率區間	2.20%~ 2.94%	1.84%~ 2.80%	1.67%~ 2.75%

提供擔保情形請參閱附註七、八及九。

(十二) 應付短期票券

一 〇 二 年 十 二 月 三 十 一 日							
承 銷 機 構	保 證 機 構	利 率	天 數	到 期 日	金 額		
兆豐票券金融 股份有限公司 台中分公司	兆豐票券金融股 份有限公司台中 分公司	0.74%	28~30	103.01.10	\$	1,359,000	
				~ 103.01.24			
國際票券金融 股份有限公司 台中分公司	國際票券金融股 份有限公司台中 分公司	1	12~25	103.01.07		241,100	
中華票券金融 股份有限公司 台中分公司	中華票券金融股 份有限公司台中 分公司	1.90%	21~29	103.01.07		565,000	
				~ 103.01.24			
小 計						2,165,100	
減：應付短期票券折價						(857)	
淨 額						\$ 2,164,243	

承銷機構		保 證 機 構	利 率	天 數	到 期 日	金 額
兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	}	0.800%	28~88	102.01.04~ 102.02.01	\$ 624,700
中華票券金融股份有限公司台中分公司	中華票券金融股份有限公司台中分公司		?	60	102.02.26	50,000
國際票券金融股份有限公司台中分公司	國際票券金融股份有限公司台中分公司		1.600%	22~31	102.01.04~ 102.01.24	385,000
小 計						1,059,700
減：應付短期票券折價						(774)
淨 額						\$ 1,058,926

承銷機構		保 證 機 構	利 率	天 數	到 期 日	金 額
兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	}	0.800%	33~69	101.01.05 ~ 102.02.07	\$ 910,000
中華票券金融股份有限公司台中分公司	中華票券金融股份有限公司台中分公司		?	47~60	101.01.10 ~ 102.02.07	75,000
國際票券金融股份有限公司台中分公司	國際票券金融股份有限公司台中分公司		1.550%	36~49	101.02.02 ~ 102.02.07	381,000
小 計						1,366,000
減：應付短期票券折價						(664)
淨 額						\$ 1,365,336

提供擔保情形請參閱附註八及九。

(十三) 應付建造合約款

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
應付建造合約款	\$ 2,745	\$ 8,041	\$ 277

工 程 名 稱	預收工程款總額	在建工程總額	應付建造合約款
彰化社頭織襪園區	\$ 104,729	\$ 101,984	\$ 2,745
合 計	\$ 104,729	\$ 101,984	\$ 2,745

一 〇 一 年 十 二 月 三 十 一 日			
工 程 名 稱	預收工程款總額	在建工程總額	應付建造合約款
豐洲工業區-雜項工程	\$ 1,536	\$ 1,438	\$ 98
彰化社頭織襪園區	9,524	1,581	7,943
合 計	\$ 11,060	\$ 3,019	\$ 8,041

一 〇 一 年 一 月 一 日			
工 程 名 稱	預收工程款總額	在建工程總額	應付建造合約款
豐洲工業區-服務代管	\$ 1,172	\$ 1,000	\$ 172
豐洲工業區-雜項工程	925	820	105
合 計	\$ 2,097	\$ 1,820	\$ 277

(十四) 負債準備

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
員工短期帶薪休假準備	\$ 2,731	\$ 2,712	\$ 2,588
其他負債準備	2,967	2,618	—
合 計	\$ 5,698	\$ 5,330	\$ 2,588

1. 員工短期帶薪休假準備

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
期初餘額	\$ 2,712	\$ 2,588	\$ 2,588
新 增	57	124	
本期轉回	(38)	—	
期末餘額	\$ 2,731	\$ 2,712	

2. 其他負債準備

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
期初餘額	\$ 2,618	\$ —	\$ —
新 增	2,200	2,618	
本期轉回	(1,851)	—	
期末餘額	\$ 2,967	\$ 2,618	

3. 負債準備主要係依歷史經驗、管理階層的判斷及其他已知原因估計可能發生之產品保固費用及員工短期帶薪休假，預計該負債準備將於一年內使用。

(十五)預收款項

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
預收款	\$ 1,056,930	\$ 840,113	\$ 836,692
	102.12.31	101.12.31	101.1.1
預收土地款			
順天夏朵	\$ 13,291	\$ 35,954	\$ 206,728
順天御南苑	526,425	341,460	196,140
順天領航家	—	—	104,409
順天敦鳳	101,042	156,886	111,976
西屯區福德段	2,740	—	—
小計	643,498	534,300	619,253
預收房屋款			
順天夏朵	5,247	21,291	85,716
順天領航家	—	—	47,438
順天敦鳳	53,646	48,059	22,419
順天御南苑	348,209	232,777	56,721
小計	407,102	302,127	212,294
預收租金收入	3,850	2,063	1,380
其他預收款-變更 追加減	1,607	944	589
其他預收款-其他	873	679	334
營業收入	—	—	2,842
其他預收款-其他	—	—	2,842
	\$ 1,056,930	\$ 840,113	\$ 836,692

關係人交易請參閱附註七。

(十六)長期借款

借款性質	到期日	102.12.31	101.12.31	101.1.1
擔保借款				
土地銀行-台中分行	115.07.11	\$ —	\$ 588,609	\$ 631,944
土地銀行-台中分行	110.12.06	—	45,467	50,000
台灣銀行-台中分行	105.07.01	—	280,500	—
台灣銀行-台中分行	107.10.16	186,000	—	—
小計		186,000	914,576	681,944
減：一年內 到期部分		—	(47,950)	(47,870)
		\$ 186,000	\$ 866,626	\$ 634,074
利率區間		2.60%	2.23%~ 2.60%	2.23%

1. 提供擔保情形請參閱附註七、八及九。
2. 本公司於民國一〇〇年七月十一日向台灣土地銀行台中分行簽訂擔保借款 650,000 仟元之長期借款合同，契約期間至民國一一五年七月十一日止，自民國一〇〇年八月十一日起每月為一期，分一百八十期平均償還本金。本公司已於一〇二年第三季提前償還該筆借款。
3. 本公司於民國一〇〇年十二月六日向台灣土地銀行台中分行簽訂擔保借款 50,000 仟元之長期借款合同，契約期間至民國一一〇年十二月六日止，自民國一〇一年一月六日起每月為一期，依銀行借款本金攤還表分一百二十期平均償還。本公司已於一〇二年第三季提前償還該筆借款。
4. 本公司於民國一〇一年十月二十六日向台灣銀行台中分行簽訂擔保借款額度 579,000 仟元之長期借款合同，契約期間至民國一〇五年七月一日止，約定本公司若未於民國一〇二年十二月三十一日前動工，則自民國一〇三年一月一日起每月為一期，分三十一期平均償還本金。本公司已於一〇二年第二季出售該筆土地，並提前償還該筆借款。
5. 本公司於民國一〇二年十月十六日向台灣銀行台中分行簽訂擔保借款額度 980,000 仟元之長期借款合同，契約期間至民國一〇七年十月十六日止，約定本公司若未於訂約後 1 年 6 個月內動工興建，本金應自第三年起，一個月為一期，分 36 期按月平均攤還。

(十七)營業租賃

承租人租賃

不可取消之營業租賃的應付租金付款情形如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
一年內	\$ 22,235	\$ 21,176	\$ 21,176
一年至五年	91,164	90,053	87,882
五年以上	174,110	197,457	220,805
	<u>\$ 287,509</u>	<u>\$ 308,686</u>	<u>\$ 329,863</u>

本公司與教育部簽訂惠國段 24 地號土地租賃契約，租賃期間自民國九十五年四月六日起二十年(不包含一年規劃興建期間，租賃期間屆滿後，本公司得申請續約一次，期間為二十年)。以上租金係以租賃契約簽訂時約定之年租率計算，自租賃契約起始日起每 3 年調整 1 次，於租金調整當年平均消費者物價指數與前 3 年消費者物價指數幾何平均數之差額大於零時，則租金調整增加百分之五，差額等於或小於零時，則租金不調整增加亦絕不調整減少。若年度地價稅額大於本公司應繳之年租金，則租金自地價稅應納截止日之次月起調整以當期地價稅額之 2 倍為年租金，且得依雙方任一方之書面要求重新議定租約內容或解約。故未來各年度應付租金金額將可能與實際支付數產生差異。

本公司於前述租賃期間內除土地租金外，尚需繳納保證金 70,000 仟元。地上物係由本公司投資建造，租賃期間內擁有產權，租賃期間屆滿、終止或因其他事由終了前三個月，本公司應以書面通知教育部按現狀無償點交或無條件拆除回復土地原狀。租賃屆滿或終止前三十日，由教育部書面通知本公司限期依教育部之意思表示將租賃土地地上建築物現狀無償點交教育部，並由受託金融機構將地上建築物移轉登記為國有；或無條件自行拆除地上建築物後，由受託金融機構辦理地上建築物減失登記。若教育部通知本公司無條件拆除回復租賃土地原狀，本公司應立即拆離，並將租賃土地騰空恢復原狀，交還教育部，其留置之物品並應自行搬離，否則由教育部任意處置，所需費用由本公司負擔。

民國一〇二年及一〇一年度營業租賃列報於損益之費用分別為 21,536 仟元及 19,815 仟元。

(十八)員工福利

1. 母公司確定福利計劃

本公司依「勞動基準法」訂定之員工退休計畫，係屬確定福利計畫。依該計畫之規定，員工退休金係按服務年資及退休前六個月之平均薪資計算。前述公司每月按員工薪資總額百分之八提撥勞工退休金準備，交由勞工退休準備金監督委員會以該等委員會名義存入台灣銀行之專戶。

本公司確定福利義務之組成、現值之變動、認列為費用之服務成本及重要精算假設說明如下：

(1) 報導日之精算假設：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
折現率	1.75%	1.50%	1.75%
未來薪資水準增加率	2.00%	2.00%	2.00%
退休基金資產預期投資報酬率	1.75%	1.75%	2.00%

(2) 有關確定福利計劃所認列為費用之退休金成本金額列示如下：

	102 年度	101 年度
當期服務成本	\$ 465	\$ 454
利息成本	507	513
計畫資產預期報酬	(147)	(88)
	<u>\$ 825</u>	<u>\$ 879</u>

(3) 本公司因確定福利計劃所產生之義務列入合併資產負債表之金額列示如下：

確定福利義務之組成	102.12.31	101.12.31	101.1.1
確定福利義務現值	\$ 33,466	\$ 34,240	\$ 32,572
計畫資產公允價值	(9,509)	(8,309)	(7,129)
已認列確定福利義務	<u>\$ 23,957</u>	<u>\$ 25,931</u>	<u>\$ 25,443</u>

(帳列應計退休金負債)

(4) 本公司確定福利義務現值之變動列示如下：

	102 年度	101 年度
年初確定福利義務	\$ 34,240	\$ 32,572
當期服務成本	465	454
利息費用	507	513
精算損失(利益)	(1,746)	701
年底確定福利義務	<u>\$ 33,466</u>	<u>\$ 34,240</u>

(5) 當年度計畫資產公允價值之變動列示如下：

	102 年度	101 年度
年初計畫資產公允價值	\$ 8,309	\$ 7,129
計畫資產預期報酬	147	88
精算利益(損失)	(38)	(15)
雇主提撥數	1,091	1,107
年底計畫資產公允價值	<u>\$ 9,509</u>	<u>\$ 8,309</u>

(6) 計畫資產公允價值之組成百分比列示如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
現金	100%	—	—
其他	—	100%	100%
計畫資產之公允價值(%)	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>

整體資產預期報酬率係根據歷史報酬趨勢以及分析師對於相關義務存續期間內，該資產所處市場之預測，並參考勞工退休準備金監督委員會對勞工退休準備之運用情形，於考量最低收益不低於當地銀行二年定期存款利率之收益之影響所作之估計。民國一〇二年度計畫資產之實際報酬為 109 仟元。

經驗調整之歷史資訊列示如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
確定福利義務現值	\$ 33,466	\$ 34,240	\$ 32,572
計畫資產公允價值	(9,509)	(8,309)	(7,129)
提撥狀況	\$ 23,957	\$ 25,931	\$ 25,443
計畫負債之經驗調整	\$ 791	\$ 592	\$ 102
計畫資產之經驗調整	(\$ 38)	(\$ 15)	\$ 1

本公司民國一〇二年度及民國一〇一年度分別認列 1,708 仟元及 (716)仟元精算利益(損失)於其他綜合損益；截至民國一〇二年十二月三十一日止，本公司累積認列於其他綜合損益之精算利益為 992 仟元。

另本公司民國一〇二年度預期於下一會計年度對確定福利計畫提撥 877 仟元。

2. 子公司確定福利計劃

子公司依「勞動基準法」訂定之員工退休計畫，係屬確定福利計畫。依該計畫之規定，員工退休金係按服務年資及退休前六個月之平均薪資計算。前述公司每月按員工薪資總額百分之三提撥勞工退休金準備，交由勞工退休準備金監督委員會以該等委員會名義存入台灣銀行之專戶。

子公司確定福利義務之組成、現值之變動、認列為費用之服務成本及重要精算假設說明如下：

(1) 報導日之精算假設：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
折現率	2.00%	1.50%	1.75%
未來薪資水準增加率	3.00%	2.00%	2.00%
退休基金資產預期投資報酬率	1.75%	1.75%	2.00%

(2) 有關確定福利計劃所認列為費用之退休金成本金額列示如下：

	1 0 2 年 度	1 0 1 年 度
利息成本	\$ 491	\$ 372
計畫資產預期報酬	(172)	(161)
	\$ 319	\$ 211

(3) 子公司因確定福利計劃所產生之義務列入資產負債表之金額列示如下:

確定福利義務之組成	102.12.31	101.12.31	101.1.1
確定福利義務現值	\$ 24,552	\$ 22,817	\$ 21,247
計畫資產公允價值	(9,612)	(8,702)	(7,786)
已認列確定福利義務	\$ 14,940	\$ 14,115	\$ 13,461

(帳列應計退休金負債)

(4) 子公司確定福利義務現值之變動列示如下:

	102 年度	101 年度
年初確定福利義務	\$ 22,817	\$ 21,247
利息費用	342	372
精算損失(利益)	1,393	1,198
年底確定福利義務	\$ 24,552	\$ 22,817

(5) 當年度計畫資產公允價值之變動列示如下:

	102 年度	101 年度
年初計畫資產公允價值	\$ 8,702	\$ 7,786
計畫資產預期報酬	157	161
精算利益(損失)	(42)	(82)
雇主提撥數	795	837
年底計畫資產公允價值	\$ 9,612	\$ 8,702

(6) 計畫資產公允價值之組成百分比列示如下:

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
現金	100%	—	—
其他	—	100%	100%
計畫資產之公允價值(%)	100%	100%	100%

整體資產預期報酬率係根據歷史報酬趨勢以及分析師對於相關義務存續期間內，該資產所處市場之預測，並參考勞工退休準備金監督委員會對勞工退休準備之運用情形，於考量最低收益不低於當地銀行二年定期存款利率之收益之影響所作之估計。民國一〇二年度計畫資產之實際報酬為 114 仟元。

經驗調整之歷史資訊列示如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
確定福利義務現值	\$ 24,552	\$ 22,817	\$ 21,247
計畫資產公允價值	(9,612)	(8,702)	(7,786)
提撥狀況	\$ 14,940	\$ 14,115	\$ 13,461
計畫負債之經驗調整	\$ 1,222	(\$ 131)	\$ 24
計畫資產之經驗調整	(\$ 42)	(\$ 82)	(\$ 56)

子公司民國一〇二年度及民國一〇一年度分別認列 1,436 仟元及 (1,278)仟元精算利益(損失)於其他綜合損益；截至民國一〇二年十二月三十一日止，子公司累積認列於其他綜合損益之精算損失為 2,714 仟元。

另子公司民國一〇二年度預期於下一會計年度對確定福利計畫提撥 319 仟元。

3. 母公司確定提撥計畫

本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休計畫，係屬確定提撥計畫。前述公司依員工每月薪資百分之六提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

依上述相關規定，本公司於民國一〇二年度於綜合損益表認列為費用之退休金成本說明如下：

	1 0 2 年 度
確定提撥計畫之提撥數	\$ 1,599
退休金成本合計	\$ 1,599

截至民國一〇二年十二月三十一日止，民國一〇二年度報導期間尚未支付予計畫之已到期提撥金額 265 仟元。該金額於報導期間結束後已支付。

4. 子公司確定提撥計畫

子公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休計畫，係屬確定提撥計畫。前述公司依員工每月薪資百分之六提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

依上述相關規定，本公司於民國一〇二年度於綜合損益表認列為費用之退休金成本說明如下：

	1 0 2 年 度
確定提撥計畫之提撥數	\$ 1,673
退休金成本合計	\$ 1,673

截至民國一〇二年十二月三十一日止，民國一〇二年度報導期間尚未支付予計畫之已到期提撥金額為 288 仟元。該金額於報導期間結束後已支付。

5. 員工短期帶薪休假準備請參閱附註六(十四)。

(十九)股本

1. 本公司一〇二年股東會決議盈餘增資46,777仟元，上項增資業經行政院金融監督管理委員會證券期貨局一〇二年七月二十三日金管證發字第1020028704號函核准，並於一〇二年九月二十三日經經濟部商業司核准。
2. 截至民國一〇二年十二月三十一日、一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日止，本公司額定股本均為2,500,000仟元，每股面額10元，皆分為250,000 仟股。
3. 截至民國一〇二年十二月三十一日、一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日止，本公司已發行股本分別為2,385,624仟元、2,338,847仟元及2,338,847仟元，每股面額10元，分別為238,562仟股、233,885仟股及233,885仟股。

(二十)資本公積

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
發行股票溢價	\$ 1,148	\$ 1,148	\$ 1,148
庫藏股票交易	185,322	129,495	129,495
其他	323	265	251
	<u>\$ 186,793</u>	<u>\$ 130,908</u>	<u>\$ 130,894</u>

1. 依公司法規定，資本公積除用以彌補虧損及撥充資本外，不得使用。公司非於盈餘公積彌補虧損，仍有不足時，不得以資本公積補充之。
2. 依公司法規定超過面額發行股票所得溢價及受領贈與之所得可辦理轉增資，又證券交易法施行細則等規定，各發行公司以超過票面金額發行股票所得溢價之資本公積轉增資撥充者，每年以一次為限，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十，且應俟產生該次增資之公積經公司主管機關核准登記後之次一年度，始可將該次轉入之資本公積撥充資本。
- 3 依據於民國一〇一年一月四日公布公司法修訂條文，前述資本公積亦得以現金分配。
4. 採權益法之長期股權投資認列之資本公積，不得作為任何用途。

(二十一)保留盈餘

1. 依本公司章程規定，每年決算後當期淨利，應先彌補虧損，次就其餘額提存百分之十為法定盈餘公積，並依法令規定提列及迴轉特別盈餘公積後，如尚有盈餘，連同上一年度累積未分配盈餘及當年度未分配盈餘調整數額提撥百分之三十以上，按下列方式分派之：
 - (1) 員工紅利不低於百分之一。
 - (2) 董事、監察人酬勞不高於百分之三。
 - (3) 股東股利百分之九十六，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元則不予發放，改以股票股利發放。

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，嗣後股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

本公司民國一〇二年及一〇一年度員工紅利估列金額分別為 7,455 仟元及 2,885 仟元，董監酬勞分別為 7,455 仟元及 8,654 仟元，其估列基礎為依據過去實際發放之經驗並參酌當期淨利並依據章程所定之成數估列，配發股票紅利之股數計算基礎係依據股東會決議日前一日收盤價並考量除權除息之影響，並認為當年度之營業成本或營業費用，惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為次年度之損益。

2. 本公司民國一〇一年度盈餘分配議案，截至會計師查核報告書出具日止，已經股東會通過，有關董事會通過擬議及股東會決議盈餘分配情形，請至台灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

本公司股東常會分別於民國一〇二年六月十日及一〇一年六月十三日決議通過一〇一年度及一〇〇年度之盈餘分配議案如下：

	一〇一年度		一〇〇年度	
	盈餘分配案	每股股利(元)	盈餘分配案	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 39,677		\$ 8,551	
特別盈餘公積	(313)		508	
現金股利	187,108	\$ 0.8	93,554	\$ 0.4
股票股利	46,777	0.2	—	—
	<u>\$ 273,249</u>		<u>\$ 102,613</u>	

101 年度之盈餘分配案、員工紅利及董事酬勞係按本公司依據修訂前證券發行人財務報告編製準則及中華民國一般公認會計原則所編製之 101 年度財務報告，作為董事會擬議盈餘分配議案之基礎。

本公司股東會決議配發一〇一年度及一〇〇年度員工現金紅利分別為 2,436 仟元及 975 仟元，差異數分別為 448 仟元及 198 仟元，董監事酬勞分別為 7,309 仟元及 2,924 仟元，差異數分別為 1,345 仟元及 595 仟元，係自結損益認列費用，差異金額依會計估計變動調整分別列入一〇二年度及一〇一年度費用。

3. 本公司董事會於民國一〇三年三月十七日擬議通過一〇二年度之盈餘分配議案如下：

	盈餘分配案		每股股利(元)	
	一〇二年度	一〇二年度	一〇二年度	一〇二年度
法定盈餘公積	\$ 62,059			
現金股利	286,275	\$	1.2	
股票股利	71,569		0.3	
	<u>\$ 419,903</u>			

本公司董事會亦同時擬議配發一〇二年度員工現金紅利 7,455 仟元及董監事酬勞 7,455 仟元，前述擬配發金額與本公司一〇二年度以費用列帳之金額並無重大差異。

有關一〇二年度之盈餘分配案、員工紅利及董監事酬勞尚待預計於一〇三年六月六日召開之股東常會決議。

上述有關員工紅利及董監事酬勞相關資訊可自公開資訊觀測站查詢。

4. 法定盈餘公積除彌補公司虧損外，依據於民國一〇一年一月四日公布之公司法修訂條文，法定盈餘公積超過實收資本額百分之二十五之部分，得撥充股本或得以現金分配之。

(二十二)庫藏股票

1. 證券交易法規定公司對買回已發行在外股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十，收買股份之總金額，不得逾保留盈餘加計發行股份溢價及已實現之資本公積之金額。
2. 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及表決權等權利。
3. 子公司持有母公司之股票視同庫藏股，係早期為配合政府政策及維護公開市場股價之穩定，陸續於公開市場購入本公司之股票，民國一〇二年度及一〇一年度金額按持股比例計算均為 28,770 仟元，股數分別為 8,110 仟股及 7,951 仟股。

(二十三)營業收入

	一〇二年度	一〇一年度
租賃收入	\$ 92,917	\$ 92,574
營建收入	2,827,925	2,620,148
勞務收入	14,026	18,698
佣金收入	829	—
其他營業收入	9,648	8,427
營建收入銷貨退回及折讓	(2,372)	(373)
	\$ 2,942,973	\$ 2,739,474

(二十四)營業成本

	一〇二年度	一〇一年度
租賃成本	\$ 77,658	\$ 80,425
營建成本	1,981,053	1,913,963
勞務成本	3,845	2,298
其他營業成本	14,736	11,503
存貨跌價損失	7,000	—
	<u>\$ 2,084,292</u>	<u>\$ 2,008,189</u>

(二十五)營業外收入及支出

1.其他收入

	一〇二年度	一〇一年度
利息收入	\$ 3,261	\$ 963
租金收入	114	114
股利收入	216	216
其他收入-其他	13,785	8,334
	<u>\$ 17,376</u>	<u>\$ 9,627</u>

2.其他利益及損失

	一〇二年度	一〇一年度
減損損失	\$ 1,982	\$ 3,145
手續費支出	10,421	9,225
其他(損失)	8,926	36,704
	<u>\$ 21,329</u>	<u>\$ 49,074</u>

3.財務成本

	一〇二年度	一〇一年度
利息費用	\$ 37,409	\$ 53,782
減：符合要件之資產資本化金額	(27,636)	(40,836)
	<u>\$ 9,773</u>	<u>\$ 12,946</u>

(二十六) 本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用

	一 〇 二 年 度		合 計
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	
員工福利費用			
薪資費用	\$ 23,160	\$ 94,925	\$ 118,085
勞健保費用	1,487	4,887	6,374
退休金費用	1,044	3,148	4,192
其他員工福利費用	527	3,031	3,558
折舊費用	33,152	5,283	38,435
攤銷費用	5	510	515

	一 〇 一 年 度		合 計
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	
員工福利費用			
薪資費用	\$ 22,559	\$ 89,758	\$ 112,317
勞健保費用	1,970	4,103	6,073
退休金費用	1,156	3,355	4,511
其他員工福利費用	599	3,027	3,626
折舊費用	33,033	5,140	38,173
攤銷費用	5	559	564

(二十七) 所得稅

1. 認列於損益之所得稅

	一 〇 二 年 度	一 〇 一 年 度
當期所得稅：		
年初至當期末產生之應付所得稅	\$ 18,159	\$ 10,578
土地增值稅計入當期所得稅	33,648	24,332
以前年度所得稅費用於當年度之調整	518	—
當期所得稅總額	<u>52,325</u>	<u>34,910</u>
遞延所得稅：		
與暫時性差異產生及迴轉有關之遞延所得稅費用	(15,918)	(24,130)
遞延所得稅總額	<u>(15,918)</u>	<u>(24,130)</u>
所得稅費用	<u>\$ 36,407</u>	<u>\$ 10,780</u>

(1) 所得稅費用組成部分：

當年度會計所得與認列於損益之所得稅費用調節如下：

	一〇二年度	一〇一年度
稅前利益	\$ 623,039	\$ 418,386
稅前淨利按法定稅率計算之稅額	105,916	71,125
調整項目之稅額影響數：		
免稅所得	(96,652)	(66,712)
計算課稅所得時不予計入項目之影響數	(4,274)	10,959
未分配盈餘加徵	12,320	—
土地增值稅計入當期所得稅	33,648	24,332
以前年度逆流交易未實現銷貨利益本年度實現所產生之所得稅費用	(124)	(124)
逆流交易未實現銷貨利益所產生之遞延所得稅費用	973	(1,831)
以前年度所得稅費用於當年度之調整	518	—
遞延所得稅淨變動數		
虧損扣抵	—	(1,993)
暫時性差異	(15,918)	(24,976)
認列於損益之所得稅費用	\$ 36,407	\$ 10,780

