

股票代碼：5525

查詢年報網址：<http://mops.twse.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.

一一〇年度年報

中華民國一一一年四月二十九日刊印

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：林丙申

發言人職稱：總經理

發言人電話：(04) 22595777

電子郵件信箱：spokesman@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：spokesman@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：臺北市大安區敦化南路二段 97 號 B2

網址：www.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：陳靜宜、黃祥穎

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-----	1~4
貳、公司簡介-----	5~10
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、各部門主管資料-----	13~20
三、最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金-----	21~24
四、公司治理運作情形-----	25~47
五、簽證會計師公費資訊-----	47
六、更換會計師資訊-----	48~49
七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內 曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業情形-----	49
八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超 過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形-----	50
九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內 之親屬關係之資訊-----	51~52
十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對 同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例情形-----	53
肆、募資情形	
一、資本及股份-----	54~58
二、公司債辦理情形-----	58
三、特別股辦理情形-----	58
四、海外存託憑證之辦理情形-----	58
五、員工認股權憑證、限制員工權利新股辦理情形-----	58
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形-----	58
七、資金運用計劃執行情形-----	58
伍、營運概況	
一、業務內容-----	59~60
二、市場及產銷概況-----	61~64
三、最近二年度及截至年報刊印日止，從業員工資料-----	64
四、環保支出資訊-----	65
五、勞資關係-----	65
六、資通安全管理-----	65~66
七、重要契約之說明-----	66

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	67~70
二、最近五年度財務分析	71~73
三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告	74
四、最近年度財務報告	75~154
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告	155~221
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	222

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	223
二、財務績效	223
三、現金流量	224
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	224
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	224
六、最近年度及截至年報刊印日止，風險事項之分析評估	225~226
七、其他重要事項	226

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料	227~228
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	229
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	229
四、其他必要補充說明事項	229

玖、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十六條第三項第二

款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項	230
-----------------------	-----

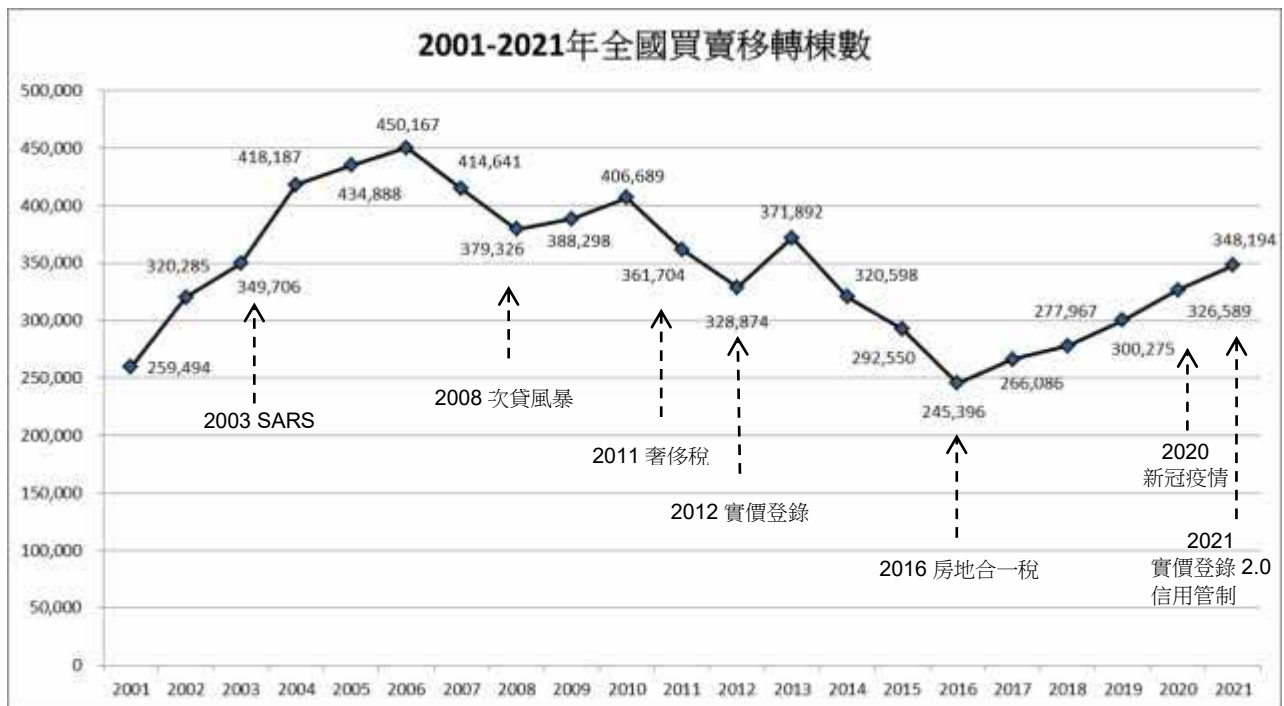
壹、致股東報告書

一、一一〇年度營業報告

(一) 一一〇年度營業計劃實施成果：

回顧過去一年，世界經濟復甦但仍受新冠疫情影響，新興市場和發展中經濟體的債務負擔持續飆升。然而於2021年，能源價格卻雪上加霜地比前年平均上漲80%以上，進而推高原物料及糧食價格，導致通貨膨脹急速上升，對比更加劇烈。幸而貿易在經濟復甦期間則扮演著關鍵角色，此次疫情造成全球貿易嚴重中斷之後，我們正見證強勁的貿易反彈，幫助疫後經濟復甦加快，不僅維持各國對出口產品和服務的需求，也確保進口必需品和服務的可獲得性，發展中國家尤其依賴貿易成為復甦經濟的動力來源。

臺灣去年全年建物買賣移轉登記棟數達34.8萬棟，創下近八年的新高紀錄；法拍移轉棟數創下統計新低、僅4,248棟；人口老化相關的繼承移轉登記全年為6.29萬棟，創下歷史新高。近一年政策持續打炒房，並限縮建商購地貸款、限制預售屋合約轉手，營建成本持續飆高，全台主要城市精華土地供給已漸稀缺，建商不但承受營建成本攀升、政策加稅，資金成本也墊高，在考量售價追不上營建成本攀升速度之際，預售新案傾向邊建邊售、先建後售，預估今年推案量會比去年量縮，房價則會穩定向上，主因企業獲利攀升到最高點、低利環境、游資充沛，在疫情壟罩下人跟資金出不去，通膨隱憂催化實質資產的保值需求，展望2022年全台房市大體會走向「量穩價增」格局，多頭走勢不變。



本公司營建個案採全部完工法，一一〇年營業收入新台幣448,037仟元，較一〇九年減少新台幣8,575仟元，減幅約1.9%。一一〇年營業毛利新台幣130,884仟元，較一〇九年減少新台幣38,103仟元，減幅約22.5%。

(二) 預算執行情形：

本公司並未公開財務預測，本年度營運狀況如下：

單位：新台幣仟元

項目	110 年度 (個體)	109 年度 (個體)	110 年度 (合併)	109 年度 (合併)
營業收入	448,037	456,612	777,712	1,000,376
營業毛利淨額	130,884	168,987	221,663	231,554
營業利益	(41,185)	4,167	(70,474)	17,207
綜合損益	(48,727)	44,618	(55,460)	44,351

(三) 財務收支及獲利能力分析：

項目		110 年度 (個體)	109 年度 (個體)	110 年度 (合併)	109 年度 (合併)
獲利能力	資產報酬率(%)	(0.2)	0.6	(0.2)	0.5
	權益報酬率(%)	(1.1)	1.0	(1.3)	1.0
	稅前純益佔實收資本額(%)	(4.2)	1.6	(4.6)	1.9
	純益率(%)	(11.1)	9.7	(7.3)	4.4
	每股盈餘(元)	(0.20)	0.17	(0.20)	0.17

(四) 研究發展狀況：

1. 設計規劃方面：本公司持續累積在工業區規劃與開發之經驗，累積充沛之產業資源。亦跨足「順天經貿廣場」商辦與商場經營，以及「順天環匯」旅館及酒店式公寓營運，累積商用不動產開發管理經驗實務，成為經常性營業收入項目之一，並將累積的經驗應用於住宅社區服務，以及拓展酒店式公寓之高規租賃市場。綜合多元業態，建立市場優質品牌形象，針對市場條件、環境特色、客戶需求，整合累積之產業資源，提出差異化之開發計劃與產品。
2. 市場研究發展方面：確實掌握房屋市場，以產品力領導流行趨勢，以因應市場變化。以精準的產品定位及行銷策略，確保公司營運成果。

二、一一一年度經營計劃概要

(一) 經營方針

以「專業用心」永續服務的精神，為客戶提供最優質、全方位的服務，落實公司「起好厝·結好緣」高品質的建築產品及售後服務的經營理念。

整合多樣業態經驗，在台中、大台北都會區紮根經營，以產品力領導市場，掌握數位行銷工具精準對話目標客層，透過持續推案累積品牌實力。

(二) 預期銷售數量及其依據及重要之產銷政策

1. 預計一一一年度可認列主要收入來源：

完工個案「順天科博」、「順天景美」等案，依銷售進度及產權過戶時間入帳。

「順天經貿廣場」商辦大樓及順天環匯不動產租賃，穩定的出租率可創造平穩的租賃收入。

承攬「台南科技工業區」開發案，其代辦費收入係按投入成本計列。

2. 目前興建中個案：「順天謙華」、「順天景美」、「順天豐華」、「ONE 33」等個案，總銷金額約145億。

3. 一一一年預計推出個案：「太平家樂福」案、「北屯崇德八路」案等，預計總銷約70億元。

三、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境變化下之影響與因應

1. 總體經營環境的變化與對房地產市場之影響

新一波地緣政治如美中貿易戰，乃至於俄烏戰爭重劃美歐、中俄等東西方陣營，產生全球化逆流。不同於過去集中於所謂世界工廠的生產方式，分散式製造、短鏈供應和區域生產的趨勢，加速台商與資金回流，成為疫後台灣經濟成長的最大動能。MIB/M2資金動能充裕且屢創近年新高，造成台幣升值、股房雙漲，土地價格、營建原物料上漲與缺工的趨勢加劇，進而引起輸入性通膨壓力。隨新冠肺炎疫苗注射普及後，111年起各國逐步走向解封，回歸正常生活與經濟活動應可期待。但美國升息縮表與俄烏戰爭又將引起能源及原物料價格飆漲疑慮。國內111年2月份之PPI(生產者物價指數年增率)為10.73%，CPI(消費者物價指數年增率)為2.36%，表示生產者成本仍未完全反應在產品消費市場末端價格，國內物價上漲通膨壓力仍在。

展望今年房市，台灣房市交易價量在110年下半年爆發性增長之後，在抑制炒房、健全房市、信用管制的相關政策指引下，且工、料雙漲，市場普遍缺工情況日益嚴重，且因土地成本乃至資金成本持續升高的壓力下，不動產價格將進一步被推升。而營建成本的控制，則是獲利能力的重要指標。

111年度住宅市場仍以剛性需求買盤為主，持續「量穩價增」的格局。台商回流的趨勢不變下，產業需求成為都會區商辦，工業區土地以及商務型酒店式公寓營運的支撐。

2. 對公司之影響與因應

因應外部環境的變化，順天於大台中地區，持續推出高端產品服務尖端客層需求，以累積並強化品牌力與知名度，但亦兼顧首購首換屋市場，不會在剛性需求的市場缺席。儲備建地亦以此為方針，足敷未來三至五年推案及入帳所需！

都市更新條例修法通過後，都市更新政策方面加大了力道，使得建商和老屋所有人參與都更的意願增強。「順天豐華」即為台中市大型社區

都更案，109年度完成都更及建築許可程序後推案並順售，目前施工中，預計112年度完工交屋。111年2月份經參與評選優勝，與國家住都中心簽訂「台北市信義區兒童福利中心 A1基地都市更新案出資人暨租賃招商案」合約，取得出資興建及全齡住宅、社區診所與商業空間租賃經營權，並分回都更住宅社區，成為順天建設進入台北市的第一案。後續於台中太平新光段，亦將推出符合「危老重建條例」之新建住宅社區案。

「順天環匯」酒店式公寓以國際規格規劃，並成立子公司「順天環匯企業」持有順天環匯酒店，與酒店式公寓共同於108年開始營運，正式跨足旅館產業。加上已有的「順天經貿廣場」商用不動產的營運團隊，鞏固了順天在中部地區商用不動產與共享式經營的市場領先地位，並以此經驗整合資源進軍台北市，在「台北市兒福中心案」中，拓展大台北地區住宅及高規之服務式租賃住宅市場。

工業區開發的部分，順天在過去累積的產業資源與工業區開發經驗，獲得政府與產業界的信賴。而台商回流的力道仍持續強勁，未來仍將尋求開發新的工業區個案以因應產業需求，增加公司的營業收入來源。

四、未來公司發展策略

經營邁入35年的順天，已邁向品牌與永續經營之路！順天持續在產品規劃與設計上投入研發能量，以國際化的團隊，在產品上掌握最新的觀念，落實於空間、建材設備上，以快速因應、創造新的市場需求。於產品設計規劃上求新求變，提升產品價值與品牌形象，以大器公設落實客戶在書香文化、健康養生、宴會交誼等幸福生活的實質需求規劃產品，主導、定義及區隔市場，以數位與設計創新精準行銷目標市場，以永續服務回饋消費者選擇順天的託付與期待，突破市場的變局。並以中部地區住宅市場為基礎，涉足北部等其他具發展條件之都會區市場。

住宅市場之外，「順天經貿廣場」的長期經營管理經驗，已奠定營運團隊在商辦與商場規劃營運的基礎，建立多角化經營的品牌形象與穩定的獲利來源。108年度由子公司「順天環匯企業」持有並運營順天環匯酒店及酒店式公寓，以國際軟硬體規格跨足旅宿產業；近年來積極參與工業區的規劃與開發，累積了厚實經驗，拓展住宅以外的各種不動產領域及業態，增加營業收入來源。

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 月遷移至【順天經貿廣場】地址台中市西屯區文心路二段 201 號 3 樓，目前主要經營住宅及大樓開發租售、都市更新、工業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	(1) 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「萊茵小築」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樓，採合建分屋方式興建。
民國 83 年	(1) 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樓，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樓，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樓，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、住宅大樓，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樓，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樓店舖住宅大樓，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樓，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樓，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、店舖住宅大樓，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樓，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樓，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樓，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。

民國 93 年	(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樓，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」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樓，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樓，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樓，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樓，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。
	(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樓，採自地自建方式興建。

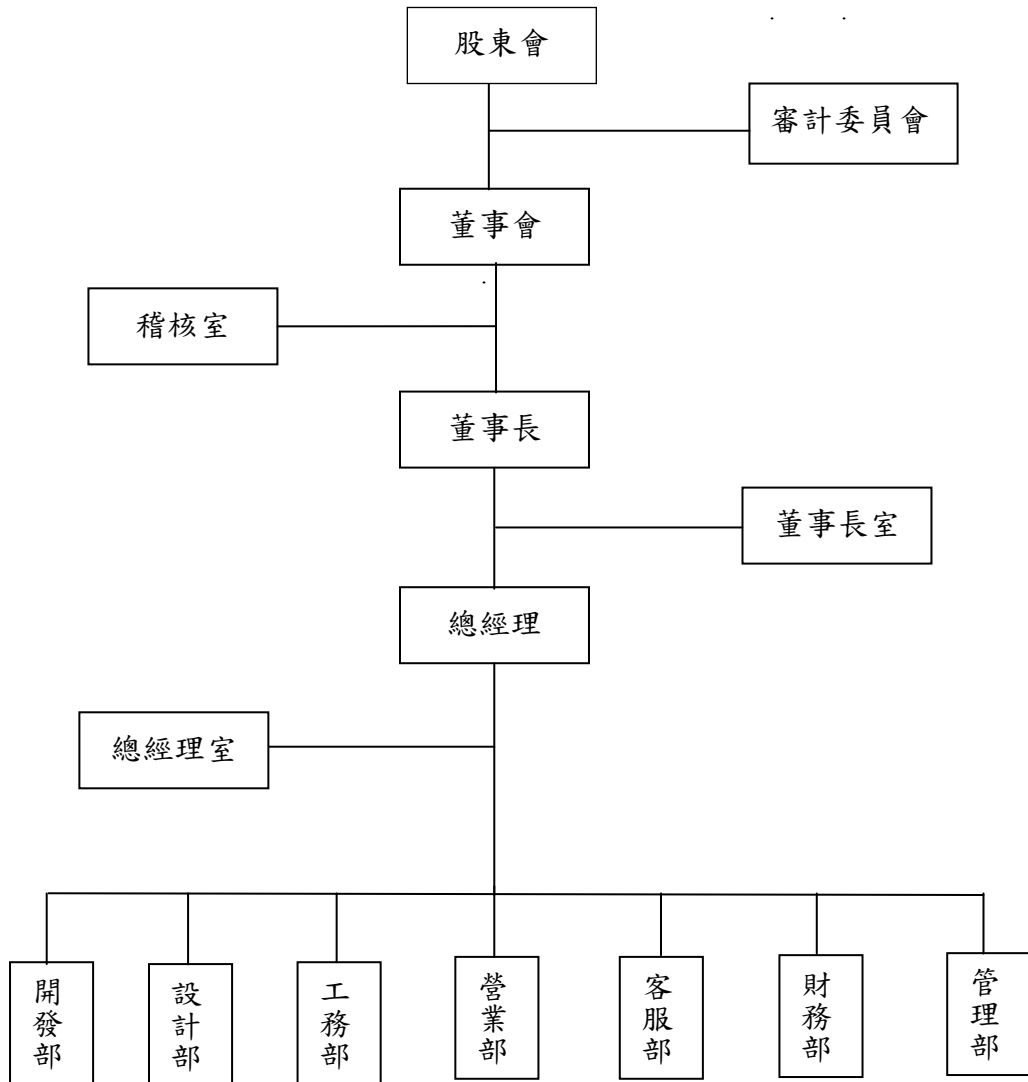
民國 97 年	(2)辦理盈餘轉增資參億肆仟肆佰肆拾玖萬壹佰貳拾元，實收資本額增加為壹拾玖億壹仟零參拾伍萬肆仟參佰貳拾元。
民國 98 年	(1)推出台中市西屯區「順天科學家」地下二樓及地上十二樓住宅大樓，採自地自建方式興建。
	(2)推出台中縣烏日鄉「順天富域」地上四樓透天店舖住宅，採自地自建方式興建。
	(3)辦理盈餘轉增資壹億玖仟壹佰零參萬伍仟肆佰參拾元，實收資本額增加為貳拾壹億壹佰參拾捌萬玖仟柒佰伍拾元。
民國 99 年	(1)推出台中市西屯區「順天領航家」地下二樓及地上十二樓住宅大樓，採合建分屋方式興建。
	(2)推出台中市北屯區「順天敦鳳」地下五樓及地上二十一樓店舖住宅大樓，採自地自建方式興建。
	(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樓，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「順天上環滙」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。
	(2)推出台中市北屯區「順天硯山行」地下五樓及地上二十五樓店舖住宅大樓，採自地自建方式興建。
	(3)辦理盈餘轉增資柒仟壹佰伍拾陸萬捌仟柒佰壹拾元，實收資本額增加為貳拾肆億伍仟柒佰壹拾玖萬貳仟肆佰貳拾元。
民國 104 年	(1)本公司投資籌設「順鼎建設股份有限公司」，持股比例百分之五十五，主要業務為新北市三重段案開發興建。
	(2)辦理盈餘轉增資柒仟參佰柒拾壹萬伍仟柒佰柒拾元，實收資本額增加為貳拾伍億參仟零玖拾萬捌仟壹佰玖拾元。
	(3)推出台中市太平區「順天天璞」地下三樓及地上十三樓店舖住宅大樓，採自地自建方式興建。

民國 104 年	(4)導入 EIP 電腦系統作業，建立表單及工作電腦化。
民國 105 年	(1)推出台中市太平區「順天天玥」地下三樓及地上十五樓店舖住宅大樓，採自地自建方式興建。
	(2)「順天御南苑」獲第四屆台中市都市空間設計大獎及網路最佳人氣獎獎項。
民國 106 年	(1)推出台中市北區「順天科博」地下五樓及地上二十三樓住宅大樓，採自地自建方式興建。
	(2)辦理現金減資返還股本參億零參佰柒拾萬捌仟玖佰捌拾元，減資後實收資本額為貳拾貳億貳仟柒佰壹拾玖萬玖仟貳佰壹拾元。
民國 107 年	(1)本年度「順天天玥」、「順天環匯」、「順天硯山行」等個案完工，陸續交屋認列營收及獲利。
民國 108 年	(1)推出台中市北區「順天謙華」地下四樓及地上十八樓住宅大樓，採自地自建方式興建。
	(2)推出台中市北屯區「順天景美」地下三樓及地上十七樓住宅大樓，採自地自建方式興建。
	(3)辦理盈餘轉增資貳仟貳佰貳拾柒萬壹仟玖佰玖拾貳元，實收資本額增加為貳拾肆億肆仟玖佰玖拾壹萬玖仟壹佰參拾元。
民國 109 年	(1)推出台中市潭子區「順天豐華」地下三樓及地上十五樓住宅大樓，採自地自建方式興建。
	(2)辦理盈餘轉增資壹億玖仟伍佰玖拾玖萬參仟伍佰參拾元，實收資本額增加為貳拾陸億肆仟伍佰玖拾壹萬貳仟陸佰陸拾元。
民國 110 年	(1)推出台中市南屯區「ONE 33」地下一樓及地上 4.5 層別墅住宅、地下四樓及地上十五樓住宅大樓，採自地自建方式興建。
	(2)「順天科博」個案完工陸續交屋。
	(3)「台北市信義兒福 A1 基地都市更新案」完成綜合評選，獲得「最優申請人」資格。

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。
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。辦公大樓管理及租賃業務。
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、施工圖面之審核修正。
客 服 部	負責售後服務、期款收取、工程變更服務、產權移轉登記及交屋等相關業務。
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。轉投資事業之評估、分析、追蹤等業務。
管 理 部	人力需求及招募、總務庶務用品之管理及薪資、電腦資訊等業務。辦公大樓管理業務。

二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門主管資料：

(一) 董事：

董事資料(一)

111年04月10日

職稱 (註1)	國籍 或註冊地	姓名	性別 年齡 (註2)	選(就) 任日期	任期	初次選 任日期 (註3)	選任時 持有股份		現 在 持有股數		配偶、未成 年子女現在 持有股份		利用他人 名義持有 股份		主要經(學)歷 (註4)	目前兼任本公司及 其他公司之職務	具配偶或二 親等以內關 係之其他主 管、董事或 監察人			備註5
							股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職 稱	姓 名	關 係	
法人董事	中華民國	天啟投資有限 公司	-	108.06.06	三年	108.06.06	11,201,100	5.03%	13,646,566	5.16%	-	-	-	-	順天建設(股)公司法人董事	-	-	-	無	
法人董事 代表人 (董事長)	中華民國	柯興樹	男 71-80 歲	108.06.06	三年	76.11.26	15,962,135	7.17%	17,625,567	6.66%	72,852	0.03%	-	-	新竹教育大學 中興大學企管系 中興大學管理學碩士 中興大學校友總會第五屆、第 六屆會長 磐石會第十屆會長	建高工程(股)公司 董事長(法人代表) 天興投資(股)公司 董事 天盛投資(股)公司 董事 立隆電子工業(股)公司 董事 中國電器(股)公司 董事 台大興興業(股)公司董事長(法人代表) 天啟投資有限公司 董事長 財團法人順天文教基金會 董事長 順鼎建設(股)公司 董事長(法人代表) 順天環匯企業(股)公司董事長(法人代表)	董事	柯 啓 煜、 柯 啓 新	父 子	無
法人董事	中華民國	品達投資(股) 公司	-	108.06.06	三年	96.06.12	8,517,948	3.83%	10,119,321	3.82%	-	-	-	-	順天建設(股)公司法人董事	-	-	-	無	
法人董事 代表人	中華民國	王力慶	男 41-50 歲	-	-	-	-	-	1,336,975	0.51%	-	-	-	-	朝陽科技大學企管系 美國休士頓 University of St.Thomas 企管碩士	品達投資(股)公司 董事長	-	-	-	無
法人董事	中華民國	超大投資(股) 公司	-	108.06.06	三年	102.06.10	4,053,256	1.82%	4,815,267	1.82%	-	-	-	-	順天建設(股)公司法人董事	百威投資(股)公司 監察人 美光投資(股)公司 監察人	-	-	-	無