(2) 認列於其他綜合損益之所得稅

	一〇二年度	一〇一年度
所得稅費用(利益)		
與確定福利計畫精算損益有關	(\$ 76)	(\$ 122)
	(\$ 76)	(\$ 122)

「所得基本稅額條例」於民國一〇一年八月修正，其新增條文規範企業於民國一〇二年度以後出售持有滿3年屬所得稅法第四條之一規定之股票者，其淨利將予以減半計入計算當年度證券交易所所得。此外，基本所得之扣除額及稅率分別由200萬元調降為50萬元及由10%調增為12%，修正條文自民國一〇二年度施行。本公司經評估因所得基本稅額條例修正對本公司並未產生重大影響。

2. 遞延所得稅資產及負債歸屬如下：

一〇二一年度	期初餘額	本期變動	期末餘額
暫時性差異			
借記/(貸記)損益表			
未實現存貨跌價損失	\$ —	\$ 1,190	\$ 1,190
未實現投資損(益)	5,360	(16,469)	(11,109)
金融資產減損損失	—	872	872
未實現不休假獎金	461	3	464
非固定資產之土地借款利息遞延認列	—	32,941	32,941
遞延銷售費財務稅務認列之差異	23,104	(5,162)	17,942
應計退休金負債	4,182	2,266	6,448
未實現租金收入	(2,791)	201	(2,590)
未實現呆帳損失及其他	25	43	68
未實現租金支出	84	33	117
聯屬公司間未實現銷貨毛利	433	—	433
虧損扣抵	1,993	—	1,993
小計	32,851	15,918	48,769
借記/(貸記)其他綜合損益	339	76	415
確定福利計劃之精算損益			415
遞延所得稅資產	\$ 33,190	\$ 15,994	\$ 49,184

一〇二一年度	期初餘額	本期變動	期末餘額
暫時性差異			
借記/(貸記)損益表			
未實現呆帳損失及其他	63	(38)	25
未實現投資損(益)	5,386	(26)	5,360
未實現不休假獎金	—	461	461
未實現租金收入	—	(2,791)	(2,791)
應計退休金負債	—	4,182	4,182
遞延銷售費用財務稅務認列之差異	—	23,104	23,104
未實現租金支出	—	84	84
聯屬公司間未實現銷貨毛利	433	—	433
虧損扣抵	—	1,993	1,993
小計	5,882	26,969	32,851
借記/(貸記)其他綜合損益			
確定福利計劃之精算損益	\$ —	\$ 339	\$ 339
遞延所得稅資產	\$ 5,882	\$ 27,308	\$ 33,190

本公司之部分遞延所得稅資產及負債，由於納稅主體及稅務機關相同，故以抵銷後之淨額表達。

3. 本公司及其子公司截至民國一〇〇度之營利事業所得稅結算申報案，業經主管稽徵機關核定。

4. 未分配盈餘相關資訊：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
八十七年度以後	\$ 786,435	\$ 488,214	\$ 124,440
合 計	\$ 786,435	\$ 488,214	\$ 124,440

5. 兩稅合一相關資訊：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
可扣抵稅額帳戶餘額 順天股份有限公司	\$ 35,380	\$ 40,349	\$ 50,869

	一 〇 二 年 度	一 〇 一 年 度	
		股票股利	現金股利
預計(實際)盈餘分配之稅額扣抵比率	6.08%(註)	7.33%	7.33%

(註)：由於實際分配予股東之可扣抵稅額，應以股利盈餘分配日之股東可扣抵額帳戶餘額為計算基礎，其與將來實際分配予股東時所適用之稅額扣抵比率可能有差異。依台財稅字第 10204562810 號規定，本公司計算首次採用 Taiwan-IFRSs 年度稅額扣抵比率時，其帳載累積未分配盈餘已包含因首次採用 Taiwan-IFRSs 產生之保留盈餘調整數。

(二十八)每股盈餘

計算每股盈餘之分子及分母揭露如下：

	一 〇 二 年 度	一 〇 一 年 度	
	稅後金額	加權平均流動在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
屬於普通股股東之本年度盈餘	\$ 620,588	230,452	\$ 2.69
基本每股盈餘			
屬於普通股股東之本年度盈餘	\$ 464,225	230,452	\$ 2.01

(二十九) 資本管理

本公司基於現行營運產業特性及未來公司發展情形，並且考量外部環境變動等因素，規劃本公司未來期間所需之營運資金及股利支出等需求，保障本公司能繼續營運，回饋股東且同時兼顧其他利益關係人之利益，並維持最佳資本結構以長遠提升股東價值。

為了維持或調整資本結構，本公司可能會調整支付予股東的股息金額，發行新股、向股東發還現金或買回本公司股份。

本公司管理階層定期審核資本結構，並考量上同資本結構可能涉及之成本與風險。一般而言，本公司採用審慎之風險管理策略。

七、關係人交易

(一) 關係人之名稱及關係

順天建設(股)公司為本公司之母公司及最終控制者。

順天建設(股)公司與其子公司(係順天建設(股)公司之關係人)間之交易金額及餘額，於編製合併財務報告時已予以銷除，並未揭露於本附註。

(二) 本公司與其他關係人間之交易明細揭露如下：

1. 營業交易

	營業收入(銷貨及租賃收入)	
	102 年度	101 年度
實質關係人	\$ 14,494	\$ 29,088

本公司與關係人之銷貨交易，其交易價格與收款條件與非關係人並無重大差異。

	租金支出	
	102 年度	101 年度
實質關係人	\$ 120	\$ 120

	佣金支出	
	102 年度	101 年度
實質關係人	\$ —	\$ 1,148

2. 報導期間結束日之流通在外餘額如下

	應收關係人款項		
	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
實質關係人	\$ 77	\$ —	\$ —

	應付關係人款項		
	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
實質關係人	\$ 629	\$ —	\$ —

	預收房地款		
	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
實質關係人	\$ 53,919	\$ 34,314	\$ 28,334

	代付款		
	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
關聯企業	\$ 133,340	\$ 22,526	\$ 22,839

3. 主要管理階層薪酬資訊

	一〇二年度	一〇一年度
短期員工福利	\$ 10,310	\$ 7,728
退職後福利	137	35
合計	\$ 10,447	\$ 7,763

4. 其他

- (1) 本公司民國一〇一年五月向實質關係人購買台中市西屯區福德段 215 地號土地，截至民國一〇二年十二月三十一日，共支付土地款計 79,608 仟元。(財產交易金額包括非關係人交易)
- (2) 本公司因業務需要，向各金融機構簽訂借款合同，由本公司實質關係人共同連帶保證。

八、質押之資產

下列資產業已提供作為銀行借款之擔保品或其用途受到限制：

資 產 名 稱	102.12.31	101.12.31	101.1.1	擔 保 用 途
不動產、廠房及設備及投資性不動產	\$ 1,007,511	\$ 1,040,977	\$ 1,074,561	短期借款、長期借款、商業本票
營建用地	693,712	3,308,232	1,877,013	短期借款、商業本票、一年內到期之長借
在建土地	2,274,159	1,297,293	3,057,298	短期借款、商業本票
待售房地	986,626	625,509	—	商業本票
其他流動資產	80,295	108,853	237,944	銀行存款
其他非流動資產	69,836	43,050	33,869	存出保證金
	<u>\$ 5,112,139</u>	<u>\$ 6,423,914</u>	<u>\$ 6,280,685</u>	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾：

本公司及其子公司截至民國一〇二年度承諾事項及或有事項包括：

(一)本公司截至民國一〇二年十二月三十一日所簽訂之購地合約明細如下：

工 程 名 稱	地 點
台中市北屯區	台中市北屯區崇德段
"	台中市北屯區倡和段
台中市西屯區	台中市西屯區民安段
"	台中市西屯區福星段
台中市北區	台中市北區乾溝子段

截至民國一〇二年十二月三十一日止，簽訂之合約總價為 87,380 仟元，已支付 26,950 仟元（帳列存貨－預付土地款）。

截至民國一〇二年十二月三十一日止，簽訂之合約總價為 934,672 仟元，已支付 862,038 仟元（帳列存貨－營建用地）。

子公司與友勝工業(股)公司於一〇三年一月簽訂鋼筋材料買賣契約，契約總價款新台幣 37,400 仟元整，截至民國一〇二年底止，未支付價款為 37,400 仟元整。

(二)本公司開立 3,379,600 仟元之保證票據，作為向兆豐票券金融股份有限公司台中分公司等票券公司發行商業本票之保證。

- (三)本公司開立 50,000 仟元之保證票據予教育部,作為西屯區惠國段 24 地號土地租賃,不得經營特種行業,如違約時之懲罰性違約賠償擔保本票。
- (四)本公司開立 2,850,000 仟元之保證票據,作為向台灣銀行台中分行等銀行借款之保證。
- (五)本公司開立 72,634 仟元之保證票據,作為向北區乾溝子段地主購買土地尾款支付之保證。
- (六)本公司開立 44,000 仟元之保證票據予台灣銀行台中分行,作為彰化社頭織襪產業園區履約之保證。
- (七)本公司開立 70,000 仟元之保證票據予台灣土地銀行台中分行,作為順天經貿廣場履約之保證。
- (八)本公司開立 500,000 仟元之保證票據予台灣銀行台中分行,作為雲林科技工業區履約之保證。
- (九)子公司向元大銀行等銀行申請貸款所開立之保證票據計 100,000 仟元;另向兆豐票券金融(股)公司-台中分公司等票券公司發行商業本票所開立之保證票據計 130,000 仟元。
- (十)本公司及其子公司於民國一〇二年度接獲財政部中區國稅局營業稅罰鍰之裁處書,已提出復查。

十、重大之災害損失：無。

十一重大之期後事項：無。

十二、其 他

金融工具

1. 金融工具之公允價值

	一〇二年十二月三十一日	
	帳面金額	公允價值
金融資產：		
非衍生性金融工具		
現金及約當現金	\$ 86,856	\$ 86,856
應收票據(含關係人)	5,133	5,133
應收帳款(含關係人)	43,828	43,828
應收建造合約款	538	538
其他應收款	8,026	8,026
其他金融資產-流動	78,538	78,538
以成本衡量之金融資產-非流動	18,219	18,219

一〇一年十二月三十一日

	一〇一年十二月三十一日	
	帳面金額	公允價值
金融資產：		
非衍生性金融工具		
現金及約當現金	\$ 66,083	\$ 66,083
應收票據(含關係人)	30,559	30,559
應收帳款(含關係人)	36,165	36,165
應收建造合約款	408	408
其他應收款	7,820	7,820
其他金融資產-流動	107,898	107,898
以成本衡量之金融資產-非流動	20,201	20,201
其他金融資產-非流動	21,182	21,182

一〇一年一月一日

	一〇一年一月一日	
	帳面金額	公允價值
金融資產：		
非衍生性金融工具		
現金及約當現金	\$ 34,105	\$ 34,105
應收票據(含關係人)	4,448	4,448
應收帳款(含關係人)	139,609	139,609
應收建造合約款	3,208	3,208
其他應收款	7,177	7,177
其他金融資產-流動	236,323	236,323
以成本衡量之金融資產-非流動	20,201	20,201
其他金融資產-非流動	20,801	20,801

一〇二年十二月三十一日

	一〇二年十二月三十一日	
	帳面金額	公允價值
金融負債：		
非衍生性金融工具		
短期借款	\$ 744,040	\$ 744,040
應付短期票券	2,164,243	2,164,243
應付票據	96,343	96,343
應付帳款(含關係人)	256,421	256,421
應付建造合約款	2,745	2,745
其他應付款	97,211	97,211
預收款項	1,056,930	1,056,930
長期借款(含一年內到期之長期借款)	186,000	186,000

一〇一年十二月三十一日

	帳面金額	公允價值
金融負債：		
非衍生性金融工具		
短期借款	\$ 1,788,014	\$ 1,788,014
應付短期票券	1,058,926	1,058,926
應付票據	102,793	102,793
應付帳款(含關係人)	130,079	130,079
應付建造合約款	8,041	8,041
其他應付款	81,549	81,549
預收款項	840,113	840,113
長期借款(含一年內到期之長期借款)	914,576	914,576

一〇一年一月一日

	帳面金額	公允價值
金融負債：		
非衍生性金融工具		
短期借款	\$ 1,942,000	\$ 1,942,000
應付短期票券	1,365,336	1,365,336
應付票據	127,443	127,443
應付帳款(含關係人)	140,805	140,805
應付建造合約款	277	277
其他應付款	44,347	44,347
預收款項	836,692	836,692
長期借款(含一年內到期之長期借款)	681,944	681,944

2.財務風險管理目的

本公司財務風險管理目標，係為管理與營運活動相關之利率風險、信用風險及流動風險。為降低相關財務風險，本公司致力於辨認、評估並規避市場之不確定性，以降低市場變動對公司財務績效之潛在不利影響。

本公司之重要財務活動，係經董事會依相關規範及內部控制制度進行覆核。於財務計劃執行期間，本公司必須恪遵關於整體財務風險管理及權責劃分之相關財務操作程序。

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，市場風險主要包括利率風險。

利率風險係指由於市場利率之變動所造成金融工具公允價值變動之風險。本公司之利率風險，主要係來自於固定收益投資與浮動利率借款。

有關利率風險之敏感度分析，係以財務報導期間結束日固定收益投資之公允價值變動為計算基礎，並假設持有一個季度。假若利率上升/下降十個基本點，本公司於民國一〇二年度及一〇一年度之淨利將分別減少/增加 3,094 仟元及 3,762 仟元。

4.信用風險管理

信用風險係指交易對方違反合約義務並對本公司造成財務損失之風險。本公司之信用風險，主要係來自於營運活動產生之應收款項，及投資活動產生之銀行存款、固定收益投資及其他金融工具。營運相關信用風險與財務信用風險係分別管理。

營運相關信用風險

為維持應收帳款的品質，本公司對個別客戶的風險評估係考量包括該客戶之財務狀況、信評機構評等、本公司內部信用評等、歷史交易記錄及目前經濟狀況等多項可能影響客戶付款能力之因素。本公司亦會在適當時機使用某些信用增強工具，以降低特定客戶的信用風險。

本公司應收款項主要係預售房地期間向客戶收取之期款，因該帳款係屬公司完工交屋前之預售房地款性質，因此經評估並無重大之信用風險。

財務信用風險

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由本公司財務部門衡量並監控。由於本公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

5.流動性風險管理

本公司管理流動性風險之目標，係為維持營運所需之現金及約當現金、高流動性之有價證券及足夠的銀行融資額度等，以確保本公司具有充足的財務彈性。

下表係按到期日及未折現之到期金額彙總列示本公司已約定還款期間之金融負債分析：

一〇二年十二月三十一日

	短於一個月	一至三個月	三個月至一年	一至五年	五年以上	合計
非衍生金融負債						
銀行借款	\$ —	\$ 20,000	\$ —	\$ 910,040	\$ —	\$ 930,040
應付短期票券	2,164,243	—	—	—	—	2,164,243
應付票據(含關係人)	50,486	45,836	21	—	—	96,343
應付帳款(含關係人)	70,540	345	8,199	177,337	—	256,421
其他應付款	38,876	4,860	53,345	130	—	97,211
存入保證金	52	904	6,933	6,316	9,157	23,362
	<u>\$ 2,324,197</u>	<u>\$ 71,945</u>	<u>\$ 68,498</u>	<u>\$ 1,093,823</u>	<u>\$ 9,157</u>	<u>\$ 3,567,620</u>

一〇一年十二月三十一日

	短於一個月	一至三個月	三個月至一年	一至五年	五年以上	合計
非衍生金融負債						
銀行借款	\$ 84,000	\$ —	\$ —	\$ 2,618,590	\$ —	\$ 2,702,590
應付短期票券	958,991	99,935	—	—	—	1,058,926
應付票據(含關係人)	70,969	28,182	3,224	418	—	102,793
應付帳款(含關係人)	21,084	8,886	9,647	90,462	—	130,079
其他應付款	21,524	12,100	37,810	9,621	494	81,549
存入保證金	1,018	460	2,405	8,254	8,498	20,635
	<u>\$ 1,157,586</u>	<u>\$ 149,563</u>	<u>\$ 53,086</u>	<u>\$ 2,727,345</u>	<u>\$ 8,992</u>	<u>\$ 4,096,572</u>

一〇一年一月一日

	短於一個月	一至三個月	三個月至一年	一至五年	五年以上	合計
非衍生金融負債						
銀行借款	\$ 3,000	\$ 121,000	\$ 47,870	\$ 2,452,074	\$ —	\$ 2,623,944
應付短期票券	939,408	425,928	—	—	—	1,365,336
應付票據(含關係人)	78,280	48,808	355	—	—	127,443
應付帳款(含關係人)	1,218	6,510	58,120	74,957	—	140,805
其他應付款	21,425	3,154	18,007	1,761	—	44,347
存入保證金	476	5,293	5,256	3,250	135	14,410
	<u>\$ 1,043,807</u>	<u>\$ 610,693</u>	<u>\$ 129,608</u>	<u>\$ 2,532,042</u>	<u>\$ 135</u>	<u>\$ 4,316,285</u>

6.公允價值估計

下表為分析以公允價值衡量之金融工具所採用之評價技術。各等級之定義如下：

第一等級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

第二等級：除包含於第一等級之公開報價外，資產或負債直接(亦即價格)或間接(亦即由價格推導而得)可觀察之輸入值。

第三等級：非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值。

本公司於民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日以公允價值衡量之金融資產為「以成本衡量之金融資產-非流動」，該等金融資產採用之公允價值均屬第三等級。

十三、附註揭露事項：

民國一〇二年度，合併公司依證券發行人財務報告編製準之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

(一)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：無。
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份)：附表一。
4. 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：附表二。
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：附表三。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上：附表四。
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：母子公司間業務關係及重要交易往來情形：附表五。

(二)轉投資事項相關資訊

被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊：附表六。

(三)大陸投資資訊：無。

附表一：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)

民國一〇二年度：

持有之公司	有價證券種類及名稱(註1)	與有價證券發行人之關係(註2)	帳列科目	期		備註(註4)
				股數(仟)	帳面金額(註3)	
順天建設股份有限公司	全國廣播股份有限公司股票	無	以成本衡量之金融資產-非流動	361	2,500	4.40% — 註2
順天建設股份有限公司	寶盛證券股份有限公司股票	無	以成本衡量之金融資產-非流動	720	12,894	2.31% — 註2
順天建設股份有限公司	中威光電股份有限公司股票	無	以成本衡量之金融資產-非流動	283	1,225	10.09% — 註2
順天建設股份有限公司	順天生物科技股份有限公司股票	無	以成本衡量之金融資產-非流動	160	1,600	0.32% — 註2

註1：本表所稱有價證券，係指屬國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」範圍內之股票、債券、債券、受憑證及上述項目所衍生之有價證券。

註2：有價證券發行人非屬關係人者，該欄免填。

註3：按公允價值衡量者，帳面金額乙欄請填公允價值評價調整後及扣除累計減損之帳面餘額；非屬公允價值衡量者，帳面金額乙欄請填原始取得成本或攤銷後成本扣除累計減損之帳面餘額。

註4：所有有價證券有因提供擔保、質押借款或其他依約定而受限制使用者，應於備註欄註明提供擔保或質借股數、擔保或質借金額及限制使用情形。

附表二：取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上

民國一〇二二年度：

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有	與發行人之關係	移日	轉期			
順天建設(股)公司	營建用地、預付土地款	102.02.01~ 102.12.31	539,055	481,325	鼎○公司等	無	無	無	無	無	依規定應鑑價並取具鑑價報告，其鑑價金額為\$597,740 仟元。	取得目的： 建屋出售 目前使用情形： 無	無

註 1：本表所稱有價證券，係指股票、債券、債票、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

註 2：有價證券帳列採用權益法之投資者，須填寫該二欄，餘得免填。

註 3：累計買進、賣出金額應按市價分開計算，是否達三億元或實收資本額百分之二十。

註 4：實收資本額係指母公司之實收資本額。發行人股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。

附表三：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
民國一〇二二年度：

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日期	原取得日期	帳面金額	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
順天建設股份有限公司	臺中市西屯區廣順段455地號等(帳列營建用地)	102.01.14	95.10.19	994,808	1,560,000	1,560,000	565,192	謝○○等	無	充實營運資金	依規定應鑑價並取具鑑價報告，其鑑價金額為\$1,519,982仟元~1,531,240仟元。	

註 1：處分之資產依規定應鑑價者，應於「價格決定之參考依據」欄中註明鑑價結果。

註 2：實收資本額係指母公司之實收資本額。發行人股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。

註 3：事實發生日，係指交易簽約日、付款日、委託成交日、過戶日、董事會決議日或其他足資確定交易對象及交易金額之日等日期孰前者。

附表四：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

民國一〇二年度：

進(銷)公司之	貨公司	交易對象名稱	關係	交易情形		交易條件與一般交易不同之情形及原因(註1)		應收(付)票據、帳款		備註(註2)		
				進(銷)貨金	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	授信期間	單價	授信期間		額	佔總應收(付)票據、帳款之比率
順天建設股份有限公司	建高工程股份有限公司	子公司		進貨(在建工程)	783,381	99.9%	依工程合約付款	—	—	應付票據 86,557	94.5%	註、 註4
				進貨(在建工程)						應付帳款 597,043	88.4%	註、 註4

註：建高工程股份有限公司民國一〇二年度認列營建收入-神岡豐洲 13,978 仟元、營建收入-社頭織藏 132,462 仟元及營建收入-雲林石榴 4 仟元係帳列本公司代付款-代辦土地開發。

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。

註3：實收資本額係指母公司之實收資本額。發行人股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。

註4：編製本合併財務報告時業已銷除。

附表五：母子公司間業務關係及重要交易往來情形
民國一〇二年度

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象 (註二)	與交易人之關係 (註二)	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 (註三)
0	順天建設股份有限公司	建高工程股份有限公司	2	在建工程	1,045,073	依一般正常交易條件	12.3%
0	順天建設股份有限公司	建高工程股份有限公司	2	應付票據	86,557	依一般正常交易條件	1.0%
0	順天建設股份有限公司	建高工程股份有限公司	2	應付帳款	597,043	依一般正常交易條件	7.0%
0	順天建設股份有限公司	建高工程股份有限公司	2	營業收入	413,869	依一般正常交易條件	14.1%
0	順天建設股份有限公司	建高工程股份有限公司	2	營業成本	405,622	依一般正常交易條件	13.8%
0	順天建設股份有限公司	台大興興業股份有限公司	1	營業收入	123	依一般正常交易條件	—

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

1. 母公司填 0。
2. 子公司依公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。

註二：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

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

附表六：被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊
民國一〇二二年度度：

投資公司名稱	被投資公司名稱(註1)	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	去年底		數比	帳率			
順天建設(股)公司	建高工程股份有限公司	中華民國	2. 土木建築營造業。 3. 建築材料買賣。	133,003	133,003	15,116	100.00%	102,913	6,234	(5,114)	子公司(註1)
順天建設(股)公司	佑澍建設股份有限公司	中華民國	委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓之出租出售。	35,500	35,500	140	35.00%	1,042	(2,268)	(794)	採權益法之投資
順天建設(股)公司	台大興業股份有限公司	中華民國	1. 住宅及大樓開發租售。 2. 都市更新重建業。	21,797	18,947	2,185	95.00%	20,722	(378)	(360)	子公司(註1)

註1：編製本合併財務報告時業已銷除。

十四、營運部門財務資訊

(一) 營運部門資訊

1. 本公司民國一〇二年度及民國一〇一年度有關營運部門資訊列示如下：

	一 〇 二 年 度			
	建設部門	營造部門	調整及沖銷	合併
收入				
來自外部客戶收入	\$2,471,125	\$ 146,444	\$ —	\$2,617,569
部門間收入	2,648	736,748	(413,992)	325,404
利息收入	2,785	476	—	3,261
利息費用	9,697	76	—	9,773
折舊與攤銷	38,325	625	—	38,950
採用權益法認列之損益份額	(6,268)	—	5,474	(794)
其他重大非現金項目：資產	1,982	—	—	1,982
減損				
應報導部門損益	658,047	8,995	(5,874)	661,168
資產				
採用權益法之投資	124,677	159,371	(283,006)	1,042
非流動資產資本支出	2,048	—	—	2,048
應報導部門資產	8,860,244	1,759,369	(2,157,660)	8,461,953
應報導部門負債	5,100,582	1,438,860	(1,826,100)	4,713,342

(1) 應報導部門收入總額應銷除部門間收入\$413,992 仟元。

(2) 部門損益不包括商譽減損損失\$0 仟元及退休金費用\$4,192 仟元。

(3) 部門資產不包括遞延所得稅資產\$49,184 仟元及商譽\$0 仟元。

(4) 部門負債不包括應付退休金負債\$38,896 仟元及當期所得稅負債\$12,717 仟元。

(5) 資本支出包括新增之不動產、廠房及設備、無形資產與投資性不動產。

<u>收入</u>	
應報導部門收入總計	\$ 3,356,965
銷除部門間收入	(413,992)
企業收入	<u>\$ 2,942,973</u>
<u>損益</u>	
應報導部門損益總計	\$ 661,168
未分攤金額：	
退休金費用	(4,192)
稅前淨利	<u>\$ 656,976</u>

資產	
應報導部門資產總計	\$ 8,461,953
其他未分攤金額：	
遞延所得稅資產	49,184
企業資產	\$ 8,511,137
負債	
應報導部門負債總計	\$ 4,713,342
其他未分攤金額：	
應付退休金負債	38,896
當期所得稅負債	12,717
企業負債	\$ 4,764,955

	一 〇 一 年 度			
	建設部門	營造部門	調整及沖銷	合併
收入				
來自外部客戶收入	\$2,439,938	\$ 12,769	\$ —	\$2,452,707
部門間收入	2,615	747,252	(463,100)	286,767
利息收入	914	49	—	963
利息費用	11,681	1,265	—	12,946
折舊與攤銷	38,134	603	—	38,737
採用權益法認列之損益份額	2,922	—	(2,682)	240
其他重大非現金項目：資產減損	3,145	—	—	3,145
應報導部門損益	479,193 (10,700)	11,004	479,497
資產				
採用權益法之投資	122,924	134,379	(255,468)	1,835
非流動資產資本支出	4,756	8	—	4,764
應報導部門資產	8,599,405	1,386,002	(1,698,371)	8,287,036
應報導部門負債	5,268,006	1,096,537	(1,399,769)	4,964,774

(6) 應報導部門收入總額應銷除部門間收入\$463,100 仟元。

(7) 部門損益不包括商譽減損損失\$0 仟元及退休金費用\$4,511 仟元。

(8) 部門資產不包括遞延所得稅資產\$33,190 仟元及商譽\$0 仟元。

(9) 部門負債不包括應付退休金負債\$40,044 仟元及當期所得稅負債\$9,604 仟元。

(10) 資本支出包括新增之不動產、廠房及設備、無形資產與投資性不動產。

<u>收入</u>	
應報導部門收入總計	\$ 2,442,553
所有其他部門收入	760,021
銷除部門間收入	(463,100)
企業收入	<u>\$ 2,739,474</u>
<u>損益</u>	
應報導部門損益總計	\$ 479,497
未分攤金額：	
退休金費用	(4,511)
稅前淨利	<u>\$ 474,986</u>
<u>資產</u>	
應報導部門資產總計	\$ 8,287,036
其他未分攤金額：	
遞延所得稅資產	33,190
企業資產	<u>\$ 8,320,226</u>
<u>負債</u>	
應報導部門負債總計	\$ 4,964,774
其他未分攤金額：	
應付退休金負債	40,044
當期所得稅負債	9,604
企業負債	<u>\$ 5,014,422</u>

2. 本公司之應報導部門係策略性事業單位，以提供不同產品及勞務。由於每一策略性事業單位需要不同技術及行銷策略，故須分別管理。
3. 本公司有二個應報導部門：建設部門及營造部門，建設部門係委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓之出租出售、工業廠房開發出租及辦公大樓出租。營造部門係從事土木建築工程承攬及建築材料買賣。
4. 本公司未分攤所得稅費用（利益）或非經常發生之損益至應報導部門。此外，並非所有應報導部門之損益均包含折舊與攤銷外之重大非現金項目。報導之金額與營運決策者使用之報告一致。
5. 營運部門之會計政策皆與附註四所述之重要會計政策彙總相同。本公司營運部門損益係以稅前營業損益衡量，並作為評估績效之基礎。

- 6.除每一應報導部門之退休金費用係以現金支付予退休金計畫之基礎認列及衡量外，應報導部門之會計政策與附註四所述之本公司重要會計政策彙總說明相同。
- 7.本公司將部門間之銷售及移轉視為與第三人間之交易，以現時市價衡量。

(二)地區資訊

本公司建設部門及營造部門並無台灣以外之營運行為，故無應揭露之地區別資訊。

(三)主要客戶資訊

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>
來自營造部門之某客戶	<u>\$ 146,444</u>	<u>\$ 12,769</u>

本公司建設部門因行業特性，其銷售對象為一般社會大眾，客戶群極為分散，故無應揭露之重要客戶資訊。

十五、首次採用國際財務報導準則

本公司針對所有結束於民國一〇一年十二月三十一日(含)以前之會計年度，係根據我國一般公認會計原則編製財務報告。本公司民國一〇二年第一季之合併財務報告係為首份依經金管會認可之國際財務報導準則編製財務報告。

因此，自民國一〇二年一月一日(含)開始，本公司已遵循證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可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財務報告，並於會計政策中說明。首份經金管會認可之國際財務報導準則財務報告之編製基礎除遵循附註四說明之重大會計政策外，亦包括國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」之規定。本公司採用之初始國際財務報導準則合併資產負債表係自民國一〇一年一月一日開始編製，該日係轉換至國際財務報導準則日。

(一) 國際財務報導準則第1號之「首次採用國際財務報導準則」豁免

國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」允許首次採用國際財務報導準則之原則提供若干豁免選項。本公司所採用之主要豁免選項彙總說明如下：

1. 企業合併

本公司對於轉換至國際財務報導準則之日前發生之企業合併選擇不予追溯適用國際財務報導準則第3號「企業合併」。因此，於合併初始資產負債表中，過去之企業合併所產生之商譽仍依一〇〇年十二月三十一日按我國先前一般公認會計原則所認列之金額列示。

2. 認定成本

本公司於轉換至國際財務報導準則之日並未對任何不動產、廠房及設備或無形資產項目選擇依其公允價值衡量。不動產、廠房及設備及無形資產係依國際財務報導準則採成本模式衡量，並追溯適用相關規定。

3. 員工福利

本公司選擇將與員工福利計畫有關之所有累積精算損益於轉換至國際財務報導準則之日一次認列於保留盈餘。

此外，本公司亦選擇適用國際財務報導準則第 1 號所提供之豁免揭露規定，自轉換至國際財務報導之日起各會計期間推延決定之金額，揭露確定福利義務現值、計畫資產公允價值及計畫盈虧，以及經驗調整資訊之規定，相關揭露請參閱附註六(十八)。

(二) 轉換至國際財務報導準則之影響

轉換至國際財務報導準則後，對本公司民國一〇一年十二月三十一日及一月一日(轉換日)之合併資產負債表暨民國一〇一年度綜合損益表之影響如下：

1. 民國一〇一年十二月三十一日合併資產負債表項目之調節：

	我國一般公 認會計原則	影響金額	IFRSs	說明
流動資產				
現金及約當現金	\$ 66,083	\$ —	\$ 66,083	
應收票據淨額	30,559	—	30,559	
應收帳款淨額	19,748	16,417	36,165	詳 4.(8)說明。
應收建造合約款	—	408	408	詳 4.(5)說明。
其他應收款	7,820	—	7,820	
存貨	6,550,772	(408)	6,550,364	詳 4.(5)說明。
預付款項	53,308	—	53,308	
其他流動資產	667,349	(247,204)	420,145	詳 4.(1)說明。
遞延所得稅資產	2,015	(2,015)	—	詳 4.(7)說明。
流動資產合計	<u>7,397,654</u>	<u>(232,802)</u>	<u>7,164,852</u>	

非流動資產

採權益法之長期股權投資	1,835	—	1,835	
以成本衡量之金融資產-非流動	20,201	—	20,201	
不動產、廠房及設備淨額	1,055,135	(956,730)	98,405	詳 4.(4)(6)說明。
投資性不動產淨額	—	956,730	956,730	詳 4.(4)說明。
無形資產	—	1,629	1,629	詳 4.(12)A 說明。
遞延退休金成本	1,557	(1,557)	—	詳 4.(3)說明。
未攤銷費用	1,629	(1,629)	—	詳 4.(12)A 說明。
遞延所得稅資產	5,389	27,801	33,190	詳 4.(1)(2)(3)(7)(8)(9)(11)說明。
其他非流動資產	55,708	(12,324)	43,384	詳 4.(11)說明。
非流動資產合計	<u>1,141,454</u>	<u>13,920</u>	<u>1,155,374</u>	
資產總計	<u>\$ 8,539,108</u>	<u>(\$ 218,882)</u>	<u>\$ 8,320,226</u>	

流動負債

短期借款	\$ 1,788,014	\$ —	\$ 1,788,014	
應付短期票券	1,058,926	—	1,058,926	
應付票據	102,793	—	102,793	
應付帳款	132,696	(2,617)	130,079	詳 4.(12)D 說明。
應付建造合約款	—	8,041	8,041	詳 4.(5)說明。
應付所得稅	9,604	(9,604)	—	詳 4.(12)C 說明
當期所得稅負債	—	9,604	9,604	詳 4.(12)C 說明
應付費用	76,923	(76,923)	—	詳 4.(12)B 說明。
其他應付款項	4,132	77,417	81,549	詳 4.(8)(12)B 說明。
負債準備-流動	—	5,330	5,330	詳 4.(2)(12)D 說明。
預收款項	848,154	(8,041)	840,113	詳 4.(5)說明。
一年內到期之長期借款	47,950	—	47,950	
其他流動負債	<u>14,718</u>	<u>—</u>	<u>14,718</u>	
流動負債小計	<u>4,083,910</u>	<u>3,207</u>	<u>4,087,117</u>	

非流動負債				
長期借款	866,626	—	866,626	
應計退休金負債	26,235	13,809	40,044	詳 4.(3)說明。
其他非流動負債	32,526	(11,891)	20,635	詳 4.(11)說明。
非流動負債小計	925,387	1,918	927,305	
負債總計	5,009,297	5,125	5,014,422	
股本	2,338,847	—	2,338,847	
資本公積	130,908	—	130,908	
保留盈餘				
法定盈餘公積	373,730	—	373,730	
特別盈餘公積	1,915	—	1,915	
未分配盈餘	713,823	(225,609)	488,214	詳 4.(1)(2)(3)(8)(9)說明。
其他權益	(1,602)	1,602	—	詳 4.(3)說明。
庫藏股票	(28,770)	—	(28,770)	
非控制權益	960	—	960	
股東權益總計	3,529,811	(224,007)	3,305,804	
負債及股東權益總計	\$ 8,539,108	(\$ 218,882)	\$ 8,320,226	

2.民國一〇一年一月一日合併資產負債表項目之調節：

	我 國 一 般 公 認 會 計 原 則	影 響 金 額	IFRSs	說 明
流動資產				
現金及約當現金	\$ 34,105	\$ —	\$ 34,105	
應收票據淨額	4,448	—	4,448	
應收帳款淨額	139,897	(288)	139,609	詳 4.(8)說明。
應收建造合約款	—	3,208	3,208	詳 4.(5)說明。
其他應收款	7,177	—	7,177	
存貨	6,419,674	(3,208)	6,416,466	詳 4.(5)說明。
預付款項	88,161	—	88,161	
其他流動資產	562,904	(263,720)	299,184	詳 4.(1)說明。
遞延所得稅資產	38	(38)	—	詳 4.(7)說明。
流動資產合計	7,256,404	(264,046)	6,992,358	

非流動資產

採權益法之長期股權投資	5,220	—	5,220	
以成本衡量之金融資產-非流動	20,201	—	20,201	
不動產、廠房及設備淨額	1,090,679	(986,203)	104,476	詳 4.(4)(6)說明。
投資性不動產淨額	—	986,203	986,203	詳 4.(4)說明。
無形資產	—	2,156	2,156	詳 4.(12)A 說明。
遞延退休金成本	1,763	(1,763)	—	詳 4.(3)說明。
存出保證金	13,402	—	13,402	
未攤銷費用	2,156	(2,156)	—	詳 4.(11)A 說明。
遞延所得稅資產	5,410	472	5,882	詳 4.(7)(12)說明。
其他非流動資產	31,406	(10,605)	20,801	詳 4.(11)說明。
非流動資產合計	<u>1,170,237</u>	<u>(11,896)</u>	<u>1,158,341</u>	
資產總計	<u>\$ 8,426,641</u>	<u>(\$ 275,942)</u>	<u>\$ 8,150,699</u>	

流動負債

短期借款	\$ 1,942,000	\$ —	\$ 1,942,000	
應付短期票券	1,365,336	—	1,365,336	
應付票據	127,443	—	127,443	
應付帳款	140,805	—	140,805	
應付建造合約款	—	277	277	詳 4.(5)說明。
當期所得稅負債	2,180	—	2,180	
應付費用	43,749	(43,749)	—	詳 4.(12)B 說明。
其他應付款項	598	43,749	44,347	詳 4.(12)B 說明。
負債準備-流動	—	2,588	2,588	詳 4.(2)說明。
預收款項	836,969	(277)	836,692	詳 4.(5)說明。
一年內到期之長期借款	47,870	—	47,870	
其他流動負債	11,597	—	11,597	
流動負債小計	<u>4,518,547</u>	<u>2,588</u>	<u>4,521,135</u>	

非流動負債

長期借款	634,074	—	634,074	
應計退休金負債	25,902	22,202	48,104	詳 4.(3)說明。
其他非流動負債	24,581	(10,171)	14,410	詳 4.(11)說明。
非流動負債小計	<u>684,557</u>	<u>12,031</u>	<u>696,588</u>	
負債總計	<u>5,203,104</u>	<u>14,619</u>	<u>5,217,723</u>	

股本	2,338,847	—	2,338,847	
資本公積	130,894	—	130,894	
保留盈餘				
法定盈餘公積	365,179	—	365,179	
特別盈餘公積	1,407	—	1,407	
未分配盈餘	416,915	(292,475)	124,440	詳 4.(1)(2)(3)(8)說明。
其他權益	(1,915)	1,915	—	詳 4.(3)說明。
庫藏股票	(28,770)	—	(28,770)	
非控制權益	980	(1)	979	
股東權益總計	<u>3,223,537</u>	<u>(290,561)</u>	<u>2,932,976</u>	
負債及股東權益總計	<u>\$ 8,426,641</u>	<u>(\$ 275,942)</u>	<u>\$ 8,150,699</u>	

3. 民國一〇一一年度綜合損益表項目之調節：

	我國一般公認會計原則	影響金額	IFRSs	說明
營業收入淨額	\$ 2,723,045	\$ 16,429	\$ 2,739,474	詳 4.(8)說明。
營業成本	<u>2,015,523</u>	<u>(7,334)</u>	<u>2,008,189</u>	詳 4.(9)說明。
營業毛利	707,522	23,763	731,285	
營業費用	249,521	(45,855)	203,666	詳 4.(1)(2)(3)(8)(10)說明。
營業淨利	458,001	69,618	527,619	
營業外收入及利益	9,627	—	9,627	
營業外費用及支出	<u>(62,260)</u>	<u>—</u>	<u>(62,260)</u>	
稅前淨利	405,368	69,618	474,986	
所得稅費用(利益)	8,624	2,156	10,780	詳 4.(1)(2)(3)(8)(10)說明。
稅後淨利	<u>396,744</u>	<u>67,462</u>	<u>464,206</u>	
其他綜合(損)益				
確定福利計畫精算損益	—	(716)	(716)	詳 4.(3)說明。
所得稅費用(利益)(OCI)	—	(122)	(122)	詳 4.(3)說明。
其他綜合(損)益淨額	<u>—</u>	<u>(594)</u>	<u>(594)</u>	
綜合(損)益淨額	<u>\$ 396,744</u>	<u>\$ 66,868</u>	<u>\$ 463,612</u>	

4. 調節原因說明如下：

(1) 與工程相關之銷售及管理費用

依我國會計準則規定，對於因興建工程中所發生之銷售費用可遞延至完工時認列費用。但在 IFRSs 下規定一般管理費用及發展費用如於合約條款中特別註明可予以補償，則應計入合約成本之項目。即工程合約之銷售費用：廣告及銷售等相關支出應於發生時認列。

本公司於民國一〇一年十二月三十一日及一月一日分別調減遞延銷售費用 247,204 元及 263,720 仟元、調增遞延所得稅資產 23,104 仟元及 0 元、調減保留盈餘 263,720 仟元及 263,720 仟元、調減營業費用 16,516 仟元及 0 元、調減所得稅費用 23,104 仟元及 0 元。

(2) 短期支薪假給付

轉換至 IFRSs 後，企業應依短期員工福利之認列方法，認列短期支薪假給付之預期成本。對於可累積支薪假給付，於員工提供勞務而增加其未來應得之支薪假給付時，應於報導期間結束日，依據員工仍未使用之累積支薪假，企業預期額外支付之金額，認列為費用；及對於不可累積支薪假給付，企業則於員工請假時認列為費用。

本公司及子公司於民國一〇一年十二月三十一日及一月一日分別調增遞延所得稅資產 461 仟元及 0 元、調增員工福利負債準備-流動 2,713 仟元及 2,588 仟元、調減保留盈餘 1,432 仟元及 2,588 仟元、調減所得稅費用 265 仟元及 0 元、調增營業費用 125 仟元及 0 元。

(3) 員工福利-退休金

本公司依據我國財務會計準則公報第 18 號「退休金會計處理」，以會計年度終了日為衡量日完成精算，按精算報告認列淨退休金成本，依員工平均剩餘服務年限採直線法攤銷，惟依國際會計準則公報第 19 號「員工福利」對於精算損益，本公司選擇採用全數認列於其他綜合損益。

本公司及子公司於民國一〇一年十二月三十一日及一月一日分別調增遞延所得稅資產 4,521 仟元及 0 元、調減營業費用 1,281 仟元及 0 元、調減所得稅費用 1,539 仟元及 0 元、調減所得費用(OCI)122 仟元及 0 元、調增應計退休金負債 13,809 仟元及 22,202 仟元、調減遞延退休金成本 1,557 仟元及 1,763 仟元、調增未認列為退休金成本之淨損失 1,602 仟元及 1,915 仟元、調減保留盈餘 10,333 仟元及 25,880 仟元、其他綜合損益-確定福利計畫精算損益 716 仟元及 0 元。

(4) 投資性不動產

「順天經貿廣場」招商出租中，依我國會計準則規定，係認列為「出租資產」，按使用年限攤提折舊。轉換至 IFRSs 後，應按「投資性不動產」分類並做續後衡量。

本公司於民國一〇一年十二月三十一日及一月一日分別調減不動產、廠房及設備 956,730 仟元及 986,203 仟元、調增投資性不動產淨額 956,730 仟元及 986,203 仟元。

(5) 建造合約之表達差異

我國一般公認會計原則下，在建工程餘額超過預收工程餘額時，預收工程款應列在在建工程減項，並列於流動資產項下；預收工程款餘額超過在建工程餘額時，在建工程應列為預收工程款之減項，並列於流動負債。

轉換 IFRSs 後，所有已發生成本加計已認列利潤超過工程進度請款金額之在建合約，因合約工作應向客戶收取之帳款總額係帳列應收建造合約款，所有工程進度請款金額超過已發生成本加計已認列利潤之在建合約，因合約工作應支付予客戶之帳款總額係帳列應付建造合約款。

本公司及子公司於民國一〇一年十二月三十一日及一月一日分別調增應收建造合約款 408 仟元及 3,208 仟元、應付建造合約款 8,041 仟元及 277 仟元，並調減在建房地 408 仟元及 3,208 仟元、預收工程款-減在建工程後淨額 8,041 仟元及 277 仟元。

(6) 不動產、廠房及設備

我國一般公認會計原則下，房屋及建築、運輸設備、生財器具及其他固定資產之原始成本，扣除累計折舊後，以淨額列於不動產、廠房及設備項下。轉換 IFRSs 後，應按「不動產、廠房及設備」分類並做續後衡量。一〇一年十二月三十一日及一月一日分別為 98,405 仟元及 104,476 仟元。

(7) 遞延所得稅之分類及備抵評價科目

我國一般公認會計原則下，遞延所得稅資產於評估其可實現性後，認列相關備抵評價金額。轉換至 IFRSs 後，僅當所得稅利益很有可能實現時始認列為遞延所得稅資產，不再使用備抵評價科目。

此外，我國一般公認會計原則下，遞延所得稅資產及負債依其相關資產或負債之分類劃分為流動或非流動項目，無相關之資產或負債者，依預期迴轉期間之長短劃分為流動或非流動項目。轉換至 IFRSs 後，遞延所得稅資產及負債一律分類為非流動項目。

本公司及子公司於民國一〇一年十二月三十一日及一月一日遞延所得稅資產重分類至非流動資產之金額分別為 2,015 仟元及 38 仟元。

(8) 租賃會計

本公司現有設備之租賃，因未符我國一般公認會計原則關於資本租賃之要件規定，而以營業租賃處理。惟依 IAS 17「租賃」規定，應按合約判斷是否承受租賃標的物所有權之幾乎所有風險與報酬，以決定是否分類為融資租賃。

本公司及子公司依 IAS 17「租賃」之規定，按直線基礎於契約期間認列租金收入，於民國一〇一年十二月三十一日及一月一日分別調增應收帳款 16,417 仟元及調減應收帳款 288 仟元、調減遞延所得稅資產 2,707 仟元及 0 元、調增租金收入 16,429 仟元及 0 元、調減保留盈餘 288 仟元及 288 仟元、調增營業費用 219 仟元及 0 元、調增所得稅費用 2,707 仟元及 0 元、調增其他應付款 494 仟元及 0 元。

(9) 採用權益法之投資之調整

本公司採權益法評價之子公司及關聯企業，亦配合本公司評估現行會計政策與未來依個體財務報告會計準則編製財務報表所採用之會計政策之可能重大差異評估。經評估發現之重大差異項目主要係員工福利之調整。

截至一〇一年十二月三十一日本公司採用權益法之投資因上述調節分別調減遞延所得稅資產 26 仟元及調減保留盈餘 26 仟元。

(10) 所得稅費用

轉換至 IFRSs 後，出售建案土地或土地所產生之土地增值稅，屬於出售土地所得產生之稅負應列於所得稅費用項下。

本公司於民國一〇一年十二月三十一日調增所得稅費用 24,332 仟元、調減營業費用 16,998 仟元及調減營業成本 7,334 仟元。

(11) 合併報表下之暫時性差異之表達差異

我國一般公認會計原則並無相關規定。

轉換 IFRSs 後，合併報表下之暫時性差異應以合併報表之資產負債項目之帳面價值減課稅基礎計算之。

本公司及其子公司民國一〇一年十二月三十一日及一月一日分別調減其他非流動資產 12,324 仟元及 10,605 仟元、調減其他非流動負債 11,891 仟元及 10,171 仟元及調增遞延所得稅資產 433 仟元及 434 仟元。

(12) 其他重分類

- A. 本公司及其子公司依金管會認可之國際財務報導準則規定，將電腦軟體成本(帳列遞延費用)依性質重分類至無形資產項下。民國一〇一年十二月三十一日及一月一日金額分別為 1,629 仟元及 2,156 仟元。
- B. 本公司及其子公司依金管會認可之國際財務報導準則規定，將應付費用依性質重分類至其他應付款項下。民國一〇一年十二月三十一日及一月一日金額分別為 76,923 仟元及 43,749 仟元。
- C. 本公司及其子公司依金管會認可之國際財務報導準則規定，將應付所得稅依性質重分類至當期所得稅負債項下，民國一〇一年十二月三十一日金額為 9,604 仟元。
- D. 本公司及其子公司依金管會認可之國際財務報導準則規定，將應付帳款依性質重分類至負債準備-流動項下，民國一〇一年十二月三十一日金額為 2,617 仟元

4. 民國一〇一年一月一日至十二月三十一日現金流量表之重大調整

- (1) 自中華民國一般公認會計原則轉換至 IFRSs，對所報導之本公司產生之現金流量並無重大影響。

中華民國一般公認會計原則與 IFRSs 表達間之調節項目，對所產生之現金流量無重大淨影響。

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告

會計師查核報告

順天建設股份有限公司 公鑒：

順天建設股份有限公司民國一〇二年十二月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日及一月一日之個體資產負債表，暨民國一〇二年及民國一〇一年一月一日至十二月三十一日之個體綜合損益表、個體權益變動表及個體現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開個體財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開個體財務報表表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信個體財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取個體財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製個體財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估個體財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述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，足以允當表達順天建設股份有限公司民國一〇二年十二月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日及一月一日之個體財務狀況，暨民國一〇二年及民國一〇一年一月一日至十二月三十一日之個體財務績效及個體現金流量。

順天建設股份有限公司民國一〇二年度個體財務報告重要會計項目明細表，主要係供補充分析之用，亦經本會計師採用第二段所述之查核程序予以查核。據本會計師之意見，該等明細表在所有重大方面與第一段所述財務報表相關資訊一致。

建智聯合會計師事務所

會計師 紀敏滄

紀敏滄



會計師 陳靜宜

陳靜宜



行政院金融監督管理委員會證券期貨局
核准文號(84)台財證(六)第 18021 號

行政院金融監督管理委員會證券期貨局
核准文號(88)台財證(六)第 55000 號

中 華 民 國 一 〇 三 年 三 月 十 七 日


 順天建設股份有限公司
 個體資產負債表

民國一〇二年十二月三十一日暨一〇一年十二月三十一日及一月一日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
		金額	%	金額	%	金額	%
		資		產			
11XX	流動資產						
1100	現金及約當現金 (附註四及六)	38,478	0.4	\$ 16,022	0.2	\$ 23,064	0.3
1150	應收票據淨額 (附註四)	5,135	0.1	30,562	0.4	4,450	0.1
1170	應收帳款-淨額 (附註四及六)	43,821	0.5	36,235	0.4	139,680	1.7
1180	應收帳款-關係人淨額 (附註四及七)	77	—	—	—	9,555	0.1
1200	其他應收款 (附註四及六)	7,368	0.1	7,159	0.1	7,168	0.1
130X	存貨 (附註四、六、七、八及九)	6,135,151	69.1	6,794,496	78.9	6,305,137	77.8
1410	預付款項	24,900	0.3	16,195	0.2	22,027	0.3
1470	其他流動資產 (附註四、六及八)	272,474	3.1	417,336	4.8	296,793	3.7
11XX	流動資產合計	<u>6,527,404</u>	<u>73.6</u>	<u>7,318,005</u>	<u>85.0</u>	<u>6,807,874</u>	<u>84.1</u>
15XX	非流動資產						
1543	以成本衡量之金融資產-非流動 (附註四及六)	18,219	0.2	20,201	0.2	20,201	0.2
1550	採用權益法之投資 (附註四及六)	124,677	1.4	122,924	1.5	123,903	1.5
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、六及八)	89,168	1.0	94,185	1.1	99,771	1.2
1760	投資性不動產淨額 (附註四、六及八)	2,003,167	22.6	980,278	11.4	1,010,438	12.5
1780	無形資產 (附註四)	1,222	—	1,608	—	2,063	—
1840	遞延所得稅資產 (附註四及六)	43,602	0.4	27,738	0.3	5,449	0.1
1900	其他非流動資產 (附註八)	74,515	0.8	43,346	0.5	34,165	0.4
15XX	非流動資產淨額	<u>2,354,570</u>	<u>26.4</u>	<u>1,290,280</u>	<u>15.0</u>	<u>1,295,990</u>	<u>15.9</u>
1XXX	資產總額	<u>8,881,974</u>	<u>100.0</u>	<u>\$ 8,608,285</u>	<u>100.0</u>	<u>\$ 8,103,864</u>	<u>100.0</u>