職稱 (註1)	國籍 或註冊地	姓名	性別 年齡 (註2)	選(就) 任日期	任期	初次選 任日期 (註3)	選任時 持有股份		現在 持有股數		配偶、未成 年子女現在 持有股份		利用他人 名義持有 股份		主要經(學)歷 (註4)	目前兼任本公司及 其他公司之職務	具配偶或二 親等以內關 係之其他主 管、董事或 監察人			備註5
							股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			股數	持股 比率	職稱	
法人董事 代表人	中華民國	巫文傑	男 41-50 歲	-	-	-	-	-	2,158,538	0.82%	-	-	-	-	台灣大學財金系 美國威斯康辛大學 MBA 不動產估價師	百威投資(股)公司 董事(法人代表) 美光投資(股)公司 董事 天想投資(股)公司 監察人 國友投資(股)公司 監察人(法人代表) 超大投資(股)公司 董事長(法人代表) 中南海酒店(股)公司 董事長 美兆投資(股)公司 董事長 中南海國際管理顧問(股)公司 董事 (法人代表) 台大興興業(股)公司 監察人	法人 董事 代表 人	巫 國 想	父 子	無
董事	中華民國	林益任	男 61-70 歲	108.06.06	三年	76.11.26	5,536,135	2.49%	6,576,927	2.49%	263,944	0.10	-	-	東勢高工製圖科 金歐建材公司業務	臺麒投資(股)公司 監察人 建高工程(股)公司 監察人(法人代表) 台大興興業(股)公司 董事(法人代表) 財團法人順天文教基金會 董事	-	-	-	無
董事	中華民國	陳秀惠	女 51-60 歲	108.06.06	三年	102.06.10	538,913	0.24%	641,000	0.24%	-	-	-	-	台中商專企管科 暨南國際大學管理學院兩岸 高階主管經營管理境外碩士	達盈投資(股)公司 董事長 財團法人順天文教基金會 董事 達昌投資(股)公司 董事	-	-	-	無
董事	中華民國	林賜農	男 71-80 歲	108.06.06	三年	93.06.05	90,867	0.04%	107,949	0.04%	107,949	0.04%	-	-	山王工業總經理	山冠興業(股)公司 董事長 彰化高爾夫俱樂部 董事長 歐都納(股)公司 董事	-	-	-	無
董事	中華民國	柯啓煜	男 41-50 歲	108.06.06	三年	99.06.15	3,599,819	1.62%	4,276,584	1.62%	204,530	0.08%	-	-	英國 Middlesex MA	順堂藥業(股)公司 董事 建高工程(股)公司 董事(法人代表) 天興投資(股)公司 董事長 天盛投資(股)公司 董事 台大興興業(股)公司 董事(法人代表)	董 事 長、 董 事	柯 興 樹、 柯 啓 新	父 子、 兄 弟	無

職稱 (註1)	國籍 或註冊地	姓名	性別 年齡 (註2)	選(就) 任日期	任期	初次選 任日期 (註3)	選任時 持有股份		現在 持有股數		配偶、未成 年子女現在 持有股份		利用他人 名義持有 股份		主要經(學)歷 (註4)	目前兼任本公司及 其他公司之職務	具配偶或二 親等以內關 係之其他主 管、董事或 監察人			備註5
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			股數	持 股 比 率	職 稱	
董事	中華民國	柯啓新	男 41-50 歲	108.06.06	三年	108.06.06	3,421,161	1.54%	4,064,339	1.54%	-	-	-	-	University of San Diego MBA	天盛投資(股)公司 董事長 天興投資(股)公司 董事 順鼎建設(股)公司 董事(法人代表) 順天環匯企業(股)公司 董事(法人代表) 財團法人順天文教基金會 董事 統能國際(股)公司 董事(法人代表)	董事長、 董事	柯 興 樹、 柯 啓 煜	父 子 、 兄 弟	無
獨立董事	中華民國	廖年亨	男 71-80 歲	108.06.06	三年	105.06.07	-	-	-	-	-	-	-	-	逢甲大學國際貿易系 興農(股)公司 副董事長	立隆電子工業(股)公司 董事 興農股份有限公司 董事(法人代表)	-	-	-	無
獨立董事	中華民國	張志勝	男 61-70 歲	108.06.06	三年	105.06.07	-	-	-	-	-	-	-	-	台中商專會計科 大葉大學造形藝術研究所碩士 敬業會計師事務所合夥會計師 聯捷聯合會計師事務所所長	亞泰影像科技(股)公司 獨立董事	-	-	-	無
獨立董事	中華民國	歐正明	男 71-80 歲	108.06.06	三年	108.06.06	-	-	-	-	-	-	-	-	國立成功大學電機系	天隆投資(股)公司 董事長(法人代表) 華雷科技(股)公司 董事長(法人代表) 歐美亞投資(股)公司 董事長 亞太優勢微系統(股)公司 董事(法人代表) UMEC Investment Co., Ltd. 董事 UMEC(H.K.) Company Ltd. 董事 UMEC USA Inc. 董事 Global Development Co., Ltd. 董事 寶謙(股)公司 董事 立隆電子工業(股)公司 獨立董事 環隆科技(股)公司 董事長 源榮投資(股)公司 董事 富創資訊科技(股)公司 董事 招讚投資(股)公司 董事 萬安投資(股)公司 監察人 立敦科技(股)公司 獨立董事 鳳凰參創創業投資(股)公司 董事	-	-	-	無
法人董事	中華民國	天想投資(股) 公司	-	108.06.06	三年	108.06.06	2,580,131	1.16%	3,065,195	1.16%	-	-	-	-	順天建設(股)公司 法人董事 順天建設(股)公司 法人監察人	國友投資(股)公司 董事長、多席董事	-	-	-	無

職稱 (註1)	國籍 或註冊地	姓名	性別 年齡 (註2)	選(就) 任日期	任期	初次選 任日期 (註3)	選任時 持有股份		現在 持有股數		配偶、未成 年子女現在 持有股份		利用他人 名義持有 股份		主要經(學)歷 (註4)	目前兼任本公司及 其他公司之職務	具配偶或二 親等以內關 係之其他主 管、董事或 監察人			備註5
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			股數	持 股 比 率	職 稱	
法人董事 代表人	中華民國	巫國想	男 61-70 歲	-	-	-	-	-	206,393	0.08%	4,550	0.002%	-	-	中醫師	美兆投資(股)公司 董事 中國電器(股)公司 董事(法人代表) 蘊荷方興業(股)公司 董事(法人代表) 中南海會展事業(股)公司 監察人 中南海酒店(股)公司 董事 中南海國際管理顧問(股)公司董事長 (法人代表)	法人 董事 代表 人、 法人 董事 代表 人	巫 文 傑、 巫 國 裕	父 子、 兄 弟	無
法人董事	中華民國	崇友投資(股) 公司	-	108.06.06	三年	108.06.06	2,836,484	1.27%	3,369,742	1.27%	-	-	-	-	順天建設(股)公司法人監察人 順天建設(股)公司法人董事	裕友投資(股)公司 董事(法人代表)	-	-	-	無
法人董事 代表人	中華民國	巫國裕	男 61-70 歲	-	-	-	-	-	2,718	0.001%	10,592	0.004%	-	-	中藥師	忠泰投資(股)公司 董事(法人代表) 裕友投資(股)公司 董事(法人代表) 新賜安葎藥行 負責人	法人 董事 代表 人	巫 國 想	兄 弟	無

註1：法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示(屬法人股東代表者，應註明法人股東名稱)，並應填列下表一。

註2：請列示實際年齡，並得採區間方式表達，如41-50歲或51-60歲。

註3：填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4：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

註5：公司董事長與總經理或相當職務者(最高經理人)為同一人、互為配偶或一親等親屬者，應說明其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

董事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

110年12月31日

法人股東名稱(註1)	法人股東之主要股東(註2)
天啟投資有限公司	柯興樹 66.66%、柯啓暘 16.67%、張麗吉 16.67%
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%
超大投資股份有限公司	巫國想 25%、巫文傑 20%、巫承勳 20%、美兆投資(股)公司 18%、百威投資(股)公司 8%、美光投資(股)公司 8%、巫佳芸 1%
天想投資股份有限公司	巫國想 51.2%、巫文傑 19.2%、巫承勳 19.2%、巫佳芸 4.8%、國友投資(股)公司 3.2%、超大投資(股)公司 2.4%
崇友投資股份有限公司	忠泰投資(股)公司 42%、巫福臻 3%、巫國裕 15%、巫周美麗 5%、裕友投資(股)公司 35%

註1：董事屬法人股東代表者，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。

註3：法人股東非屬公司組織者，前開應揭露之股東名稱及持股比例，即為出資者或捐助人(可參考司法院公告查詢)名稱及其出資或捐助比率，捐助人已過世者，並加註「已歿」。

表二：表一主要股東為法人者其主要股東

110年12月31日

法人名稱(註1)	法人股東之主要股東(註2)
美兆投資股份有限公司	WINNER FORD HOLDINGS LIMITED 81.6%、巫國想 4.6%、林青愷 4.6%、巫文傑 3.68%、巫承勳 3.68%、巫佳芸 1.84%
百威投資股份有限公司	美兆投資(股)公司 42.56%、巫國想 14.36%、巫承勳 12.35%、林青愷 11.49%、巫文傑 9.19%、巫佳芸 4.31%、美光投資(股)公司 3.51%、超大投資(股)公司 1.95%、莊雅茵 0.17%、巫福臻 0.11%
美光投資股份有限公司	美兆投資(股)公司 37.76%、巫國想 21.78%、巫文傑 14.69%、巫承勳 13.57%、巫佳芸 5.60%、超大投資(股)公司 3.49%、百威投資(股)公司 3.11%
國友投資股份有限公司	巫國想 25.83%、巫承勳 20%、巫文傑 20%、美兆投資(股)公司 18%、巫佳芸 2.35%、天想投資(股)公司 13.82%
超大投資股份有限公司	巫國想 25%、巫文傑 20%、巫承勳 20%、美兆投資(股)公司 18%、百威投資(股)公司 8%、美光投資(股)公司 8%、巫佳芸 1%
忠泰投資股份有限公司	順太開發(股)公司 13.4%、弘洲投資(股)公司 43.4%、裕友投資(股)公司 33.6%、莊錫泉 4%、翁素女 4%、巫國裕 0.6%、巫周美麗 0.6%、巫福臻 0.4%
裕友投資股份有限公司	弘洲投資(股)公司 87.92%、忠泰投資(股)公司 4.83%、崇友投資(股)公司 3.63%、巫國裕 1.21%、巫周美麗 1.21%、陳順福 0.60%、婁成林 0.24%、梁卿華 0.24%、呂秀碧 0.12%

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。

註3：法人股東非屬公司組織者，前開應揭露之股東名稱及持股比例，即為出資者或捐助人(可參考司法院公告查詢)名稱及其出資或捐助比率，捐助人已過世者，並加註「已歿」。

董事資料 (二)

一、董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

姓名	條件 專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他 公司獨立 董事家數
天啟投資有限公司 法人董事代表人 柯興樹	建高工程(股)公司 董事長(法人代表) 天興投資(股)公司 董事 天盛投資(股)公司 董事 立隆電子工業(股)公司 董事 中國電器(股)公司 董事 台大興興業(股)公司董事長(法人代表) 天啟投資有限公司 董事長 財團法人順天文教基金會 董事長 順鼎建設(股)公司 董事長(法人代表) 順天環匯企業(股)公司董事長(法人代表) 本董事未有公司法第 30 條各項情事。	—	—
品達投資(股)公司 法人董事代表人 王力慶	品達投資(股)公司 董事長 本董事未有公司法第 30 條各項情事。	—	—
超大投資(股)公司 法人董事代表人 巫文傑	百威投資(股)公司 董事(法人代表) 美光投資(股)公司 董事 超大投資(股)公司 董事長(法人代表) 中南海酒店(股)公司董事長 美兆投資(股)公司 董事長 中南海國際管理顧問(股)公司董事(法人代表) 本董事未有公司法第 30 條各項情事。	—	—
董事 林益任	台大興興業(股)公司 董事(法人代表) 財團法人順天文教基金會 董事 本董事未有公司法第 30 條各項情事。	—	—
董事 陳秀惠	達盈投資(股)公司 董事長 財團法人順天文教基金會 董事 達昌投資(股)公司 董事 本董事未有公司法第 30 條各項情事。	—	—
董事 林賜農	山冠興業(股)公司 董事長 彰化高爾夫俱樂部 董事長 歐都納(股)公司 董事 本董事未有公司法第 30 條各項情事。	—	—
董事 柯啓煜	順堂藥業(股)公司 董事 建高工程(股)公司 董事(法人代表) 天興投資(股)公司 董事長 天盛投資(股)公司 董事 台大興興業(股)公司 董事(法人代表) 本董事未有公司法第 30 條各項情事。	—	—
董事 柯啓新	天盛投資(股)公司 董事長 天興投資(股)公司 董事 順鼎建設(股)公司 董事(法人代表) 順天環匯企業(股)公司董事(法人代表) 財團法人順天文教基金會 董事 統能國際(股)公司董事(法人代表) 本董事未有公司法第 30 條各項情事。	—	—
天想投資(股)公司 法人董事代表人 巫國想	美兆投資(股)公司 董事 中國電器(股)公司 董事(法人代表) 蘊荷方興業(股)公司 董事(法人代表) 中南海酒店(股)公司 董事 中南海國際管理顧問(股)公司董事長(法人代表) 本董事未有公司法第 30 條各項情事。	—	—
崇友投資(股)公司 法人董事代表人 巫國裕	忠泰投資(股)公司 董事(法人代表) 裕友投資(股)公司 董事(法人代表) 新賜安蔘藥行 負責人 本董事未有公司法第 30 條各項情事。	—	—
獨立董事 廖年亨	立隆電子工業(股)公司 董事 興農股份有限公司 董事(法人代表) 本獨立董事未有公司法第 30 條各項情事。	無「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第 3 條之情事，未與公司有直接或間接之利害關係，符合獨立性。	無

姓名	條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他 公司獨立 董事家數
獨立董事 張志勝		亞泰影像科技(股)公司 獨立董事 敬業會計師事務所 合夥會計師 聯捷聯合會計師事務所 所長 本獨立董事未有公司法第 30 條各項情事。	無「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第 3 條之情事，未與公司有直接或間接之利害關係，符合獨立性。	1 家
獨立董事 歐正明		天隆投資(股)公司 董事長(法人代表) 華雷科技(股)公司 董事長(法人代表) 歐美亞投資(股)公司 董事長 亞太優勢微系統(股)公司 董事(法人代表) UMEC Investment Co., Ltd. 董事 UMEC(H.K.) Company Ltd. 董事 UMEC USA Inc. 董事 Global Development Co., Ltd. 董事 寶謙(股)公司 董事 立隆電子工業(股)公司 獨立董事 環隆科技(股)公司 董事長 源榮投資(股)公司 董事 富創資訊科技(股)公司 董事 招攆投資(股)公司 董事 立敦科技(股)公司 董事 鳳凰參創新創業投資(股)公司 董事 本獨立董事未有公司法第 30 條各項情事。	無「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第 3 條之情事，未與公司有直接或間接之利害關係，符合獨立性。	2 家

二、董事會多元化及獨立性：

(一)董事會多元化：本公司提倡、尊重董事多元化政策，為強化公司治理並促進董事會組成與結構之健全發展，相信多元化方針有提昇公司整體表現。董事會成員多元之選任均以用人唯才為原則，具備跨產業領域之多元互補能力。

本公司現任董事多元化政策及落實情形如下：

多元化核心	國籍	性別	具有員工身份	年齡				擔任獨立董事年資		產業經驗			專業能力	
				41-50歲	51-60歲	61-70歲	71-80歲	3年以下	3年以上	財務與金融	資訊與科技	房地產	會計	法律
董事姓名														
天啟投資有限公司 代表人：柯興樹	中華民國	男	✓				✓		✓	✓	✓			
品達投資(股)公司 代表人：王力慶	中華民國	男		✓								✓		
超大投資(股)公司 代表人：巫文傑	中華民國	男	✓	✓						✓		✓		
天想投資(股)公司 代表人：巫國想	中華民國	男				✓					✓	✓		
崇友投資(股)公司 代表人：巫國裕	中華民國	男				✓						✓		
林益任	中華民國	男				✓						✓		
柯啓煜	中華民國	男	✓	✓								✓		
陳秀惠	中華民國	女			✓					✓		✓		
林賜農	中華民國	男					✓			✓		✓		

多元化核心 董事姓名	國籍	性別	具有員工身份	年齡				擔任獨立董年資		產業經驗			專業能力	
				41-50歲	51-60歲	61-70歲	71-80歲	3年以下	3年以上	財務與金融	資訊與科技	房地產	會計	法律
柯啓新	中華民國	男	✓	✓						✓		✓		
張志勝	中華民國	男				✓			✓	✓	✓		✓	
廖年亨	中華民國	男					✓		✓		✓			
歐正明	中華民國	男					✓		✓	✓	✓			

(二)董事會獨立性：本公司董事會 13 名董事成員(含 3 名獨立董事)，整體具備營業判斷、領導決策、經營管理等能力，且有產業經驗和專業能力。全體董事成員們並無證券交易法第 26 條之 3 規定第 3 項及第 4 項規定情事，董事間具有配偶及二親等以內親屬關係之情形(詳董事資料(一)之附表)。

(二) 總經理、副總經理、協理、各部門主管：

111年04月10日

職稱	國籍	姓名	性別	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	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係
總經理	中華民國	林丙申	男	99.09.01	9,595	0.003%	5,595	0.002%	—	—	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 台中市建築開發商業同業公會總幹事 中華民國仲裁人	建高工程(股)公司 董事(法人代表) 台大興業(股)公司 董事(法人代表) 林丙申建築師事務所建築師 財團法人順天文教基金會 董事 順天環匯企業(股)公司 監察人(法人代表)	—	—	—
開發部副總	中華民國	王宇宏	男	102.04.01	—	—	3,774	0.001%	—	—	中興大學管理學碩士 磯鑫工業(股)公司經理	順鼎建設(股)公司 董事(法人代表)	—	—	—
財務部協理	中華民國	沈琬雯	女	102.03.01	38,163	0.01%	—	—	—	—	台中商專企管科 嶺東科技大學管理學碩士	台大興業(股)公司 董事(法人代表) 順天環匯企業(股)公司 董事(法人代表) 財團法人順天文教基金會 董事	—	—	—
總經理室經理 (兼任董事長室) 公司治理主管	中華民國	鄭富月	女	93.02.01	—	—	—	—	—	—	逢甲大學經濟系 三永紡織公司特助	—	—	—	—
稽核室副理	中華民國	顏妙如	女	99.06.01	—	—	—	—	—	—	文化大學會計系	—	—	—	—
設計部協理 (註1)	中華民國	林柏屹	男	108.04.01	—	—	—	—	—	—	Cornell University AAP 碩士	—	—	—	—
設計部經理	中華民國	許天映	男	108.07.01	1,808	0.001%	—	—	—	—	淡江大學建築系 台大農村建築研究所助理 太平洋建設工程師 皇普建設設計部專員	—	—	—	—
工務部經理	中華民國	林正忠	男	111.02.01	1,080	0.0004%	—	—	—	—	屏東科技大學土木系	—	—	—	—
客服部副理	中華民國	吳安居	男	95.01.01	—	—	—	—	—	—	台中商專企管科 力霸房屋科長	—	—	—	—
管理部副理	中華民國	楊健村	男	99.06.01	—	—	—	—	—	—	淡江大學企管系 達新工業公司專員	—	—	—	—

註1：設計部協理林柏屹111年3月10日離職。

(三) 董事長與總經理或相當職務者(最高經理人)為同一人、互為配偶或一親等親屬者，應說明其原因、合理性、必要性及因應措施：
無此情形

三、最近年度給付董事、總經理及副總經理等之酬金：

(一)

1. 一般董事及獨立董事之酬金

110年12月31日 單位：新台幣仟元

職稱	姓名	董事酬金								A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例		兼任員工領取相關酬金								A、B、C、D、E、F及G等七項總額及占稅後純益之比例	有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金		
		報酬(A)註3		退職退休金(B)		董事酬勞(C)		業務執行費用(D)				薪資、獎金及特支費等(E)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)							
		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	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	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	本公司			財務報告內所有公司	
董事長	天啟投資(有)公司 代表人:柯興樹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	柯興樹	2,099	2,099	-	-	-	-	102	102	2,201 / -4.41%	2,201 / -4.41%	-	-	-	-	-	-	-	-	2,201 / 4.41%	2,201 / -4.41%	-	
董事	林益任	-	-	-	-	-	-	102	102	102 / -0.20%	102 / -0.20%	-	-	-	-	-	-	-	-	102 / -0.20%	102 / -0.20%	-	
	超大投資(股)公司 代表人:巫文傑	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	巫文傑	-	-	-	-	-	-	96	96	96 / -0.19%	96 / -0.19%	816	816	-	-	-	-	-	-	912 / -1.83%	912 / -1.83%	-	
	陳秀惠	-	-	-	-	-	-	102	102	102 / -0.20%	102 / -0.20%	-	-	-	-	-	-	-	-	102 / -0.20%	102 / -0.20%	-	
	柯啓煜	-	-	-	-	-	-	96	96	96 / -0.19%	96 / -0.19%	-	1,068	-	-	-	-	-	-	96 / -0.19%	1,164 / -2.33%	-	
	品達投資(股)公司 代表人:王力慶	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	王力慶	-	-	-	-	-	-	102	102	102 / -0.20%	102 / -0.20%	-	-	-	-	-	-	-	-	102 / -0.20%	102 / -0.20%	-	
	林賜農	-	-	-	-	-	-	102	102	102 / -0.20%	102 / -0.20%	-	-	-	-	-	-	-	-	102 / -0.20%	102 / -0.20%	-	
	天想投資(股)公司 代表人:巫國想	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	巫國想	-	-	-	-	-	-	96	96	96 / -0.19%	96 / -0.19%	-	-	-	-	-	-	-	-	96 / -0.19%	96 / -0.19%	-	
	崇友投資(股)公司 代表人:巫國裕	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	巫國裕	-	-	-	-	-	-	102	102	102 / -0.20%	102 / -0.20%	-	-	-	-	-	-	-	-	102 / -0.20%	102 / -0.20%	-	
	柯啓新	-	-	-	-	-	-	72	72	72 / -0.14%	72 / -0.14%	120	120	-	-	-	-	-	-	192 / -0.38%	192 / -0.38%	-	
獨立董事	張志勝	-	-	-	-	-	-	264	264	264 / -0.54%	264 / -0.54%	-	-	-	-	-	-	-	-	264 / -0.54%	264 / -0.54%	-	
獨立董事	廖年亨	-	-	-	-	-	-	204	204	204 / -0.42%	204 / -0.42%	-	-	-	-	-	-	-	-	204 / -0.42%	204 / -0.42%	-	
獨立董事	歐正明	-	-	-	-	-	-	252	252	252 / -0.52%	252 / -0.52%	-	-	-	-	-	-	-	-	252 / -0.52%	252 / -0.52%	-	