(接次頁)

(承前頁)


 順天建設股份有限公司

個體資產負債表

民國一〇二年十二月三十一日暨一〇一年十二月三十一日及一月一日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
		金額	%	金額	%	金額	%
		負		債			
21XX	流動負債						
2100	短期借款	744,040	8.4	\$ 1,788,014	20.8	\$ 1,939,000	23.9
	(附註六、七、八及九)						
2110	應付短期票券	2,164,243	24.4	1,008,960	11.7	1,260,413	15.6
	(附註六、八及九)						
2150	應付票據	5,025	0.1	46,433	0.5	11,115	0.2
2160	應付票據-關係人(附註七)	86,557	1.0	73,269	0.8	65,733	0.8
2170	應付帳款	77,797	0.8	21,943	0.3	12,566	0.2
2180	應付帳款-關係人(附註七)	597,672	6.7	470,296	5.5	275,575	3.4
2200	其他應付款	76,718	0.9	67,218	0.8	35,921	0.4
	(附註四)						
2230	當期所得稅負債	12,403	0.1	9,604	0.1	-	-
	(附註四)						
2250	負債準備-流動	1,540	-	1,483	-	1,432	-
	(附註四及六)						
2310	預收款項	1,056,930	11.9	840,113	9.8	836,692	10.3
	(附註四、六及七)						
2320	一年或一營業週期內到期長期	-	-	47,950	0.6	47,870	0.6
	負債(附註六、七、八及九)						
2399	其他流動負債-其他	80,335	0.9	14,663	0.1	11,420	0.1
21XX	流動負債合計	4,903,260	55.2	4,389,946	51.0	4,497,737	55.5
25XX	非流動負債						
2540	長期借款	186,000	2.1	866,626	10.1	634,074	7.8
	(附註六、七、八及九)						
2640	應計退休金負債	23,957	0.3	25,931	0.3	25,443	0.3
	(附註四及六)						
2645	存入保證金	23,666	0.3	20,938	0.2	14,613	0.2
25XX	非流動負債合計	233,623	2.7	913,495	10.6	674,130	8.3
2XXX	負債總額	5,136,883	57.9	5,303,441	61.6	5,171,867	63.8
		權		益			
31XX	歸屬於母公司業主之權益						
3100	股本(附註六)	2,385,624	26.9	2,338,847	27.2	2,338,847	28.9
3200	資本公積(附註六)	186,793	2.1	130,908	1.5	130,894	1.6
3300	保留盈餘(附註六)						
3310	法定盈餘公積	413,407	4.7	373,730	4.3	365,179	4.5
3320	特別盈餘公積	1,602	-	1,915	-	1,407	-
3350	未分配盈餘	786,435	8.7	488,214	5.7	124,440	1.5
3500	庫藏股票(附註四及六)	(28,770)	(0.3)	(28,770)	(0.3)	(28,770)	(0.3)
3XXX	權益總額	3,745,091	42.1	3,304,844	38.4	2,931,997	36.2
	負債及權益總額	8,881,974	100.0	\$ 8,608,285	100.0	\$ 8,103,864	100.0

(請參閱後附個體財務報告附註)

董事長：柯興樹



經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯




順天建設股份有限公司
個體綜合損益表
 民國一〇二〇年度及一〇二一年度

單位：新台幣仟元
 (除每股盈餘為新台幣元外)

代碼	項目	一〇二年度		一〇一年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註四及六)	\$ 2,473,773	100.0	\$ 2,442,552	100.0
5000	營業成本(附註四及六)	(1,635,750)	(66.1)	(1,727,596)	(70.7)
5900	營業毛利	838,023	33.9	714,956	29.3
6000	營業費用(附註四)				
6100	推銷費用	(72,229)	(2.9)	(108,254)	(4.4)
6200	管理費用	(89,379)	(3.6)	(75,088)	(3.1)
6000	營業費用合計	(161,608)	(6.5)	(183,342)	(7.5)
6900	營業利益(損失)	676,415	27.4	531,614	21.8
7000	營業外收入及支出				
7010	其他收入(附註六)	14,186	0.6	6,863	0.3
7020	其他利益及損失(附註六)	(18,634)	(0.8)	(46,907)	(1.9)
7050	財務成本(附註四及六)	(9,697)	(0.4)	(11,681)	(0.5)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合 資損益之份額(附註四及六)	(6,268)	(0.3)	(2,922)	(0.1)
7000	營業外收入及支出合計	(20,413)	(0.9)	(54,647)	(2.2)
7900	稅前淨利(淨損)	656,002	26.5	476,967	19.6
7950	所得稅費用(利益) (附註四及六)	35,414	1.4	12,742	0.5
8200	本期淨利(淨損)	620,588	25.1	464,225	19.1
8300	其他綜合損益(淨額)				
8360	確定福利計畫精算利益(損失)	272	-	(716)	-
8399	與其他綜合損益組成部分相關之所 得稅費用(利益)(附註六)	(76)	-	(122)	-
8400	本期其他綜合損益(稅後淨額)	348	-	(594)	-
8500	本期綜合損益總額	\$ 620,936	25.1	\$ 463,631	19.1
9750	每股盈餘(附註四及六) 基本每股盈餘	\$ 2.69		\$ 2.01	

(請參閱後附個體財務報告附註)

董事長：柯興樹



經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯





順天實業股份有限公司

個體資產變動表

民國一〇二一年及一〇二〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項目	股本	資本公積	保留盈餘		庫藏股票	權益總額
			法定盈餘公積	特別盈餘公積		
民國101年1月1日餘額	\$2,338,847	\$130,894	\$365,179	\$ 1,407	\$(28,770)	\$2,931,997
盈餘指標及分配：(註)	-	-	8,551	-	-	-
提列法定盈餘公積	-	-	-	508	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	-	-	(93,554)
現金股利	-	-	-	-	-	3,181
發放子公司股利視同未發放	-	-	-	-	-	-
以往年度未發放股利喪失請求權	-	14	-	-	-	14
調整其他項目	-	-	-	-	-	(425)
101年度淨利	-	-	-	-	-	464,225
101年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	(594)
民國101年12月31日餘額	2,338,847	130,908	373,730	1,915	(28,770)	3,304,844
盈餘指標及分配：(註)	-	-	39,677	-	-	-
提列法定盈餘公積	-	-	-	(313)	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	-	-	(187,108)
現金股利	-	-	-	-	-	46,777
股票股利	46,777	-	-	-	-	-
發放子公司股利視同未發放	-	6,361	-	-	-	6,361
以往年度未發放股利喪失請求權	-	58	-	-	-	58
調整以前年度發放子公司股利視同未發放	-	49,466	-	-	-	(49,466)
102年度淨利	-	-	-	-	-	620,588
102年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	348
民國102年12月31日餘額	\$2,985,624	\$186,793	\$413,407	\$ 1,602	\$(28,770)	\$3,745,091

註：100年及101年董監酬勞\$2,329千元及\$8,654千元暨員工紅利\$776千元及\$2,885千元。

(請參閱後附個體財務報告附註)

經理人：林丙申

董事長：柯興樹



會計主管：沈琬雯





順天建設股份有限公司

個體現金流量表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	一〇二年度	一〇一年度
營業活動之現金流量		
本期稅前淨利	\$ 656,002	\$ 476,967
調整項目		
不影響現金流量之收益費損項目		
租賃成本	33,012	32,858
呆帳費用	380	-
折舊費用	4,815	4,789
攤銷費用	490	488
利息收入	(2,782)	(910)
利息費用	9,697	11,681
其他收入	-	(3,805)
存貨跌價損失	7,000	-
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額	6,268	11,991
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	18	7
金融資產減損損失	1,982	3,145
其他損失	4,124	33,001
其他收入	(3,127)	-
調整項目合計	61,877	93,245
營業資產及負債之淨變動		
營業資產之淨變動		
應收票據	25,426	(26,111)
應收票據-關係人	-	-
應收帳款	(7,967)	103,445
應收帳款-關係人	(77)	9,555
其他應收款	(192)	9
存貨	(404,794)	(521,513)
預付款項	(10,400)	4,984
其他流動資產	144,862	(120,650)
營業資產之淨變動合計	(253,142)	(550,281)
營業負債之淨變動		
應付票據	(41,407)	35,318
應付票據-關係人	13,288	7,537
應付帳款	56,054	10,939
應付帳款-關係人	127,377	194,720
其他應付款	13,485	33,817
預收款項	216,817	3,421
其他流動負債	65,729	3,294
應計退休金負債	(266)	(106)
營業負債之淨變動合計	451,077	288,940
營業資產及負債之淨變動合計	197,935	(261,341)
營運產生之現金流入	915,814	308,871
收取之利息	2,765	910
支付之利息	(12,558)	(10,859)
支付之所得稅	(48,646)	(36,832)
營業活動之淨現金流入(出)	857,375	262,090

(接次頁)

(承前頁)

投資活動之現金流量

取得不動產、廠房及設備	(683)	(3,983)
處分不動產、廠房及設備	101	950
取得投資性不動產	(420)	-
採權益法之長期股權投資增加	(2,850)	-
其他非流動資產增加	(31,169)	(9,181)
取得無形資產	(109)	(38)
投資活動之淨現金流出	<u>(35,130)</u>	<u>(12,252)</u>

籌資活動之現金流量

短期借款減少	(1,043,974)	(150,986)
應付短期票券增加(減少)	1,155,400	(251,298)
舉借(償還)長期借款	(728,577)	232,633
存入保證金增加	4,470	6,325
發放現金股利	(187,108)	(93,554)
籌資活動之淨現金流出	<u>(799,789)</u>	<u>(256,880)</u>
本期現金及約當現金增加(減少)數	22,456	(7,042)
期初現金及約當現金餘額	16,022	23,064
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 38,478</u>	<u>\$ 16,022</u>

(請參閱後附個體財務報告附註)

董事長：柯興樹



經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯





順天建設股份有限公司
個體財務報告附註

民國一〇二年十二月三十一日與一〇一年十二月三十一日及一月一日

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

順天建設股份有限公司(以下簡稱本公司)設立於民國七十六年十一月二十八日，主要經營委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓之出租出售、工業廠房開發租售、特定專業區開發、都市更新及辦公大樓出租等業務。本公司股票自民國九十三年十一月起在台灣證券交易所股份有限公司買賣。

二、通過財務報告之日期及通過之程序

本財務報告已於民國一〇三年三月十七日經董事會通過發布。

三、新發布及修正準則及解釋之適用

(一)尚未採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會於民國98年11月發布國際財務報導準則第9號，生效日為民國102年1月1日(理事會於民國102年12月將準則生效日延後至民國104年1月1日，復於民國102年11月宣布刪除民國104年1月1日為強制生效日之規定，以使財務報告編製者能有更充足之時間轉換至新規定，且尚未決定新生效日)。此準則雖經金管會認可，惟金管會規定我國於民國102年適用國際財務報導準則時，企業不得提前採用此準則，應採用國際會計準則第39號「金融工具」2009年版本之規定，且截至報導期間結束日(以下稱報導日)止尚未公布生效日。若本公司開始適用該準則，預期將會改變對個體財務報告金融資產之分類及衡量。

本公司現正評估上述新準則或修正之潛在影響，故暫時無法合理估計對本公司財務報告之影響。

(二)國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則及解釋

1.下列新準則及修正業經國際會計準則理事會發布並生效，但尚未經金管會認可，實際適用應以金管會規定為準，故本公司尚未採用：

新準則、解釋及修正	主要修正內容	IASB發布之生效日
2010年-2012年週期國際財務報導準則之改善	修正國際財報報導準則第2及13號，國際會計準則第24號相關規定。	民國103年7月1日
2011年-2013年週期國際財務報導準則之改善	修正國會財務報導準則第3及13號，國際會計準則第40號相關規定。	民國103年7月1日

新準則、解釋及修正	主要修正內容	IASB發布之生效日
確定給付計畫：員工提撥(修正國際會計準則第19號)	2011年生效之修正版本規定所有與服務有關且明定於計劃正式條款之員工提撥應歸屬於各服務期間作為負給付。本修正條文允許(但未要求)符合特定條件者，得於服務提供期間將該提撥作為服務成本之減少。若採用上述規定，將改變應計退休金負債及精算損益之衡量及表達。	民國103年7月1日
國際財務報導解釋第21號「徵收款」	除所得稅外，企業對於政府依據法規所徵收之其他稅賦應依國際會計準則第37號「負債準備、或有負債及或有資產」之規定認列負債。	民國103年1月1日
非金融資產可回收金額之揭露(修正國際會計準則第36號)	當現金產生單位包含商譽或非確定耐用年限之無形資產但未有減損時，移除現行揭露可回收金額之規定。	民國103年1月1日
衍生工具之合約更替及避險會計之繼續(修正國際會計準則第39號)	衍生工具之原始交易雙方同意由一個或多個結算者作為雙方的新交易對象，且符合某些條件時無須停止適用避險會計。	民國103年1月1日
國際財務報導準則第2號「股份基礎給付」之修正	釐清股份基礎給付「既得條件」(包括績效條件及服務條件)之定義，若採用上述規定，將可能改變股份基礎給付之衡量及表達。	民國103年7月1日，得提前適用

2.本公司現正評估上述新準則、解釋及修正之潛在影響，故暫時無法合理估計對本公司財務報告之影響。

四、重大會計政策之彙總說明

本個體財務報告所採用之主要會計政策彙整說明如下。除特別註明外，下述會計政策於本個體財務報告所呈現之報導期間一致適用。

(一) 遵循聲明

- 1.本個體財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則編製之首份個體財務報告。
- 2.編製民國101年1月1日資產負債表(以下稱「初始資產負債表」)時，本公司已調整依先前中華民國一般公認會計原則編製之財務報告所報導之金額。由中

華民國一般公認會計原則轉換至金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱 IFRSs)如何影響本公司之財務狀況、財務績效及現金流量，請詳附註十五之說明。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。歷史成本通常係依取得資產所支付對價之公允價值決定。

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司、關聯企業或聯合控制個體係採權益法處理。本個體財務報告之當期損益、其他綜合損益及權益亦與本公司合併財務報告中歸屬於本公司業主之當期損益、其他綜合損益及權益相同。

(三) 功能性貨幣及表達貨幣

本財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣仟元為單位。

(四) 資產與負債區分流動與非流動之標準

本公司從事委託營造廠商興建大樓或廠房出售業務，其營業週期通常長於一年，與營建工程有關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之基準；其餘科目劃分流動與非流動之標準如下：

1. 資產符合下列條件之一者列為流動資產，非屬流動資產者列為非流動資產：

- (1) 企業因營業所產生之資產，預期將於企業之正常營運週期中變現、消耗或意圖出售者。
- (2) 主要為交易目的而持有者。
- (3) 預期於資產負債表日後十二個月內將變現者。
- (4) 現金或約當現金，但於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者除外。

2. 負債符合下列條件之一者列為流動負債，非屬流動負債者列為非流動負債：

- (1) 企業因營業而發生之債務，預期將於企業之正常營運週期中清償者。
- (2) 主要為交易目的而發生者。
- (3) 須於資產負債表日後十二個月內清償之負債。
- (4) 不能無條件延期至資產負債表日後逾十二個月清償之負債。

(五) 現金及約當現金

現金包括不受限制之貨幣及銀行存款。約當現金係指隨時可轉換成定額現金且將到期而利率變動對其價值影響甚少之短期且具高度流動性之投資。

(六) 金融工具

金融資產與金融負債應於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

金融資產與金融負債原始認列時，係依公允價值衡量。原始認列時，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，應從該金融資產或金融負債公允價值加計或減除。直接可歸屬於透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

(七) 金融資產

所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。慣例交易係指金融資產之購買或出售，其交付期間係因法規或市場慣例所訂之期間內者。

1. 金融資產之種類

本公司之金融資產係分為透過損益按公允價值衡量之金融資產、備供出售金融資產與放款及應收款。該分類係於金融資產原始認列時視其性質及目的而決定。

(1) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失係認列於損益。該認列於損益之利益或損失包含該金融資產所產生之任何股利或利息(包含於投資當年度收到者)，其於合併綜合損益表中認列於「透過損益按公允價值衡量之金融資產利益」或「透過損益按公允價值衡量之金融資產損失」。

透過損益按公允價值衡量之金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，及與前述權益投資連結並以該等權益工具交割之衍生性工具者，係於報導期間結束日以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

(2) 備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為(a)放款及應收款、(b)持有至到期日投資、(c)透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售貨幣性金融資產帳面金額之變動中之部分兌換差額、以有效利率法計算之利息收入及備供出售權益投資之股利係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，並累積於「其他權益-備供出售金融資產未實現損益」，於投資處分或確定減損時重分類調整為損益。

備供出售權益投資之股利於本公司收款之權利確立時認列。

備供出售金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，及與前述權益投資連結並以該等權益工具交割之衍生工具者，係於報導期間結束日以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

(3) 放款及應收款

放款及應收款係指無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之非衍生金資產。放款及應收款係以有效利率法計算之攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。

2、有效利息法

有效利息法係指計算金融資產之攤銷後成本並將利息收入分攤於相關期間之方法。有效利率係指於金融工具預期存續期間或適當之較短期間，將估計未來現金收取金額(包含所支付或收取構成有效利率整體一部份之手續費及利率價差、交易成本及其他溢折價)折現後，恰等於原始認列時淨帳面金額之利率。

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，其他金融資產之收益採有效利息基礎認列。

3、金融資產減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，其他金融資產係於每一報導期間結束日評估減損，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項損失事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生顯著或永久性下跌時，將被認為是一項損失事項。

其他金融資產之損失事項可能包含：

- (1)發行人或交易對方發生重大財務困難；或
- (2)違反合約，例如利息或本金支付之延滯或不償付；或
- (3)債務人很有可能破產或進行其他財務重整；或
- (4)金融資產之活絡市場因發行人財務困難而損失。

針對某些種類之金融資產，如應收帳款，該資產經個別評估未有減損後，另再以組合基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、該組合超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

以攤銷後成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

以成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產之相似資產市場報酬率折現之現值間之差額。該減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計利益與損失金額將重分類為損益。

當金融資產以攤銷後成本衡量時，若後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地連結至認列減損後發生之事項，則先前認列之減損損失予以迴轉認列於損益，惟該投資於減損迴轉日之帳面金額不得大於若未認列減損情況下應有之攤銷後成本。

備供出售權益工具原先認列於損益之減損損失不透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益，並累積於其他權益項目之項下。備供出售債務工具之公允價值回升金額若能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則予以迴轉並認列於損益。

4、金融資產除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

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並累計於「其他權益－備供出售金融資產未實現損益」之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

一移轉之資產若為較大金融資產之一部分，且移轉之部分符合整體除列時，本公司以移轉日持續認列部分與除列部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤予各該部分。分攤予除列部分之帳面金額與對除列部分所收取之對價加計分攤予除列部分之已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。本公司係以持續認列部分與除列部分之相對公允價值為基礎，將已認列於其他綜合損益之累計利益或損失分攤予各該部分。

(八) 金融負債及權益工具

1、金融負債或權益工具之分類

本公司發行之債務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。

2、權益工具

權益工具係指表彰本公司於資產減除其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。

3、金融負債

金融負債係以攤銷後成本、成本或公允價值作後續衡量。

(1) 透過損益按公允價值衡量之金融負債

金融負債係持有供交易或係指定為透過損益按公允價值衡量者，分類為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係按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失認列於損益。該認列於損益之利益或損失包含該金融負債所支付之任何利息，其於合併綜合損益表中列報於「透過損益按公允價值衡量之金融負債利益」或「透過損益按公允價值衡量之金融負債損失」。

透過損益按公允價值衡量之金融負債若屬「出售借入公允價值無法可靠衡量之無報價權益投資且須交付該權益投資之義務」或「與公允價值無法可靠衡量之無報價權益投資連結並以該等權益工具交割之衍生性工具」者，係於報導期間結束日以成本衡量，並列報於「以成本衡量之金融負債」。

本公司發行且指定為透過損益按公允價值衡量之財務保證合約及放款承諾，其利益或損失係認列於損益。

(2)按攤銷後成本衡量之金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者，於後續報導期間結束日係按攤銷後成本衡量。按攤銷後成本衡量之金融負債帳面金融係依有效利息法決定。未資本化為資產成本之利息費用列報於「財務成本」。

有效利息法係計算金融負債之攤銷成本並將利息費用分攤於相關期間之方法。有效利率係指於金融工具預期存續期間或適當之較短期間，將估計未來現金支付金額（包含所支付或收取構成有效利率整體一部分之手續費及利率價差、交易成本及其他溢折價）折現後，恰等於原始認列時淨帳面金額之利率。

4、金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額係認列於損益。

(九)代辦土地開發業務

代辦土地開發業務，係受政府單位之委託代為辦理開發，並負責對外銷售。

本公司於代辦期間，代為墊付土地徵收補償費、施工成本及監造、驗收等各項開發費用，委辦單位則依墊付之各項成本，逐期計算利息予本公司。各項代辦土地開發業務(工業區開發、市地重劃及區段徵收)個案成本費用之帳務處理，均依委託開發協議書及與承包商間所訂承攬契約之規定，按實際施工進度及竣工驗收所計價之成本費用金額列帳，並無賺取差價之行為。受託辦理開發工業區業務，符合下列條件者，按工程進度及銷售比例逐期認列代辦之服務收入：

- 1.歸屬於合約之成本可合理確認。
- 2.除確定可獲歸墊之支出外，其餘之合約成本可合理估計。
- 3.代辦費(服務收入)收現性可合理確定。

開發成本借記「代付款」，而土地承購廠商繳入地價款則貸記「代收土地款」，除依法應付繳之工業區開發管理基金及公共設施維護保管金外，得報經政府機關書面同意，於會計師查核實支成本額度內優先償還本公司投入之開發成本本息。

(十)存貨/營建會計

本公司投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本。

購入或換入土地，於取得所有權後列記「營建用地」，取得土地所有權前支付之購地價款列記「預付土地款」；投入各項工程之成本及基地成本列記「在建房地」，俟工程完工始結轉為「待售房地」；預售房地收取之價款列記「預收房地款」，在工程完工交屋年度，「在建房地」及「預收房地款」按出售部份結轉為當期損益。

有關完工交屋損益歸屬年度之認定，係以工程已達可交屋狀態且以產權移轉或已實際交付房地之日期為準。

工程已售未售成本之分攤，採售價比例或建坪比例。但擇定以後，同一工程前後年度不得變更。

正在進行使在建工程（包括土地及興建中工程）達到可供使用或完工狀態前所發生之利息支出予以資本化。

存貨係以成本與淨變現價值孰低評價，比較成本與淨變現價值時除同類別存貨外係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用後之餘額。存貨成本之計算採用加權平均法。

(十一) 採用權益法之投資

採用權益法之投資包括投資關聯企業及合資。

關聯企業係指本公司對其具有重大影響之企業，但非子公司或合資權益。而重大影響係指參與被投資者財務及營運政策決策的權力，但非控制或聯合控制該等政策決定的權力。

合資係本公司與其他個體透過合約協議於聯合控制下從事經濟活動，意即與合資有關之策略性財務及營運決策必須取得分享控制者之一致共識。若依合資協議設立另一個體，每一合資控制者均擁有其中之權益，該個體係為聯合控制個體。

除分類為待出售資產外，關聯企業及合資之經營結果及資產與負債係按權益法納入合併財務報表。在權益法下，投資關聯企業及合資在合併資產負債表中原始係依成本認列，其後依本公司所享有被投資者淨資產份額之變動而調整。當本公司對關聯企業及合資之損失份額超過其在該關聯企業之權益時，僅於本公司發生法定義務、推定義務或已代關聯企業支付款項之範圍內，認列額外損失。

取得成本超過於本公司於取得日所享有關聯企業及合資可辨認資產及負債淨公允價值份額之部分，係認列為商譽，且包含於投資之帳面金額。若取得日所享有關聯企業及合資可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之部分，於重評估後立即認列為利益。

本公司於評估減損時，係將投資之整體帳面金額（含商譽）視為單一資產，比較可回收金額（使用價值或公允價值減出售成本孰高者）與帳面金額，進行減損測試，所認列之減損損失將包含於投資之帳面金額。任何減損損失之迴轉，於該投資之可回收金額後續增加之範圍內認列。

本公司若未按持股比例認購關聯企業或合資發行之新股，致使持股比例發生變動，並因而使投資之股權淨值發生增減時，其增減數調整資本公積及採用權益法之投資。惟若未按持股比例認購或取得致使對關聯企業之所有權權益減少者，於其他綜合損益中所認列與該關聯企業有關之金額按減少比例重分類，其會計處理之基礎係與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

當有合併個體與關聯企業及合資發生交易時，未實現損益於合併時按其所佔比例消除。

(十二) 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，並以成本減累計折舊及累計減損後金額列示。不動產、廠房及設備之成本包含可直接歸屬於取得或建置資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工，任何其他使資產達預計用途之可使用狀態之直接可歸屬成本、拆卸與遷移及原址復原成本。前述成本包含替換部份廠房及設備之更新成本及因建造合約所產生之必要利息支出。

處於建造過程中之不動產係以成本減除所有已認列減損損失列報。(成本包括專業服務費用)。該等不動產於完工並達預期使用狀態時，分類至不動產、廠房及設備之適當類別。該等資產之折舊與其他不動產資產之提列基礎相同，係於資產達預期使用狀態時開始提列。

自有土地不提列折舊。

當不動產、廠房及設備之重大項目須被定期重置時，本公司將該科目視為個別資產，並以特定耐用年限及折舊方法認列折舊。重大檢修成本若符合認列條件，則被視為替換成本而認為不動產、廠房及設備帳面金額之一部份。其他修理及維護支出則認列於損益中。資產使用後預期除役成本之現值，若符合負債準備之認列條件，則包含於相關資產之成本中。

不動產、廠房及設備每一部分之成本相對於該項目之總成本若屬重大，則每一部份單獨提列折舊及視為不動產、廠房及設備之單獨項目(重大組成部份)處理。

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。折舊係按直線法不動產、廠房及設備項目各個部分之估計耐用年限計提並認列於損益中，因其最能貼切反映資產未來經濟效應之預期耗用模式。

折舊係依下列估計耐用年數計提：

房屋及建築	五 至 三十六 年
運輸設備	五 年
辦公設備	五 至 十五 年
其他固定資產	三 至 十五 年

折舊係採直線法，於資產耐用年限內沖銷其成本減除殘值後之金額。估計耐用年限、殘值及折舊方法於每一報導期間結束日進行檢視，任何估計變動之影響係以推延基礎處理。

融資租賃而持有之資產，凡租期屆滿得無償取得原租賃標的物者，依租賃資產估計使用年限按直線法計算提列折舊。惟租賃期間屆滿未能合理保證可取得租賃資產之所有權者，則依租賃期間及耐用年限較短者提列折舊。

不動產、廠房及設備項目於處分或預期該資產之繼續使用不會產生未來經濟效益時予以除列。處分或報廢不動產、廠房及設備所產生之利益或損失，係以處分價款與資產帳面金額兩者間之差額，認列於損益。

(十三)租賃

當租賃條款係移轉附屬所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃；所有其他租賃則分類為營業租賃。

1.本公司為出租人

營業租賃之租賃收入係按直線基礎於租賃期間內認為收入。

2.本公司為承租人

融資租賃資產於原始認列時，係以租賃開始日所決定之公允價值或最低租賃給付現值兩者孰低者認為資產，並同時於資產負債表中認列融資租賃義務。

租賃給付係分配予財務費用及降低租賃義務，以使按負債餘額計算之期間利率固定。財務費用係立即認為損益。

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間認為費用，除非另有系統化的方式更能代表租賃資產經濟效益消耗之時間型態。

(十四) 投資性不動產

本公司所持有之不動產若係為賺取長期租金或資本增值或兩者兼具，始得分類為投資性不動產。投資性不動產包含以營業租賃方式出租之辦公大樓或土地。

部分不動產可能由本公司自用，剩餘部份則用以賺取租金收入或資本增值，若各部份不動產可單獨出售，則公司各該部分應分別進行會計處理。自用不動產之部分依國際會計準則第 16 號處理，而用以賺取租金收入或資本增值或兩者兼具之部分，則視為國際會計準則第 40 號中之投資性不動產。若各該部分無法單獨出售，且自用部分係屬重大時，該不動產整體視為投資性不動產。

投資性不動產係按其成本進行原始衡量，成本包括為取得投資性不動產所發生之原始成本（包含交易成本）以及後續為增添、部分重置或維修該投資性不動產所發生之成本。本公司投資性不動產於原始認列後即採成本模式，並依國際會計準則第 16 號對該模式之規定處理並於處份或預期無法由使用或處分產生未來經濟效益之情況下，即予以除列並認列損益。除列投資性不動產所產生之損益，係投資性不動產之帳面金額與淨處分價款間之差額，並認列為損益項下之其他收益（費損）。

本公司投資性不動產之折舊係以直線法按估計耐用年限計提並認為損益，因其最能貼切反映資產未來經濟效益之預期耗用模式。除土地外，本公司之房屋及建築物之估計耐用年限為二至五十五年，本公司於每一報導期間結束日檢視房屋及建築物之折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時進行調整。

投資性不動產之公允價值評價每年委由外部鑑價專家執行。

(十五) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產係以成本減除累計攤銷及累計減損後之金額列示。

攤銷金額係依直線法按下列耐用年數計提：

電腦軟體設計 一至 五年

估計耐用年限及攤銷方法於財務報導期間結束日進行檢視，任何估計變動之影響係推延適用。

(十六) 非金融資產減損

針對存貨、建造合約產生之資產、遞延所得稅資產、員工福利產生之資產、分類為待出售之非流動資產及生物資產以外之非金融資產，本公司於每一報導期間結束日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則本公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

本公司於每一報導期間結束日重新評估是否有跡象顯示，商譽以外之非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

商譽、非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，每年定期進行減損測試，並就可回收金額低於帳面金額之部分，認列減損損失。

為減損測試之目的，企業合併取得之商譽應分攤至合併公司預期可自合併綜效受益之各現金產生單位(或現金產生單位群組)。若現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面金額，次就該單位內各資產之帳面金額等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失，不得於後續期間迴轉。

(十七) 負債準備

本公司因過去事件負有現時義務(法定或推定義務)，且很有可能須清償該義務，並對該義務金額能可靠估計時，認列負債準備。

認為負債準備之金額係考量義務之風險及不確定性，而為報導期間結束日清償義務所須支出之最佳估計。若負債準備係以清償該現時義務之估計現金流量衡量，其帳面金額係為該等現金流量之現值。

(十八) 收入認列

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。

1. 商品之銷售

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：(1)本公司已經將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；(2)本公司對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦未維持有效控制；(3)收入金額能可靠衡量；(4)與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司；(5)與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

原則上，授信條件為發票日後三十天，部分客戶為月結三十天至四十五天。銷貨收入之對價為一年期以內之應收款時，其公允價值與到期值差異不大且交易量頻繁，則不按設算利率計算公允價值。

2. 勞務收入、租金收入、股利收益及利息收入

依合約提供勞務所產生之收入，係按合約完成程度予以認列。

租金收入係按直線基礎於租賃期間內認列為收入。

投資所產生之股利收益係於股東收款之權利確立時認列，惟前提係與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司，且收益金額能可靠衡量。

利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

上述租金收入係提供與主要營業活動相關及資產予他人使用所收取，故列示於營業收入項下。

(十九) 員工福利

1、退休金

(1) 確定提撥福利計畫

屬確定提撥退休福利計畫者，係於員工提供服務期間，就應提撥之數額認列為當期費用。對於確定提撥福利計畫係依權責發生基礎將應提撥之退休基金數額認列為當期之退休金成本。預付提撥金於可退還現金或減少未來給付之範圍內認列為資產。

(2) 確定福利計畫

確定福利計畫下之淨義務係以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折現計算，並以資產負債表日之確定福利義務現值減除計畫資產之公允價值及未認列之前期服務成本。確定福利淨義務每年由精算師採用預計單位福利法計算，折現率係使用政府公債（於資產負債表日）之市場殖利率。精算損益於發生當期認列於其他綜合損益。前期服務成本屬立即既得者，則相關費用立即認列為損益；非屬立即既得者，則以直線法於平均既得期間認列為損益。

期中期間之退休金成本係採用前一財務年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算。若該結束日後有重大市場變動及重大縮減、清償或其他重大一次性事項，則加以調整，並配合前述政策揭露相關資訊。

2、短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且在相關服務提供時認列為費用。

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

3、員工分紅及董監酬勞

員工分紅及董監事酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後股東會決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。

(二十) 庫藏股票

本公司收回已發行股票作為庫藏股票時，其屬買回者，應將所支付之成本借記「庫藏股票」科目，列為股東權益之減項。

處分庫藏股票時，若處分價格高於帳面價值，其差額應貸記「資本公積-庫藏股票交易」科目；若處分價格低於帳面價值，其差額應沖抵同種類庫藏股票之交易所產生之資本公積；如有不足，則借記保留盈餘。

註銷庫藏股票時，應貸記「庫藏股票」科目，並按股權比例借記「資本公積-股票發行溢價」與「股本」。庫藏股票之帳面價值如高於面值與股票發行溢價之合計數時，其差額應沖銷同種類庫藏股票所產生之資本公積，如有不足再借記保留盈餘；庫藏股票之帳面價值如低於面值與股票發行溢價之合計時，其差額應貸記同種類庫藏股票交易所產生之資本公積。

本公司於認列投資損益及編製財務報告時，將子公司持有之本公司股票視同庫藏股處理，該庫藏股之成本作為股東權益之減項。

(二十一) 財務成本

財務成本包含因借款產生之利息費用等。

(二十二) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

當期所得稅係以當年度課稅所得為基礎。因部分收益及費損係其他年度之應課稅或可扣除項目，或依相關稅法非屬應課稅或可扣除項目，致課稅所得不同於合併綜合損益表所報導之淨利。本公司當期所得稅相關負債係按報導期間結束日已立法或已實質性立法之稅率計算。

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵百分之十所得稅列為所得發生年度之所得稅費用並估列相關負債，並按未分配盈餘之稅率衡量。次年度股東會決議日時，若該金額因決議分配情形而發生變動，則依會計估計變動處理，於股東會決議年度調整入帳。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎所產生之暫時性差異計算認列。遞延所得稅負債一般係就所有未來應課稅暫時性差異予以認列；遞延所得稅資產則係於未來很有可能有利課稅所得

供可減除暫時性差異使用時認列。暫時性差異若係由其他資產及負債原始認列(不包括企業合併)所產生,且交易當時既不影響課稅所得亦不影響會計利潤者,不認列為遞延所得稅資產及負債。

與投資子公司、關聯企業及合資權益相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債,惟本公司若可控制暫時性差異迴轉之時點,且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資及權益有關之可減除暫時性差異所產生之遞延所得稅資產,僅於其很有可能具有足夠課稅所得用以實現暫時性差異之利益,且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內,予以認列。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一報導期間結束日予以重新檢視,並針對已不再很有可能具有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者,調減帳面金額,原本認列為遞延所得稅資產者,亦於每一報導期間結束日予以重新檢視,並在未來很可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者,調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量,該稅率係以報導期間結束日已立法或已實質性立法之稅率(及稅法)為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映企業於報導期間結束日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅效果。

遞延所得稅資產與負債僅於當期所得稅資產及當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。

3. 當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益,惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

(二十三) 普通股每股盈餘

普通股每股盈餘係以本期淨利除以普通股流通在外加權平均股數計算之。現金增資之股數,就已發行之普通股股數(以增資基準日為準)按加權平均法計算;但以保留盈餘及資本公積轉增資之股數,則追溯調整計算。

(二十四) 營運部門資訊之揭露

營運部門係本公司之組成部分,從事可能賺得收入並發生費用(包括與本公司內其他組成部分間交易相關之收入及費用)之經營活動。所有營運部門之營運結果均定期由本公司主要營運決策者複核,以制定分配資源予該部門之決策,並評量其績效。各營運部門均具單獨之財務資訊。

(二十五) 比較資訊

除國際財務報導準則允許或規定外，揭露所有當期財務報告報導金額之前期比較資訊。當發生會計政策變動或重分類之情事時，比較資訊業已調整，俾與本期財務資訊相比較。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依金管會認可之國際會計準則編製本個體財務報告時，必須作出判斷、估計及假設。其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

估計與基本假設係持續予以檢視。若估計之修正僅影響當期，則於會計估計修正當期認列。若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於估計修正當期及未來期間認列。

以下係有關未來所作主要假設之資訊，以及於報導期間結束日估計不確定性之其他主要來源，該等假設及估計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。

(一) 應收帳款之備抵呆帳

本公司根據客戶之授信品質及帳款收回情形，並參酌過去實際發生呆帳經驗，以進行可收回應收帳款之評估及備抵呆帳估計。當有顯示結餘未能收回之事件或變動情況出現時，備抵呆帳適用於應收帳款。備抵呆帳之識別須作出估計。倘預期未來收取之現金與原先估計不同，該差額將對估計有所有改變之年度應收帳款之帳面價值及壞帳費用構成影響。

本公司應收帳款(含關係人)之帳面金額分別說明如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
應收帳款	\$ 44,048	\$ 36,385	\$ 149,385
減:備抵呆帳	(150)	(150)	(150)
帳面金額	\$ 43,898	\$ 36,235	\$ 149,235

(二) 存貨之評價

由於存貨須以成本與變現價值孰低者計價，故本公司必須運用判斷及估計決定財務報導期間結束日存貨之淨變現價值。

由於科技快速變遷，本公司評估財務報導期間結束日存貨因正常損耗、過時陳舊或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能產生重大變動。

本公司存貨之帳面金額說明如下:

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
帳面金額	\$ 6,135,151	\$ 6,794,496	\$ 6,305,137

(三)有形資產及無形資產(商譽除外)減損評估

資產減損評估過程中，本公司需依賴主觀判斷並依據資產使用模式及營建業產業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量資產耐用年數及未來可能產生之收益與費損，任何由於經濟狀況之變遷或公司策略所帶來之估計改變均可能在未來造成重大減損。

本公司一〇二年度及一〇一年度認列之資產減損損失分別為 1,982 仟元及 0 仟元。

(四)遞延所得稅資產之可實現性

遞延所得稅資產係於未來很有可能足夠之課稅所得供可減除暫時性差異使用時方予以認列。評估遞延所得稅資產之可實現性時，必須涉及管理階層之重大會計判斷及估計，包含預期未來銷貨收入成長及利潤率、免稅期間、可使用之所得稅抵減、稅務規劃等假設。任何關於全球經濟環境、產業環境的變遷及法令的改變，均可能引起遞延所得稅資產之重大調整。

本公司認列之遞延所得稅資產分別如下:

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
帳面金額	\$ 43,602	\$ 27,738	\$ 5,449

(五)採用權益法之投資減損評估

當有減損跡象顯示某項採權益法之投資可能已經減損且帳面金額無法被回收，本公司隨即評估該項投資之減損。本公司係依據被投資公司之未來現金流量預測評估減損，包含被投資公司內部管理階層估計之銷貨成長率及產能利用率。本公司亦考量相關市場及產業概況，以決定其相關假設之合理性。

本公司民國一〇二年度及民國一〇一年度針對採用權益法之投資認列減損損失分別為 0 仟元及 3,145 仟元。

(六)應計退休金負債之計算

計算確定福利義務之現值時，本公司必須運用判斷及估計以決定財務報導期間結束日之相關精算假設，包含折現率及計畫資產之預期報酬率等。任何精算假設之變動，均可能會重大影響本公司確定福利義務之金額。

本公司應計退休金-非流動之帳面金額分別如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
帳面金額	\$ 23,957	\$ 25,931	\$ 25,443

六、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
現金：			
庫存現金及零用金	\$ 270	\$ 428	\$ 225
支票存款	56	35	36
活期存款	38,152	15,559	22,803
	<u>\$ 38,478</u>	<u>\$ 16,022</u>	<u>\$ 23,064</u>

(二)應收帳款

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
應收帳款	\$ 43,971	\$ 36,385	\$ 139,830
減：備抵呆帳	(150)	(150)	(150)
	<u>\$ 43,821</u>	<u>\$ 36,235</u>	<u>\$ 139,680</u>

應收票據及帳款金額於報導期間結束日之帳齡分析請參閱下表。本公司針對已逾期但未提列減損之應收帳款，經評估其信用品質並未發生重大改變且相關帳款仍可回收，故尚無減損疑慮。

1.應收帳款之帳齡分析

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
未逾期亦未減損	\$ 43,971	\$ 36,385	\$ 139,830
合計	<u>\$ 43,971</u>	<u>\$ 36,385</u>	<u>\$ 139,830</u>

2.備抵呆帳之變動

應收帳款備抵呆帳之變動

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
期初餘額	\$ 150	\$ 150	\$ 150
期末餘額	<u>\$ 150</u>	<u>\$ 150</u>	<u>\$ 150</u>

3.本公司應收帳款-代辦土地開發係應收估列代辦費收入，其明細如下：

	一〇二 年 十二月三十一日	一〇一 年 十二月三十一日	截至一〇二 年 十二月三十 一 日 累積已認 列 勞 務 收 入	委託單位
神岡豐洲 科技工業區	\$ —	\$ 5,000	\$ 314,708	台中市政府
社頭織襪 產業園區	16,713	10,886	16,713	經濟部
竹南崎頂 產業園區	4,159	2,812	4,159	苗栗縣政府
雲林科技 工業園區	3,075	—	3,075	經濟部
	<u>\$ 23,947</u>	<u>\$ 18,698</u>	<u>\$ 338,655</u>	
	一〇一 年 十二月三十一日	一〇〇 年 十二月三十一日	截至一〇一 年 十二月三十 一 日 累積已認 列 勞 務 收 入	委託單位
神岡豐洲 科技工業區	\$ 5,000	\$ 138,747	\$ 310,931	台中市政府
社頭織襪 產業園區	10,886	—	10,886	經濟部
竹南崎頂 產業園區	2,812	—	2,812	苗栗縣政府
	<u>\$ 18,698</u>	<u>\$ 138,747</u>	<u>\$ 324,629</u>	

4.本公司民國一〇二年度應收帳款-代辦土地開發變動如下：

	期 初 餘 額	本 期 增 加	本 期 回 收	期 末 餘 額
神岡豐洲 科技工業區	\$ 5,000	\$ 3,777	\$ 8,777	\$ —
社頭織襪 產業園區	10,886	5,827	—	16,713
竹南崎頂 產業園區	2,812	1,347	—	4,159
雲林科技 工業園區	—	3,075	—	3,075
	<u>\$ 18,698</u>	<u>\$ 14,026</u>	<u>\$ 8,777</u>	<u>\$ 23,947</u>

5.本公司民國一〇一年度應收帳款-代辦土地開發變動如下：

	期 初 餘 額	本 期 增 加	本 期 回 收	期 末 餘 額
神岡豐洲 科技工業區	\$ 138,747	\$ 5,000	\$ 138,747	\$ 5,000
社頭織襪 產業園區	—	10,886	—	10,886
竹南崎頂 產業園區	—	2,812	—	2,812
	<u>\$ 138,747</u>	<u>\$ 18,698</u>	<u>\$ 138,747</u>	<u>\$ 18,698</u>

6. 本公司應收帳款-代辦土地開發主要基於下列因素而未提列備抵評價：

- (1) 應收款項債權為政府機關，其償債能力應無疑慮。
- (2) 開發合約係約定土地租售收入優先償還開發成本而非限定其為唯一還款來源，因此本公司應收款項除可由租售收入回收歸墊外，另可爭取政府各項因應政策所提供之額度優先歸墊開發成本，因此工業區開發墊款之回收並無重大疑慮或不確定性。
- (3) 因開發主體及土地所有權均為政府機構，本公司係受託代辦開發單位，因此開發成本墊款之回收性與土地之市價無必然之關係。加以本公司呈送政府機關之成本售價審定或重審均高於帳載已代墊之開發成本費用，且迄今已出售之土地均按審定售價出售並已回收應收款項，對於收支結算超過實際開發成本墊款之結餘，依法應全數解繳工業區開發管理基金。

(三) 其他應收款

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
應收退稅款	\$ 7,021	\$ 7,021	\$ 7,021
其他應收款-其他	347	138	147
	<u>\$ 7,368</u>	<u>\$ 7,159</u>	<u>\$ 7,168</u>

(四) 存貨

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
待售房地	\$ 1,025,997	\$ 661,679	\$ 37,586
營建用地	1,533,443	3,676,974	2,022,757
在建房地	3,552,934	2,264,014	4,137,040
預付土地款	29,777	191,829	81,017
預付房屋款	—	—	26,737
減：備抵存貨跌價及呆滯損失	(7,000)	—	—
	<u>\$ 6,135,151</u>	<u>\$ 6,794,496</u>	<u>\$ 6,305,137</u>

1.待售房地

工 程 名 稱	102.12.31	101.12.31	101.1.1
中 來 廣 場	\$ 4,843	\$ 5,345	\$ 5,345
順 天 老 椰	—	1,000	1,000
中 港 菁 英	—	976	976
當 代 美 術	—	1,552	1,552
順 天 視 界 觀	19,109	27,297	28,713
順 天 夏 朵	514,369	625,509	—
順 天 敦 鳳	472,257	—	—
雅 祥 段	15,419	—	—
	<u>\$ 1,025,997</u>	<u>\$ 661,679</u>	<u>\$ 37,586</u>

(1)提供擔保情形請參閱附註八。

(2)民國一〇二年度、一〇一一年度及一〇〇年度利息資本化列入待售房地之金額分別為2,972仟元、4,144仟元及0仟元，資本化利率分別為1.35%~2.14%、1.82%~1.98%及1.36%~1.94%。

(3)民國一〇二年度、一〇一一年度及一〇〇年度待售房地業經投保，投保金額分別為335,510仟元、4,580仟元及1,050仟元。

2.營建用地

工 程 名 稱	102.12.31	101.12.31	101.1.1
金店一期一太平番	\$ 1,620	\$ 1,620	\$ 1,620
子段 / 新高段			
順 天 王 品	4,206	4,206	4,206
第 一 國 宅	1,581	1,581	1,581
甲 子 園 路 地	589	589	589
西 屯 區 惠 國 段	592,163	1,665,219	1,665,205
北 屯 區 松 竹 段	—	—	261
西 屯 區 國 安 段	1,405	1,405	1,405
北 屯 區 松 茂 段	26,702	37,403	61,039
北 屯 區 同 榮 段	1,798	1,798	1,798
北 屯 區 青 雲 段	8,156	16,007	29,521
南 屯 區 保 安 段	27,390	27,390	15,840
北 屯 區 崇 德 段	—	103,108	103,108
台 北 市 南 海 段	27,884	27,884	27,884
西 屯 區 福 德 段	—	573,408	108,700
太 平 區 新 光 段	248,992	248,859	—
西 屯 區 廣 順 段	—	966,497	—
台 中 市 公 設 用 地	36,829	—	—
北 屯 區 倡 和 段	101,550	—	—
北 區 乾 溝 子 段	452,578	—	—
	<u>\$ 1,533,443</u>	<u>\$ 3,676,974</u>	<u>\$ 2,022,757</u>

(1)提供擔保情形請參閱附註八。

(2)民國一〇二年度、一〇一年度及一〇〇年度利息資本化列入營建用地之金額分別為 926 仟元、1,098 仟元及 96 仟元，其資本化利率分別為 1.35%~2.14%、1.82%~1.98%及 1.36%~1.94%。

(3)向關係人購地情形請參閱附註七。

3.在建房地

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
西屯區惠國段	\$ 5,657	\$ 1,178	\$ 1,155
西屯區惠國段	332	332	332
順天天賦	—	—	1,335,619
順天領航家	—	—	233,993
順天夏朵	—	—	1,012,722
順天敦鳳	—	582,484	374,093
順天御南苑	2,144,121	1,638,211	1,140,704
西屯區福德段	586,076	3,430	221
文山區萬隆段	—	—	2,350
華山區都更案	2,220	2,038	1,810
南港區玉成段	—	2,324	817
松山區西松段	34,630	33,780	32,998
台北市教會案	235	235	226
臺北南海三小段	2	2	—
順天硯山行 (崇德段)	490,897	—	—
西屯區福星段	288,764	—	—
	<u>\$ 3,552,934</u>	<u>\$ 2,264,014</u>	<u>\$ 4,137,040</u>

(1)提供擔保情形請參閱附註八。

(2)民國一〇二年度、一〇一年度及一〇〇年度利息資本化列入在建工程之金額分別為 36,242 仟元、31,076 仟元及 46,683 仟元，其利息資本化利率分別為 1.35%~2.14%、1.82%~1.98%及 1.36%~1.94%。

4.預付土地款

工程名稱	102.12.31	101.12.31	101.1.1
順天領航家	\$ —	\$ —	\$ 14,410
西屯區福德段	—	—	66,607
北屯區崇德段	—	191,829	—
北區乾溝子段	29,777	—	—
	<u>\$ 29,777</u>	<u>\$ 191,829</u>	<u>\$ 81,017</u>

民國一〇二年度、一〇一年度及一〇〇年度利息資本化列入預付土地款之金額分別為 117 仟元、189 仟元及 185 仟元，其利息資本化利率分別為 1.35%~2.14%、1.82%~1.98%及 1.36%~1.94%。

5.預付房屋款

工 程 名 稱	102.12.31	101.12.31	101.1.1
順 天 領 航 家	\$ —	\$ —	\$ 26,737

民國一〇〇年度利息資本化列入預付房屋款之金額為 256 仟元，其利息資本化利率為 1.36%~1.94%。

(五)其他流動資產

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
暫付款	\$ 28,106	\$ 37,489	\$ 24,783
工程存出保證金	39,956	23,401	5,457
代付款-代辦土地開發	113,279	233,274	12,842
其他代付款	12,595	15,274	17,388
其他金融資產-受限制銀行存款	78,538	107,898	236,323
款			
	\$ 272,474	\$ 417,336	\$ 296,793

1.提供擔保情形請參閱附註八。

2.代付款-代辦土地開發係本公司承接政府機關委託業園區申請編定、開發、租售及管理計畫，依契約規定代墊之開發成本，待開發工程完竣且土地全部租售完畢或經政府機關同意，於指定期限內辦理開發成本收支總結算。本公司所代收之土地租售價款，除依法應付繳之工業區開發管理基金及公共設施維護保管金外，得報經政府機關書面同意，於會計師查核實支成本額度內優先償還本公司投入之開發成本本息。

(六)採用權益法之投資

本公司採用權益法之投資列示如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
投資關聯企業	\$ 124,677	\$ 122,924	\$ 123,903

1.投資關聯企業

本公司之關聯企業列示如下：

被投資公司名稱	主要業務	設立及 營運地點	帳面金額			本公司持有之所有權權益 及表決權百分比		
			102.12.31	101.12.31	101.01.01	102.12.31	101.12.31	101.01.01
普通股股票								
建高工程(股)公司	土木建築 營造業	臺中市 西屯區	\$102,913	\$102,857	\$100,070	100.00%	100.00%	100.00%
佑澍建設(股)公司	工業廠房 開發租售 業	臺中市 東區	1,042	1,835	5,220	35.00%	35.00%	35.00%
台大興興業(股)公司	住宅及大 樓開發、 租售、都 市更新重 建業	臺北市 中山區	20,722	18,232	18,613	95.00%	95.00%	95.00%
			<u>\$124,677</u>	<u>\$122,924</u>	<u>\$123,903</u>			