註:1. 請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：

本公司依章程規定董事之報酬，授權董事會依董事對本公司營運參與之程度貢獻之價值，並參照同業水準議定之。

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

3. 依規定依「董事長」身分領取之有關酬金，應全數列為「董事酬金 ABCD」項下，不得列入「兼任員工領取相關酬金 EFG」。

2.監察人之酬金：本公司已設置審計委員會

3.總經理及副總經理之酬金

110年12月31日 單位：新台幣仟元

職稱	姓名	薪資 (A)		退職退休金 (B)		獎金及特支費等 (C)		員工酬勞金額 (D)				A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例(%)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		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		本公司 總額 / 占稅後純益比例	財務報告內所有公司 總額 / 占稅後純益比例	
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額			
總經理	林丙申	1,896	1,896	-	-	-	-	-	-	-	-	1,896 / -3.80%	1,896 / -3.80%	無
開發部副總	王宇宏	1,402	1,402	-	-	-	-	-	-	-	-	1,402 / -2.81%	1,402 / -2.81%	無

4.上市公司前五位酬金最高主管之酬金

110年12月31日 單位：新台幣仟元

職稱	姓名	薪資 (A)		退職退休金 (B)		獎金及特支費等(C)		員工酬勞金額 (D)				A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例(%)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		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		本公司 總額 / 占稅後純益比例	財務報告內所有公司 總額 / 占稅後純益比例	
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額			
總經理	林丙申	1,896	1,896	-	-	-	-	-	-	-	-	1,896 /-3.80%	1,896 /-3.80%	無
開發部副總	王宇宏	1,402	1,402	-	-	-	-	-	-	-	-	1,402 / -2.81%	1,402 / -2.81%	無
財務部協理	沈琬雯	1,305	1,305	-	-	-	-	-	-	-	-	1,305 /-2.62%	1,305 /-2.62%	無
設計部協理	林柏屹	1,288	1,288	-	-	-	-	-	-	-	-	1,288 /-2.58%	1,288 /-2.58%	無

5. 分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

本公司 110 年度無配發員工酬勞

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

單位：%

職 稱	110 年度		109 年度	
	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	-9.48	-11.62	15.94	18.35
總經理及副總經理	-6.61	-6.61	9.10	9.10

本公司已設置審計委員會。本年度稅後純益較去年減少約212.3%，每位董事平均酬勞均較上年度減少33%。董事之酬金包括車馬費、董事酬勞，在車馬費方面，依董事出席董事會情形支付，董事酬勞方面，係依本公司修正後章程第三十二條之規定辦理，本公司當年度如有獲利，應先提撥不高於百分之三為董事酬勞，但公司倘有累積虧損時，應預先保留彌補數額。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。

四、公司治理運作情形：

(一)董事會運作情形：

(1)董事會運作情形資訊

最近年度董事會開會 5 次，董事出席情形如下：

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	天啟投資有限公司 代表人：柯興樹	5	-	100%	
董事	品達投資(股)公司 代表人：王力慶	5	-	100%	
董事	超大投資(股)公司 代表人：巫文傑	4	-	80%	
董事	天想投資(股)公司 代表人：巫國想	4	-	80%	
董事	崇友投資(股)公司 代表人：巫國裕	5	-	100%	
董事	林益任	5	-	100%	
董事	柯啓煜	4	-	80%	
董事	陳秀惠	5	-	100%	
董事	林賜農	5	-	100%	
董事	柯啓新	0	-	0%	
獨立董事	張志勝	5	-	100%	
獨立董事	廖年亨	5	-	100%	
獨立董事	歐正明	4	-	80%	
董事出席合計		56	-	平均出席率為 86.2% (應出席次數 65 次實際出席 56 次)	

其他應記載事項：

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

(一)符合證券交易法第 14 條之 3 所列事項：

董事會日期 (期別)	議案內容	獨立董事意見
110 年 5 月 11 日 (110 年第 2 次)	通過本公司公司治理主管設置案。	經全體 出席獨立 董事 通過
110 年 11 月 09 日 (110 年第 4 次)	與關係人簽訂承攬契約案	

(二)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項：無此情形。

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

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：

本公司董事會議事均依本公司「董事會議事規範」辦理，已設置薪酬委員會及審計委員會。

四、董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊：

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年執行一次	110年1月1日至 110年12月31日	董事會、 個別董事成員	董事會內部自評、 董事成員自評	詳下列：五、110年度董事會績效評估執行情形及結果說明

五、110年度董事會績效評估執行情形及結果

(一)、董事會績效評估機制

本公司已依「董事會績效評估辦法」，於111年第一季結束前進行上年度董事會績效評估，評估對象包含董事會整體運作情形與個別董事成員績效表現。評估後續結果可作為個別董事績效、薪酬及續任等之參考依據。

董事會績效評估之衡量項目共五大面向：

- A. 對公司營運之參與程度
- B. 提升董事會決策品質
- C. 董事會組成與結構
- D. 董事的選任及持續進修
- E. 內部控制

董事成員績效評估之衡量項目共六大面向：

- A. 公司目標與任務之掌握
- B. 董事職責認知
- C. 對公司營運之參與程度
- D. 內部關係經營與溝通
- E. 董事之專業及持續進修
- F. 內部控制

(二)、110年董事會績效評估結果

1. 評估期間：110年1月1日起至110年12月31日。
2. 評估方式：董事會績效自評係由董事長參考相關資料進行評估；董事成員績效自評由各董事進行自我評估。
3. 評估結果：本公司董事會績效自評及董事成員績效自評結果，項目達成分數為98分及94.61分，顯示董事會整體運作尚稱完善。

(三)改善建議：建議各董事依「上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點」之規定，持續進修充實專業，達成每年法定進修時數。

(二)審計委員會運作情形及參與董事會情形：

1.審計委員會運作之主要目的：

- 監督公司財務報表之允當表達
- 監督簽證會計師之選（解）任及獨立性與績效
- 監督公司內部控制之有效實施
- 監督公司遵循相關法令及規則
- 監督公司存在或潛在風險之管控

2.審計委員會運作之權責事項：

- 依證交法第十四條之一規定訂定或修正內部控制制度
- 內部控制制度有效性之考核
- 依證交法第三十六條之一規定訂定或修正取得或處分資產、從事衍生性商品交易、資金貸與他人、為他人背書或提供保證之重大財務業務行為之處理程序
- 涉及董事自身利害關係之事項
- 重大之資產或衍生性商品交易
- 重大之資金貸與、背書或提供保證
- 募集、發行或私募具有股權性質之有價證券
- 簽證會計師之委任、解任或報酬
- 財務、會計或內部稽核主管之任免
- 年度財務報告
- 其他公司或主管機關規定之重大事項

3. 審計委員會運作情形：

審計委員會運作情形資訊

最近年度審計委員會開會 5 次 (A)，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際列席(%) (B/A)	備註
獨立董事	張志勝	5	-	100%	
獨立董事	廖年亨	5	-	100%	
獨立董事	歐正明	4	-	80%	

其他應記載事項：

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

(一)證券交易法第 14 條之 5 所列事項。

審計委員會日期 (期別)	議案內容	獨立董事意見 或重大建議項目內容
110 年 3 月 18 日 (110 年第 1 次)	通過本公司 109 年度財務報告及內控聲明書案	經全體出席 委員通過
110 年 11 月 09 日 (110 年第 4 次)	通過本公司與關係人簽訂承攬契約案	

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

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

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形：

(一)獨立董事每年與會計師至少一次定期會議，會計師就本公司財務狀況及整體運作情形向獨立董事報告，並進行溝通。

(二)本公司內部稽核主管於稽核項目完成之次月底前交付獨立董事稽核報告，並於定期性審計委員會提報稽核業務報告。

(三) 公司治理運作情形及與上市公司治理實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？		✓	本公司雖尚未訂定「公司治理實務守則」，但董事會已依公司治理之精神運作，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。	本公司尚未訂定「公司治理實務守則」
二、公司股權結構及股東權益				
(一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	✓		(一) 本公司已訂定「股東會議事規則」，並設有發言人，並有股務單位等專人處理股東建議或糾紛等問題，並聘僱法律顧問協助，妥善處理股東建議、疑義等事項。	無重大差異
(二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	✓		(二) 設專人及股務代理公司隨時掌控主要股東名單，定期揭露持有股份超過百分之十之股東及董事持股，每月申報董事、經理人及大股東之持股異動申報。	無重大差異
(三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	✓		(三) 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。	無重大差異
(四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	✓		(四) 本公司已訂定「道德行為準則」、「公司內部重大資訊處理作業程序」，禁就其職務上所獲悉之任何可能影響證券交易價格之資訊，在未經公開揭露之前，應依證券交易法之規定嚴格保密，不得利用該資訊從事內線交易，並具有對外公開前之保密義務。	無重大差異
三、董事會之組成及職責				
(一) 董事會是否擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？		✓	(一) 目前尚未訂定公司治理實務守則。但本公司注重董事會成員組成之性別平等，已達成至少包含一位女性董事之目標。	本公司尚未訂定「公司治理實務守則」，未來視實際需求設立其他功能性委員會，並訂定相關辦法。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務 守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？		✓	(二) 本公司已依法設置薪資報酬委員會及審計委員會。並無其他功能性委員會。	無重大差異
(三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？	✓		(三) 本公司已依規定訂定績效評估辦法及其評估方式。110年度評估結果提報111年3月董事會，並於111年第一季結束前向台灣證券交易所申報。	無重大差異
(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓		(四) 本公司每年定期由簽證會計師出具獨立性聲明書，財務部門依檢查表逐項(如下)評估獨立性、適任性，已提報110年11月9日董事會通過。 本公司簽證會計師與本公司除簽證及財稅案件之費用外，並無其他之財務利益關係及業務關係，會計師之輪調亦遵守相關規定辦理。 獨立性指標項目符合(是)符合(否) 1. 會計師與委託人無直接或重大間接財務利害關係：是。 2. 會計師與委託人無任何不適當利害關係：是。 3. 會計師及所有審計服務小組成員，不得握有委託人之股份：是。 4. 不得與委託人有金錢借貸之情事：是。 5. 不得與委託人有共同投資或分享利益之關係：是。	無重大差異

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			6. 不得兼任委託人之經常工作，支領固定薪酬：是。 7. 不得收取任何與業務有關之佣金：是。 8. 會計師任期是否未連續超過七年：是。	
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)?	✓		本公司已依法令規定配置公司治理主管。主要職掌包含依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄、協助董事就任及持續進修、提供董事執行業務所需之資料、協助董事遵循法令、及其他依法令、公司章程或契約所訂定之事項等。	無重大差異
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題?	✓		1. 本公司設置發言人及代理發言人與投資人溝通。 2. 本公司官方網站設置信箱，供需求者留言，並指派專人回覆。 3. 本公司於官方網站設置利害關係人專區，利害關係人對象涵蓋客戶、供應商、投資人及員工，皆各自設有溝通管道以回應其所關切之重要議題，並揭露其溝通方式與頻率。	無重大差異
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務?	✓		本公司有關股東會事務均委由股務代理機構：群益金鼎證券股務代理部辦理。	無重大差異
七、資訊公開 (一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊? (二) 公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人	✓ ✓		(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，供投資人查詢。 (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。	無重大差異

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務 守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
說明會過程放置公司網站等)？ (三) 公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？		✓	(三)本公司均依規定期限內申報財務報告、營收等各項公告。	
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)？	✓		(一)員工權益:除法定勞工權益外，亦為員工投保團體保險、成立職工福利委員會辦理各項福利活動、於公司章程明訂員工酬勞比例、並不定期舉辦內部或外派員工參與各項教育訓練課程，著重保障員工權益。 (二)僱員關懷:本公司重視員工安全及健康，定期舉辦健康檢查，每季舉辦慶生餐會，提供各項福利及補助。 (三)投資者關係:本公司正派經營期為投資人創造最大利益。公司網站設有投資人專區提供資訊供投資人參考。且定期參加由券商舉辦之法人說明會，簡介本公司營運績效及策略，並於會前即依法令規定，將說明會資料上傳於公開資訊觀測站供所有投資人查閱。 (四)供應商關係:本公司主要供應商為子公司，確保良好關係履行合約。 (五)利害關係人之權利:於公司網站設置利害關係人聯絡窗口，以維護權益。 (六)董事進修情形:依上市上櫃董監事進修要點安排進修課程，亦隨時告知董事公司治理相關法令更新情形。	無重大差異

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			<p>(七)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形: 本公司訂有各項內部規章及內部控制制度,並定期辦理自行評估作業,以確保該制度得以持續有效實施。</p> <p>(八)客戶政策之執行情形:本公司設客服單位專人處理客戶問題,與客戶維持良好溝通管道提供客戶最佳服務。</p> <p>(九)公司為董事購買責任保險之情形:本公司已依規定為董事購買責任保險,並且依規定公告。</p>	
<p>九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形,及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。</p> <p>改善情形:本公司已於110年設置公司治理主管,提供董事執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜。</p>				

(四)薪資報酬委員會或提名委員會之組成、職責及運作情形：

1. 為健全本公司董事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。
3. 本委員會以善良管理人之注意，忠實履行下列職權並將所提建議提交董事會討論：定期檢討章程並提出修正建議，訂定並定期檢討本公司董事、監察人及經理人年度及長期之績效目標與薪資報酬之政策、制度、標準與結構，定期評估本公司董事及經理人之績效目標達成情形，並訂定其個別薪資報酬之內容及數額。
4. 薪資報酬委員會成員資料

110年12月31日

身分別		姓名	條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他 公開發行公司 薪資報酬委員會 成員家數
獨立董事 (召集人)	參閱第 13 頁附表一董事資料 (一)相關內容	張志勝		現任聯捷聯合會計師事務所會計師兼任所長，自 78 年即具有會計師資格迄今	1. 均符合薪酬委員會設置及行使職權辦法第六條規範之獨立性。 2. 最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額:無	—
獨立董事	參閱第 13 頁附表一董事資料 (一)相關內容	歐正明		自 73 年起任職上市公司環隆科技(股)公司總經理一職，現擔任董事長	1. 均符合薪酬委員會設置及行使職權辦法第六條規範之獨立性。 2. 最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額:無	—
其他		吳德銓		擔任上市公司立隆電子工業(股)公司董事長及環隆科技(股)公司獨立董事	1. 均符合薪酬委員會設置及行使職權辦法第六條規範之獨立性 2. 最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額:無	—

5. 薪資報酬委員會運作情形資訊

- (1)、本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。
 (2)、本屆委員任期：108 年 6 月 6 日至 111 年 6 月 5 日，110 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	張志勝	2	0	100%	
委員	吳德銓	2	0	100%	
委員	歐正明	2	0	100%	

其他應記載事項：

薪資委員會 110 年開會日期議案內容決議結果及公司對薪資報酬委員會意見之處理

薪酬委員會日期	議案內容	決議結果	公司對薪酬委員意見之處理
110 年 1 月 28 日	1.本公司 110 年度薪酬委員會工作計劃案 2.本公司 109 年度經理人年終獎金發放款	經全體出席委員通過	全體出席董事同意通過，並依會議結果執行
110 年 9 月 2 日	1.本公司 109 年度董事酬勞及經理人員工酬勞發放款 2.本公司 109 年度績效獎金發放款		

- (3)、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無此情形。

- (4)、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無此情形。

6. 提名委員會成員資料及運作情形資訊：本公司尚未成立提名委員會。

(五)推動永續發展執行情形及與上市公司永續發展實務守則差異情形及原因：

推動項目	執行情形(註1)			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？		✓	本公司尚未設置推動永續發展企業社會責任專(兼)職單位。	未來視公司營運狀況及實際需求評估訂定。
二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？		✓	本公司尚未訂定與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險管理政策及策略。	未來視公司營運狀況及實際需求評估訂定。
三、環境議題 (一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	✓		本公司重視環保、珍惜資源，對主要供應商之營造廠，除要求提升建材施工品質，推動環境安全觀念，宣導相關法令政策，以符合環境保護降低風險。 環境管理制度： 1.定期進行辦公環境整體消毒。 2.空調機組定期清洗保養，避免能源浪費。	無重大差異
(二)公司是否致力於提升能源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	✓		本公司透過控制工期，降低建材耗損，選用合適原料，提升能源使用效率，各項資源有效利用。執行垃圾分類，並推動表單無紙化、用紙減量及重覆使用，鼓勵使用環保餐具，降低對環境污染之影響，推動電子化作業以節省紙張使用，宣導影印紙回收再利用等政策。	無重大差異
(三)公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取相關之因應措施？	✓		氣候變遷可能對原物料價格造成影響，因此本公司日常辦公環境鼓勵資源重複利用，以提升履行企業社會責任成效。評估氣候變遷對企業現在及	無重大差異

			未來的潛在風險，另在工地管理中，進行如空氣污染防治、水污染防治、工地垃圾減量與清運等積極作法降低環境污染。	
(四) 公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	✓		本公司不定期對員工宣導節約能源，加強員工發展永續環境之概念，並定期清洗空調，減低營運電力之消耗，響應政府節能減碳。期許本公司成為環境永續發展之低碳企業。	無重大差異
四、社會議題 (一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	✓		本公司為致力維護員工基本人權，打造充分保障人權的職場環境，支持並遵循《世界人權宣言》、《聯合國全球盟約》及國際勞工組織《工作基本原則和權利宣言》等國際公認之人權保護精神與基本原則，並恪守我國之勞動相關法規，杜絕任何侵犯及違反人權的行為，使公司所有成員均能獲得公平而有尊嚴的對待。並不定期辦理教育訓練、建立溝通管道等機制，提升對人權議題的關注，落實保障人權之具體管理方案。 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。	無重大差異
(二) 公司是否訂定及實施合理員工福利措施（包括薪酬、休假及其他福利等），並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？	✓		1. 公司設置職工福利委員會，並定期舉辦員工聚餐、慶生活動、員工旅遊、提供員工制服等福利。 2. 本公司依照勞基法之規定，辦理勞工保險、提撥勞退金、以及依規定給予員工特別休假。 3. 本公司依公司章程之規定，當年度如有獲利，應先提撥不低於百分之一為員工酬勞。	無重大差異

<p>(三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？</p>	<p>✓</p>	<p>1.本公司大樓設有安管人員，辦公環境多處設有攝影裝置，定期進行消防安全測試。因應防疫措施設置出入口感熱設備，人員進出體溫測量，進入電梯全面配戴口罩等。 2.辦公環境全面禁菸，飲水設備每季檢驗，並定期做環境整理消毒。 3.每二年對在職員工進行健康檢查，並提供醫護諮詢。 4.不定期對員工教育進行安全教育訓練，善盡提供安全與健康工作環境之責。因應新冠肺炎疫情，公告防疫相關政策，並於入口設置體溫量測機與酒精消毒器。 5.本年度員工職災件數人數及佔員工人數比率：無此情形</p>	<p>無重大差異</p>
<p>(四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？</p>	<p>✓</p>	<p>本公司依照職級不同，規劃並提供適合之員工教育訓練課程，供員工進修加強職能。提供新進員工新人訓練課程、一般職員專業提升訓練課程、各級主管持續進修課程。</p>	<p>無重大差異</p>
<p>(五)針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者或客戶權益政策及申訴程序？</p>	<p>✓</p>	<p>有關消費者權益已於合約中明載並於簽約時解說，且設置售服專線提供消費者暢通之申訴管道。產品均符合相關規定，未有損害消費者權益之情形，且設有顧客服務專線，並有專人負責處理顧客相關問題，以保護消費者權益。</p>	<p>無重大差異</p>
<p>(六)公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？</p>	<p>✓</p>	<p>本公司依建築相關法規設計各建案，亦於商業契約中明訂供應商遵循義務、相關限制及解除契約之條款。與供應商來往均依循供應商管控制程序辦理，依供應商考核等機制進行評估。</p>	<p>無重大差異</p>

<p>五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？</p>		<p>✓</p>	<p>本公司尚未編製企業社會責任永續報告書。</p>	<p>未來配合法令規定訂定</p>
<p>六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形： 本公司尚未訂定「永續發展實務守則」，故本項不適用。</p>				
<p>七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊： 1. 本公司建案持續積極引進綠建築及健康住宅之建築概念，秉持節省能源及自然資源之理念，各工地之廢棄物均委由專業合法之環保公司處理，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。</p>				

(六)履行誠信經營情形及與上市公司誠信經營守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一) 公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？</p> <p>(二) 公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？</p> <p>(三) 公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>		<p>(一) 本公司已訂定「道德行為準則」、「員工誠信經營道德守則」，董事會成員及管理階層秉持負責誠信的經營理念執行，以作為本公司落實誠信經營之基本精神，創造永續發展經營環境。</p> <p>(二) 本公司已訂定「道德行為準則」、「員工誠信經營道德守則」，規範不得收受任何不當利益，或做出違反誠信之行為，進行宣導以落實誠信經營政策。</p> <p>(三) 誠信守則中明定遵循辦法及懲戒措施，違反時的呈報程序，建立公司誠信經營之企業文化。</p>	無重大差異
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？</p> <p>(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？</p>	<p>✓</p>	<p>✓</p>	<p>(一) 本公司與交易對象往來前均先評估往來對象是否合法，一經發現不誠信之往來對象，立即停止與其交易。</p> <p>(二) 本公司尚未設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，將視公司營運及實務需求設置。</p>	<p>無重大差異</p> <p>未來視公司營運狀況及實際需求評估訂定。</p>

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	✓		(三) 本公司對員工宣導誠信經營守則，於新人教育訓練提醒員工防範行賄及不誠信行為發生。 董事會出席董事對於董事會之提案，與其自身有利害關係者均依利益迴避規定辦理。	無重大差異
(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	✓		(四) 本公司已建立有效的會計制度、內部控制制度，由內部稽核單位定期查核並依據法令變動及實務需求隨時檢討修訂，有效落實內控制度之運作，定期出具內部控制聲明書及向董事會報告稽核執行情形。	
(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	✓		(五) 本公司管理階層不定期於會議中宣導，建立一致信念。	
三、公司檢舉制度之運作情形				無重大差異
(一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	✓		(一) 公司員工若發現有違反誠信經營相關規定，可向部門主管報告再由權責單位進行查核。	
(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	✓		(二) 本公司發現或接獲檢舉時，如經證實有違反規定者，應立即要求停止相關行為，必要時透過法律程序維護公司權益。	
(三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	✓		(三) 公司對檢舉人均善盡保密及保護之責。	

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？	✓		本公司已透過公司網站及公開資訊觀測站，揭露公司財務業務相關資訊。	無重大差異
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：無重大差異				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)：如上列說明				

(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瞭解之重要資訊：

1.本公司董事進修情形：

職稱	姓名	主辦單位	課程內容	進修時數	備註
董事長	柯興樹	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	110 年度內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3 小時	
		台灣投資人關係協會	產經前景趨勢解析	3 小時	
獨立董事	張志勝	中華民國會計師公會全國聯合會	非營利事業機關團體營業稅實務解析	3 小時	
		中華民國會計師公會全國聯合會	金融工具之評價	3 小時	
		中華民國會計師公會全國聯合會	資產減損	3 小時	
		中華民國會計師公會全國聯合會	110 年公司登記特殊實務問題探討	4 小時	
獨立董事	廖年亨	社團法人中華公司治理協會	提升企業財務報告自編能力強化公司治理	3 小時	
		社團法人中華公司治理協會	以風險角度看企業永續治理-從公司治理到 ESG	3 小時	
獨立董事	歐正明	金融監督管理委員會	第十三屆臺北公司治理論壇	3 小時	
		台灣投資人關係協會	產經前景趨勢分析	3 小時	
法人董事代表人	巫國想	財團法人台灣金融研訓院	公司治理講堂	3 小時	
法人董事代表人	巫國裕	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	110 年度內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3 小時	
董事	林賜農	社團法人中華公司治理協會	公司內部組織重整概念與實務分享	3 小時	
董事	陳秀惠	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	110 年度內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3 小時	
法人董事代表人	巫文傑	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	110 年度內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3 小時	
董事	林益任	財團法人台灣金融研訓院	公司治理講堂	3 小時	
法人董事代表人	王力慶	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	110 年度內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3 小時	
董事	柯啓煜	台灣董事學會	展望 2021 後疫下企業立足之道	2 小時	
		財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	110 年度內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3 小時	