- (1)本公司於民國八十七年十二月購入建高工程股份有限公司 9,760 仟股，投資成本計 131,760 仟元，取得股權比例為 99.59%。
- (2)本公司對建高工程股份有限公司之投資採權益法評價，並因具有控制能力，已另編合併報表。民國一〇二年度及一〇一一年度本公司依據其經會計師查核簽證之財務報表認列投資(損)益分別為 6,234 仟元及(10,623)仟元。
- (3)本公司取得建高工程股份有限公司現金股利時，作為長期投資減項，民國一〇二年度及一〇一一年度取得現金股利分別為 0 仟元及 9,069 仟元。
- (4)本公司認列建高工程股份公司投資收益時，包含其所持有本公司股票收取之現金股利在內，應予以沖轉，民國一〇二年度及一〇一一年度發放予該公司之現金股利分別為 6,361 仟元及 3,180 仟元。
- (5)本公司民國一〇二年度及一〇一一年度委託建高工程股份有限公司營建之工程，其屬本公司在建資產而產生之未實現利益 4,987 仟元及 11,502 仟元業已消除。
- (6)本公司對佑澍建設股份有限公司之投資採權益法評價，於民國一〇二年度及一〇一一年度本公司依據其經會計師查核簽證之財務報表認列投資損失分別為 794 仟元及 240 仟元。
- (7)本公司對佑澍建設股份有限公司之投資成本與股權淨值差額，於民國一〇一一年度本公司依據其經會計師查核簽證之財務報表認列減損損失為 3,145 仟元。

(9)本公司於民國九十九年第四季購入台大興興業股份有限公司 1,900 仟股，投資成本 18,947 仟元，取得股權比例為 95.00%。又因台大興興業股份有限公司於一〇二年五月增資，且依原持有股份認股，購進 285 仟股，股權比例維持至 95.00%。

(10)本公司對台大興興業股份有限公司之投資採權益法評價，並因具有控制能力，已另編合併報表。民國一〇二年度及一〇一年度本公司依據其經會計師查核簽證之財務報表計列投資損失分別為 360 仟元及 381 仟元。

有關本公司關聯企業之財務資訊彙整如下：

	102.12.31	101.12.31	101.01.01
總資產	\$ 938,071	\$ 804,385	\$ 731,942
總負債	\$ 602,879	\$ 499,580	\$ 429,151

	102 年累積數	101 年累積數
總收入	\$ 883,192	\$ 760,021
年度總損益	\$ 2,396	(\$ 12,771)
本年度其他綜合損益	(\$ 1,192)	(\$ 1,061)

(七)以成本衡量之金融資產－非流動

項 目	102.12.31		101.12.31		101.1.1	
	金 額	持股比例	金 額	持股比例	金 額	持股比例
股票投資- 全國廣播股份有限公司	\$ 2,500	4.40%	\$ 2,500	4.40%	\$ 2,500	4.40%
股票投資- 寶盛證券股份有限公司	12,894	2.31%	12,894	2.31%	12,894	2.31%
資- 中威光電股份有限公司	1,225	10.09%	3,207	10.09%	3,207	10.09%
股票投資- 順天生物科技股份有限公司	1,600	0.32%	1,600	0.32%	1,600	0.32%
	<u>\$ 18,219</u>		<u>\$ 20,201</u>		<u>\$ 20,201</u>	

(1)本公司所持有之股票投資因無活絡市場公開報價且公平價值無法可靠衡量，故以成本衡量。

(2)本公司於民國一〇二年度依據中威光電股份有限公司未經會計師核閱之報表，評估投資價值減損，且回復之希望甚小，認列減損損失 1,982 仟元。

(八)不動產、廠房及設備

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
房屋及建築物	\$ 79,085	\$ 81,868	\$ 85,375
運輸設備	32	32	36
辦公設備	6,109	7,443	8,564
租賃資產	3,942	4,708	5,482
租賃改良	—	134	314
	<u>\$ 89,168</u>	<u>\$ 94,185</u>	<u>\$ 99,771</u>

	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃資產
<u>成本</u>				
102.1.1 餘額	\$ 87,898	\$ 193	\$ 9,808	\$ 5,679
本期新增	683	—	—	—
處分	—	—	(221)	—
102.12.31 餘額	<u>\$ 88,581</u>	<u>\$ 193</u>	<u>\$ 9,587</u>	<u>\$ 5,679</u>
	<u>租賃改良</u>	<u>合計</u>		
<u>成本</u>				
102.1.1 餘額	\$ 538	\$ 104,116		
本期新增	—	683		
處分	—	(221)		
102.12.31 餘額	<u>\$ 538</u>	<u>\$ 104,578</u>		

	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃資產
<u>累計折舊及減損</u>				
102.1.1 餘額	\$ 6,030	\$ 161	\$ 2,365	\$ 971
折舊費用	3,466	—	1,215	766
處分	—	—	(102)	—
102.12.31 餘額	<u>\$ 9,496</u>	<u>\$ 161</u>	<u>\$ 3,478</u>	<u>\$ 1,737</u>
	<u>租賃改良</u>	<u>合計</u>		
<u>累計折舊及減</u>				
102.1.1 餘額	\$ 404	\$ 9,931		
折舊費用	134	5,581		
處分	—	(102)		
102.12.31 餘額	<u>\$ 538</u>	<u>\$ 15,410</u>		

	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃資產
<u>成本</u>				
101.1.1 餘額	\$ 88,027	\$ 193	\$ 9,702	\$ 5,687
本期新增	—	—	106	—
處分	(129)	—	—	(8)
101.12.31 餘額	\$ 87,898	\$ 193	\$ 9,808	\$ 5,679

	租賃改良	合計
<u>成本</u>		
101.1.1 餘額	\$ 538	\$ 104,147
本期新增	—	106
處分	—	(137)
101.12.31 餘額	\$ 538	\$ 104,116

	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃資產
<u>累計折舊及減損</u>				
101.1.1 餘額	\$ 2,652	\$ 157	\$ 1,138	\$ 205
折舊費用	3,378	4	1,227	766
處分	—	—	—	—
101.12.31 餘額	\$ 6,030	\$ 161	\$ 2,365	\$ 971

	租賃改良	合計
<u>累計折舊及減損</u>		
101.1.1 餘額	\$ 224	\$ 4,376
折舊費用	180	5,555
處分	—	—
101.12.31 餘額	\$ 404	\$ 9,931

- 1.提供擔保情形請參閱附註八。
- 2.民國一〇二年度與一〇一一年度及一月一日不動產、廠房及設備業經投保，投保金額分別為 131,200 仟元、91,045 仟元及 124,409 仟元。
- 3.本公司房屋及建築物之重大組成部分主要有辦公室主建物、裝潢工程及空調設備等，並分別按其耐用年限三十六年、十五年及十五年予以計提折舊。

(九)投資性不動產

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
投資性 不動產 - 土地	\$ 1,074,741	\$ 19,757	\$ 19,757
投資性不動產 - 房屋及建築物淨額	928,426	960,521	990,681
	<u>\$ 2,003,167</u>	<u>\$ 980,278</u>	<u>\$ 1,010,438</u>
	投資性 不動產 - 土地	投資性不動產 - 房屋及建築物	合 計
<u>成 本</u>			
102.1.1.餘額	\$ 19,757	\$ 1,017,813	\$ 1,037,570
存貨出租轉入	1,073,705	426	1,074,131
本期新增	—	420	420
租約到期轉出	(18,721)	(937)	(19,658)
102.12.31 餘額	<u>\$ 1,074,741</u>	<u>\$ 1,017,722</u>	<u>\$ 2,092,463</u>
	投資性不動產 - 房屋及建築物		
<u>累計折舊及減損</u>			
102.1.1.餘額	\$ 57,292		
折舊費用	32,241		
租約到期轉出	(237)		
102.12.31 餘額	<u>\$ 89,296</u>		
	投資性 不動產 - 土地	投資性不動產 - 房屋及建築物	合 計
<u>成 本</u>			
101.1.1.餘額	\$ 19,757	\$ 1,015,897	\$ 1,035,654
本期新增	—	3,983	3,983
本期處分數	—	(2,067)	(2,067)
101.12.31 餘額	<u>\$ 19,757</u>	<u>\$ 1,017,813</u>	<u>\$ 1,037,570</u>
	投資性不動產 - 房屋及建築物		
<u>累計折舊及減損</u>			
101.1.1.餘額	\$ 25,216		
折舊費用	32,085		
本期處分數	(9)		
101.12.31 餘額	<u>\$ 57,292</u>		

1. 提供擔保情形請參閱附註八。

2. 民國一〇二年度及一〇一一年度投資性不動產業經投保，投保金額分別為 982,485 千元及 701,775 千元。

3.投資性不動產之收益

	102.12.31	101.12.31
投資性不動產之租金收入	\$ 95,316	\$ 78,237
減：當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	(77,658)	(80,425)
合計	\$ 17,658	(\$ 2,188)

4.投資性不動產之公允價值

本公司持有之投資性不動產之公允價值於民國一〇二年及民國一〇一年十二月三十一日分別為 4,058,383 仟元及 2,204,680 仟元。本公司所有之投資性不動產係委由外部鑑價專家進行評價。

5.本公司投資性不動產-房屋及建築物之重大組成部分主要有出租辦公室主建物、電梯設備及空調設備等，並分別按其耐用年限三十六年、三十六年及十五年予以計提折舊。

(十)短期借款

借款性質	102.12.31	101.12.31	101.1.1
擔保銀行借款	\$ 619,000	\$ 1,571,000	\$ 1,776,000
無擔保銀行借款	125,040	217,014	163,000
	\$ 744,040	\$ 1,788,014	\$ 1,939,000
利率區間	2.20%~ 2.94%	1.84%~ 2.80%	1.67%~ 2.75%

提供擔保情形請參閱附註七、八及九。

(十一)應付短期票券

一〇二一年十二月三十一日		利率	天數	到期日	金額
承銷機構	保證機構	0.74%	28~30	103.01.10	\$
兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	兆豐票券金融股份有限公司台中分公司			~	1,359,000
國際票券金融股份有限公司台中分公司	國際票券金融股份有限公司台中分公司		12~25	103.01.07	241,100
中華票券金融股份有限公司台中分公司	中華票券金融股份有限公司台中分公司	1.90%	21~29	103.01.07	565,000
				~	
	小計				2,165,100
	減：應付短期票券折價				(857)
	淨額				\$ 2,164,243

一 〇 一 年 十 二 月 三 十 一 日

承銷機構	保證機構	利率	天數	到期日	金額
兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	0.900%	28~84	102.01.04 ~ 102.01.24	\$ 574,700
中華票券金融股份有限公司台中分公司	中華票券金融股份有限公司台中分公司			102.02.26	
國際票券金融股份有限公司台中分公司	國際票券金融股份有限公司台中分公司	1.600%	22~31	102.01.04 ~ 102.01.24	385,000
	小計				1,009,700
	減：應付短期票券折價				(740)
	淨額				\$ 1,008,960

一 〇 一 年 一 月 一 日

承銷機構	保證機構	利率	天數	到期日	金額
兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	0.900%	59~69	101.01.05	\$ 860,000
中華票券金融股份有限公司台中分公司	中華票券金融股份有限公司台中分公司			101.01.10	
國際票券金融股份有限公司台中分公司	國際票券金融股份有限公司台中分公司	1.550%	36~49	101.02.02	351,000
	小計				1,261,000
	減：應付短期票券折價				(587)
	淨額				\$ 1,260,413

提供擔保情形請參閱附註八及九。

(十二)負債準備

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
員工短期帶薪休假準備	\$ 1,540	\$ 1,483	\$ 1,432
合計	\$ 1,540	\$ 1,483	\$ 1,432

1.員工短期帶薪休假準備

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
期初餘額	\$ 1,483	\$ 1,432	\$ 1,432
新增	57	51	
期末餘額	\$ 1,540	\$ 1,483	

2.負債準備主要係依歷史經驗、管理階層的判斷及其他已知原因估計可能發生之產品保固費用及員工短期帶薪休假，預計該負債準備將於一年內使用。

(十三)預收款項

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
預收款	\$ 1,056,930	\$ 840,113	\$ 836,692
	102.12.31	101.12.31	101.1.1
預收土地款			
順天夏朵	\$ 13,291	\$ 35,954	\$ 206,728
順天御南苑	526,425	341,460	196,140
順天領航家	—	—	104,409
順天敦鳳	101,042	156,886	111,976
西屯區福德段	2,740	—	—
小計	643,498	534,300	619,253
預收房屋款			
順天夏朵	5,247	21,291	85,716
順天領航家	—	—	47,438
順天敦鳳	53,646	48,059	22,419
順天御南苑	348,209	232,777	56,721
小計	407,102	302,127	212,294
預收租金收入	3,850	2,063	1,380
其他預收款-變更追加減	1,607	944	589
其他預收款-其他營業收入	873	679	334
其他預收款-其他	—	—	2,842
	\$ 1,056,930	\$ 840,113	\$ 836,692

關係人交易請參閱附註(七)

(十四)長期借款

借 款 性 質 到 期 日	102.12.31	101.12.31	101.1.1
擔保借款			
土地銀行-台中分行	115.07.11	\$ —	\$ 588,609
土地銀行-台中分行	110.12.06	—	45,467
台灣銀行-台中分行	105.07.01	—	280,500
台灣銀行-台中分行	107.10.16	186,000	—
小 計		186,000	914,576
減：一年內到 期 部 分		—	(47,950)
		\$ 186,000	\$ 866,626
		2.60%	2.23%~ 2.60%
利率區間			\$ 634,074
			2.23%

1.提供擔保情形請參閱附註七、八及九。

2.本公司於民國一〇〇年七月十一日向台灣土地銀行台中分行簽訂擔保借款650,000 仟元之長期借款合同，契約期間至民國一〇五年七月十一日止，自民國一〇〇年八月十一日起每月為一期，分一百八十期平均償還本金。本公司已於一〇二年第三季提前償還該筆借款。

3.本公司於民國一〇〇年十二月六日向台灣土地銀行台中分行簽訂擔保借款50,000 仟元之長期借款合同，契約期間至民國一〇一年十二月六日止，自民國一〇一年一月六日起每月為一期，依銀行借款本金攤還表分一百二十期平均償還。本公司已於一〇二年第三季提前償還該筆借款。

4.本公司於民國一〇一年十月二十六日向台灣銀行台中分行簽訂擔保借款額度579,000 仟元之長期借款合同，契約期間至民國一〇五年七月一日止，約定本公司若未於民國一〇二年十二月三十一日前動工，則自民國一〇三年一月一日起每月為一期，分三十一期平均償還本金。本公司已於一〇二年第二季出售該筆土地，並提前償還該筆借款。

5.本公司於民國一〇二年十月十六日向台灣銀行台中分行簽訂擔保借款額度980,000 仟元之長期借款合同，契約期間至民國一〇七年十月十六日止，約定本公司若未於訂約後1年6個月內動工興建，本金應自第三年起，一個月為一期，分36期按月平均攤還。

(十五)營業租賃

承租人租賃

不可取消之營業租賃的應付租金付款情形如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
一年內	\$ 22,235	\$ 21,176	\$ 21,176
一年至五年	91,164	90,053	87,882
五年以上	174,110	197,457	220,805
	<u>\$ 287,509</u>	<u>\$ 308,686</u>	<u>\$ 329,863</u>

本公司與教育部簽訂惠國段 24 地號土地租賃契約，租賃期間自民國九十五年四月六日起二十年(不包含一年規劃興建期間，租賃期間屆滿後，本公司得申請續約一次，期間為二十年)。以上租金係以租賃契約簽訂時約定之年租率計算，自租賃契約起始日起每 3 年調整 1 次，於租金調整當年平均消費者物價指數與前 3 年消費者物價指數幾何平均數之差額大於零時，則租金調整增加百分之五，差額等於或小於零時，則租金不調整增加亦絕不調整減少。若年度地價稅額大於本公司應繳之年租金，則租金自地價稅應納截止日之次月起調整以當期地價稅額之 2 倍為年租金，且得依雙方任一方之書面要求重新議定租約內容或解約。故未來各年度應付租金金額將可能與實際支付數產生差異。

本公司於前述租賃期間內除土地租金外，尚需繳納保證金 70,000 仟元。地上物係由本公司投資建造，租賃期間內擁有產權，租賃期間屆滿、終止或因其他事由終了前三個月，本公司應以書面通知教育部按現狀無償點交或無條件拆除回復土地原狀。租賃屆滿或終止前三十日，由教育部書面通知本公司限期依教育部之意思表示將租賃土地地上建築物現狀無償點交教育部，並由受託金融機構將地上建築物移轉登記為國有；或無條件自行拆除地上建築物後，由受託金融機構辦理地上建築物減失登記。若教育部通知本公司無條件拆除回復租賃土地原狀，本公司應立即拆離，並將租賃土地騰空恢復原狀，交還教育部，其留置之物品並應自行搬離，否則由教育部任意處置，所需費用由本公司負擔。

民國一〇二年及一〇一年度營業租賃列報於損益之費用分別為 21,536 仟元及 19,815 仟元。

(十六)員工福利

1.確定福利計劃

本公司依「勞動基準法」訂定之員工退休計畫，係屬確定福利計畫。依該計畫之規定，員工退休金係按服務年資及退休前六個月之平均薪資計算。前述公司每月按員工薪資總額百分之八提撥勞工退休金準備，交由勞工退休準備金監督委員會以該等委員會名義存入台灣銀行之專戶。

本公司確定福利義務之組成、現值之變動、認列為費用之服務成本及重要精算假設說明如下：

(1)報導日之精算假設：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
折現率	1.75%	1.50%	1.75%
未來薪資水準增加率	2.00%	2.00%	2.00%
退休基金資產預期投資報酬率	1.75%	1.75%	2.00%

(2)有關確定福利計劃所認列為費用之退休金成本金額列示如下：

	102 年度	101 年度
當期服務成本	\$ 465	\$ 454
利息成本	507	513
計畫資產預期報酬	(147)	(88)
	<u>\$ 825</u>	<u>\$ 879</u>

(3)本公司因確定福利計劃所產生之義務列入資產負債表之金額列示如下：

確定福利義務之組成	102.12.31	101.12.31	101.1.1
確定福利義務現值	\$ 33,466	\$ 34,240	\$ 32,572
計畫資產公允價值	(9,509)	(8,309)	(7,129)
已認列確定福利義務	<u>\$ 23,957</u>	<u>\$ 25,931</u>	<u>\$ 25,443</u>

(帳列應計退休金負債)

(4)本公司確定福利義務現值之變動列示如下：

	102 年度	101 年度
年初確定福利義務	\$ 34,240	\$ 32,572
當期服務成本	465	454
利息費用	507	513
精算損失(利益)	(1,746)	701
年底確定福利義務	<u>\$ 33,466</u>	<u>\$ 34,240</u>

(5)當年度計畫資產公允價值之變動列示如下:

	1 0 2 年 度	1 0 1 年 度
年初計畫資產公允價值	\$ 8,309	\$ 7,129
計畫資產預期報酬	147	88
精算利益(損失)	(38)	(15)
雇主提撥數	1,091	1,107
年底計畫資產公允價值	\$ 9,509	\$ 8,309

(6)計畫資產公允價值之組成百分比列示如下:

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
現金	100%	—	—
其他	—	100%	100%
計畫資產之公允價值(%)	100%	100%	100%

整體資產預期報酬率係根據歷史報酬趨勢以及分析師對於相關義務存續期間內，該資產所處市場之預測，並參考勞工退休準備金監督委員會對勞工退休準備之運用情形，於考量最低收益不低於當地銀行二年定期存款利率之收益之影響所作之估計。民國一〇二年度計畫資產之實際報酬為109仟元。

經驗調整之歷史資訊列示如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
確定福利義務現值	\$ 33,466	\$ 34,240	\$ 32,572
計畫資產公允價值	(9,509)	(8,309)	(7,129)
提撥狀況	\$ 23,957	\$ 25,931	\$ 25,443
計畫負債之經驗調整	\$ 791	\$ 592	\$ 102
計畫資產之經驗調整	(\$ 38)	(\$ 15)	\$ 1

本公司民國一〇二年度及民國一〇一年度分別認列 1,708 仟元及 (716)仟元精算利益(損失)於其他綜合損益；截至民國一〇二年十二月三十一日止，本公司累積認列於其他綜合損益之精算利益為 992 仟元。

另本公司民國一〇二年度預期於下一會計年度對確定福利計畫提撥 877 仟元。

2.確定提撥計畫

本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休計畫，係屬確定提撥計畫。前述公司依員工每月薪資百分之六提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

依上述相關規定，本公司於民國一〇二年度於綜合損益表認列為費用之退休金成本說明如下：

	<u>1 0 2 年 度</u>	
確定提撥計畫之提撥數	\$	1,599
退休金成本合計	<u>\$</u>	<u>1,599</u>

截至民國一〇二年十二月三十一日止，民國一〇二年度報導期間尚未支付計畫之已到期提撥金額 265 仟元。該金額於報導期間結束日後已支付。

3. 員工短期帶薪休假準備請參閱附註六(十二)。

(十七) 股本

1. 本公司一〇二年股東會決議盈餘增資46,777仟元，上項增資業經行政院金融監督管理委員會證券期貨局一〇二年七月二十三日金管證發字第1020028704號函核准，並於一〇二年九月二十三日經經濟部商業司核准。
2. 截至民國一〇二年十二月三十一日、一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日止，本公司額定股本均為2,500,000仟元，每股面額10元，皆分為250,000仟股。
3. 截至民國一〇二年十二月三十一日、一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日止，本公司已發行股本分別為2,385,624仟元、2,338,847仟元及2,338,847仟元，每股面額10元，分別為238,562仟股、233,885仟股及233,885仟股。

(十八) 資本公積

	<u>102.12.31</u>		<u>101.12.31</u>		<u>101.1.1</u>	
發行股票溢價	\$	1,148	\$	1,148	\$	1,148
庫藏股票交易		185,322		129,495		129,495
其他		323		265		251
	<u>\$</u>	<u>186,793</u>	<u>\$</u>	<u>130,908</u>	<u>\$</u>	<u>130,894</u>

1. 依公司法規定，資本公積除用以彌補虧損及撥充資本外，不得使用。公司非於盈餘公積彌補虧損，仍有不足時，不得以資本公積補充之。
2. 依公司法規定超過面額發行股票所得溢價及受領贈與之所得可辦理轉增資，又證券交易法施行細則等規定，各發行公司以超過票面金額發行股票所得溢價之資本公積轉增資撥充者，每年以一次為限，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十，且應俟產生該次增資之公積經公司主管機關核准登記後之次一年度，始可將該次轉入之資本公積撥充資本。
3. 依據於民國一〇一年一月四日公布公司法修訂條文，前述資本公積亦得以現金分配。
4. 採權益法之長期股權投資認列之資本公積，不得作為任何用途。

(十九)保留盈餘

1.依本公司章程規定，每年決算後當期淨利，應先彌補虧損，次就其餘額提存百分之十為法定盈餘公積，並依法令規定提列及迴轉特別盈餘公積後，如尚有盈餘，連同上一年度累積未分配盈餘及當年度未分配盈餘調整數額提撥百分之三十以上，按下列方式分派之：

- (1) 員工紅利不低於百分之一。
- (2) 董事、監察人酬勞不高於百分之三。
- (3) 股東股利百分之九十六，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 元則不予發放，改以股票股利發放。

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扣除，嗣後股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

本公司民國一〇二年及一〇一年度員工紅利估列金額分別為 7,455 仟元及 2,885 仟元，董監酬勞分別為 7,455 仟元及 8,654 仟元，其估列基礎為依據過去實際發放之經驗並參酌當期淨利並依據章程所定之成數估列，配發股票紅利之股數計算基礎係依據股東會決議日前一日收盤價並考量除權除息之影響，並認為當年度之營業成本或營業費用，惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為次年度之損益。

2.本公司民國一〇一年度盈餘分配議案，截至會計師查核報告書出具日止，已經股東會通過，有關董事會通過擬議及股東會決議盈餘分派情形，請至台灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

本公司股東常會分別於民國一〇二年六月十日及一〇一年六月十三日決議通過一〇一年度及一〇〇年度之盈餘分配議案如下：

	一〇一年度		一〇〇年度	
	盈餘分配案	每股股利(元)	盈餘分配案	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 39,677		\$ 8,551	
特別盈餘公積	(313)		508	
現金股利	187,108	\$ 0.8	93,554	\$ 0.4
股票股利	46,777	0.2	—	—
	<u>\$ 273,249</u>		<u>\$ 102,613</u>	

101 年度之盈餘分配案、員工紅利及董監事酬勞係按本公司依據修訂前證券發行人財務報告編製準則及中華民國一般公認會計原則所編製之 101 年度財務報告，作為董事會擬議盈餘分配議案之基礎。

本公司股東會決議配發一〇一年度及一〇〇年度員工現金紅利分別為 2,436 仟元及 975 仟元，差異數分別為 448 仟元及 198 仟元，董監事酬勞分別為 7,309 仟元及 2,924 仟元，差異數分別為 1,345 仟元及 595 仟元，係自結損益認列費用，差異金額依會計估計變動調整分別列入一〇二年度及一〇一年度費用。

3.本公司董事會於民國一〇三年三月十七日擬議通過一〇二年度之盈餘分配議案如下：

	盈餘分配案		每股股利(元)	
	一〇二年度		一〇二年度	
法定盈餘公積	\$	62,059		
現金股利		286,275	\$	1.2
股票股利		71,569		0.3
	\$	419,903		

本公司董事會亦同時擬議配發一〇二年度員工現金紅利 7,455 仟元及董監事酬勞 7,455 仟元，前述擬配發金額與本公司一〇二年度以費用列帳之金額並無重大差異。

有關一〇二年度之盈餘分配案、員工紅利及董監事酬勞尚待預計於一〇三年六月六日召開之股東常會決議。

上述有關員工紅利及董監事酬勞相關資訊可自公開資訊觀測站查詢。

4. 法定盈餘公積除彌補公司虧損外，依據於民國一〇一年一月四日公布之公司法修訂條文，法定盈餘公積超過實收資本額百分之二十五之部分，得撥充股本或得以現金分配之。

(二十)庫藏股票

1. 證券交易法規定公司對買回已發行在外股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十，收買股份之總金額，不得逾保留盈餘加計發行股份溢價及已實現之資本公積之金額。
2. 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及表決權等權利。
3. 子公司持有母公司之股票視同庫藏股，係早期為配合政府政策及維護公開市場股價之穩定，陸續於公開市場購入本公司之股票，民國一〇二年度及一〇一年度金額按持股比例計算均為 28,770 仟元，股數分別為 8,110 仟股及 7,951 仟股。