2.本公司公司治理主管進修情形：

姓名	主辦單位	課程內容	進修時數	備註
鄭富月	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	110 年度內部人股權交易法遵宣導說明會	3 小時	
	財團法人中華民國會計研究發展基金會	最新公司之理政策解析及設置公司治理人員稽核法遵實務	6 小時	
	財團法人中華民國會計研究發展基金會	內稽人員如何應用數位鑑識於營業秘密保護暨調查	6 小時	
	財團法人中華民國會計研究發展基金會	公司經營權爭奪相關法律責任與案例解析	3 小時	

(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：111年3月17日

本公司民國110年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1. 控制環境，2. 風險評估，3. 控制作業，4. 資訊與溝通，及5. 監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國110年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國111年3月17日董事會通過，出席董事十二人中，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，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形：無此情事

(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：

1. 股東常會之重要決議：股東會日期 110 年 8 月 27 日

重要決議	執行情形
通過一〇九年度營業報告書及財務報表案	已遵循決議結果
通過一〇九年度盈餘分配案	現金股利每股 0.5 元，已於 110 年 10 月 22 日發放完畢。
通過「公司章程」修訂案	已於 110 年 10 月 5 日經經濟部核准登記。

2. 董事會之重要決議：

董事會日期	重要決議
110.05.11	通過本公司一一〇年第一季合併財務報告。
	通過修訂本公司公司治理主管設置案。
110.08.11	通過本公司一一〇年第二季合併財務報告。
	通過本公司股東會日期重新訂定案。
110.10.27	通過參加北市信義區都更事業徵求出資人案。
110.11.09	通過本公司一一〇年第三季合併財務報告。
	通過與國家住宅及都市更新中心北市信義區雅祥段一小段都市更新事業徵求出資人暨租賃招商案。
	通過本公司委任會計師獨立性評估。
	通過與關係人建高工程簽訂「ONE 33」案工程承攬契約書案。
	通過本公司一一一年度稽核計劃案。
111.02.17	通過與國家住宅及都市更新中心簽訂北市信義區雅祥段一小段都市更新事業徵求出資人暨租賃招商案。
	通過與關係人建高工程簽訂台中市太平區新光段案工程承攬契約書案。
	通過與關係人建高工程簽訂台中市北區乾溝子段案追加工程承攬契約書案。
111.03.17	通過本公司一一〇年度營業報告書及財務報表。
	通過本公司一一〇年度盈餘分配案。
	通過本公司一一〇年度董事酬勞及員工酬勞提撥案。
	通過修訂本公司「取得或處分資產處理程序」案。
	通過本公司董事全面改選及董事提名案。
	通過本公司一一一年股東常會召開日期案。
	通過順鼎建設股份公司現金減資、參與台大興興業股份有限公司現金增資案。
	通過本公司「內部控制制度聲明書」案。

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

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

五、簽證會計師公費資訊：

簽證會計師公費資訊

金額單位：新臺幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	會計師查核期間	審計公費	非審計公費	合計	備註
建智聯合會計師事務所	陳靜宜	110/1/1~12/31	805	241	1,046	1. 非審計公費:年報審閱、教育訓練費等 2. 給付簽證會計師關係企業之審計公費與非審計公費之金額:無
	黃祥穎					

(一)更換會計師事務所且更換年度所給付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者：無此情形

(二)審計公費較前一年度減少達百分之十以上者：無此情形

六、更換會計師資訊：

本公司最近二年度及其期後期間更換會計師情形：

(一)、關於前任會計師

更換日期	中華民國一〇九年五月四日		
更換原因及說明	事務所內部組織調整需要		
說明係委任人或會計師終止或不接受委任	情況	當事人	會計師
			委任人
		主動終止委任	✓
	不再接受(繼續)委任		
最新兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因	無		
與發行人有無不同意見	有		會計原則或實務
			財務報告之揭露
			查核範圍或步驟
			其他
	無	✓	
	說明		
其他揭露事項 (依準則第十條第六款第一目之四至第一目之七應加以揭露者)	<p>1. 前任會計師如曾通知公司缺乏健全之內部控制制度，致其財務報告無法信賴：無。</p> <p>2. 前任會計師如曾通知公司，無法信賴公司之聲明書或不願與公司之財務報告發生任何關聯：無。</p> <p>3. 前任會計師如曾通知公司必須擴大查核範圍，或資料顯示如擴大查核範圍可能使以前簽發或即將簽發之財務報告之可信度受損，惟因更換會計師或其他原因，致該前任會計師未曾擴大查核範圍：無。</p> <p>4. 前任會計師如曾通知公司基於所蒐集之資料，已簽發或即將簽發之財務報告之可信度可能受損，惟由於更換會計師或其他原因，致該前任會計師並未對此事加以處理：無。</p>		

(二)、關於繼任會計師

事務所名稱	建智聯合會計師事務所
會計師姓名	陳靜宜、黃祥穎
委任之日期	中華民國一〇九年五月十二日
委任前就特定交易之會計處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果	無
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	無

(三)、前任會計師對公開發行公司年報應行記載事項準則第 10 條第 6 款第 1 目及第 2 目之 3 事項之復函：無此情形

七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者：無此情形

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

(一) 董事、經理人及大股東股權變動情形：

職 稱	姓 名	110 年度		當年度截至 04月10日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事長 (法人代表)	柯興樹	(376,000)	-	(21,000)	-
法人董事	天啟投資有限公司	-	-	-	-
法人董事	品達投資(股)公司	-	-	-	-
法人董事	崇友投資(股)公司	-	-	-	-
法人董事	超大投資(股)公司	-	-	-	-
法人董事	天想投資(股)公司	-	-	-	-
董 事	林益任	-	-	-	-
董 事	林賜農	-	-	-	-
董 事	陳秀惠	772	-	-	-
董 事	柯啓煜	-	-	-	-
董 事	柯啓新	-	-	-	-
獨立董事	張志勝	-	-	-	-
獨立董事	廖年亨	-	-	-	-
獨立董事	歐正明	-	-	-	-
總經理	林丙申	3,000	-	3,000	-

(二) 股權移轉、股權質押之相對人為關係人資訊：無此情形

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

111年04月10日

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱(或姓名)	關係	
天興投資股份有限公司	18,071,105	6.83%	-	-	-	-	柯興樹 柯啓煜 柯啓新	公司董事 公司董事長 公司董事	
天興投資股份有限公司 代表人：柯啓煜	4,276,584	1.62%	204,530	0.08%	-	-	柯興樹、柯啓新 建高工程股份有限公司 天盛投資股份有限公司	為柯興樹之成年子女、為柯啓新之兄弟 公司董事(法人代表) 公司董事	
柯興樹	17,625,567	6.66%	72,852	0.03%	-	-	建高工程股份有限公司 天啟投資有限公司 天興投資股份有限公司 天盛投資股份有限公司 柯啓煜、柯啓新	公司之董事長 公司之董事長 公司董事 公司董事 為柯啓煜、柯啓新之父親	
天盛投資股份有限公司	16,449,758	6.22%	-	-	-	-	柯興樹 柯啓煜 柯啓新	公司董事 公司董事 公司董事長	
天盛投資股份有限公司 代表人：柯啓新	4,064,339	1.54%	-	-	-	-	柯興樹、柯啓煜 天興投資股份有限公司	為柯興樹之成年子女、為柯啓煜之兄弟 公司董事	
天啟投資有限公司	13,646,566	5.16%	-	-	-	-	柯興樹 建高工程股份有限公司	公司董事長 公司之董事長均為同一人	
天啟投資有限公司 代表人：柯興樹	17,625,567	6.66%	72,852	0.03%	-	-	建高工程股份有限公司 天興投資股份有限公司 天盛投資股份有限公司 柯啓煜、柯啓新	公司之董事長 公司董事 公司董事 為柯啓煜、柯啓新之父親	
品達投資股份有限公司	10,119,321	3.82%	-	-	-	-	-	-	
品達投資股份有限公司 代表人：王力慶	1,336,975	0.51%	-	-	-	-	-	-	
建高工程股份有限公司	8,998,465	3.40%	-	-	-	-	柯興樹 林益任 柯啓煜 天啟投資有限公司	公司董事長(法人代表) 公司監察人(法人代表) 公司董事(法人代表) 公司之董事長均為同一人	

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱(或姓名)	關係	
建高工程股份有限公司 代表人：柯興樹	17,625,567	6.66%	72,852	0.03%	-	-	天啟投資有限公司 天興投資股份有限公司 天盛投資股份有限公司 柯啓煜、柯啓新	公司之董事長 公司董事 公司董事 為柯啓煜、柯啓新之父親	
忠泰投資股份有限公司	8,518,484	3.22%	-	-	-	-	-	-	
忠泰投資股份有限公司 代表人：吳浚銘	-	-	-	-	-	-	-	-	
達盈投資股份有限公司	7,395,040	2.79%	-	-	-	-	-	-	
達盈投資股份有限公司 代表人：陳秀惠	641,000	0.24%	-	-	-	-	-	-	
裕友投資股份有限公司	6,906,634	2.61%	-	-	-	-	-	-	
裕友投資股份有限公司 代表人：黃國誠	-	-	-	-	-	-	-	-	
林益任	6,576,927	2.49%	263,944	0.10%	-	-	建高工程股份有限公司	公司監察人(法人代表)	

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

綜合持股比例

110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之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
建高工程(股)公司	20,000,000	100.00	—	—	20,000,000	100.00
台大興興業(股)公司	2,426,560	95.16	—	—	2,426,560	95.16
順鼎建設(股)公司	48,800,000	85.61	8,200,000	14.39	57,000,000	100.00
順天環匯企業(股)公司	15,000,000	100.00	—	—	15,000,000	100.00

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
110.10	10	350,000	3,500,000	264,591	2,645,913	—	—	—

註：110.10.05 經授商字第 11001166450 號函核准登記

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	264,591,266	85,408,734	350,000,000	已上市股票

3. 總括申報制度相關資訊：無

(二) 股東結構：

111 年 04 月 10 日

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構及外人	合計
人數	-	-	52	4,677	37	4,766
持有股數	-	-	148,476,331	112,338,743	3,776,192	264,591,266
持股比例	-	-	56.11	42.46	1.43	100%
本公司並無陸資持股情形						

(三)股權分散情形：

普通股

111年04月10日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例%
1 至 999	2,160	546,276	0.21
1,000 至 5,000	1,561	3,436,370	1.30
5,001 至 10,000	365	2,700,733	1.02
10,001 至 15,000	171	2,081,782	0.79
15,001 至 20,000	78	1,369,587	0.52
20,001 至 30,000	116	2,907,631	1.10
30,001 至 40,000	66	2,316,157	0.88
40,001 至 50,000	35	1,565,415	0.59
50,001 至 100,000	89	6,453,846	2.43
100,001 至 200,000	41	5,636,626	2.13
200,001 至 400,000	17	5,052,038	1.91
400,001 至 600,000	10	5,041,408	1.91
600,001 至 800,000	6	4,251,917	1.61
800,001 至 1,000,000	6	5,356,269	2.02
1,000,001 以上自行視 實際情況分級	45	215,875,211	81.58
合計	4,766	264,591,266	100.00

特別股：無

(四)主要股東名單：

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

111年04月10日

主要股東名稱	持有股數	持股比例%
天興投資股份有限公司	18,071,105	6.83
柯興樹	17,625,567	6.66
天盛投資股份有限公司	16,449,758	6.22
天啟投資有限公司	13,646,566	5.16
品達投資股份有限公司	10,119,321	3.82
建高工程股份有限公司	8,998,465	3.40
忠泰投資股份有限公司	8,518,484	3.22
達盈投資股份有限公司	7,395,040	2.79
裕友投資股份有限公司	6,906,634	2.61
林益任	6,576,927	2.49

(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		當 年 度 截 至 111 年 3 月 31 日 (註 8)	
		109 年	110 年		
每股 市價 (註1)	最 高	23.30	29.45	28.50	
	最 低	15.50	20.95	25.60	
	平 均	21.03	25.12	26.91	
每股 淨值 (註2)	分 配 前	16.84	16.17	—	
	分 配 後	16.34	16.17	—	
每股 盈餘 (註3)	加權平均股數(仟股)		255,594	255,594	—
	每股盈餘	追溯前	0.17	(0.20)	—
		追溯後	—	—	
每股 股利	現金股利		0.50	0.30	—
	無償 配股	盈餘配股	—	—	—
		資本公積配股	—	—	—
	累積未付股利(註4)		—	—	—
投資 報酬 分析	本益比(註5)		123.71	—	—
	本利比(註6)		42.06	83.73	—
	現金股利殖利率(註7)		0.02	0.02	—

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

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

註 2：請以年底已發行之股數為準並依據董事會或次年度股東會決議分配之情形填列。

註 3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

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

註 5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 6：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 7：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註 8：每股淨值、每股盈餘應填列截至年報刊印日前，本公司 111 年第一季財務資料未經會計師核閱，故不揭露；其餘欄位應填列截至年報刊印日止之當年度個體財報資料。

(六)公司股利政策及執行狀況：

1. 本公司股利政策

本公司所處產業環境多變，受景氣影響甚巨，產品生命週期已達成熟階段，考量本公司未來發展之資金需求及長期財務規劃，並滿足股東對現金流入之需求，本公司每年決算後本期稅後淨利，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十以上分派股東股利，其中現金股利不得低於股利總額百分之十。

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。

2. 本次股東會擬議股利分派情形

本公司 110 年度盈餘分派案，已於 111 年 3 月 17 日之董事會通過擬分配現金股利每股 0.3 元。俟股東會通過後授權董事長另訂配息基準日。

(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：

本公司本年度並無無償配股，故不適用。

(八)員工、董事酬勞：

1. 公司章程所載員工、董事酬勞之成數或範圍：

依本公司章程規定當年度如有獲利，應先提撥不低於百分之一為員工酬勞、不高於百分之三為董事酬勞，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

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

本公司員工酬勞及董事酬勞均係按當年度稅前淨利扣除員工酬勞及董事酬勞前之金額按比率估列，民國 110 年度為虧損故未估列員工酬勞及董事酬勞。

3. 董事會通過分派酬勞情形：

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

本公司民國 110 年度為虧損故未估列員工酬勞及董事酬勞。

(2)以股票分派之員工酬勞金額及占本期個體報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：本公司本年度未配發員工股票酬勞。

4. 前一年度員工、董事酬勞之實際分派情形、其與認列員工、董事酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：

本公司 109 年度實際配發員工、董事酬勞之有關資訊如下

109 年度	股東會決議 實際配發數(仟元)	原董事會擬議 認列配發數(仟元)	差異(仟元)
員工現金酬勞	871	871	無
員工股票酬勞	無	無	無
董事酬勞	871	871	無

(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日止，無買回本公司股份情形。

二、公司債之辦理情形：無此情形

三、特別股之辦理情形：無此情形

四、海外存託憑證之之辦理情形：無此情形

五、員工認股權憑證、限制員工權利新股辦理情形：無此情形

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無此情形

七、資金運用計劃執行情形：無此情形

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

1. 所營主要業務：

委託營造廠商興建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。

2. 營業比重：

110 年度營業額中主要營建收入佔 57 %。

3. 公司目前之商品項目：

透天別墅、社區大樓、公寓式住宅、商業大樓、工業廠房、辦公大樓出租、都市更新案等。

4. 計劃開發之商品及服務項目：

智慧型辦公大樓、商業大樓之仲介及租賃、不動產經營管理及顧問等。

(二)產業概況

1. 產業現況與發展：

本公司積極招租「順天經貿廣場」商辦大樓，並跨足投入酒店式公寓經營，同步累積工業區規劃開發之經驗。「順天經貿廣場」商辦大樓之招租可望成為公司經常性營業收入重要項目之一，提供住宅以外的商用不動產實務的開發管理經驗。

『順天建築·文化·藝術中心』THE 201 ART 經常性的舉辦建築、設計、文化藝術展覽及各項教育、藝文講座，提昇本公司形象與品牌知名度，推動建築與藝術的實質結合，落實全齡化之友善環境、建築規劃，以提升產品之永續價值。

2. 產業上、中、下游之關聯性：

在國內不動產建設從土地開發、興建、銷售等流程中建築投資業在國家經濟建設發展上扮演重要角色。土地主要來自購地，合建合作等。其上中下游產業包含：土地、鋼筋、水泥、裝潢、金融、房屋仲介、廣告代銷公司、代書業及最終消費者等，與其一一串連密不可分；因疫情原物料、工資大漲，造成工程造價大幅提高。土地取得亦可透過都市更新程序重新開發，不動產建設業對整體經濟情勢影響較為重大。

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，產品規劃及空間利用為重要考量，生活機能與學區選擇亦考量因素，家庭人口數降低，產品坪數將下修，中間坪數躍升為主流。交易量回升，價格亦回升，多元化考量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，在不造成建物整體結構損害情況下，提供客戶變更設計之服務，使建築物更符合顧客之需求。本公司更跨足酒店式公寓經營，使產業更多元化。本公司亦積極參與大台北都市更新案，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更加多元。

(三) 技術及研發概況：

本公司營造工程皆發包予有執照之營造廠承攬。聘用兩岸三地知名品牌設計與企劃團隊，致力研究改善施工技術，做好最佳產品定位及行銷策略，加強建物制震、隔震、耐震之各項工法之擬用。提升設計及營造技術水準，對順天官方網站、企業品牌做具前瞻性整合設計，提升品牌國際識別度。

本公司係從事住宅開發興建等業務，並無提列研發費用。

(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，加強預售屋的銷售管理，在建房屋銷售及住宅餘屋出清，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，提供消費者優質的房屋選擇，為股東創造最大利潤。

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。

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，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。未來更會將觸角伸及其他產業，以分散經營風險。

配合區域發展趨勢，持續資產活化，推出優質產品，審慎投資規劃土地開發，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、酒店式公寓等，符合市場需求之多樣化產品，朝專業化、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，當能為公司股東創造最大利潤。

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

本公司近年來房屋之推案銷售，主要商品銷售地區以大台中地區為主，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
101~迄今	順天經貿廣場招租業務			
105	順天天玥	15樓店舖住宅大樓	台中市太平區	已交屋
106	順天科博	23樓住宅大樓	台中市北區	已交屋
108	順天謙華	18樓住宅大樓	台中市北區	興建中
	順天景美	17樓住宅大樓	台中市北屯區	興建中
109	順天豐華	15樓住宅大樓	台中市潭子區	興建中
110	ONE 33	4~15樓別墅、住宅大樓	台中市南屯區	興建中
111	新光段	4樓別墅	台中市太平區	籌備中
	持續積極取得土地開發並規劃推案			

2. 市場佔有率及市場未來之供需狀況與成長性

本公司自成立以來一直秉持著正派穩健、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。近年來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。都更案在政策全力推動下，預期多數建商對於都更案將重新投入，但土地是房地產的原料，而且無法製造再生，「都市更新」本公司將持續經營。

受國際經濟情勢及兩岸三地開放，形成有利的購屋環境房屋市場的需求可分為自住型及投資型，其中自住型客戶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。

3. 競爭利基及發展遠景之有利、不利因素與因應對策：

本公司積極投入台北市都市更新案的推動，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帳來源與進度。

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，並可創造房屋利用的最高價值。

有利因素：

政府加速都市更新，積極推動各項公共建設以擴大國內投資，經濟復甦。有助提升建設業整體景氣，優良的經營團隊，穩健的財務管理。堅固的品牌形象與市場地位，個案銷售率及價格皆有一定支撐。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。

不利因素：

土地及建築成本不斷升高，大幅增加了開發成本，都使得國內經濟環境受影響，未來的不確定性，影響民眾購屋意願。土地及物價水準上揚，造成建築成本持續升高，房地合一實價課稅，營利事業所得稅大幅增加，將侵蝕稅後淨利。對房地產發展產生不良之影響。

因應對策：

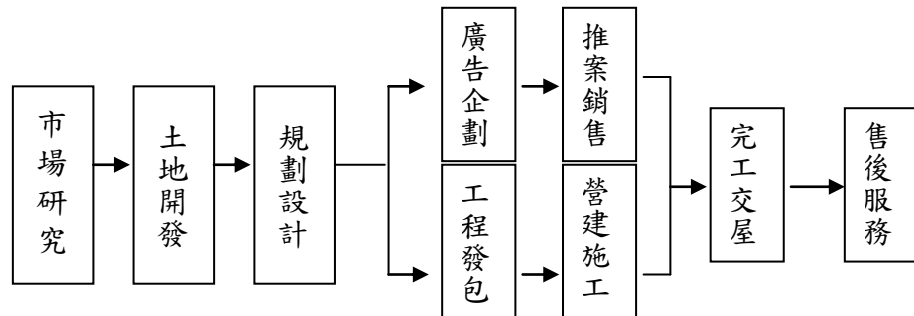
- (1) 配合法條內容對契約及廣告內容審慎修正，以確保消費者權益。
- (2) 加強員工訓練，熟悉相關法規，防止作業疏失。
- (3) 本著誠信原則，加強房屋設計與施工品質的控管。
- (4) 嚴格要求施工品質並控制交屋進度，避免購屋糾紛。
- (5) 強化財務結構，逐漸順應先建後售之時勢潮流。

(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，本公司生產的產品包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，並且視需要及型態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，關係企業建高工程股份有限公司承接營建工程，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	109 年度(個體)				110 年度(個體)				111 年 3 月 31 日(合併)			
	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	名稱	金額	占當年度截至前一季止進貨淨額比率 [%]	與發行人之關係
1	建高工程	785,547	99.5	子公司	建高工程	1,226,602	99.3	子公司	—	—	—	—
2	其他	4,076	0.5	無	其他	8,810	0.7	無	—	—	—	—
	進貨淨額	789,623	100	—	進貨淨額	1,235,412	100	—	—	—	—	—

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。

註 2：截至年報刊印日前，本公司 111 年第一季財務資料未經會計師核閱簽證，故不揭露。

2. 主要銷貨客戶名單：

最近二年度主要銷貨客戶資料

項目	109 年度(個體)				110 年度(個體)				111 年 3 月 31 日(合併)			
	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	名稱	金額	占當年度截至前一季止銷貨淨額比率 [%]	與發行人之關係
1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2	其他	456,612	100	無	其他	448,037	100	無	—	—	—	—
	銷貨淨額	456,612	100	無	銷貨淨額	448,037	100	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。

註 2：截至年報刊印日前，本公司 111 年第一季財務資料未經會計師核閱簽證，故不揭露。

(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	109 年度			110 年度		
	產能	產量 (註一)	產值 (註二)	產能	產量 (註一)	產值 (註二)
房屋	—	—	—	—	80	1,460,405

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	109 年度				110 年度			
	內銷		外銷		內銷		外銷	
	量 (註)	值	量	值	量 (註)	值	量	值
房屋及租賃等	9	456,612	—	—	11	448,037	—	—

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

111年3月31日

年度		109 年度	110 年度	當年度截至 3月31日
項 目				
員 工 人 數		60	61	61
平 均 年 歲		44	45	45
平 均 服 務 年 資		13	14	14
學 歷 分 布 比 率 %	博 士	—	—	—
	碩 士	22	22	22
	大 專	72	74	74
	高 中	6	4	4
	高 中 以 下	—	—	—

四、環保支出資訊

本公司最近年度及截至年報刊印日止，並無發生因污染環境所遭受之損失及處分之情事。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，本公司負監督之責。本公司嚴格要求承包廠商把關環保工作，避免造成環境髒亂之情事，於施工過程中減少塵土及降低噪音，於工地設置臨時廁所，定期由專業廠商清潔，不得排放汙水，並對施工人員加強宣導環保概念，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、退休制度與其實施情形，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

1. 員工福利措施、進修、訓練：

- (1)員工到職後一律依規定加入勞工保險及全民健康保險。
- (2)員工婚喪喜慶，得以公司名義酌送禮金。
- (3)注重員工身心健康，定期舉辦健康檢查。
- (4)提供員工美觀大方之制服，表現公司整齊、獨特之形象。
- (5)提供各項員工教育訓練，對於員工專業需求，安排參加相關課程，提昇員工專業能力。
- (6)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。
- (7)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。

2. 退休制度與其實施情形：

本公司訂定「員工退休辦法」，員工退休制度悉依依勞動基準法規定計算退休金。配合「勞工退休金條例」法令規定自民國94年7月1日起按新進員工及選擇適用新制退休金條例之原有員工提繳每月工資百分之六至勞保局退休金個人專戶。

3. 勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

本公司依法定期召開勞資會議，勞資雙方關係和諧，無因勞資糾紛而產生之協議情形。

(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、資通安全管理：

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

1. 資通安全風險管理架構：

本公司董事會通過訂定「資訊系統管理辦法」由相關部門執行系統環境規劃、安全管理、權限管制及設備管理等相關作業；部門系統之開發及相關應用軟體程式採外包方式處理。其權責為訂定本公司資通安全政策及資通安全管控機制、督導資通安全政策之實施、資通安全事件通報

緊急應變及危機處理、規劃並督導資通安全教育訓練、督導個人資料保護工作之落實。

2. 資通安全政策：

訂定「資訊系統管理辦法」由相關部門執行系統環境規劃、安全管理。

3. 具體管理方案及投入資通安全管理之資源

依程序購置新電腦並採用 WIN10 作業系統，以獲得微軟所提供之安全性更新服務及技術支援。

重新和資安軟體廠商 IP Guard 簽訂維護合約更新軟體，來控管 WIN10 及追加即時通訊管控功能，減少資安風險發生。

(二)最近年度及截至年報刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實
本公司截至年報刊印日止並未發生重大資安事件。

七、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
受託開發	經濟部	108年02月~112年01月	台南科技工業區4-2期委託開發租售及管理計畫契約	無
工程合約	建高工程(股)公司	108年08月~完工交屋	承建「順天謙華」營建工程	無
工程合約	建高工程(股)公司	108年11月~完工交屋	承建「順天景美」營建工程	無
工程合約	建高工程(股)公司	109年10月~完工交屋	承建「順天豐華」營建工程	無
工程合約	建高工程(股)公司	110年11月~完工交屋	承建「ONE 33」營建工程	無
工程合約	國家住宅及都市更新中心	111年02月~完工	臺北市信義區雅祥段一小段6地號等16筆土地公辦都市更新案	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 111年3月 31日財務資 料(註1)
		110年	109年	108年	107年	106年	
流動資產		16,266,569	13,406,458	8,626,444	7,713,610	8,404,153	—
不動產、廠房及設備		306,969	316,494	329,269	298,163	77,009	—
無形資產		1,172	1,195	1,480	463	522	—
其他資產		358,053	254,709	229,496	269,397	170,473	—
資產總額		19,030,956	16,201,670	12,249,650	10,214,501	10,618,910	—
流動負債	分配前	14,151,329	11,102,710	7,105,074	5,531,451	6,530,829	—
	分配後	14,230,706	11,235,006	7,227,570	5,976,891	6,798,093	—
非流動負債		525,775	561,865	533,508	52,297	57,385	—
負債總額	分配前	14,677,104	11,664,575	7,638,582	5,583,748	6,588,214	—
	分配後	14,756,481	11,796,871	7,761,078	6,029,188	6,855,478	—
歸屬於母公司 業主之權益		4,278,566	4,455,076	4,528,782	4,548,479	3,846,238	—
股本		2,645,913	2,645,913	2,449,919	2,227,199	2,227,199	—
資本公積		304,768	300,255	296,068	271,996	232,978	—
保留盈餘	分配前	1,353,231	1,534,254	1,808,126	2,074,601	1,411,378	—
	分配後	1,273,854	1,401,958	1,489,636	1,406,441	1,144,114	—
其他權益		—	—	—	—	—	—
庫藏股票		25,346	25,346	25,331	25,317	25,317	—
非控制權益		75,286	82,019	82,286	82,274	184,458	—
權益總額	分配前	4,353,852	4,537,095	4,611,068	4,630,753	4,030,696	—
	分配後	4,274,475	4,404,799	4,488,572	3,962,593	3,763,432	—

* 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。

註1：111年第一季未經會計師核閱簽證，故不揭露。

簡明綜合損益表(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 111年3月31 日財務資料 (註1)
	110年	109年	108年	107年	106年	
營業收入	777,712	1,000,376	2,588,275	4,187,845	1,479,962	—
營業毛利	221,663	231,554	759,170	1,335,803	520,340	—
營業損益	(70,474)	17,207	428,505	1,015,412	288,817	—
營業外收入及支出	(50,741)	31,712	(13,257)	2,837	(6,171)	—
稅前淨利	(121,215)	48,919	415,248	1,018,249	282,646	—
繼續營業單位 本期淨利	(56,614)	44,132	392,438	927,817	279,035	—
停業單位損失	—	—	—	—	—	—
本期淨利(損)	(56,614)	44,132	392,438	927,817	279,035	—
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	1,154	219	937	2,492	83	—
本期綜合損益總額	(55,460)	44,351	393,375	930,309	279,118	—
淨利歸屬於 母公司業主	(49,881)	44,399	392,726	928,325	279,277	—
淨利歸屬於 非控制權益	(6,733)	(267)	(288)	(508)	(242)	—
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	(48,727)	44,618	393,663	930,817	279,360	—
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	(6,733)	(267)	(288)	(508)	(242)	—
每股盈餘	(0.20)	0.17	1.54	3.63	1.09	—

*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。

註1：111年第一季未經會計師核閱簽證，故不揭露。

(2) 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

項目 \ 年度	最近五年度財務資料				
	110年	109年	108年	107年	106年
流動資產	12,813,901	10,947,239	6,948,403	6,626,340	7,546,781
不動產、廠房及設備	86,498	92,137	98,772	68,931	74,685
無形資產	323	301	266	288	280
其他資產	337,700	249,993	223,712	261,449	164,866
資產總額	15,930,272	14,145,293	11,059,948	9,410,868	10,139,824
流動負債					
分配前	11,155,725	9,181,151	6,005,361	4,821,021	6,248,916
分配後	11,235,102	9,313,447	6,127,857	5,266,461	6,516,180
非流動負債	495,981	509,066	525,805	41,368	44,670
負債總額					
分配前	11,651,706	9,690,217	6,531,166	4,862,389	6,293,586
分配後	11,731,083	9,822,513	6,653,662	5,307,829	6,560,850
歸屬於母公司業主之權益	4,278,566	4,455,076	4,528,782	4,548,479	3,846,238
股本	2,645,913	2,645,913	2,449,919	2,227,199	2,227,199
資本公積	304,768	300,255	296,068	271,996	232,978
保留盈餘					
分配前	1,353,231	1,534,254	1,808,126	2,074,601	1,411,378
分配後	1,273,854	1,401,958	1,489,636	1,406,441	1,144,114
其他權益	—	—	—	—	—
庫藏股票	25,346	25,346	25,331	25,317	25,317
非控制權益	—	—	—	—	—
權益總額					
分配前	4,278,566	4,455,076	4,528,782	4,548,479	3,846,238
分配後	4,199,189	4,322,780	4,406,286	3,880,319	3,578,974

*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。

簡明綜合損益表(個體-IFRS)

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	最近五年度財務資料				
	110年	109年	108年	107年	106年
營業收入	448,037	456,612	1,752,826	3,739,865	1,075,929
營業毛利	130,884	168,987	661,139	1,256,602	488,960
營業損益	(42,185)	4,167	388,279	979,991	280,946
營業外收入及支出	(69,540)	37,667	20,222	33,630	(2,224)
稅前淨利	(110,725)	41,834	408,501	1,013,621	278,722
繼續營業單位 本期淨利	(49,881)	44,399	392,726	928,325	279,277
停業單位損失	—	—	—	—	—
本期淨利(損)	(49,881)	44,399	392,726	928,325	279,277
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	1,154	219	937	2,492	83
本期綜合損益總額	(48,727)	44,618	393,663	930,817	279,360
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	(0.20)	0.17	1.54	3.63	1.09

*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。

(3). 最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
106年	建智聯合會計師事務所	廖年傑、黃祥穎	無保留意見
107年	建智聯合會計師事務所	廖年傑、黃祥穎	無保留意見
108年	建智聯合會計師事務所	廖年傑、黃祥穎	無保留意見
109年	建智聯合會計師事務所	陳靜宜、黃祥穎	無保留意見
110年	建智聯合會計師事務所	陳靜宜、黃祥穎	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 111年3月 31日(註2)
		110年	109年	108年	107年	106年	
財務結構 %	負債占資產比率	77.12	72.00	62.36	54.66	62.04	—
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	1,589.62	1,611.08	1,562.42	1,570.63	5,308.58	—
償債能力 %	流動比率	114.95	120.75	121.41	139.45	128.68	—
	速動比率	1.82	2.22	14.81	8.68	6.43	—
	利息保障倍數	(89.76)	269.00	1,165.08	4,562.53	3,113.04	—
經營能力	應收款項週轉率(次)	7.03	4.95	7.82	11.75	4.43	—
	平均收現日數	51.92	73.74	46.68	31.06	82.39	—
	存貨週轉率(次)	0.04	0.08	0.3	0.48	0.18	—
	應付款項週轉率(次)	1.15	2.17	3.84	5.93	2.36	—
	平均銷貨日數	9,125.00	4,562.50	1,216.66	760.42	2,027.78	—
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	2.49	3.10	8.25	22.32	14.48	—
獲利能力	總資產週轉率(次)	0.04	0.07	0.23	0.40	0.15	—
	資產報酬率(%)	(0.16)	0.51	3.82	9.11	2.85	—
	權益報酬率(%)	(1.27)	0.96	8.49	21.42	6.85	—
	稅前純益占實收資本額比率(%)	(4.58)	1.85	16.95	45.72	12.69	—
	純益率(%)	(7.28)	4.41	15.16	22.15	18.85	—
現金流量	每股盈餘(元)	(0.20)	0.17	1.54	3.63	1.09	—
	現金流量比率(%)	—	—	—	7.06	—	—
	現金流量允當比率(%)	3.77	18.74	60.64	78.70	104.21	—
槓桿度	現金再投資比率(%)	—	—	—	2.65	—	—
	營運槓桿度	(3.15)	13.46	1.77	1.32	1.80	—
	財務槓桿度	0.53	(1.26)	1.10	1.02	1.03	—

請說明最近二年度各項財務比率變動原因：

1. 總資產週轉率減少：係因本年度銷貨淨額較去年減少所致。
2. 存貨週轉率減少：係因本年度銷貨成本減少所致。
3. 權益報酬率減少：係因本年度稅後盈餘減少所致。
4. 利息保障倍數減少：係因本期利息費用增加所致。

* 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。

註1：未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

註2：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應併予分析；111年第一季未經會計師核閱簽證，故不揭露

註3：年報本表末端，應列示如下之計算公式

分析項目		最近五年度財務分析(個體-IFRS)				
		110年	109年	108年	107年	106年
財務結構%	負債占資產比率	73.14	68.50	59.05	51.67	62.07
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	5,519.84	5,387.78	5,117.43	6,658.61	5,209.76
償債能力%	流動比率	114.86	119.24	115.70	137.45	120.77
	速動比率	1.89	1.47	7.62	7.98	6.07
	利息保障倍數	(154.69)	264.67	1,252.14	5,186.81	3,278.19
經營能力	應收款項週轉率(次)	5.24	2.43	5.42	11.00	3.98
	平均收現日數	69.66	150.21	67.34	33.18	91.71
	存貨週轉率(次)	0.03	0.04	0.21	0.45	0.12
	應付款項週轉率(次)	0.59	1.17	2.26	2.97	0.79
	平均銷貨日數	12,166.67	9,125.00	1,738.10	811.11	3,041.67
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	5.02	4.78	20.90	52.08	13.89
	總資產週轉率(次)	0.03	0.04	0.17	0.38	0.11
獲利能力	資產報酬率(%)	(0.21)	0.59	4.17	9.69	2.96
	權益報酬率(%)	(1.14)	0.99	8.65	22.12	7.18
	稅前純益占實收資本額比率(%)	(4.18)	1.58	16.67	45.51	12.51
	純益率(%)	(11.13)	9.72	22.41	24.82	25.96
	每股盈餘(元)	(0.20)	0.17	1.54	3.63	1.09
現金流量	現金流量比率(%)	—	—	—	15.17	0.47
	現金流量允當比率(%)	9.68	29.17	96.04	125.88	125.69
	現金再投資比率(%)	—	—	—	9.50	—
槓桿度	營運槓桿度	(3.16)	40.40	1.70	1.41	1.74
	財務槓桿度	0.49	(0.18)	1.10	1.02	1.03

請說明最近二年度各項財務比率變動原因：

1. 總資產週轉率減少：係因本年度銷貨淨額較去年減少所致。
2. 存貨週轉率減少：係因本年度銷貨成本減少所致。
3. 權益報酬率減少：係因本年度稅後盈餘減少所致。
4. 利息保障倍數減少：係因本期利息費用增加所致。

*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。

註1：未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

註2：年報本表末端，應列示如下之計算公式

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予計入，若年底存貨減少，則以零計算。
4. 現金股利包括普通股及特別股之現金股利。
5. 不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前的不動產、廠房及設備總額。

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

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

三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告

順天建設股份有限公司

審計委員會查核報告書

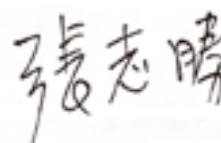
茲准 董事會造送本公司民國一一〇年度營業報告書、財務報表及盈餘分派案等，其中財務報表業經建智聯合會計師事務所陳靜宜、黃祥穎會計師查核完竣，並出具查核報告。上述營業報告書、財務報表及盈餘分派案經本審計委員會審查，認為尚無不符，爰依證交法及公司法之相關規定報告如上。

此致

本公司一一一年股東常會

順天建設股份有限公司

審計委員會召集人：



張志勝

中 華 民 國 一 一 一 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 110 年度(自 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止)依『關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則』應納入編製關係企業合併財務報表之公司，與依國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，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告中均已揭露，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 111 年 3 月 17 日

會計師查核報告

順天建設股份有限公司 公鑒：

查核意見

順天建設股份有限公司及子公司民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註(包含重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開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子公司民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之合併財務狀況，與民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與順天建設股份有限公司及子公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對順天建設股份有限公司及子公司民國 110 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對順天建設股份有限公司及子公司民國 110 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

一、營業收入之認列

順天建設股份有限公司及子公司營業收入為房地銷售收入及投資性不動產租賃，因營業收入涉及管理階層之經營績效，管理階層可能為了達成預期淨利而提早或遞延認列收入，造成未符合收入認列原則，進而影響損益可能有重大誤述風險。因此，收入認列之測試為本會計師執行順天建設股份有限公司及子公司合併財務報告查核重要的評估事項之一。

本會計師對上開所述之特定層面事項已執行之主要查核程序如下：

1. 針對銷貨及收款循環抽樣執行控制測試，及評估收入認列之會計政策是否依相關公報規定辦理。
2. 根據各建案別之收入、成本及毛利進行趨勢分析，並比較其前期及當期趨勢，以評估有無重大異常。
3. 針對所選取之營建收入檢視相關客戶之銷售合約及不動產移轉登記文件，與帳載資料及銷貨明細表核對是否一致，包括考量收款及沖轉對象是否與銷貨對象一致。
4. 評估銷貨收入交易是否已在適當的期間入帳，並已依相關公報及委任客戶收入認列政策適當分類與記載。

二、存貨及評價

順天建設股份有限公司及子公司之存貨為營運之重要資產，並以成本與淨變現價值孰低者衡量，其中屬建設業部分之存貨易受政治、經濟及房地稅制改革等影響甚鉅，致可能產生存貨之成本高於淨變現價值之風險。因此，存貨及其評價為本會計師執行順天建設股份有限公司及子公司合併財務報告查核重要的評估事項之一。

本會計師對上開所述之特定層面事項已執行之主要查核程序如下：

1. 針對存貨相關循環抽樣執行控制測試，及評估存貨認列之會計政策是否依相關公報規定辦理。
2. 針對同期間各類存貨金額進行分析比較，比較同期間銷貨成本與同期間營業收入變動趨勢，以評估有無重大異常，包括考量存貨週轉率與週轉天數與當期營業狀況之變動比較。
3. 根據所取得之各類存貨相關資料測試其正確性及就明細紀錄之合計數與總分類帳核對是否相符。
4. 依據所取得之存貨淨變現價值之評估資料，針對營建用地之部分，參考內政部公告之最近期不動產實價登錄或取得鄰近地區成交行情及專業估價師出具之鑑價報告評估是否有重大異常；在建房地及待售房地，則依據公司對於個案別之相關銷售分析，評估前揭存貨之淨變現價值有無重大異常。

其他

順天建設股份有限公司已編製民國 110 年度及 109 年度之個體財務報表，並經會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

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

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估順天建設股份有限公司及子公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算順天建設股份有限公司及子公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

順天建設股份有限公司及子公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對順天建設股份有限公司及子公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。

4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使順天建設股份有限公司及子公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致順天建設股份有限公司及子公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於順天建設集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對順天建設股份有限公司及子公司民國110年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

建智聯合會計師事務所

會計師：陳靜宜

陳靜宜



會計師：黃祥穎

黃祥穎



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

行政院金融監督管理委員會證券期貨局
核准文號金管證(六)第0930144676號

中 華 民 國 1 1 1 年 3 月 1 7 日


 順天建設股份有限公司及子公司
 合併資產負債表
 民國110年及109年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	110年12月31日		109年12月31日	
		金額	%	金額	%
資 產					
11XX	流動資產				
1100	現金及約當現金 (附註四及六)	\$ 113,035	0.6	\$ 168,324	1.0
1140	合約資產-流動 (附註四及六)	—	—	835	—
1150	應收票據淨額 (附註四及六)	17,225	0.1	2,474	—
1170	應收帳款淨額 (附註四、五及六)	126,801	0.7	74,640	0.5
1200	其他應收款(附註四)	170	—	100	—
130X	存貨 (附註四、五、六、七、八及九)	14,642,378	76.9	12,161,037	75.1
1410	預付款項	195,558	1.0	76,838	0.5
1479	其他流動資產-其他 (附註四、六及八)	872,173	4.6	698,322	4.3
1480	取得合約之增額成本-流動 (附註四)	299,229	1.6	223,888	1.4
11XX	流動資產合計	16,266,569	85.5	13,406,458	82.8
15XX	非流動資產				
1510	透過損益按公允價值衡量 之金融資產-非流動 (附註四及六)	11,222	0.1	11,222	0.1
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、六及八)	274,411	1.4	282,982	1.7
1755	使用權資產(附註四及六)	32,558	0.2	33,512	0.2
1760	投資性不動產淨額 (附註四、六及八)	2,086,971	11.0	2,211,592	13.7
1780	無形資產 (附註四及五)	1,172	—	1,195	—
1840	遞延所得稅資產 (附註四、五及六)	292,227	1.5	184,964	1.1
1900	其他非流動資產 (附註八)	65,826	0.3	69,745	0.4
15XX	非流動資產淨額	2,764,387	14.5	2,795,212	17.2
1XXX	資產總額	\$ 19,030,956	100.0	\$ 16,201,670	100.0

(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110年及109年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	110年12月31日		109年12月31日	
		金額	%	金額	%
負 債					
21XX	流動負債				
2100	短期借款(附註六、七、八及九)	\$ 2,559,193	13.4	\$ 1,724,956	10.6
2110	應付短期票券 (附註六、七、八及九)	8,100,898	42.6	7,246,515	44.7
2130	合約負債-流動 (附註四、六、七及九)	2,544,705	13.4	1,575,347	9.7
2150	應付票據	247,487	1.3	194,449	1.2
2170	應付帳款	385,721	2.0	137,425	0.8
2200	其他應付款	103,470	0.5	57,265	0.4
2230	本期所得稅負債(附註四)	32,433	0.2	25,192	0.2
2250	負債準備-流動(附註四及六)	9,211	—	4,220	—
2280	租賃負債-流動 (附註四及六)	41,328	0.2	40,610	0.3
2399	其他流動負債-其他(附註六)	126,883	0.7	96,731	0.6
21XX	流動負債合計	14,151,329	74.3	11,102,710	68.5
25XX	非流動負債				
2580	租賃負債-非流動 (附註四及六)	484,084	2.5	521,140	3.2
2640	淨確定福利負債-非流動 (附註四、五及六)	12,363	0.1	14,228	0.1
2645	存入保證金	29,328	0.2	26,497	0.2
25XX	非流動負債合計	525,775	2.8	561,865	3.5
2XXX	負債總額	14,677,104	77.1	11,664,575	72.0
權 益					
31XX	歸屬於母公司業主之權益				
3100	股本(附註六)	2,645,913	13.9	2,645,913	16.3
3200	資本公積(附註六)	304,768	1.6	300,255	1.9
3300	保留盈餘(附註六)				
3310	法定盈餘公積	764,113	4.0	759,651	4.7
3350	未分配盈餘	589,118	3.1	774,603	4.8
3500	庫藏股票(附註四及六)	(25,346)	(0.1)	(25,346)	(0.2)
31XX	歸屬於母公司業主之權益合計	4,278,566	22.5	4,455,076	27.5
36XX	非控制權益	75,286	0.4	82,019	0.5
3XXX	權益總額	4,353,852	22.9	4,537,095	28.0
	負債及權益總額	\$ 19,030,956	100.0	\$ 16,201,670	100.0

(後附之附註係本合併財務報告之一部分)

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 110 年度及 109 年度

單位：新台幣仟元
 (除每股盈餘為新台幣元外)

代碼	項目	110年度		109年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註四、六及七)	\$ 777,712	100.0	\$ 1,000,376	100.0
5000	營業成本(附註四及六)	556,049	71.5	768,822	76.9
5900	營業毛利	221,663	28.5	231,554	23.1
6000	營業費用(附註七)				
6100	推銷費用	201,834	26.0	99,710	10.0
6200	管理費用	90,303	11.6	114,637	11.4
6000	營業費用合計	292,137	37.6	214,347	21.4
6900	營業利益(損失)	(70,474)	(9.1)	17,207	1.7
7000	營業外收入及支出				
7100	利息收入(附註六)	1,442	0.2	3,399	0.3
7010	其他收入(附註六及七)	16,569	2.1	59,277	6.0
7020	其他利益及損失(附註六)	(6,346)	(0.8)	(111)	—
7050	財務成本(附註四及六)	(62,406)	(8.0)	(30,853)	(3.1)
7000	營業外收入及支出合計	(50,741)	(6.5)	31,712	3.2
7900	稅前淨利(損失)	(121,215)	(15.6)	48,919	4.9
7950	所得稅費用 (附註四、五及六)	(64,601)	(8.3)	4,787	0.5
8200	本期淨利	(56,614)	(7.3)	44,132	4.4
8300	其他綜合損益(淨額)				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再衡量數	1,729	0.2	300	—
8349	與不重分類之項目相關之所得稅 (利益)(附註六)	575	—	81	—
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	1,154	0.2	219	—
8500	本期綜合損益總額	\$ (55,460)	(7.1)	\$ 44,351	4.4
8600	淨利(損)歸屬於：				
8610	母公司業主	\$ (49,881)	(6.4)	\$ 44,399	4.4
8620	非控制權益	(6,733)	(0.9)	(267)	—
		\$ (56,614)	(7.3)	\$ 44,132	4.4
8700	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主(綜合損益)	\$ (48,727)	(6.2)	\$ 44,618	4.4
8720	非控制權益(綜合損益)	(6,733)	(0.9)	(267)	—
		\$ (55,460)	(7.1)	\$ 44,351	4.4
	每股盈餘(附註四及六)				
9750	基本每股盈餘	\$ (0.20)		\$ 0.17	

(後附之附註係本合併財務報告之一部分)