(二十一)營業收入

	一〇二年度	一〇一年度
租賃收入	\$ 95,316	\$ 78,237
營建收入	2,356,077	2,320,604
勞務收入	14,026	18,698
佣金收入	829	—
其他營業收入	9,897	25,379
營建收入銷貨 退回及折讓	(2,372)	(366)
	<u>\$ 2,473,773</u>	<u>\$ 2,442,552</u>

(二十二)營業成本

	一〇二年度	一〇一年度
租賃成本	\$ 77,658	\$ 80,425
營建成本	1,532,511	1,633,370
勞務成本	3,845	2,298
其他營業成本	14,736	11,503
存貨跌價損失	7,000	—
	<u>\$ 1,635,750</u>	<u>\$ 1,727,596</u>

(二十三)營業外收入及支出

1.其他收入

	一〇二年度	一〇一年度
利息收入	\$ 2,782	\$ 910
股利收入	216	216
其他收入-其他	11,188	5,737
	<u>\$ 14,186</u>	<u>\$ 6,863</u>

2.其他利益及損失

	一〇二年度	一〇一年度
減損損失	\$ 1,982	\$ 3,145
手續費支出	10,420	8,594
其他(損失)	6,232	35,168
	<u>\$ 18,634</u>	<u>\$ 46,907</u>

3.財務成本

	一〇二年度	一〇一年度
利息費用	\$ 37,333	\$ 52,517
減：符合要件之 資產資本化金額	(27,636)	(40,836)
	\$ 9,697	\$ 11,681

(二十四)本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用

	一〇二年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 3,184	\$ 75,064	\$ 78,248
勞健保費用	228	3,584	3,812
退休金費用	140	2,284	2,424
其他員工福利費用	65	2,190	2,255
折舊費用	33,152	4,671	37,823
攤銷費用	5	490	495

	一〇一年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 1,901	\$ 74,269	\$ 76,170
勞健保費用	143	3,086	3,229
退休金費用	97	2,530	2,627
其他員工福利費用	45	2,257	2,302
折舊費用	33,033	4,608	37,641
攤銷費用	6	488	494

(二十五)所得稅

1. 認列於損益之所得稅

	一〇二年度	一〇一年度
當期所得稅：		
年初至當期末產生之應付所得稅	\$ 17,797	\$ 10,578
土地增值稅計入當期所得稅	33,648	24,332
當期所得稅總額	<u>51,445</u>	<u>34,910</u>
遞延所得稅：		
與暫時性差異產生及迴轉有關之遞延所得稅費用 (16,031)	(22,168)
遞延所得稅總額		
所得稅費用	<u>\$ 35,414</u>	<u>\$ 12,742</u>

(1)所得稅費用組成部分：

當年度會計所得與認列於損益之所得稅費用調節如下：

	一〇二年度	一〇一年度
稅前利益	<u>\$ 622,354</u>	<u>\$ 476,967</u>
稅前淨利按法定稅率計算之稅額	105,800	81,084
調整項目之稅額影響數：		
免稅所得	(95,722)	(66,796)
計算課稅所得時不予計入項目之影響數	(4,601)	(3,710)
未分配盈餘加徵	12,320	—
土地增值稅計入當期所得稅	33,648	24,332
遞延所得稅淨變動數		
暫時性差異	<u>(16,031)</u>	<u>(22,168)</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 35,414</u>	<u>\$ 12,742</u>

(2)認列於其他綜合損益之所得稅

	一〇二年度	一〇一年度
所得稅費用(利益)		
與確定福利計畫精算損益有關	<u>(\$ 76)</u>	<u>(\$ 122)</u>
	<u>(\$ 76)</u>	<u>(\$ 122)</u>

「所得基本稅額條例」於民國一〇一年八月修正，其新增條文規範企業於民國一〇二年度以後出售持有滿3年屬所得稅法第四條之一規定之股票者，其淨利將予以減半計入計算當年度證券交易所得。此外，基本所得之扣除額及稅率分別由200萬元調降為50萬元及由10%調增為12%，修正條文自民國一〇二年度施行。本公司經評估因所得基本稅額條例修正對本公司並未產生重大影響。

一〇二年度	期初餘額	本期變動	期末餘額
暫時性差異			
借記/(貸記)損益表			
未實現存貨跌價損失	\$ -	\$ 1,190	\$ 1,190
未實現投資損(益)	5,360	(16,469)	(11,109)
金融資產減損損失	-	872	872
未實現不休假獎金	252	10	262
非固定資產之土地借款利息遞延認列	-	32,941	32,941
遞延銷售費用財務稅務認列之差異	23,104	(5,162)	17,942
應計退休金負債	1,667	2,405	4,072
未實現租金收入	(2,791)	201	(2,590)
未實現呆帳損失及其他	25	43	68
小計	27,617	16,031	43,648
借記/(貸記)其他綜合損益			
確定福利計劃之精算損益	121	(167)	(46)
遞延所得稅資產	\$ 27,738	\$ 15,864	\$ 43,602

一〇一年度	期初餘額	本期變動	期末餘額
暫時性差異			
借記/(貸記)損益表			
未實現呆帳損失及其他	63	(38)	25
未實現投資損(益)	5,386	(26)	5,360
未實現不休假獎金	-	252	252
未實現租金收入	-	(2,791)	(2,791)
應計退休金負債	-	1,667	1,667
遞延銷售費用財務稅務認列之差異	-	23,104	23,104
小計	5,449	22,168	27,617
借記/(貸記)其他綜合損益			
確定福利計劃之精算損益	\$ -	\$ 121	\$ 121
遞延所得稅資產	\$ 5,449	\$ 22,289	\$ 27,738

本公司之部分遞延所得稅資產及負債，由於納稅主體及稅務機關相同，故以抵銷後之淨額表達。

2. 本公司截至民國一〇〇度之營利事業所得稅結算申報案，業經主管稽徵機關核定。

3. 未分配盈餘相關資訊：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
八十七年度以後	\$ 786,435	\$ 488,214	\$ 124,440
合 計	\$ 786,435	\$ 488,214	\$ 124,440

4. 兩稅合一相關資訊：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
可扣抵稅額帳戶餘額	\$ 35,380	\$ 40,349	\$ 50,869

	一〇二年度		一〇一年度	
			股票股利	現金股利
預計(實際)盈餘分配之稅額扣抵比率	6.08%(註)		7.33%	7.33%

(註)：由於實際分配予股東之可扣抵稅額，應以股利盈餘分配日之股東可扣抵額帳戶餘額為計算基礎，其與將來實際分配予股東時所適用之稅額扣抵比率可能有差異。依台財稅字第 10204562810 號規定，本公司計算首次採用個體財務報告會計準則年度稅額扣抵比率時，其帳載累積未分配盈餘已包含因首次採用個體財務報告會計準則產生之保留盈餘調整數。

(二十六) 每股盈餘

計算每股盈餘之分子及分母揭露如下：

	一〇二年度	一〇一年度	一〇一年度
	稅後金額	加權平均流動在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
屬於普通股股東之本年度盈餘	\$ 620,588	230,452	\$ 2.69
	一〇二年度	一〇一年度	一〇一年度
	稅後金額	加權平均流動在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
屬於普通股股東之本年度盈餘	\$ 464,225	230,452	\$ 2.01

(二十七) 資本管理

本公司基於現行營運產業特性及未來公司發展情形，並且考量外部環境變動等因素，規劃本公司未來期間所需之營運資金及股利支出等需求，保障本公司能繼續營運，回饋股東且同時兼顧其他利益關係人之利益，並維持最佳資本結構以長遠提升股東價值。

為了維持或調整資本結構，本公司可能會調整支付予股東的股息金額，發行新股、向股東發還現金或買回本公司股份。

本公司管理階層定期審核資本結構，並考量上同資本結構可能涉及之成本與風險。一般而言，本公司採用審慎之風險管理策略。

七、關係人交易

(一) 關係人之名稱

本公司為本公司及本公司之子公司之最終控制者。

(二) 本公司與其他關係人間之交易明細揭露如下：

1. 營業交易

	營業收入(銷貨及租賃收入)	
	102 年度	101 年度
關聯企業	\$ 2,401	\$ 2,615
實質關係人	14,494	29,088
	<u>\$ 16,895</u>	<u>\$ 31,703</u>

本公司與關係人之銷貨交易，其交易價格與收款條件與非關係人並無重大差異。

	進貨	
	102 年度	101 年度
關聯企業	\$ 783,381	\$ 1,116,984

本公司支付上述關聯企業工程款均依照一般營建工程條件辦理。

	佣金支出	
	102 年度	101 年度
實質關係人	\$ —	\$ 1,148

	其他收入	
	102 年度	101 年度
關聯企業	\$ —	\$ 296

2. 報導期間結束日之流通在外餘額如下

	應收關係人款項		
	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
關聯企業	\$ —	\$ —	\$ 9,555
實質關係人	77	—	—
	<u>\$ 77</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 9,555</u>

	應付關係人款項		
	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
關聯企業	\$ 683,600	\$ 543,565	\$ 341,308
實質關係人	629	—	—
	<u>\$ 684,229</u>	<u>\$ 543,565</u>	<u>\$ 341,308</u>

	預收房地款		
	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
實質關係人	\$ 53,919	\$ 34,314	\$ 28,334

	代付款		
	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
關聯企業	\$ 133,340	\$ 22,526	\$ 22,839

3. 主要管理階層薪酬資訊

	一〇二年度		一〇一年度	
短期員工福利	\$	9,573	\$	7,728
退職後福利		88		35
合計	<u>\$</u>	<u>9,661</u>	<u>\$</u>	<u>7,763</u>

4. 其 他

- (1) 本公司民國一〇一年五月向實質關係人購買台中市西屯區福德段 215 地號土地，截至民國一〇二年十二月三十一日，共支付土地款計 79,608 仟元。(財產交易金額包括非關係人交易)
- (2) 本公司因業務需要，向各金融機構簽訂借款合同，由本公司實質關係人共同連帶保證。

八、質押之資產

下列資產業已提供作為銀行借款之擔保品或其用途受到限制：

資 產 名 稱	102.12.31	101.12.31	101.1.1	擔 保 用 途
不 動 產 、 廠 房 及 設 備 及 投 資 性 不 動 產	\$ 1,007,511	\$ 1,040,977	\$ 1,074,561	短期借款、長期借款、商業本票
營 建 用 地	693,712	3,308,232	1,877,013	短期借款、商業本票、一年內到期之長借
在 建 土 地	2,274,159	1,297,293	3,057,298	短期借款、商業本票
待 售 房 地	986,626	625,509	—	商業本票
其 他 流 動 資 產	78,538	107,898	236,323	銀行存款
其 他 非 流 動 資 產	69,836	21,867	33,869	存出保證金
	<u>\$ 5,110,382</u>	<u>\$ 6,401,776</u>	<u>\$ 6,279,064</u>	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾：

本公司截至民國一〇二年度承諾事項及或有事項包括：

(一)本公司截至民國一〇二年十二月三十一日所簽訂之購地合約明細如下：

工 程 名 稱	地 點
台中市北屯區	台中市北屯區崇德段
"	台中市北屯區倡和段
台中市西屯區	台中市西屯區民安段
"	台中市西屯區福星段
台中市北區	台中市北區乾溝子段

截至民國一〇二年十二月三十一日止，簽訂之合約總價為 87,380 仟元，已支付 26,950 仟元（帳列存貨—預付土地款）。

截至民國一〇二年十二月三十一日止，簽訂之合約總價為 934,672 元，已支付 862,038 仟元（帳列存貨—營建用地）。

(二) 本公司開立 3,379,600 仟元之保證票據，作為向兆豐票券金融股份有限公司台中分公司等票券公司發行商業本票之保證

- (三) 本公司開立 50,000 仟元之保證票據予教育部，作為西屯區惠國段 24 地號土地租賃，不得經營特種行業，如違約時之懲罰性違約賠償擔保本票。
- (四) 本公司開立 2,850,000 仟元之保證票據，作為向台灣銀行台中分行等銀行借款之保證。
- (五) 本公司開立 72,634 仟元之保證票據，作為向北區乾溝子段地主購買土地尾款支付之保證。
- (六) 本公司開立 44,000 仟元之保證票據予台灣銀行台中分行，作為彰化社頭織襪產業園區履約之保證。
- (七) 本公司開立 70,000 仟元之保證票據予台灣土地銀行台中分行，作為順天經貿廣場履約之保證。
- (八) 本公司開立 500,000 仟元之保證票據予台灣銀行台中分行，作為雲林科技工業區履約之保證。
- (九) 本公司於民國一〇二年度接獲財政部中區國稅局營業稅罰鍰之裁處書，已提出復查。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

金融工具

1. 金融工具之公允價值

	一〇二年十二月三十一日	
	帳面金額	公允價值
金融資產：		
非衍生性金融工具		
現金及約當現金	\$ 38,478	\$ 38,478
應收票據(含關係人)	5,135	5,135
應收帳款(含關係人)	43,898	43,898
其他應收款	7,368	7,368
其他金融資產-流動	78,538	78,538
以成本衡量之金融資產-非流動	18,219	18,219

	一〇一年十二月三十一日	
	帳面金額	公允價值
金融資產：		
非衍生性金融工具		
現金及約當現金	\$ 16,022	\$ 16,022
應收票據(含關係人)	30,562	30,562
應收帳款(含關係人)	36,235	36,235
其他應收款	7,159	7,159
其他金融資產-流動	107,898	107,898
以成本衡量之金融資產-非流動	20,201	20,201
其他金融資產-非流動	21,182	21,182

	一〇一年一月一日	
	帳面金額	公允價值
金融資產：		
非衍生性金融工具		
現金及約當現金	\$ 23,064	\$ 23,064
應收票據(含關係人)	4,450	4,450
應收帳款(含關係人)	149,235	149,235
其他應收款	7,168	7,168
其他金融資產-流動	236,323	236,323
以成本衡量之金融資產-非流動	20,201	20,201
其他金融資產-非流動	20,801	20,801

	一〇二年十二月三十一日	
	帳面金額	公允價值
金融負債：		
非衍生性金融工具		
短期借款	\$ 744,040	\$ 744,040
應付短期票券	2,164,243	2,164,243
應付票據(含關係人)	91,582	91,582
應付帳款(含關係人)	675,469	675,469
其他應付款	76,718	76,718
預收款項	1,056,930	1,056,930
長期借款(含一年內到期之長期借款)	186,000	186,000

一〇一年十二月三十一日

	帳面金額	公允價值
金融負債：		
非衍生性金融工具		
短期借款	\$ 1,788,014	\$ 1,788,014
應付短期票券	1,008,960	1,008,960
應付票據(含關係人)	119,702	119,702
應付帳款(含關係人)	492,239	492,239
其他應付款	67,218	67,218
預收款項	840,113	840,113
長期借款(含一年內到期之長期借款)	914,576	914,576

一〇一年一月一日

	帳面金額	公允價值
金融負債：		
非衍生性金融工具		
短期借款	\$ 1,939,000	\$ 1,939,000
應付短期票券	1,260,413	1,260,413
應付票據(含關係人)	76,848	76,848
應付帳款(含關係人)	288,141	288,141
其他應付款	35,921	35,921
預收款項	836,692	836,692
長期借款(含一年內到期之長期借款)	681,944	681,944

2. 財務風險管理目的

本公司財務風險管理目標，係為管理與營運活動相關之利率風險、信用風險及流動風險。為降低相關財務風險，本公司致力於辨認、評估並規避市場之不確定性，以降低市場變動對公司財務績效之潜在不利影響。

本公司之重要財務活動，係經董事會依相關規範及內部控制制度進行覆核。於財務計劃執行期間，本公司必須恪遵關於整體財務風險管理及權責劃分之相關財務操作程序。

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，市場風險主要包括利率風險。

利率風險係指由於市場利率之變動所造成金融工具公允價值變動之風險。本公司之利率風險，主要係來自於固定收益投資與浮動利率借款。

有關利率風險之敏感度分析，係以財務報導期間結束日固定收益投資之公允價值變動為計算基礎，並假設持有一個季度。假若利率上升/下降十個基本點，本公司於民國一〇二年度及一〇一年度之淨利將分別減少/增加 3,094 仟元及 3,712 仟元。

4. 信用風險管理

信用風險係指交易對方違反合約義務並對本公司造成財務損失之風險。本公司之信用風險，主要係來自於營運活動產生之應收款項，及投資活動產生之銀行存款、固定收益投資及其他金融工具。營運相關信用風險與財務信用風險係分別管理。

營運相關信用風險

為維持應收帳款的品質，本公司對個別客戶的風險評估係考量包括該客戶之財務狀況、信評機構評等、本公司內部信用評等、歷史交易記錄及目前經濟狀況等多項可能影響客戶付款能力之因素。本公司亦會在適當時機使用某些信用增強工具，以降低特定客戶的信用風險。

本公司應收款項主要係預售房地期間向客戶收取之期款，因該帳款係屬公司完工交屋前之預售房地款性質，因此經評估並無重大之信用風險。

財務信用風險

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由本公司財務部門衡量並監控。由於本公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

5. 流動性風險管理

本公司管理流動性風險之目標，係為維持營運所需之現金及約當現金、高流動性之有價證券及足夠的銀行融資額度等，以確保本公司具有充足的財務彈性。

下表係按到期日及未折現之到期金額彙總列示本公司已約定還款期間之金融負債分析：

	一〇二年十二月三十一日					合 計
	短於一個月	一至三個月	三個月至一年	一至五年	五年以上	
非衍生金融負債						
銀行借款	\$ —	\$ 20,000	\$ —	\$ 910,040	\$ —	\$ 930,040
應付短期票券	2,164,243	—	—	—	—	2,164,243
應付票據(含關係人)	50,441	41,121	20	—	—	91,582
應付帳款(含關係人)	96,814	642	578,013	—	—	675,469
其他應付款	22,961	3,664	50,093	—	—	76,718
存入保證金	52	904	6,933	6,316	9,461	23,666
	<u>\$ 2,334,511</u>	<u>\$ 66,331</u>	<u>\$ 635,059</u>	<u>\$ 916,356</u>	<u>\$ 9,461</u>	<u>\$ 3,961,718</u>

	一〇一年十二月三十一日					合 計
	短於一個月	一至三個月	三個月至一年	一至五年	五年以上	
非衍生金融負債						
銀行借款	\$ 84,000	\$ —	\$ —	\$ 2,618,590	\$ —	\$ 2,702,590
應付短期票券	958,991	49,969	—	—	—	1,008,960
應付票據(含關係人)	91,064	25,040	3,180	418	—	119,702
應付帳款(含關係人)	56,195	57,030	7,830	371,184	—	492,239
其他應付款	15,406	7,763	34,538	9,511	—	67,218
存入保證金	1,018	460	2,404	8,254	8,802	20,938
	<u>\$ 1,206,674</u>	<u>\$ 140,262</u>	<u>\$ 47,952</u>	<u>\$ 3,007,957</u>	<u>\$ 8,802</u>	<u>\$ 4,411,647</u>

	一〇一年一月一日					合 計
	短於一個月	一至三個月	三個月至一年	一至五年	五年以上	
非衍生金融負債						
銀行借款	\$ —	\$ 121,000	\$ 47,870	\$ 2,452,074	\$ —	\$ 2,620,944
應付短期票券	909,427	350,986	—	—	—	1,260,413
應付票據(含關係人)	46,187	30,449	212	—	—	76,848
應付帳款(含關係人)	70,159	48,280	157,969	11,733	—	288,141
其他應付款	16,250	2,640	15,381	1,650	—	35,921
存入保證金	476	5,292	5,156	3,250	439	14,613
	<u>\$ 1,042,499</u>	<u>\$ 558,647</u>	<u>\$ 226,588</u>	<u>\$ 2,468,707</u>	<u>\$ 439</u>	<u>\$ 4,296,880</u>

6. 公允價值估計

下表為分析以公允價值衡量之金融工具所採用之評價技術。各等級之定義如下：

第一等級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

第二等級：除包含於第一等級之公開報價外，資產或負債直接(亦即價格)或間接(亦即由價格推導而得)可觀察之輸入值。

第三等級：非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值。

本公司於民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日以公允價值衡量之金融資產為「以成本衡量之金融資產-非流動」，該等金融資產採用之公允價值均屬第三等級。

十三、附註揭露事項：

民國一〇二年度，本公司依證券發行人財務報告編製準之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

(一)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：無。
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)：附表一。
4. 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：附表二。
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：附表三。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上：附表四。
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。

(二)轉投資事項相關資訊

被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊：附表五。

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊：

本公司已於 102 年度合併報告中依規定揭露營運部門財務資訊。

附表一：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)

民國一〇二年度：

持有之公司	有價證券種類及名稱(註1)	與有價證券發行人之關係(註2)	帳列科目	期			備註
				股數(仟)	帳面金額(註3)	持股比例	
順天建設股份有限公司	全國廣播股份有限公司股票	無	以成本衡量之金融資產-非流動	361	2,500	4.40%	—
順天建設股份有限公司	寶盛證券股份有限公司股票	無	以成本衡量之金融資產-非流動	720	12,894	2.31%	—
順天建設股份有限公司	中威光電股份有限公司股票	無	以成本衡量之金融資產-非流動	283	1,225	10.09%	—
順天建設股份有限公司	順天生物科技股份有限公司股票	無	以成本衡量之金融資產-非流動	160	1,600	0.32%	—

註1：本表所稱有價證券，係指屬國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」範圍內之股票、債券、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

註2：有價證券發行人非屬關係人者，該欄免填。

註3：按公允價值衡量者，帳面金額乙欄請填公允價值評價調整後及扣除累計減損之帳面餘額；非屬按公允價值衡量者，帳面金額乙欄請填原始取得成本或攤銷後成本扣除累計減損之帳面餘額。

註4：所列有價證券有因提供擔保、質押借款或其他依約定而受限制使用者，應於備註欄註明提供擔保或質借股數、擔保或質借金額及限制使用情形。

附表二：取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上

民國一〇二年度：

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移日	轉期			
順天建設(股)公司	營建用地、預付土地款	102.02.01~102.12.31	539,055	481,325	鼎○公司等	無	無	無	無	無	依規定應鑑價並取具鑑價報告，其鑑價金額為\$597,740 仟元。	取得目的：建屋出售 目前使用情形：無	無

註1：本表所稱有價證券，係指股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

註2：有價證券帳列採用權益法之投資者，須填寫該二欄，餘得免填。

註3：累計買進、賣出金額應按市價分開計算是否達三億元或實收資本額百分之二十。

註4：實收資本額係指母公司之實收資本額。發行人股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。

附表三：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民國一〇二二年度：

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日期	原取得日期	帳面金額	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
順天建設股份有限公司	臺中市西屯區廣順地段455地號等(帳列營建用地)	102.01.14	95.10.19	994,808	1,560,000	1,560,000	565,192	謝○○等	無	充實營運資金	依規定應鑑價報告，其鑑價金額為\$1,519,982仟元~1,531,240仟元。	

註1：處分資產依規定應鑑價者，應於「價格決定之參考依據」欄中註明鑑價結果。

註2：實收資本額係指母公司之實收資本額。發行人股票每股面額或每股面額非屬新臺幣十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。

註3：事實發生日，係指交易簽約日、付款日、委託成交日、過戶日、董事會決議日或其他足資確定交易對象及交易金額之日等日期孰前者。

附表四：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

民國一〇二二年度：

進(銷)公司之	交易對象名稱	關係	交易情形			交易條件與一般交易不同之情形及原因(註1)		應收(付)票據、帳款		備註(註2)
			進(銷)貨金	估總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	估總應收(付)票據、帳款之比率	
順天建設股份有限公司	建高工程股份有限公司	子公司	783,381	99.9%	依工程合約付款	—	—	應付票據 86,557	94.5%	註
			進貨(在建工程)					應付帳款 597,043	88.4%	註

註：建高工程股份有限公司民國一〇二二年度認列營建收入-神岡豐洲 13,978 仟元、營建收入-社頭織襪 132,462 仟元及營建收入-雲林石榴 4 仟元係帳列本公司代付款-代辦土地開發。

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。

註 3：實收資本額係指母公司之實收資本額。發行人股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。

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)：

民國一〇二二年度：

投資公司名稱	被投資公司名稱(註1、2)	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期股數	未帳率	持有面額	被投資公司本期損益(註2(2))	本期認列之投資(損)益(註2(3))	備註
				本期末	去年底						
順天建設(股)公司	建高工程股份有限公司	中華民國	4. 土木建築營造業。 5. 建築材料買賣。	133,003	133,003	15,116	100.00%	102,913	6,234	(5,114)	子公司(註1)
順天建設(股)公司	估測建設股份有限公司	中華民國	委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓之出租出售。	35,500	35,500	140	35.00%	1,042	(2,268)	(794)	採權益法之投資
順天建設(股)公司	台大興業股份有限公司	中華民國	3. 住宅及大樓開發租售。 4. 都市更新重建業。	21,797	18,947	2,185	95.00%	20,722	(378)	(360)	子公司(註1)

註1：公開發行公司如設有國外控股公司且依當地法令規定以合併報表為主要財務報表者，有關國外被投資公司資訊之揭露，得僅揭露至該控股公司之相關資訊。

註2：非屬註1所述情形者，依下列規定填寫：

- (1) 「被投資公司名稱」、「所在地區」、「主要營業項目」、「原始投資金額」及「期末持股情形」等欄，應依本（公開發行）公司轉投資情形及每一直接或間接控制之被投資公司再轉投資情形依序填寫，並於備註欄註明各被投資公司與本（公開發行）公司之關係（如係屬子公司或孫公司）。
- (2) 「被投資公司本期損益」乙欄，應填寫各被投資公司之本期損益金額。
- (3) 「本期認列之投資損益」乙欄，僅須填寫本（公開發行）公司認列直接轉投資之各子公司及採權益法評價之各被投資公司之損益金額，餘得免填。於填寫「認列直接轉投資之各子公司本期損益金額」時，應確認各子公司本期損益金額業已包含其再轉投資依規定應認列之投資損益。