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
 合併權益變動表
 民國110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項目	歸屬於母公司業主之權益							非控制權益	股東權益總額
	普通股股本	資本公積	保留盈餘		庫藏股票	總計			
			法定盈餘公積	未分配盈餘					
民國109年1月1日餘額	\$ 2,449,919	\$ 296,068	\$ 719,482	\$ 1,088,644	\$ (25,331)	\$ 4,528,782	\$ 82,286	\$ 4,611,068	
盈餘指撥及分配									
提列法定盈餘公積	—	—	40,169	(40,169)	—	—	—	—	
普通股現金股利	—	—	—	(122,496)	—	(122,496)	—	(122,496)	
股票股利	195,994	—	—	(195,994)	—	—	—	—	
發放子公司股利視同未發放	—	4,165	—	—	—	4,165	—	4,165	
以往年度未發放股利喪失請求權	—	7	—	—	—	7	—	7	
子公司購入母公司之股票視為庫藏股	—	15	—	—	(15)	—	—	—	
109年度淨利	—	—	—	44,399	—	44,399	(267)	44,132	
109年度稅後其他綜合損益	—	—	—	219	—	219	—	219	
民國109年12月31日餘額	\$ 2,645,913	\$ 300,255	\$ 759,651	\$ 774,603	\$ (25,346)	\$ 4,455,076	\$ 82,019	\$ 4,537,095	
盈餘指撥及分配									
提列法定盈餘公積	—	—	4,462	(4,462)	—	—	—	—	
普通股現金股利	—	—	—	(132,296)	—	(132,296)	—	(132,296)	
發放子公司股利視同未發放	—	4,499	—	—	—	4,499	—	4,499	
以往年度未發放股利喪失請求權	—	14	—	—	—	14	—	14	
110年度淨利	—	—	—	(49,881)	—	(49,881)	(6,733)	(56,614)	
110年度稅後其他綜合損益	—	—	—	1,154	—	1,154	—	1,154	
民國110年12月31日餘額	\$ 2,645,913	\$ 304,768	\$ 764,113	\$ 589,118	\$ (25,346)	\$ 4,278,566	\$ 75,286	\$ 4,353,852	

(後附之附註係本合併財務報告之一部分)

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110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	110年度	109年度
營業活動之現金流量		
本期稅前淨利	\$ (121,215)	\$ 48,919
調整項目		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	106,305	115,496
攤銷費用	545	536
股利收入	(721)	(361)
利息收入	(1,442)	(3,399)
利息費用	62,406	30,853
其他收入	(9,894)	(34,277)
其他損失	235	-
處分及報廢不動產、廠房及設備及投資性不動產損失	602	91
調整項目合計	158,036	108,939
與營業活動相關之資產/負債變動數		
與營業活動相關之資產之淨變動		
合約資產	835	6,717
應收票據	(14,751)	(902)
應收帳款	(52,161)	250,933
其他應收款	(72)	738
存貨	(2,439,067)	(5,199,796)
預付款項	(118,720)	(3,969)
其他流動資產	(173,851)	529,554
取得合約之增額成本-流動	(75,341)	(91,821)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(2,873,128)	(4,508,546)
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債	969,358	493,984
應付票據	53,045	8,716
應付帳款	254,739	(42,655)
其他應付款	45,103	(66,928)
其他流動負債	35,157	(107,495)
淨確定福利負債-非流動	(711)	(293)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	1,356,691	285,329
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(1,516,437)	(4,223,217)

(接次頁)

(承前頁)

項 目	110年度	109年度
營運產生之現金流出	(1,479,616)	(4,065,359)
收取之股利	721	361
收取之利息	1,444	3,569
支付之利息	(65,521)	(29,655)
支付之所得稅	(35,421)	(25,455)
營業活動之淨現金流出	(1,578,393)	(4,116,539)
<u>投資活動之現金流量</u>		
取得不動產、廠房及設備	(2,195)	(1,134)
取得投資性不動產	(2,918)	(3,310)
預付設備款增加	(678)	(3,907)
存出保證金增加(減少)	12	(164)
取得無形資產	(522)	(251)
投資活動之淨現金流出	(6,301)	(8,766)
<u>籌資活動之現金流量</u>		
短期借款增加	834,237	667,802
應付短期票券增加	858,600	3,078,700
租賃負債本金償還數	(39,595)	(51,836)
存入保證金增加	3,960	876
現金股利	(127,797)	(118,331)
籌資活動之淨現金流入	1,529,405	3,577,211
本期現金及約當現金淨減少數	(55,289)	(548,094)
期初現金及約當現金餘額	168,324	716,418
期末現金及約當現金餘額	\$ 113,035	\$ 168,324

(後附之附註係本合併財務報告之一部分)

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
合併財務報告附註
民國110年度與109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76年11月28日，主要經營委託營造廠商興建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93年11月起在臺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

本公司合併財務報告業已於民國111年3月17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) 已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國110年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第4號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第9號之延長」	民國110年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報導準則第7號、國際財務報導準則第4號及國際財務報導準則第16號之第二階段修正「利率指標變革」	民國110年1月1日
國際財務報導準則第16號之修正「2021年6月30日後之新型冠狀肺炎相關租金減讓」	民國110年4月1日(註)

註：金管會允許提前於民國110年1月1日適用。

合併公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(二) 尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國111年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「對觀念架構之引述」	民國111年1月1日
國際會計準則第16號之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	民國111年1月1日
國際會計準則第37號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	民國111年1月1日
國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善	民國111年1月1日

合併公司經評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

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

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

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估上述準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

本合併財務報告所採用之重大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及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製。

(二) 編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1) 依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量金融資產；及
- (2) 淨確定福利負債，係依退休基金資產之公允價值減除確定福利義務現值。

2. 功能性貨幣及表達貨幣

本合併財務報告係以合併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，除每股盈餘為新台幣元外。

(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本公司之子公司。

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至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	
			110.12.31	109.12.31
本公司	建高工程股份有限公司	土木建築營造業、建築材料買賣。	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。	95.16%	95.16%
本公司	順鼎建設股份有限公司	住宅及大樓開發租售、都市更新重建業。	85.61%	85.61%
本公司	順天環匯企業股份有限公司	旅館業、不動產租賃業。	100.00%	100.00%

(四) 資產與負債區分流動與非流動之標準

合併公司從事委託營造廠商興建大樓或廠房出售業務，暨承攬營建工程及代辦工業區之相關業務，其營業週期通常長於一年，故與營建工程承攬及代辦工業區之相關業務有關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之基準；其餘項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業週期中變現、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至少十二個月用以交換、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至少十二個月清償之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致清償者，不影響其分類。

(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價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

(六) 金融工具

應收帳款原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於合併公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產(除不包含重大財務組成部分之應收帳款外)或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

1. 金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，合併公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日或交割日會計處理。

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資及透過損益按公允價值衡量之金融資產。合併公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

(1) 按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

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

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產。合併公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失(包含任何股利及利息收入)係認列為損益。

(3) 金融資產減損

合併公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據及應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等)、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、透過其他綜合損益按公允價值衡量之應收帳款及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

下列金融資產係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失，其餘係按存續期間預期信用損失金額衡量：

- 判定債務證券於報導日之信用風險低；及

- 其他債務證券及銀行存款之信用風險（即金融工具之預期存續期間發生違約之風險）自原始認列後未顯著增加。

應收票據及帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，合併公司考量合理且可佐證之資訊（無需過度成本或投入即可取得），包括質性及量化資訊，及根據合併公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

十二個月預期信用損失係指金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失（或較短期間，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時）。

衡量預期信用損失之最長期間為合併公司暴露於信用風險之最長合約期間。

若合約款項逾期超過三十天，合併公司假設金融資產之信用風險已顯著增加。

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即合併公司依據合約可收取之現金流量與合併公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

於每一報導日合併公司評估按攤銷後成本衡量金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務證券是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。金融資產已信用減損之證據包括有關下列事項之可觀察資料：

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過九十天；
- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，合併公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- 借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。透過其他綜合損益按公允價值衡量債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益（而不減少資產之帳面金額），備抵損失之提列或迴轉金額係認列於損益中。

當合併公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。通常係指合併公司判定債務人之資產或收益來源不能產生足夠之現金流量以償還沖銷之金額，然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合合併公司回收逾期金額之程序。

(4) 金融資產之除列

當合併公司對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，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。

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。

(七) 金融負債及權益工具

1、金融負債或權益工具之分類

合併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

權益工具係指表彰合併公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。合併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

(1) 金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

(2) 金融負債之除列

合併公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

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。

(3) 金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於合併公司目前於法律上有可執行之權利進行互抵有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(八) 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。

合併公司於代辦期間，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，逐期計算利息予合併公司。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合併公司投入之開發成本本息。

(九) 存貨/營建會計

合併公司投資興建房屋，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) 不動產、廠房及設備

1. 認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2. 後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入合併公司時始予以資本化。

3. 折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

折舊係依下列估計耐用年數計提：

房屋及建築	五 至	五十 年
運輸設備	五 至	七 年
辦公設備	三 至	十五 年
其他固定資產	三 至	十六 年

合併公司於每一年度報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十一) 租賃

1. 租賃之判斷

合併公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。為評估合約是否係屬租賃，合併公司針對以下項目評估：

- (1) 該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指定或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且
- (2) 客戶於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且
- (3) 客戶於符合下列情況之一時，在整個使用期間取得主導已辨認資產之使用之權利：

- 客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利；或
- 有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：
 - 客戶在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或
 - 客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。

於租賃成立日或重評估合約是否包含租賃時，合併公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。惟，於承租土地及建物時，合併公司選擇不區分非租賃組成部分而將租賃組成部分及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分處理。

2. 承租人

合併公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，合併公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用合併公司之增額借款利率。一般而言，合併公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1) 固定給付，包括實質固定給付；
- (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3) 預期支付之殘值保證金額；及
- (4) 於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1) 用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2) 預期支付之殘值保證金額有變動；

- (3)標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4)對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5)租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

合併公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

針對廣告看板之短期租賃及低價值標的資產租賃，合併公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

合併公司針對所有符合下列所有條件之租金減讓，選擇採用實務權宜作法，不評估其是否係租賃修改：

- (1)作為新型冠狀病毒肺炎大流行之直接結果而發生之租金減讓；
- (2)租賃給付之變動導致租賃之修正後對價與該變動前租賃之對價幾乎相同或較小；
- (3)租賃給付之任何減少僅影響原於民國111年6月30日以前到期之給付；
且
- (4)該租賃之其他條款及條件並無實質變動。

於實務權宜作法下，租金減讓導致租賃給付變動時，係於啟動租金減讓之事件或情況發生時將變動數認列於損益。

3.出租人

合併公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，合併公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

若合併公司為轉租出租人，則係分別處理主租賃及轉租交易，並以主租賃所產生之使用權資產評估轉租交易之分類。若主租賃為短期租賃並適用認列豁免，則應將其轉租交易分類為營業租賃。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，合併公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

融資租賃下所持有之資產，以租賃投資淨額之金額表達為應收融資租賃款。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，包含於租賃投資淨額內。租賃投資淨額係以能反映在各期間有固定報酬率之型態，於租賃期間分攤認列為利息收入。針對營業租賃，合併公司採直線基礎將所收取之租賃給付於租賃期間內認列為租金收入。

(十二)投資性不動產

合併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。

部分不動產可能由合併公司自用，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。合併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）。

合併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，合併公司之房屋及建築物之估計耐用年限為三至五十五年，合併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。

(十三)無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產係原始以成本衡量，後續以成本減除累計攤銷及累計減損後之金額計價。

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。

(十四) 非金融資產減損

合併公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨及遞延所得稅資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於當期損益，且係先減少該現金產生單位之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

商譽以外之非金融資產則僅在不超過該資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額(減除折舊或攤銷)之範圍內迴轉。

(十五) 負債準備

合併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。

(十六) 客戶合約之收入

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。合併公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。合併公司依主要收入項目說明如下：

1. 房地銷售

合併公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。合併公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對合併公司通常不具其他用途。因此，合併公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶，且已實際交付房地之日期為準，惟報導日前僅完成其中一項者即認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部

分，則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

2. 工程合約

合併公司從事住宅不動產、商業大樓及工業區之承攬業務，因資產於建造時即由客戶控制，因此，以迄今已發生工程成本占估計總合約成本之比例為基礎按時間逐步認列收入。合約包括固定及變動對價。客戶依約定之時程支付固定金額之款項。某些變動對價（例如：按逾期日數為基礎計算之罰款及物價調整補貼），係採用過去累積之經驗以期望值估計；其他變動對價（例如：提前完成之獎勵金），則以最有可能金額估計。已認列收入金額若尚未請款，係認列合約資產，對於該對價有無條件之權利時，將合約資產轉列應收帳款。

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

當合併公司預期一項工程合約之義務履行所不可避免之成本超過預期從該合約獲得之經濟效益時，予以認列該虧損性合約之負債準備。

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

合併公司對住宅不動產及商業大樓提供與所協議規格相符之標準保固，且已就該義務認列保固負債準備，請詳附註六(十三)。

3. 勞務服務收入

合併公司提供代辦土地開發之服務，主要係受政府單位委託代為辦理開發，部份開發案並負責對外銷售。受託辦理開發工業區服務，按工程進度及銷售比例逐期認列代辦之服務收入，相關成本及費用配合收入於發生時認列。

4. 財務組成部分

合併公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔皆不超過一年(除代辦土地開發服務外)，因此，合併公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

(十七)客戶合約之成本

1. 取得合約之增額成本

合併公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

合併公司採用準則之實務權宜作法，若取得合約之增額成本認列為資產且該資產之攤銷期間為一年以內，係於該增額成本發生時將其認列為費用。

(十八)員工福利

1. 確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。預付提撥數將導致退還現金或減少未來支付之範圍內，認列為一項資產。

2. 確定福利計畫

合併公司對確定福利計畫之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或以前期間服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算，並減除任何計畫資產之公允價值。

確定福利義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對合併公司可能有利時，認列資產係以從該計畫退還提撥金或對該計畫減少未來提撥金之形式可得之任何經濟效益之現值為限。計算經濟效益現值時，係考量任何最低資金提撥要求。

淨確定福利負債之再衡量數，包含精算損益、計畫資產報酬(不包括利息)，及資產上限影響數之任何變動(不包括利息)係立即認列於其他綜合損益，並累計於保留盈餘。合併公司決定淨確定福利負債(資產)之淨利息費用(收入)，係使用年度報導期間開始時所決定之淨確定福利負債(資產)及折現率。確定福利計畫之淨利息費用及其他費用係認列於損益。

計畫修正或縮減時，所產生與前期服務成本或縮減利益或損失相關之福利變動數，係立即認列為損益。合併公司於清償發生時，認列確定福利計畫之清償損益。

3. 短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。若係因員工過去提供服務而使合併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。

4. 員工酬勞及董監酬勞

員工酬勞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。

(十九)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」項目，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」項目；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」項目，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)財務成本

財務成本包含因借款產生之利息費用等。

(二十一)所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得（損失）計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅或應收退稅款之調整。其金額係按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

- 1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得（損失）者；
- 2.因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，合併公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

合併公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關：
 - (1)同一納稅主體；或
 - (2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減；或在變成很有可能足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

(二十二) 普通股每股盈餘

合併公司列示歸屬於合併公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。基本每股盈餘係以歸屬於合併公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於合併公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。合併公司尚未經股東會決議且得以股票發放之員工分紅配股屬潛在普通股。

(二十三) 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。

(二十四) 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「證券發行人財務報告編製準則」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、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

合併公司將新型冠狀病毒肺炎疫情造成之經濟影響納入重大會計估計之考量，管理階層持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

本合併財務報告未有會計政策涉及重大判斷，而對已認列金額有重大影響之資訊。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊如下：

(一) 應收帳款之備抵損失

合併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損失估計。當有顯示結餘未能收回之事件或變動情況出現時，備抵損失適用於應收帳款。備抵損失之識別須作出估計。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改變之年度應收帳款之帳面值及壞帳費用構成影響。

(二) 存貨之評價

由於存貨須以成本與變現價值孰低者計價，故合併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，合併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。

(三) 建造合約

合併公司根據工程合約性質，採完工百分比法於合約期間按完成程度認列工程收入及成本。因此合約收入及總成本之實際結果可能與估計存有差異，而影響未來年度之收益，惟合併公司已定期檢視估計之合理性。

(四) 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，合併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。

(五) 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。

(六) 淨確定福利負債-非流動之計算

計算確定福利義務之現值時，合併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，均可能會重大影響合併公司確定福利義務之金額。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	110.12.31	109.12.31
現金：		
庫存現金及零用金	\$ 689	\$ 628
支票存款	720	447
活期存款	111,626	147,275
	<u>113,035</u>	<u>148,350</u>
約當現金：		
商業本票	—	19,974
	<u>\$ 113,035</u>	<u>\$ 168,324</u>

約當現金於資產負債表日之市場利率區間如下：

	110.12.31	109.12.31
商業本票	—	0.26%

1. 上述約當現金皆未提供擔保。
2. 合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度風險分析之揭露詳附註十二。

(二)應收票據及應收帳款淨額

	110.12.31	109.12.31
應收票據—建設部門	\$ 4,156	\$ 552
—按攤銷後成本衡量		
應收票據—營造部門	13,069	1,922
—按攤銷後成本衡量		
應收帳款—建設部門	95,552	57,830
—按攤銷後成本衡量		
應收帳款—營造部門	21,145	6,343
—按攤銷後成本衡量		
應收帳款—旅館部門	10,104	10,467
—按攤銷後成本衡量		
	<u>\$ 144,026</u>	<u>\$ 77,114</u>

1. 合併公司民國 110 年及 109 年 12 月 31 日針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊，包括總體經濟及相關產業資訊。合併公司民國 110 年及 109 年 12 月 31 日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

			110.12.31		
			應收票據及帳 款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未	逾	期	\$ 144,248	—	\$ 222
			109.12.31		
			應收票據及帳 款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未	逾	期	\$ 77,336	—	\$ 222

2. 民國 110 年及 109 年 12 月 31 日並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

3. 合併公司應收帳款-代辦土地開發係應收估列代辦費收入，其明細如下：

		110.12.31	109.12.31	委託單位
台	南	\$ 58,996	\$ 44,696	經濟部
工	業			
科	技			
區				

4. 合併公司應收帳款-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，因此合併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，合併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。加以合併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，則依各開發案所簽訂合約辦理。
- (4) 合併公司應收代辦工業區開發款項以往歷史紀錄並未有實際發生呆帳情事，且經濟部工業局亦未曾聲明或表示不償還合併公司代墊之各項開發成本。
- (5) 綜上所述，工業區開發墊款之回收並無重大疑慮或不確定性，尚不須提列備抵呆帳。

(三)存貨

	110.12.31	109.12.31
待售房地	\$ 1,523,172	\$ 214,908
營建用地	4,998,656	4,674,259
在建房地	8,119,292	7,069,799
預付土地款	636	203,321
商品存貨	1,472	860
減：備抵存貨跌價 及呆滯損失	(850)	(2,110)
	<u>\$ 14,642,378</u>	<u>\$ 12,161,037</u>

1. 當期認列存貨相關費損：

	110.12.31	109.12.31
已出售存貨成本	\$ 557,919	\$ 773,572
存貨迴升利益	(1,870)	(4,750)
	<u>\$ 556,049</u>	<u>\$ 768,822</u>

2. 民國 110 年度及 109 年度因存貨淨變現價值增加而減少銷貨成本-存貨迴升利益分別為 1,260 仟元及 70 仟元。

3. 民國 110 年度及 109 年度因投資性不動產淨變現價值增加而減少銷貨成本-存貨迴升利益分別為 610 仟元及 4,680 仟元。

4. 利息資本化之情形如下：

	110.12.31	109.12.31
待售房地	\$ 9,896	\$ —
營建用地	673	2,106
在建房地	80,246	54,003
預付土地款	—	370
	<u>\$ 90,815</u>	<u>\$ 56,479</u>
利率區間	<u>1.38%~1.938%</u>	<u>1.44%~2.20%</u>

5. 民國 110 年底及 109 年底待售房地業經投保，投保金額分別為 96,000 仟元及 65,600 仟元。

6. 民國 110 年底及 109 年底，在建工程營造險金額分別為 6,321,078 仟元及 4,117,078 仟元。

7. 在建房地中屬子公司-順鼎建設(股)公司之新北市三重段建案係與第三人等 28 人簽訂合建契約書，房地將依約定比例互易，雙方不成立合夥關係。

8. 關係人交易情形請參閱附註七。

9. 提供擔保情形請參閱附註八。

(四)其他流動資產-其他

	110.12.31	109.12.31
暫付款	\$ 44,916	\$ 32,808
工程存出保證金	228,920	158,332
代付款-代辦土地開發	333,401	134,850
代付款-新北市三重段	201,789	194,634
其他代付款	34,992	39,422
其他金融資產-受限制銀行存款	28,155	138,276
	<u>\$ 872,173</u>	<u>\$ 698,322</u>

1. 代付款-代辦土地開發係本公司承接政府機關委託工(產)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。合併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。
2. 代付款-新北市三重段係子公司-順鼎建設(股)公司與合建地主以購買公共設施保留地並據以申請移入增加容積之協議書，由合建地主提供自有之土地做為擔保品，與子公司-順鼎建設(股)公司共同向兆豐票券金融(股)公司申請借款額度，借款金額係全數撥付予子公司-順鼎建設(股)公司，再由子公司-順鼎建設(股)公司依據合建地主提供擔保品之價值計算其可分得之借款金額，子公司-順鼎建設(股)公司據以代合建地主撥付購買公共設施保留地所需之價金、利息及手續費等支出。
3. 提供擔保情形請參閱附註八。

(五)透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動

	110.12.31	109.12.31
非流動項目		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
非上市、上櫃、興櫃股票	\$ 11,222	\$ 11,222

(六)不動產、廠房及設備

	110.12.31		109.12.31	
土地	\$	58,765	\$	58,765
房屋及建築物		206,339		213,783
運輸設備		2,359		3,543
辦公設備		3,015		3,358
其他固定資產		895		835
租賃資產		762		741
租賃改良		2,276		1,957
	\$	274,411	\$	282,982

	土地	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備
成本				
110.01.01 餘額	\$ 58,765	\$ 257,697	\$ 9,861	\$ 14,335
本期新增	—	449	—	533
本期處分	—	—	—	(681)
已實現利益	—	48	—	—
110.12.31 餘額	\$ 58,765	\$ 258,194	\$ 9,861	\$ 14,187

	其他固定資產	租賃資產	租賃改良	合計
成本				
110.01.01 餘額	\$ 1,055	\$ 5,827	\$ 5,170	\$ 352,710
本期新增	254	244	667	2,147
本期處分	—	(293)	—	(974)
已實現利益	—	—	—	48
110.12.31 餘額	\$ 1,309	\$ 5,778	\$ 5,837	\$ 353,931

	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	其他固定資產
累計折舊及減損				
110.01.01 餘額	\$ 43,914	\$ 6,318	\$ 10,977	\$ 220
折舊費用	7,941	1,184	858	194
本期處分	—	—	(663)	—
110.12.31 餘額	\$ 51,855	\$ 7,502	\$ 11,172	\$ 414

	租賃資產	租賃改良	合 計
累計折舊及減損			
110.01.01 餘額	\$ 5,086	\$ 3,213	\$ 69,728
折 舊 費 用	214	348	10,739
本 期 處 分	(284)	—	(947)
110.12.31 餘額	\$ 5,016	\$ 3,561	\$ 79,520

	土地	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備
成 本				
109.01.01 餘額	\$ 58,765	\$ 257,492	\$ 9,861	\$ 13,766
本 期 新 增	—	157	—	618
本 期 處 分	—	—	—	(49)
已 實 現 利 益	—	48	—	—
109.12.31 餘額	\$ 58,765	\$ 257,697	\$ 9,861	\$ 14,335

	其他固定資產	租賃資產	租賃改良	合 計
成 本				
109.01.01 餘額	\$ 833	\$ 5,827	\$ 5,170	\$ 351,714
本 期 新 增	222	89	—	1,086
本 期 處 分	—	(89)	—	(138)
已 實 現 利 益	—	—	—	48
109.12.31 餘額	\$ 1,055	\$ 5,827	\$ 5,170	\$ 352,710

	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	其他固定資產
累計折舊及減損				
109.01.01 餘額	\$ 36,011	\$ 4,699	\$ 10,113	\$ 54
折 舊 費 用	7,903	1,619	910	166
本 期 處 分	—	—	(46)	—
109.12.31 餘額	\$ 43,914	\$ 6,318	\$ 10,977	\$ 220

	租賃資產	租賃改良	合 計
累計折舊及減損			
109.01.01 餘額	\$ 4,965	\$ 2,901	\$ 58,743
折 舊 費 用	203	312	11,113
本 期 處 分	(82)	—	(128)
109.12.31 餘額	\$ 5,086	\$ 3,213	\$ 69,728

1. 提供擔保情形請參閱附註八。
2. 民國 110 年底與 109 年底不動產、廠房及設備業經投保，投保金額分別為 328,041 仟元及 328,473 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五十年、十五年及十五年予以計提折舊。

(七)使用權資產

1. 合併公司承租土地等之成本、折舊及減損損失，其變動明細如下：

	土地	房屋及建築	總計
使用權資產成本：			
民國 110 年 1 月 1 日餘額	\$ 33,816	\$ 4,451	\$ 38,267
增添	—	1,276	1,276
租約到期轉出	—	(1,703)	(1,703)
租賃修改	—	79	79
民國 110 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 33,816</u>	<u>\$ 4,103</u>	<u>\$ 37,919</u>
	土地	房屋及建築	總計
使用權資產之折舊及減損損失：			
民國 110 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,394	\$ 2,361	\$ 4,755
本年度折舊	1,197	925	2,122
租約到期轉出	—	(1,516)	(1,516)
民國 110 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 3,591</u>	<u>\$ 1,770</u>	<u>\$ 5,361</u>
帳面金額：			
民國 110 年 12 月 31 日	<u>\$ 30,225</u>	<u>\$ 2,333</u>	<u>\$ 32,558</u>
	土地	房屋及建築	總計
使用權資產成本：			
民國 109 年 1 月 1 日餘額	\$ 40,770	\$ 5,416	\$ 46,186
增添	—	142	142
租約到期轉出	(6,954)	(1,107)	(8,061)
民國 109 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 33,816</u>	<u>\$ 4,451</u>	<u>\$ 38,267</u>
	土地	房屋及建築	總計
使用權資產之折舊及減損損失：			
民國 109 年 1 月 1 日餘額	\$ 8,151	\$ 1,737	\$ 9,888
本年度折舊	1,197	1,731	2,928
租約到期轉出	(6,954)	(1,107)	(8,061)
民國 109 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 2,394</u>	<u>\$ 2,361</u>	<u>\$ 4,755</u>
帳面金額：			
民國 109 年 12 月 31 日	<u>\$ 31,422</u>	<u>\$ 2,090</u>	<u>\$ 33,512</u>

(八)投資性不動產

	110.12.31	109.12.31	
投資性不動產 - 土地	\$ 351,706	\$	352,824
投資性不動產 - 房屋及建築物淨額	1,246,506		1,330,713
投資性不動產 - 使用權資產淨額	488,759		528,055
	<u>\$ 2,086,971</u>	<u>\$</u>	<u>2,211,592</u>
	<u>投資性不動產 - 土地</u>	<u>投資性不動產 - 房屋及建築物</u>	<u>投資性不動產 - 使用權資產</u>
成本			
110.01.01 餘額	\$ 353,434	\$ 1,664,975	\$ 573,319
本期新增	—	2,232	5,239
存貨出租轉入	16,736	3,580	—
預付設備款轉入	—	4,585	—
本期處分	—	(1,641)	—
租約到期轉出	(18,464)	(46,790)	(4,795)
已實現利益	—	686	—
110.12.31 餘額	<u>\$ 351,706</u>	<u>\$ 1,627,627</u>	<u>\$ 573,763</u>
	<u>合 計</u>		
成本			
110.01.01 餘額	\$ 2,591,728		
本期新增	7,471		
存貨出租轉入	20,316		
預付設備款轉入	4,585		
本期處分	(1,641)		
租約到期轉出	(70,049)		
已實現利益	686		
110.12.31 餘額	<u>\$ 2,553,096</u>		
	<u>投資性不動產 - 土地</u>	<u>投資性不動產 - 房屋及建築物</u>	<u>投資性不動產 - 使用權資產</u>
累計折舊及減損			
110.01.01 餘額	\$ 610	\$ 334,262	\$ 45,264
折舊費用	—	49,744	43,700
迴升利益	(610)	—	—
本期處分	—	(1,066)	—
租約到期轉出	—	(1,819)	(3,960)
110.12.31 餘額	<u>\$ —</u>	<u>\$ 381,121</u>	<u>\$ 85,004</u>

	合 計		
<u>累計折舊及減損</u>			
110.01.01 餘額	\$ 380,136		
折 舊 費 用	93,444		
迴 升 利 益	(610)		
本 期 處 分	(1,066)		
租 約 到 期 轉 出	(5,779)		
110.12.31 餘額	<u>\$ 466,125</u>		
	<u>投資性</u>	<u>投資性不動產-</u>	<u>投資性不動產-</u>
	<u>不動產-土地</u>	<u>房屋及建築物</u>	<u>使用權資產</u>
<u>成 本</u>			
109.01.01. 餘額	\$ 1,351,107	\$ 1,490,242	\$ 560,375
本 期 新 增	—	2,624	77,816
存 貨 出 租 轉 入	81,609	192,227	—
本 期 處 分	—	(1,414)	—
租 約 到 期 轉 出	(1,079,282)	(19,390)	(64,872)
已 實 現 利 益	—	686	—
109.12.31 餘額	<u>\$ 353,434</u>	<u>\$ 1,664,975</u>	<u>\$ 573,319</u>
	合 計		
<u>成 本</u>			
109.01.01. 餘額	\$ 3,401,724		
本 期 新 增	80,440		
存 貨 出 租 轉 入	273,836		
本 期 處 分	(1,414)		
租 約 到 期 轉 出	(1,163,544)		
已 實 現 利 益	686		
109.12.31 餘額	<u>\$ 2,591,728</u>		
	<u>投 資 性</u>	<u>投資性不動產 -</u>	<u>投資性不動產-</u>
	<u>不 動 產 - 土 地</u>	<u>房 屋 及 建 築 物</u>	<u>使 用 權 資 產</u>
<u>累計折舊及減損</u>			
109.01.01. 餘額	\$ 5,290	\$ 287,640	\$ 57,055
折 舊 費 用	—	48,379	53,076
迴 升 利 益	(4,680)	—	—
本 期 處 分	—	(1,333)	—
租 約 到 期 轉 出	—	(424)	(64,867)
109.12.31 餘額	<u>\$ 610</u>	<u>\$ 334,262</u>	<u>\$ 45,264</u>

	合	計
<u>累計折舊及減損</u>		
109.01.01. 餘額	\$	349,985
折 舊 費 用		101,455
迴 升 利 益	(4,680)
本 期 處 分	(1,333)
租 約 到 期 轉 出	(65,291)
109.12.31 餘額	\$	380,136

1. 提供擔保情形請參閱附註八。
2. 本公司於民國 110 年度及 109 年度提列迴升利益情形詳附註六(三)。
3. 民國 110 年底及 109 年底投資性不動產業經投保，投保金額分別 1,017,309 仟元及 1,101,594 仟元。
4. 投資性不動產之收益

	110.12.31	109.12.31
投資性不動產之租金收入	\$ 233,015	\$ 249,036
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	(148,924)	(141,109)
合 計	\$ 84,091	\$ 107,927

5. 投資性不動產之公允價值

合併公司持有之投資性不動產之公允價值於民國 110 年及 109 年 12 月 31 日分別為 3,236,692 仟元(包含向教育部承租土地之公允價值)及 3,401,860 仟元(包含向教育部承租土地之公允價值)。合併公司所有之投資性不動產係委由外部鑑價專家進行評價。

6. 合併公司投資性不動產-房屋及建築物之重大組成部分主要有出租辦公室及房屋主建物、電梯設備、空調設備，木作工程及傢俱等，並分別按其耐用年限三至五十五年、六至三十六年、五至十五年、十年及十年予以計提折舊。

(九)短期借款

借 款 性 質	110.12.31	109.12.31
擔保銀行借款	\$ 2,210,475	\$ 1,505,449
無擔保銀行借款	348,718	219,507
	\$ 2,559,193	\$ 1,724,956
利率區間	1.45-2.23%	1.55-2.23%

提供擔保情形請參閱附註七、八及九。

(十)應付短期票券

110年12月31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	1.388%	6~47	111.01.04 ~ 111.01.26	\$ 2,571,900
兆豐票券金融股份有限公司台北分公司	兆豐票券金融股份有限公司台北分公司			111.01.06 ~ 111.01.20	777,200
兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	上海商業儲蓄銀行	2	30	111.01.13 ~ 111.01.19	1,770,000
兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	王道銀行			111.01.19	770,000
國際票券金融公司台中分公司	國際票券金融公司台中分公司		90	111.03.22	50,000
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		26~58	111.01.12 ~ 111.02.16	2,068,500
中華票券金融股份有限公司台中分公司	台中商業銀行	1.938%	42	111.01.21	100,000
	小計				8,107,600
	減：應付短期票券折價				(6,702)
	淨額				\$ 8,100,898

109年12月31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	1.338%	5~32	110.01.05 ~ 110.01.22	\$ 2,581,700	
兆豐票券金融股份有限公司 台北分公司	兆豐票券金融股份有限公司 台北分公司			29~36	110.01.26	697,300
兆豐票券金融股份有限公司 台中分公司	上海商業儲蓄銀行			11~39	110.01.05 ~ 110.01.12	1,450,000
兆豐票券金融股份有限公司 台中分公司	王道銀行			11	110.01.11	770,000
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			10~56	110.01.06 ~ 110.01.21	1,650,000
中華票券金融股份有限公司 台中分公司	台中商業銀行	1.900%	33	110.01.26	100,000	
	小計				7,249,000	
	減：應付短期票券折價				(2,485)	
	淨額				\$ 7,246,515	

提供擔保情形請參閱附註七、八及九。

(十一)合約負債

	110.12.31	109.12.31
預收房地款－順天科博	\$ 402,187	\$ 392,802
預收房地款－順天謙華	792,566	709,064
預收房地款－順天景美	215,468	177,550
預收房地款－順天豐華	345,290	268,802
預收房地款－順天部落格	—	1,000
預收房地款－順天天玥	—	80
預收房地款－順天天璞	558	—
預收房地款－ONE 33	181,917	—
預收房地款－順天淳美術	409,095	—
預收房地款－順天風聆樹	119,712	—
小計	2,466,793	1,549,298
其他合約負債	30	273
預收貨款	5,929	7,074
預收工程款	58,813	7,612
預收收入	13,140	11,090
合約負債	\$ 2,544,705	\$ 1,575,347

預收房地款之已簽訂房地合約總價，請詳附註九(二)。

合併公司預售房地個案存入信託之預售房地款，帳列其他金融資產-流動項下。截至民國 110 年及 109 年 12 月 31 日止相關信託專戶內容如下：

	110.12.31	109.12.31
順天科博	\$ —	\$ 8,098
順天謙華	1,793	14,981
順天景美	3,938	6,347
順天豐華	1,941	105,786
ONE 33	17,333	—
順天淳美術	1,349	—
	\$ 26,354	\$ 135,212

(十二)租賃負債/營業租賃

1.合併公司租賃負債如下：

	110.12.31		
	未來最低租金 給付	利息	最低租金給付 現值
一年內	\$ 49,705	\$ 8,377	\$ 41,328
一年至五年	118,043	30,740	87,303
五年以上	473,016	76,235	396,781
	<u>\$ 640,764</u>	<u>\$ 115,352</u>	<u>\$ 525,412</u>
流動	<u>\$ 49,705</u>	<u>\$ 8,377</u>	<u>\$ 41,328</u>
非流動	<u>\$ 591,059</u>	<u>\$ 106,975</u>	<u>\$ 484,084</u>
	<u>\$ 640,764</u>	<u>\$ 115,352</u>	<u>\$ 525,412</u>

	109.12.31		
	未來最低租金 給付	利息	最低租金給付 現值
一年內	\$ 49,254	\$ 8,644	\$ 40,610
一年至五年	140,009	31,857	108,152
五年以上	496,483	83,495	412,988
	<u>\$ 685,746</u>	<u>\$ 123,996</u>	<u>\$ 561,750</u>
流動	<u>\$ 49,254</u>	<u>\$ 8,644</u>	<u>\$ 40,610</u>
非流動	<u>\$ 636,492</u>	<u>\$ 115,352</u>	<u>\$ 521,140</u>
	<u>\$ 685,746</u>	<u>\$ 123,996</u>	<u>\$ 561,750</u>

租賃認列於損益之金額如下：

	110 年度	109 年度
租賃負債之利息費用	<u>\$ 8,644</u>	<u>\$ 8,905</u>
不計入租賃負債衡量之變動租賃給付	<u>\$ —</u>	<u>\$ —</u>
轉租使用權資產之收益	<u>\$ 163,360</u>	<u>\$ 214,816</u>
短期租賃之費用	<u>\$ 10,215</u>	<u>\$ 14,442</u>
低價值租賃資產之費用(不包含短期租賃之低價值租賃)	<u>\$ —</u>	<u>\$ —</u>
新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓 (認列為其他收入)	<u>\$ 4,669</u>	<u>\$ 4,669</u>

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	110 年度	109 年度
租賃之現金流出總額	<u>\$ 58,454</u>	<u>\$ 75,173</u>

2.關係人交易情形請參閱附註七。

(十三)負債準備

	110.12.31	109.12.31
員工短期帶薪休假準備	\$ 7,211	\$ 3,703
保固準備	2,000	517
合計	\$ 9,211	\$ 4,220

1. 員工短期帶薪休假準備

	110.12.31	109.12.31
期初餘額	\$ 3,703	\$ 3,683
新增	3,508	24
減少	—	(4)
期末餘額	\$ 7,211	\$ 3,703

2. 保固準備

	110.12.31	109.12.31
期初餘額	\$ 517	\$ 3,412
本期新增	2,000	—
本期轉回	(517)	(2,895)
期末餘額	\$ 2,000	\$ 517

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。

(十四)其他流動負債—其他

	110.12.31	109.12.31
暫收款	\$ 93,008	\$ 95,397
代收款	946	581
其他暫收款	32,929	753
	\$ 126,883	\$ 96,731

暫收款中屬子公司-順鼎建設(股)公司民國 110 年及 109 年底金額皆為 83,621 仟元，係合建地主購買公共設施保留地所撥付之款項已超過應付短期票券借款之額度，故向合建地主等收取應負擔之款項。請詳附註六(四)其他流動資產-其他 2.說明。

(十五)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 6 個月之平均薪資計算。前述公司每月按員工薪資總額 8%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：

	110.12.31	109.12.31
折現率	0.60%	0.26%
未來薪資水準增加率	2.00%	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：

	110 年度	109 年度
當期服務成本	\$ —	\$ —
利息成本	41	106
計畫資產預期報酬	(22)	(57)
	\$ 19	\$ 49

(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	110.12.31	109.12.31
確定福利義務現值	\$ 15,726	\$ 16,135
計畫資產公允價值	(8,921)	(8,723)
已認列確定福利義務	\$ 6,805	\$ 7,412
(帳列淨確定福利負債-非流 動)		

(4)本公司確定福利義務現值之變動列示如下：

	110 年度	109 年度
年初確定福利義務	\$ 16,135	\$ 16,663
利息費用	41	106
福利支付數	—	(757)
精算損失(利益)	(162)	(250)
因財務假設變動所產生之精 算損(益)	(288)	373
計畫清償影響數	—	—
年底確定福利義務	\$ 15,726	\$ 16,135

(5)本公司當年度計畫資產公允價值之變動列示如下:

	110 年度	109 年度
年初計畫資產公允價值	\$ 8,723	\$ 8,928
計畫資產預期報酬	22	57
精算利益(損失)	133	319
雇主提撥數	43	176
計畫資產福利支付數	—	(757)
計畫資產清償支付數	—	—
年底計畫資產公允價值	<u>\$ 8,921</u>	<u>\$ 8,723</u>

(6)本公司計畫資產公允價值之組成百分比列示如下:

	110.12.31	109.12.31
現金	100%	100%
其他	—	—
計畫資產之公允價值(%)	<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 110 年度及 109 年度計畫資產之實際報酬分別為 155 仟元及 376 仟元。

經驗調整之歷史資訊列示如下：

	110.12.31	109.12.31
確定福利義務現值	\$ 15,726	\$ 16,135
計畫資產公允價值	(8,921)	(8,723)
提撥狀況	<u>\$ 6,805</u>	<u>\$ 7,412</u>
計畫負債之經驗調整	<u>\$ 162</u>	<u>\$ 250</u>
計畫資產之經驗調整	<u>\$ 133</u>	<u>\$ 319</u>

本公司民國 110 年度及民國 109 年度分別認列 584 仟元及 195 仟元精算利益(損失)於其他綜合損益；截至民國 110 年及 109 年 12 月 31 日止，本公司累積認列於其他綜合損益之精算利益分別為 3,487 仟元及 2,903 仟元。

另本公司退休準備金已達目前全體勞工日後符合退休要件請領退休金之總額現值，故已向台中市政府勞工局申請暫停提撥勞工退休準備金。

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 6 個月之平均薪資計算。前述公司每月按員工薪資總額 2% 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：

	110.12.31	109.12.31
折現率	0.65%	0.30%
未來薪資水準增加率	2.00%	2.00%

(2) 有關確定福利計劃所認列為費用之退休金成本(利益)金額列示如下：

	110 年度	109 年度
前期服務成本	\$ —	\$ —
清償損益	—	—
利息成本	56	127
計畫資產預期報酬	(36)	(79)
	<u>\$ 20</u>	<u>\$ 48</u>

(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	110.12.31	109.12.31
確定福利義務現值	\$ 18,046	\$ 18,955
計畫資產公允價值	(12,488)	(12,139)
已認列確定福利義務	<u>\$ 5,558</u>	<u>\$ 6,816</u>

(帳列淨確定福利負債-非流)

(4) 子公司確定福利義務現值之變動列示如下：

	110 年度	109 年度
年初確定福利義務	\$ 18,955	\$ 18,522
利息費用	56	127
精算損失(利益)	(965)	306
服務成本	—	—
計畫清償影響數	—	—
年底確定福利義務	<u>\$ 18,046</u>	<u>\$ 18,955</u>

(5) 子公司當年度計畫資產公允價值之變動列示如下:

	110 年度	109 年度
年初計畫資產公允價值	\$ 12,139	\$ 11,517
計畫資產預期報酬	36	79
精算利益(損失)	180	410
雇主提撥數	133	133
計畫之資產清償數	—	—
年底計畫資產公允價值	<u>\$ 12,488</u>	<u>\$ 12,139</u>

(6) 子公司計畫資產公允價值之組成百分比列示如下:

	110.12.31	109.12.31
現金	100%	100%
其他	—	—
計畫資產之公允價值(%)	<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 110 年度及 109 年度計畫資產之實際報酬分別為 215 仟元及 489 仟元。

經驗調整之歷史資訊列示如下：

	110.12.31	109.12.31
確定福利義務現值	\$ 18,046	\$ 18,955
計畫資產公允價值	(12,488)	(12,139)
提撥狀況	<u>\$ 5,558</u>	<u>\$ 6,816</u>
計畫負債之經驗調整	\$ 965	(\$ 306)
計畫資產之經驗調整	<u>\$ 180</u>	<u>\$ 410</u>

子公司民國 110 年度及民國 109 年度分別認列 1,145 仟元及 105 仟元精算利益於其他綜合損益；截至民國 110 年及 109 年 12 月 31 日止，子公司累積認列於其他綜合損益之精算損失(利益)分別為(116) 仟元及 1,028 仟元。

另子公司民國 110 年度預期於下一會計年度對確定福利計畫之提撥金額為 36 仟元。

3. 母公司確定提撥福利計畫

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 6% 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 110 年度及 109 年度於綜合損益表認列為費用之退休金成本說明如下：

	110 年度	109 年度
確定提撥計畫之提撥	\$ 1,889	\$ 1,854
退休金成本合計	\$ 1,889	\$ 1,854

截至民國 110 年 12 月 31 日止，民國 110 年度報導期間尚未支付預計畫之已到期提撥金額 316 仟元。該金額於報導期間結束日後已支付。

4. 子公司確定提撥福利計畫

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 6% 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 110 年度及 109 年度於綜合損益表認列為費用之退休金成本說明如下：

	110 年度	109 年度
確定提撥計畫之提撥	\$ 2,226	\$ 2,126
退休金成本合計	\$ 2,226	\$ 2,126

截至民國 110 年 12 月 31 日止，民國 110 年度報導期間尚未支付預計畫之已到期提撥金額為 414 仟元。該金額於報導期間結束日後已支付。

5. 員工短期帶薪休假準備請參閱附註六(十三)。

(十六)股 本

- 截至民國 110 年及 109 年 12 月 31 日止，本公司額定股本分別為 3,500,000 仟元及 3,000,000 仟元，已發行股本均為 2,645,913 仟元，每股面額 10 元，均為 264,591 仟股。
- 本公司 110 年 8 月股東會決議修訂額定股本為 3,500,000 仟元，上項修訂業經經濟部商業司於 110 年 10 月 5 日核准生效。

(十七)資本公積

	110.12.31	109.12.31
發行股票溢價	\$ 1,148	\$ 1,148
庫藏股票交易	264,420	259,921
實際取得或處分子公司 股權價格與帳面價值差額	38,833	38,833
其 他	367	353
	<u>\$ 304,768</u>	<u>\$ 300,255</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.另依法令規定超過面額發行股票所得溢價及受領贈與之所得之資本公積，除得用於彌補虧損外，於公司無累積虧損時，按股東原有股份之比例發給新股或現金，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。此外，認列對子公司所有權權益變動數得用以彌補虧損。

(十八)保留盈餘

- 1.依本公司章程規定，本公司所處產業環境多變，受景氣影響甚巨，產品生命週期已達成熟階段，考量本公司未來發展之資金需求及長期財務規劃，並滿足股東對現金流入之需求，本公司每年決算後本期稅後淨利，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十以上分派股東股利，其中現金股利不得低於股利總額百分之十。

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。

- 2.本公司民國 109 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，請至臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

本公司分別於 110 年 8 月 27 日及 109 年 6 月 9 日經股東常會決議通過 109 年度及 108 年度盈餘分配議案如下：

	109 年度		108 年度	
	盈餘分配案	每股股利	盈餘分配案	每股股利
法定盈餘公積	\$ 4,462		\$ 40,169	
現金股利	132,296	\$ 0.5	122,496	\$ 0.5
股票股利	—	—	195,994	0.8
	<u>\$ 136,758</u>		<u>\$ 358,659</u>	

3. 有關員工酬勞及董事酬勞資訊，請詳附註六(二十三)。

4. 本公司董事會於民國 111 年 3 月 17 日擬議通過 110 年度之盈餘分配議案如下：

	盈餘分配案	每股股利(元)
	110 年度	110 年度
法定盈餘公積	\$ —	
現金股利	79,377	\$ 0.3
	<u>\$ 79,377</u>	

有關 110 年度之盈餘分配案預計於 111 年 6 月 8 日召開之股東常會決議。

5. 法定盈餘公積應提撥至其總額達實收資本總額為止。法定盈餘公積除彌補公司虧損外，公司無虧損者，得以法定盈餘公積超過實收資本額百分之二十五之部分，按股東原有股份之比例發給新股或現金。

(十九)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 110 年度及 109 年度金額按持股比例計算均為 25,346 仟元，股數均為 8,998 仟股。