十五、首次採用國際財務報導準則

本公司針對所有結束於民國一〇一年十二月三十一日(含)以前之會計年度，係根據我國一般公認會計原則編製財務報告。本公司民國一〇二年度之財務報告係為首份依經金管會認可之國際財務報導準則編製之個體財務報告。

因此，自民國一〇二年一月一日(含)開始，本公司已遵循證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可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財務報告，並於會計政策中說明。首份經金管會認可之國際財務報導準則之個體財務報告之編製基礎除遵循附註四說明之重大會計政策外，亦包括國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」之規定。本公司採用之初始國際財務報導準則資產負債表係自民國一〇一年一月一日開始編製，該日係轉換至國際財務報導準則日。

(一) 國際財務報導準則第 1 號之「首次採用國際財務報導準則」豁免

國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」允許首次採用國際財務報導準則之原則提供若干豁免選項。本公司所採用之主要豁免選項彙總說明如下：

1. 認定成本

本公司於轉換至國際財務報導準則之日並未對任何不動產、廠房及設備或無形資產項目選擇依其公允價值衡量。不動產、廠房及設備及無形資產係依國際財務報導準則採成本模式衡量，並追溯適用相關規定。

2. 員工福利

本公司選擇將與員工福利計畫有關之所有累積精算損益於轉換至國際財務報導準則之日一次認列於保留盈餘。

此外，本公司亦選擇適用國際財務報導準則第 1 號所提供之豁免揭露規定，自轉換至國際財務報導之日起各會計期間推延決定之金額，揭露確定福利義務現值、計畫資產公允價值及計畫盈虧，以及經驗調整資訊之規定，相關揭露請參閱附註六(十六)。

(二) 轉換至國際財務報導準則之影響

1. 民國一〇一年十二月三十一日個體資產負債表項目之調節：

	我 國 一 般 公 認 會 計 原 則	影 響 金 額	IFRSs	說 明
流動資產				
現金及約當現金	\$ 16,022	\$ —	\$ 16,022	
應收票據淨額	30,562	—	30,562	
應收帳款淨額	19,818	16,417	36,235	詳 4.(7)說明。
其他應收款	7,159	—	7,159	
存貨	6,794,496	—	6,794,496	
預付款項	16,195	—	16,195	
其他流動資產	664,540	(247,204)	417,336	詳 4.(1)說明。
遞延所得稅資產	22	(22)	—	詳 4.(6)說明。
流動資產合計	7,548,814	(230,809)	7,318,005	
非流動資產				
採權益法之長期股權投資	128,071	(5,147)	122,924	詳 4.(10)說明
以成本衡量之金融資產-非流動	20,201	—	20,201	
不動產、廠房及設備淨額	1,074,463	(980,278)	94,185	詳 4.(4)(5)說明。
投資性不動產淨額	—	980,278	980,278	詳 4.(4)說明。
無形資產	—	1,608	1,608	詳 4.(9)A 說明。
遞延退休金成本	1,219	(1,219)	—	詳 4.(3)說明。
未攤銷費用	1,608	(1,608)	—	詳 4.(9)A 說明。
遞延所得稅資產	5,389	22,349	27,738	詳 4.(1)(2)(3)(6)(7)(10)說明。
其他非流動資產	43,346	—	43,346	
非流動資產合計	1,274,297	15,983	1,290,280	
資產總計	\$ 8,823,111	(\$ 214,826)	\$ 8,608,285	

	我 國 一 般 公 認 會 計 原 則	影 響 金 額	I F R S s	說 明
流動負債				
短期借款	\$ 1,788,014	\$ —	\$ 1,788,014	
應付短期票券	1,008,960	—	1,008,960	
應付票據	119,702	—	119,702	
應付帳款	492,239	—	492,239	
應付所得稅	9,604	(9,604)	—	詳 4.(9)C 說明
當期所得稅負債	—	9,604	9,604	詳 4.(9)C 說明
應付費用	66,897	(66,897)	—	詳 4.(9)B 說明。
其他應付款項	321	66,897	67,218	詳 4.(9)B 說明。
負債準備-流動	—	1,483	1,483	詳 4.(2)說明。
預收款項	840,113	—	840,113	
一年內到期之長期借款	47,950	—	47,950	
其他流動負債	14,663	—	14,663	
流動負債小計	<u>4,388,463</u>	<u>1,483</u>	<u>4,389,946</u>	
非流動負債				
長期借款	866,626	—	866,626	
應計退休金負債	18,233	7,698	25,931	詳 4.(3)說明。
存入保證金	20,938	—	20,938	
非流動負債小計	<u>905,797</u>	<u>7,698</u>	<u>913,495</u>	
負債總計	<u>5,294,260</u>	<u>9,181</u>	<u>5,303,441</u>	
股本	2,338,847	—	2,338,847	
資本公積	130,908	—	130,908	
保留盈餘				
法定盈餘公積	373,730	—	373,730	
特別盈餘公積	1,915	—	1,915	
未分配盈餘	713,823	(225,609)	488,214	詳 4.(1)(2)(3)(7)說明。
其他權益	(1,602)	1,602	—	詳 4.(3)說明。
庫藏股票	(28,770)	—	(28,770)	
股東權益總計	<u>3,528,851</u>	<u>(224,007)</u>	<u>3,304,844</u>	
負債及股東權益總計	<u>\$ 8,823,111</u>	<u>(\$ 214,826)</u>	<u>\$ 8,608,285</u>	

2.民國一〇一年一月一日個體資產負債表項目之調節：

	我 國 一 般 公 認 會 計 原 則	影 響 金 額	IFRSs	說 明
流動資產				
現金及約當現金	\$ 23,064	\$ —	\$ 23,064	
應收票據淨額	4,450	—	4,450	
應收帳款淨額	149,522	(287)	149,235	詳 4.(7)說明。
其他應收款	7,168	—	7,168	
存貨	6,305,137	—	6,305,137	
預付款項	22,027	—	22,027	
其他流動資產	560,513	(263,720)	296,793	詳 4.(1)說明。
遞延所得稅資產	38	(38)	—	詳 4.(6)說明。
流動資產合計	<u>7,071,919</u>	<u>(264,045)</u>	<u>6,807,874</u>	
非流動資產				
採權益法之長期股權投資	140,605	(16,702)	123,903	詳 4.(10)說明。
以成本衡量之金融資產-非流動	20,201	—	20,201	
不動產、廠房及設備淨額	1,110,209	(1,010,438)	99,771	詳 4.(4)(5)說明。
投資性不動產淨額	—	1,010,438	1,010,438	詳 4.(4)說明。
無形資產	—	2,063	2,063	詳 4.(9)A 說明。
遞延退休金成本	1,398	(1,398)	—	詳 4.(3)說明。
未攤銷費用	2,063	(2,063)	—	詳 4.(9)A 說明。
遞延所得稅資產	5,411	38	5,449	詳 4.(6)說明。
其他非流動資產	<u>34,165</u>	<u>—</u>	<u>34,165</u>	
非流動資產合計	<u>1,314,052</u>	<u>(18,062)</u>	<u>1,295,990</u>	
資產總計	<u>\$ 8,385,971</u>	<u>(\$ 282,107)</u>	<u>\$ 8,103,864</u>	

	我國一般公 認會計原則	影響金額	IFRSs	說明
流動負債				
短期借款	\$ 1,939,000	\$ —	\$ 1,939,000	
應付短期票券	1,260,413	—	1,260,413	
應付票據	11,115	—	11,115	
應付票據-關係人	65,733	—	65,733	
應付帳款	12,566	—	12,566	
應付帳款-關係人	275,575	—	275,575	
應付費用	35,322	(35,322)	—	詳 4.(9)B 說明。
其他應付款項	599	35,322	35,921	詳 4.(9)B 說明。
負債準備-流動	—	1,432	1,432	詳 4.(2)說明。
預收款項	836,692	—	836,692	
一年內到期之長期借款	47,870	—	47,870	
其他流動負債	11,420	—	11,420	
流動負債小計	<u>4,496,305</u>	<u>1,432</u>	<u>4,497,737</u>	
非流動負債				
長期借款	634,074	—	634,074	
應計退休金負債	18,422	7,021	25,443	詳 4.(3)說明。
存入保證金	14,613	—	14,613	
非流動負債小計	<u>667,109</u>	<u>7,021</u>	<u>674,130</u>	
負債總計	<u>5,163,414</u>	<u>8,453</u>	<u>5,171,867</u>	
股本	2,338,847	—	2,338,847	
資本公積	130,894	—	130,894	
保留盈餘				
法定盈餘公積	365,179	—	365,179	
特別盈餘公積	1,407	—	1,407	
未分配盈餘	416,915	(292,475)	124,440	詳 4.(1)(2)(3)(7) (10)說明。
其他權益	(1,915)	1,915	—	詳 4.(3)說明。
庫藏股票	(28,770)	—	(28,770)	
股東權益總計	<u>3,222,557</u>	<u>(290,560)</u>	<u>2,931,997</u>	
負債及股東權益總計	<u>\$ 8,385,971</u>	<u>(\$ 282,107)</u>	<u>\$ 8,103,864</u>	

3.民國一〇一年度個體綜合損益表項目之調節：

	我國一般公認 會計原則	影響金額	IFRSs	說明
營業收入淨額	\$ 2,425,848	\$ 16,704	\$ 2,442,552	詳 4.(7)說明。
營業成本	1,734,930	(7,334)	1,727,596	詳 4.(8)說明。
營業毛利	690,918	24,038	714,956	
營業費用	228,736	(45,394)	183,342	詳 4.(1)(2)(3)(8)說明。
營業淨利	462,182	69,432	531,614	
營業外收入及利益	6,863	—	6,863	
營業外費用及支出	(61,663)	153	(61,510)	詳 4.(10)說明。
稅前淨利	407,382	69,585	476,967	
所得稅費用(利益)	10,617	2,125	12,742	詳 4.(1)(2)(3)(7)(8)(10)說明。
稅後淨利	396,765	67,460	464,225	
其他綜合(損)益				
確定福利計畫精算損益	—	(716)	(716)	詳 4.(3)說明。
所得稅費用(利益)(OCI)	—	(122)	(122)	詳 4.(3)說明。
其他綜合(損)益淨額	—	(594)	(594)	
綜合(損)益淨額	\$ 396,765	\$ 66,866	\$ 463,631	

4.調節原因說明如下：

(1) 與工程相關之銷售及管理費用

依我國會計準則規定，對於因興建工程中所發生之銷售費用可遞延至完工時認列費用。但在 IFRSs 下規定一般管理費用及發展費用如於合約條款中特別註明可予以補償，則應計入合約成本之項目。即工程合約之銷售費用：廣告及銷售等相關支出應於發生時認列。

本公司於民國一〇一年十二月三十一日及一月一日分別調減遞延銷售費用 247,204 仟元及 263,720 仟元、調增遞延所得稅資產 23,104 仟元及 0 元、調減保留盈餘 263,720 仟元及 263,720 仟元、調減營業費用 16,516 仟元及 0 元、調減所得稅費用 23,104 仟元及 0 元。

(2) 短期支薪假給付

轉換至 IFRSs 後，企業應依短期員工福利之認列方法，認列短期支薪假給付之預期成本。對於可累積支薪假給付，於員工提供勞務而增加其未來應得之支薪假給付時，應於報導期間結束日，依據員工仍未使用之累積支薪假，企業預期額外支付之金額，認列為費用；及對於不可累積支薪假給付，企業則於員工請假時認列為費用。

本公司於民國一〇一年十二月三十一日及一月一日分別調增遞延所得稅資產 252 仟元及 0 元、調增員工福利負債準備-流動 1,483 仟元及 1,432 仟元、調減保留盈餘 1,432 仟元及 1,432 仟元、調減所得稅費用 252 仟元及 0 元、調增營業費用 51 仟元及 0 元。

(3) 員工福利-退休金

本公司依據我國財務會計準則公報第 18 號「退休金會計處理」，以會計年度終了日為衡量日完成精算，按精算報告認列淨退休金成本，依員工平均剩餘服務年限採直線法攤銷，惟依國際會計準則公報第 19 號「員工福利」對於精算損益，本公司選擇採用全數認列於其他綜合損益。

本公司於民國一〇一年十二月三十一日及一月一日分別調增遞延所得稅資產 1,789 仟元及 0 元、調減營業費用 530 仟元及 0 元、調減所得稅費用 1,667 仟元及 0 元、調減所得稅費用(OCI)122 仟元及 0 元、調增應計退休金負債 7,698 仟元及 7,021 仟元、調減遞延退休金成本 1,219 仟元及 1,398 仟元、調增未認列為退休金成本之淨損失 1,602 仟元及 1,915 仟元、調減保留盈餘 10,333 仟元及 10,333 仟元、調減其他綜合損益-確定福利計劃精算損益 716 仟元及 0 元。

(4) 投資性不動產

「順天經貿廣場」招商出租中，依我國會計準則規定，係認列為「出租資產」，按使用年限攤提折舊。轉換至 IFRSs 後，應按「投資性不動產」分類並做續後衡量。

本公司於民國一〇一年十二月三十一日及一月一日分別調減不動產、廠房及設備 980,278 仟元及 1,010,438 仟元、調增投資性不動產淨額 980,278 仟元及 1,010,438 仟元。

(5) 不動產、廠房及設備

我國一般公認會計原則下，房屋及建築、運輸設備、生財器具及其他固定資產之原始成本，扣除累計折舊後，以淨額列於不動產、廠房及設備項下。轉換 IFRSs 後，應按「不動產、廠房及設備」分類並做續後衡量。一〇一年十二月三十一日及一月一日分別為 94,185 仟元及 99,771 仟元。

(6) 遞延所得稅之分類及備抵評價科目

我國一般公認會計原則下，遞延所得稅資產於評估其可實現性後，認列相關備抵評價金額。轉換至 IFRSs 後，僅當所得稅利益很有可能實現時始認為遞延所得稅資產，不再使用備抵評價科目。

此外，我國一般公認會計原則下，遞延所得稅資產及負債依其相關資產或負債之分類劃分為流動或非流動項目，無相關之資產或負債者，依預期迴轉期間之長短劃分為流動或非流動項目。轉換至 IFRSs 後，遞延所得稅資產及負債一律分類為非流動項目。

本公司及子公司於民國一〇一年十二月三十一日及一月一日遞延所得稅資產重分類至非流動資產之金額分別為 22 仟元及 38 仟元。

(7) 租賃會計

本公司現有設備之租賃，因未符我國一般公認會計原則關於資本租賃之要件規定，而以營業租賃處理。惟依 IAS 17「租賃」規定，應按合約判斷是否承受租賃標的物所有權之幾乎所有風險與報酬，以決定是否分類為融資租賃。

本公司依 IAS 17「租賃」之規定，按直線基礎於契約期間認列租金收入，於民國一〇一年十二月三十一日及一月一日分別調增應收帳款 16,417 仟元及調減應收帳款 287 仟元、調減遞延所得稅資產 2,791 仟元及 0 元、調增所得稅費用 2,791 仟元及 0 元、調減保留盈餘 288 仟元及 288 仟元、調增租金收入 16,704 仟元及 0 元。

(8) 所得稅費用

轉換至 IFRSs 後，出售建案土地或土地所產生之土地增值稅，屬於出售土地所得產生之稅負應列於所得稅費用項下。

本公司於民國一〇一年十二月三十一日調增所得稅費用 24,332 仟元、調減營業費用 16,998 仟元及調減營業成本 7,334 仟元。

(9) 其他重分類

- A. 本公司依金管會認可之國際財務報導準則規定，將電腦軟體成本(帳列遞延費用)依性質重分類至無形資產項下。民國一〇一年十二月三十一日及一月一日金額分別為 1,608 仟元及 2,063 仟元。
- B. 本公司依金管會認可之國際財務報導準則規定，將應付費用依性質重分類至其他應付款項下。民國一〇一年十二月三十一日及一月一日金額分別為 66,897 仟元及 35,322 仟元。
- C. 本公司依金管會認可之國際財務報導準則規定，將應付所得稅依性質重分類至當期所得稅負債項下，民國一〇一年十二月三十一日金額為 9,604 仟元。

(10) 採用權益法之投資之調整

本公司採權益法評價之子公司及關聯企業，亦配合本公司評估現行會計政策與未來依個體財務報告會計準則編製財務報表所採用之會計政策之可能重大差異評估。經評估發現之重大差異項目主要係員工福利之調整。

截至一〇一年十二月三十一日及一月一日，本公司採用權益法之投資因上述調節分別減少 5,147 仟元及 16,702 仟元、調減遞延所得稅資產 27 仟元及 0 元、調增所得稅費用 25 仟元及 0 元、調減保留盈餘 0 元及 16,702 仟元、調減營業外費用及支出 153 仟元及 0 元。

1. 民國一〇一年一月一日至十二月三十一日現金流量表之重大調整

- (1) 自中華民國一般公認會計原則轉換至 IFRSs，對所報導之本公司產生之現金流量並無重大影響。
- (2) 中華民國一般公認會計原則與 IFRSs 表達間之調節項目，對所產生之現金流量無重大淨影響。

六、本公司及關係企業最近年度及截至年報刊印日止，財務週轉困難情事及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	一〇二年度 (合併)	一〇一年度 (合併)	差異	
			金額	%
流動資產	6,293,699	7,164,852	-871,153	-12.16%
非流動資產	2,217,438	1,155,374	1,062,064	91.92%
資產總額	8,511,137	8,320,226	190,911	2.29%
流動負債	4,516,697	4,087,117	429,580	10.51%
非流動負債	248,258	927,305	-679,047	-73.23%
負債總額	4,764,955	5,014,422	-249,467	-4.98%
股本	2,385,624	2,338,847	46,777	0.02
資本公積	186,793	130,908	55,885	42.69%
保留盈餘	1,201,444	863,859	337,585	39.08%
權益總額	3,746,182	3,305,804	440,378	13.32%
<p>重大變動項目(前後期變動達百分之二十以上，且變動金額達新台幣一千萬元者)之主要原因及其影響：</p> <p>非流動資產：本年度非動資產較上年度增加，係因由存貨轉入投資性不動產約 10 億所致。</p> <p>非流動負債：因本年度長期借款較上年度減少 6.8 億所致。</p>				

二、財務績效：

經營結果分析

單位新台幣：仟元

項目	一〇二年度 (合併)	一〇一年度 (合併)	增(減)金額	變動比率%
營業收入淨額	2,942,973	2,739,474	203,499	7.43
營業利益	671,496	527,619	143,877	27.27
營業外收入及支出	(14,520)	(52,633)	38,113	72.41
稅前淨利	659,976	474,986	184,990	38.95
所得稅費用	36,407	10,780	25,627	237.73
本期淨利	620,596	464,206	156,390	33.69
本期其他綜合損益	348	(594)	942	158.59
本期綜合損益總額	620,917	463,612	157,305	33.93
最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動之主要原因及預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計劃： 本公司本年度營建收入較去年同期無重大變動，稅前淨利較上年度增加，係因出售廣順段土地，毛利較其他營建個案高，此產生較大差異。				

二、現金流量：

(一)最近二年度流動性分析

年度 項目	102年12月31日 (合併)	101年12月31日 (尚未採用IFRS)	增(減)比例
現金流量比率	19.86%	-	-
現金流量允當比率	157.45%	-	-
現金再投資比率	17.86%	-	-

(二)未來一年現金流動性分析

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額 (1)	預計全年來自 營業活動淨現 金流量(2)	預計全年現 金流出量 (3)	預計現金剩 餘(不足)數額 (1)+(2)-(3)	預計現金不足額之 補救措施	
				投資計畫流入	理財計畫
86,856	987,433	1,057,635	16,654	-	-
最近年度現金流量變動之分析說明，流動性不足之改善計畫及未來一年現金流動性分析： 本年度現金流量無重大變動。					

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：

(一) 重大資本支出及其資金來源之檢討與分析

1. 重大資本支出之運用情形及資金來源：

單位：新台幣仟元

計劃項目	實際或預 期之資 金來源	實際或 預期完 工日期	所需資金 總額	實際或預定資金運用情形				
				100年度	101年度	102年度	103年度	104年度
順天夏朵	土地及建築融資、預收房地款	101.7	1,306,904	92,751	295,904	-	-	-
順天敦風	土地及建築融資、預收房地款	102.12	910,410	103,536	266,353	540,521	-	-
順天御南苑	土地及建築融資、預收房地款	103.12	2,782,651	1,138,532	820,000	505,910	318,209	-

2. 預期可能產生收益

單位：新台幣仟元

項目	生產量	銷售量	銷售值	預期收益
順天經貿廣場	154戶	註	註	註
順天夏朵	51戶	51戶	2,050,220	483,092
順天敦風	66戶	66戶	1,269,180	428,834
順天御南苑	157戶	157戶	4,086,100	1,303,449

註：「順天經貿廣場」案係向教育部承租學產地興建商辦大樓，除用於公司營運總部，大部份面積提供出租，預期收益-租金收入則依當時市場行情逐年入帳。

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

轉投資分析表

單位：新台幣仟元 102年12月31日

項目	說明	帳面金額	持股 比率	政策	獲利或虧損 之主要原因	改善 計畫	未來其他 投資計畫
建高工程(股)公司		102,913	100%	工程興建	營運狀況正常	-	-
佑樹建設(股)公司		1,042	35%	住宅租售	營運狀況正常	-	-
台大興興業(股)公司		20,722	95%	都市更新	營運狀況正常	-	-

六、風險事項應分析評估最近年度及截至年報刊印日止之下列事項：

- (一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：
 - 1. 本公司非從事進出口之行業，故匯率之變動對本公司影響程度不大。
 - 2. 本公司定期評估銀行借款利率，並與銀行保持密切聯繫以取得較優惠之利率。
 - 3. 通貨膨脹之影響不大，並注意市場之變化，目前各項建築材料價格波動甚鉅，但本公司之供應商多往來甚久，得以取得較合理之價格。
- (二)從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：
 - 1. 本公司並無從事高風險、高槓桿投資及衍生性金融商品交易等活動。
 - 2. 本公司依規定訂定「取得或處分資產處理程序」、「資金貸與他人作業程序」、「背書保證作業程序」，並經股東會議通過，以作為公司該項作業之規範。
 - 3. 本公司截至目前未將資金貸與他人。
 - 4. 本公司截至年報刊印日止客戶部份之背書保證金額為零。
 - 5. 本公司未從事取得或處分衍生性商品之交易。
- (三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：無
- (四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：無
- (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：無
- (六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：無
- (七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無
- (八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無
- (九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：無
- (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及風險及因應措施：無
- (十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無
- (十二)訴訟或非訴訟事件，應列明公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之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，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：無
- (十三)其他重要風險及因應措施：無

七、其他重要事項：無

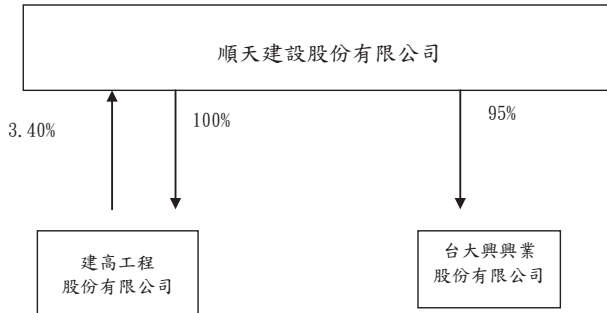
捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一)關係企業合併營業報告書

1 關係企業概況

(1)關係企業組織圖：



(2)關係企業基本資料：

102年12月31日 單位:新台幣仟元

關係企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或生產項目
建高工程(股)公司	52.11.22	台中市西屯區文心路二段201號4樓之1,4樓之2	151,157	1. 土木建築營造業 2. 有關建築材料買賣業
台大興興業(股)公司	98.02.19	台北市松江路111號8樓之3	23,000	1. 住宅及大樓開發租售業 2. 都市更新整建維護業

(3)推定有控制與從屬公司關係者相關資料：無

(4)整體關係企業經營業務所涵蓋之行業經營業務戶有關聯者，應說明其往來情形：

a 整體關係企業主要經營營建業。

b 業務關聯性：本公司之關係企業建高工程股份有限公司係經營營造業，本公司之建築工程委託建高工程股份有限公司興建。

(5)各關係企業董事、監察人及總經理資料

102年12月31日

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數	持股比例
建高工程 股份有限公司	董事長	柯興樹	15,115,716 (註一)	100%
	董事	柯啟煌		
	董事	林丙申		
	監察人	林益任		
台大興興業 股份有限公司	董事長	柯興樹	2,185,000 (註二)	95%
	董事	林益任		
	董事	林丙申		
	董事	沈琬雯		
	董事	黃碩鵬		
	監察人	巫國想	0	0
	監察人	宋小英	69,000	3%

註一：柯興樹、柯啟煌、林丙申、林益任係順天建設股份有限公司法人股東代表。

註二：柯興樹、林益任、林丙申、沈琬雯、黃碩鵬係順天建設股份有限公司法人股東代表。

2. 各關係企業營運概況

單位：新台幣仟元 102年12月31日

企業名稱	資本額	資產 總值	負債總額	淨值	營業收入	營業利益	本期損益 (稅後)	每股盈餘 (稅後)元
建高工程 股份有限公司	151,157	912,633	602,229	310,404	883,192	449	6,233	0.41
台大興興業 股份有限公司	23,000	21,873	60	21,813	0	(381)	(378)	(0.16)

(二)、關係企業合併財務報表：請詳見第66-149頁

(三)、關係報告書：無

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無

三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形：

最近年度及截至年報刊印止子公司持有或處分本公司股票情形

103年3月31日

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	截至年報刊印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
建高工程股份有限公司	151,157	自資	100%	本年度截至103年3月31日止	-	-	-	8,110 仟股 162,209 仟元	-	-	-
台大興興業股份有限公司	23,000	自資	95%	本年度截至103年3月31日止	-	-	-	-	-	-	-

四、其他必要補充說明事項：無

玖、最近年度及截至年報刊印日止，依證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無

順天建設股份有限公司



負責人：柯 興 樹