(二十)客戶合約之收入

1.收入之細分

	110 年度			
	建設部門	營造部門	旅館部門	合計
主要地區市場：				
臺灣	\$ 445,563	\$ 233,160	\$ 98,989	\$ 777,712
主要商品/服務線：				
商品銷售(銷售房地)	\$ 253,341	\$ —	\$ —	\$ 253,341
工程收入	—	233,160	—	233,160
租賃收入	177,921	—	—	177,921
勞務收入	14,301	—	—	14,301
客房收入	—	—	75,981	75,981
餐飲收入	—	—	23,008	23,008
	\$ 445,563	\$ 233,160	\$ 98,989	\$ 777,712
合約類型：				
固定價格合約	\$ 431,262	\$ 233,160	\$ 98,989	\$ 763,411
依勞務提供計價合約	14,301	—	—	14,301
	\$ 445,563	\$ 233,160	\$ 98,989	\$ 777,712
收入認列時點				
於某一時點移轉之商	\$ 431,262	\$ —	\$ —	\$ 431,262
隨時間逐步移轉之勞	14,301	—	98,989	113,290
隨時間逐步移轉之工	—	233,160	—	233,160
	\$ 445,563	\$ 233,160	\$ 98,989	\$ 777,712

	109 年度			
	建設部門	營造部門	旅館部門	合計
主要地區市場：				
臺灣	\$ 454,160	\$ 489,300	\$ 56,916	\$ 1,000,376
主要商品/服務線：				
商品銷售(銷售房地)	\$ 194,532	\$ —	\$ —	\$ 194,532
工程收入	—	489,300	—	489,300
租賃收入	233,178	—	—	233,178
勞務收入	26,450	—	—	26,450
客房收入	—	—	38,017	38,017
餐飲收入	—	—	18,899	18,899
	<u>\$ 454,160</u>	<u>\$ 489,300</u>	<u>\$ 56,916</u>	<u>\$ 1,000,376</u>
合約類型：				
固定價格合約	\$ 427,710	\$ 489,300	\$ 56,916	\$ 973,926
依勞務提供計價合約	26,450	—	—	26,450
	<u>\$ 454,160</u>	<u>\$ 489,300</u>	<u>\$ 56,916</u>	<u>\$ 1,000,376</u>
收入認列時點				
於某一時點移轉之商	\$ 427,710	\$ —	\$ —	\$ 427,710
隨時間逐步移轉之勞	26,450	—	56,916	83,366
隨時間逐步移轉之工	—	489,300	—	489,300
	<u>\$ 454,160</u>	<u>\$ 489,300</u>	<u>\$ 56,916</u>	<u>\$ 1,000,376</u>

2. 合約餘額

	110.12.31	109.12.31
合約資產-承攬工程	\$ —	\$ 835
減：備抵損失	—	—
	<u>\$ —</u>	<u>\$ 835</u>
合約負債-銷售房地	\$ 2,525,636	\$ 1,556,910
合約負債-客房收入	5,929	7,074
合約負債-租賃	13,140	11,363
	<u>\$ 2,544,705</u>	<u>\$ 1,575,347</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(二)。

合約資產及合約負債之變動主要係源自合併公司移轉商品或勞務與客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日並無其他重大變動之情形。

(二十一)營業成本

	110 年度	109 年度
租賃成本	\$ 111,232	\$ 131,513
營建成本	367,632	585,989
勞務成本	15,134	23,899
存貨迴升利益	(1,870)	(4,750)
旅宿成本	51,329	22,238
餐飲成本	12,592	9,933
	<u>\$ 556,049</u>	<u>\$ 768,822</u>

(二十二)營業外收入及支出

1. 利息收入

	110 年度	109 年度
銀行存款利息	\$ 158	\$ 284
商業本票利息	2	1,127
其他利息收入	1,282	1,988
	<u>\$ 1,442</u>	<u>\$ 3,399</u>

2. 其他收入

	110 年度	109 年度
租賃收入	\$ 69	\$ 26
股利收入	721	361
其他收入-其他	15,779	58,890
	<u>\$ 16,569</u>	<u>\$ 59,277</u>

3. 其他利益及損失

	110 年度	109 年度
報廢損失	(\$ 602)	(\$ 91)
其他損失	(5,744)	(20)
	<u>(\$ 6,346)</u>	<u>(\$ 111)</u>

4. 財務成本

	110 年度	109 年度
利息費用	\$ 157,313	\$ 90,719
租賃負債利息費用	556	573
減：符合要件之資產 資本化金額	(95,463)	(60,439)
	<u>\$ 62,406</u>	<u>\$ 30,853</u>

(二十三) 用人、折舊、折耗及攤銷費用

	110 年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 39,535	\$ 70,133	\$ 109,668
勞健保費用	3,924	6,656	10,580
退休金費用	2,005	3,274	5,279
董事酬金	—	3,791	3,791
其他員工福利費用	1,280	3,157	4,437
折舊費用	98,602	7,703	106,305
攤銷費用	—	545	545
	109 年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 34,174	\$ 70,844	\$ 105,018
勞健保費用	3,268	6,926	10,194
退休金費用	1,823	3,291	5,114
董事酬金	—	5,426	5,426
其他員工福利費用	873	2,704	3,577
折舊費用	106,855	8,641	115,496
攤銷費用	—	536	536

本公司當年度如有獲利，應先提撥不低於百分之一為員工酬勞、不高於百分之三為董事酬勞，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

本公司員工酬勞及董事酬勞均係按當年度稅前淨利扣除員工酬勞及董事酬勞前之金額按比率估列，民國 110 年度為虧損故未估列員工酬勞及董事酬勞，民國 109 年度估列金額皆為 871 仟元。年度合併財務報表通過發布日後若金額有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

依民國 110 年 3 月 18 日經董事會決議之民國 109 年度員工酬勞及董事酬勞金額為 871 仟元，與民國 109 年度財務報告認列之金額一致，以現金方式發放。

本公司民國 110 年度為虧損故未估列員工酬勞及董事酬勞，董事會決議之員工酬勞及董事酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十四)所得稅

1. 認列於損益之所得稅

	110 年度	109 年度
本期所得稅：		
年初至本期末產生之應付所得稅	\$ 31,600	\$ 24,782
土地增值稅計入本期所得稅	634	195
未分配盈餘加徵	—	2,151
以前年度所得稅費用於本年度之調整	11,003	(1,118)
本期所得稅總額	<u>43,237</u>	<u>26,010</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	(107,838)	(21,223)
遞延所得稅總額	<u>(107,838)</u>	<u>(21,223)</u>
所得稅費用	<u>(\$ 64,601)</u>	<u>\$ 4,787</u>

(1) 所得稅費用組成部分：

本年度會計所得與認列於損益之所得稅費用調節如下：

	110 年度	109 年度
稅前利益	(\$ 121,215)	\$ 48,919
稅前淨利按法定稅率計算之稅額	\$ 9,618	\$ 10,271
調整項目之稅額影響數：		
免稅所得	(2,066)	(7,917)
計算課稅所得時不予計入項目之影響數	16,755	17,732
未分配盈餘加徵	—	2,151
土地增值稅計入當期所得稅	634	195
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	(557)	(650)
逆流交易未實現銷貨利益所產生之遞延所得稅費用	7,850	5,346
以前年度所得稅費用於本年度之調整	11,003	(1,118)
遞延所得稅淨變動數		
暫時性差異	(107,838)	(21,223)
認列於損益之所得稅費用	(\$ 64,601)	\$ 4,787

(2) 認列於其他綜合損益之所得稅

	110 年度	109 年度
所得稅(利益)		
與確定福利計畫之再衡量數有關	\$ 575	\$ 81
	\$ 575	\$ 81

2. 遞延所得稅資產及負債歸屬如下：

110 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	\$ 544	(\$ 374)	\$ 170
未實現投資損(益)	6,923	10,317	17,240
金融資產減損損失	834	—	834
未實現不休假獎金	741	701	1,442
非固定資產之土地借款利息遞延認列	72,176	27,822	99,998
遞延銷售費財務稅務認列之差異	59,931	65,766	125,697
淨確定福利負債－非流動	3,221	(28)	3,193
未實現租金收入	(18,592)	15,884	(2,708)
未實現呆帳損失及其他	16,276	1,956	18,232
未實現銷貨利益	41,069	(16,222)	24,847
虧損扣抵	2,011	2,016	4,027
小計	185,134	107,838	292,972
借記/(貸記)其他綜合損益			
確定福利計畫之再衡量數	(170)	(575)	(745)
遞延所得稅資產	\$ 184,964	\$ 107,263	\$ 292,227

109 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	\$ 1,494	(\$ 950)	\$ 544
未實現投資損(益)	5,139	1,784	6,923
金融資產減損損失	834	—	834
未實現不休假獎金	737	4	741
非固定資產之土地借款利息遞延認列	61,452	10,724	72,176
遞延銷售費財務稅務認列之差異	45,257	14,674	59,931
淨確定福利負債—非流動	3,263	(42)	3,221
未實現租金收入	(13,270)	(5,322)	(18,592)
未實現呆帳損失及其他	15,185	1,091	16,276
未實現銷貨利益	41,194	(125)	41,069
虧損扣抵	2,626	(615)	2,011
小計	163,911	21,223	185,134
借記/(貸記)其他綜合損益			
確定福利計畫之再衡量數	(89)	(81)	(170)
遞延所得稅資產	\$ 163,822	\$ 21,142	\$ 184,964

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. 所得稅申報核定情形

截至民國 110 年 12 月 31 日，本公司及子公司之營利事業所得稅申報核定情形如下：

	所得稅申報核定情形
本公司	核定至民國 108 年度
子公司-建高工程(股)公司	核定至民國 108 年度
子公司-順天環匯企業(股)公司	核定至民國 108 年度
子公司-台大興興業(股)公司	核定至民國 108 年度
子公司-順鼎建設(股)公司	核定至民國 108 年度

(二十五)每股盈餘

計算每股盈餘之分子及分母揭露如下：

	110 年度		
	稅後金額	加權平均流通在 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	(\$ 49,881)	255,594	(\$ 0.20)

	109 年度		
	稅後金額	追溯後加權平均流 通在外股數(仟股)	追 溯 後 每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
屬於普通股股東 之本年度盈餘	\$ 44,399	255,594	\$ 0.17

(二十六)資本管理

合併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，規劃合併公司未來期間所需之營運資金及股利支出等需求，保障合併公司能繼續營運，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，合併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合併公司股份。

合併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，合併公司採用審慎之風險管理策略。

(二十七)非現金交易及投資及籌資活動

合併公司來自籌資活動之負債之調節如下表：

	110.01.01	現金流量	非現金之變動	110.12.31
短期借款	\$ 1,724,956	\$ 834,237	\$ —	\$ 2,559,193
應付短期票券	7,249,000	858,600	—	8,107,600
租賃負債	561,750	(39,595)	3,257	525,412
	109.01.01	現金流量	非現金之變動	109.12.31
短期借款	\$ 1,057,154	\$ 667,802	\$ —	\$ 1,724,956
應付短期票券	4,170,300	3,078,700	—	7,249,000
租賃負債	535,633	(51,836)	77,953	561,750

七、關係人交易

(一) 關係人之名稱及關係

關	係	人	名	稱	與本公司之關係
柯		興		樹	本公司之主要管理人員(本公司及子公司之董事長)
巫		文		傑	本公司之主要管理人員及子公司-順鼎建設(股)公司之監察人
巫		國		想	本公司之主要管理人員
柯		啓		煜	本公司之主要管理人員
柯		啓		新	本公司之主要管理人員
林		賜		農	本公司之主要管理人員
陳		秀		惠	本公司之主要管理人員
林		柏		屹	本公司之主要管理人員
林		柏		蒼	其他關係人
林		柔		合	其他關係人
楊		色		珍	其他關係人
林		嘉		典	其他關係人

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. 本公司對關係人之重大進貨等金額及其未結清餘額如下：

			在建土地	
			110年12月31日	109年12月31日
柯	興	樹	\$ —	\$ 718,798
巫	國	想	—	337,780
林	賜	農	—	337,780
本公司主要管理人員			—	362,097
其他關係人			—	270,226
			\$ —	\$ 2,026,681

		合約負債	
		110年12月31日	109年12月31日
其他關係人		\$ 2,809	\$ 3,488
		其他收入	
		110年12月31日	109年12月31日
柯興樹		\$ —	\$ 6,163
巫國想		—	2,896
林賜農		—	2,896
本公司主要管理人員		—	3,105
其他關係人		—	2,317
		\$ —	\$ 17,377

2. 主要管理階層薪酬資訊(包括董事、總經理及副總經理等主要管理階層)

	110年度	109年度
短期員工福利	\$ 13,230	\$ 16,309
退職後福利	463	484
合計	\$ 13,693	\$ 16,793

3. 其他

本公司因業務需要向各金融機構簽訂借款合同，並由本公司董事長柯興樹共同連帶保證。

子公司-建高工程(股)公司因業務需要向各金融機構簽訂借款合同，並由子公司董事長柯興樹共同連帶保證。

子公司-順鼎建設(股)公司因業務需要向金融機構簽訂借款合同，並由子公司董事長柯興樹與子公司之監察人巫文傑擔任共同連帶保證。

子公司-順天環匯企業(股)公司因業務需要向金融機構簽訂借款合同，並由子公司董事長柯興樹共同連帶保證。

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	110.12.31	109.12.31	擔 保 用 途
不 動 產 、 廠 房 及 設 備 及 投 資 性 不 動 產	\$ 1,836,268	\$ 1,898,033	短期借款、商業本票
營 建 用 地	4,419,426	4,188,231	短期借款、商業本票
在 建 土 地	5,329,221	5,319,140	短期借款、商業本票
待 售 房 地	182,726	153,316	商業本票
其 他 流 動 資 產	31,542	141,580	銀行存款用途受限制、 工程存出保證金
其 他 非 流 動 資 產	65,336	65,336	存出保證金
	<u>\$ 11,864,519</u>	<u>\$ 11,765,636</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 110 年 12 月 31 日承諾事項及或有事項包括：

- (一) 本公司與經濟部簽訂「台南科技工業區第 4-2 期委託開發、租售及管理計畫契約書」合約，明細如下：

經濟部	合約期間
	108.02.01 ~ 112.01.31

- (二) 本公司為所推出工程與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款如下：

	110.12.31	109.12.31
已簽訂之銷售合約價款	\$ 13,614,819	\$ 9,214,129
已依約收取金額	\$ 2,512,636	\$ 1,549,298

- (三) 本公司開立 4,664,000 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。
- (四) 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。
- (五) 本公司開立 4,034,000 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。
- (六) 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。
- (七) 本公司開立 100,000 仟元之保證票據予台灣銀行台中分行，作為台南科技工業區履約之保證。

- (八) 子公司-建高工程(股)公司向銀行申請貸款所開立之保證票據計 120,000 仟元；另向票券公司發行商業本票所開立之保證票據計 1,350,000 仟元。
- (九) 子公司-建高工程(股)公司開立 26,561 仟元之保證票據，作為建案工程進料之保證。
- (十) 子公司-建高工程(股)公司已簽訂之工程契約總額為 1,027,594 仟元(含稅)，截至民國 110 年底止，未認列合約承諾為 550,209 仟元。
- (十一) 子公司-建高工程(股)公司與南山人壽保險(股)公司於民國 110 年 12 月簽訂西屯區民安段 1467-1 地號土地契約，契約總價 6,351 仟元(含稅)，截至 110 年底止，未認列合約承諾為 5,716 仟元。
- (十二) 子公司-順鼎建設(股)公司截至 110 年 12 月 31 日與第三人等 28 人簽訂合建契約書，同意共同興建坐落於新北市三重區三重段 328 地號等土地之住宅大樓，並已支付 76,038 仟元為合建履約保證金，並開立保證票據 61,446 仟元。
- (十三) 子公司-順鼎建設(股)公司已簽訂之工程承攬契約，契約總價款新台幣 980,000 仟元(含稅)，截至民國 110 年 12 月底止，未認列合約承諾為 58,800 仟元。
- (十四) 子公司-順鼎建設(股)公司開立 1,058,200 仟元之保證票據，作為向兆豐票券金融股份有限公司台北分公司發行商業本票之保證。
- (十五) 子公司-順天環匯企業(股)公司開立 222,000 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發行商業本票之保證。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：

本公司之子公司-台大興興業股份有限公司於 111 年 3 月 7 日董事會決議辦理現金增資新台幣 5,000,000 元，發行新股 500,000 股，每股 10 元，依面額辦理現金增資。因無員工參與認股，本公司擬依持股比率 95.16%參與現金增資認購 475,800 股，每股 10 元，計新台幣 4,758,000 元。

本公司之子公司-順鼎建設股份有限公司於 111 年 3 月 4 日董事會決議本年度預計減資新台幣 470,000,000 元，依股東持股比率分次返還。擬先辦理減資 200,000,000 元，銷除股數 20,000,000 股，每股 10 元，按本公司持股比率 85.61%減少股份 171,220,000 元，計 17,122,000 股。

十二、其他

(一)金融工具

1. 流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息(短期借款除外)但不包含淨額協議之影響：

110年12月31日

	合 約				
	帳面金額	現金流量	一年以內	一至五年	五年以上
非衍生金融負債					
銀行借款	\$ 2,559,193	\$ 2,559,193	\$ 2,559,193	\$ —	\$ —
應付短期票券	8,100,898	8,107,600	8,107,600	—	—
應付票據(含關係人)	247,487	247,487	247,487	—	—
應付帳款(含關係人)	385,721	385,721	151,752	233,969	—
其他應付款	103,470	103,470	102,801	669	—
租賃負債(含非流動)	525,412	640,764	49,705	118,043	473,016
存入保證金	29,328	29,328	6,572	15,263	7,493
	<u>\$ 11,951,509</u>	<u>\$ 12,073,563</u>	<u>\$ 11,225,110</u>	<u>\$ 367,944</u>	<u>\$ 480,509</u>

109年12月31日

	合 約				
	帳面金額	現金流量	一年以內	一至五年	五年以上
非衍生金融負債					
銀行借款	\$ 1,724,956	\$ 1,724,956	\$ 1,724,956	\$ —	\$ —
應付短期票券	7,246,515	7,249,000	7,249,000	—	—
應付票據(含關係人)	194,449	194,449	194,449	—	—
應付帳款(含關係人)	137,425	137,425	4,944	132,481	—
其他應付款	57,265	57,265	57,209	56	—
租賃負債(含非流動)	561,750	685,746	49,254	140,009	496,483
存入保證金	26,497	26,497	10,119	12,723	3,655
	<u>\$ 9,948,857</u>	<u>\$ 10,075,338</u>	<u>\$ 9,289,931</u>	<u>\$ 285,269</u>	<u>\$ 500,138</u>

公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

(二)市場風險

合併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。合併公司之利率風險，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/下降百分之0.1，本公司於民國110年度及109年度之淨利將分別增加/減少10,667仟元及8,971仟元。

(三)公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

第一等級：企業於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價(未經調整)。活絡市場係指有充分頻率及數量之資產或負債交易發生，以在持續基礎上提供定價資訊之市場。

第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

2. 非以公允價值衡量之金融工具，包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款及其他應付款的帳面金額係公允價值之合理近似值。

3. 公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量之金融工具帳面金額為公允價值之合理近似值者，及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

110.12.31

	帳面 金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之 非衍生金融資產	\$ 11,222	\$ —	\$ —	\$ 11,222	\$ 11,222
小計	11,222	—	—	11,222	11,222
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	113,035	—	—	—	—
應收票據及應收帳款	144,026	—	—	—	—
其他應收款	170	—	—	—	—
代付款	570,182	—	—	—	—
工程存出保證金	228,920	—	—	—	—
其他金融資產-受限制銀行存款	28,155	—	—	—	—
存出保證金	65,826	—	—	—	—
小計	1,150,314	—	—	—	—
金融資產合計	\$ 1,161,536	\$ —	\$ —	\$ 11,222	\$ 11,222
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 2,559,193	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —
應付短期票券	8,100,898	—	—	—	—
應付票據及應付帳款	633,208	—	—	—	—
其他應付款	103,470	—	—	—	—
租賃負債-流動	41,328	—	—	—	—
暫收款	93,008	—	—	—	—
租賃負債-非流動	484,084	—	—	—	—
存入保證金	29,328	—	—	—	—
小計	12,044,517	—	—	—	—
金融負債合計	\$ 12,044,517	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —

109.12.31

	帳面 金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之 非衍生金融資產	\$ 11,222	\$ —	\$ —	\$ 11,222	\$ 11,222
小計	11,222	—	—	11,222	11,222
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	168,324	—	—	—	—
應收票據及應收帳款	77,114	—	—	—	—
其他應收款	100	—	—	—	—
代付款	368,906	—	—	—	—
工程存出保證金	158,332	—	—	—	—
其他金融資產-受限制銀行存款	138,276	—	—	—	—
存出保證金	65,838	—	—	—	—
小計	976,890	—	—	—	—
金融資產合計	\$ 988,112	\$ —	\$ —	\$ 11,222	\$ 11,222
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 1,724,956	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —
應付短期票券	7,246,515	—	—	—	—
應付票據及應付帳款	331,874	—	—	—	—
其他應付款	57,265	—	—	—	—
租賃負債-流動	40,610	—	—	—	—
暫收款	95,397	—	—	—	—
租賃負債-非流動	521,140	—	—	—	—
存入保證金	26,497	—	—	—	—
小計	10,044,254	—	—	—	—
金融負債合計	\$ 10,044,254	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —

4.按公允價值衡量或揭露金融工具之公允價值評價技術

(1)非衍生金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市（櫃）權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

合併公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

上市（櫃）公司股票等係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係分別參照市場報價決定。

未上市櫃公司股票係採用資產法等方法於每一財務報導日重新衡量資產及負債之價值變動。

- 5.民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日無第一等級與第二等級間之任何移轉。
- 6.民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日無自第三等級轉入及轉出之情形。

(四)財務風險管理目的及政策

合併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，合併公司致力於辨認、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。

合併公司之重要財務活動，係經審計委員會及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，合併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。

(五)信用風險管理

信用風險係指交易對方違反合約義務並對合併公司造成財務損失之風險。合併公司之信用風險，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，合併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、合併公司內部信用評等、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。合併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。

合併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，係由合併公司財務部門衡量並監控。由於合併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。

十三、附註揭露事項：

民國 110 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、關聯企業及合資權益部份)：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：無。
6. 處分不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
7. 與關係人進、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：附表二。
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：附表三。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 其他：母子公司間業務關係及重要交易往來情形：附表四。

(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。

(四) 主要股東資訊：附表六。

附表一：期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)

民國 110 年底：

單位：新台幣仟元

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 末				備 註
				股數(仟)	帳面金額(註 3)	持股比例	公允價值	
順天建設股份有限公司	全國廣播股份有限公司股票	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	361	3,816	4.40%	3,816	
順天建設股份有限公司	寶盛證券股份有限公司股票	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	720	7,406	2.31%	7,406	
順天建設股份有限公司	中威光電股份有限公司股票	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	283	—	10.09%	—	

註 1：本表所稱有價證券，係指屬國際財務報導準則第 9 號「金融工具」範圍內之股票、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押股數、擔保或質押金額及限制使用情形。

附表二：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 110 年度：

單位：新台幣仟元

進(銷)貨之公司	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2)		應收(付)票據、帳款		備註(註3)
			進(銷)貨金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	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)	1,226,602	99.29%	依工程合約付款	—	—	應付票據 159,289	91.58%	註1、 註5
									應付帳款 550,637	98.42%	

註1：建高工程股份有限公司民國110年度認列營建收入-台南工業區139,042仟元係帳列本公司代付款-代辦土地開發。

註2：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3：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。

註5：編製本合併財務報告時業已銷除。

附表三：應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上
民國 110 年底：

單位：新台幣仟元

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人款項 餘額	週轉率(次)	逾期應收關係人款項		應收關係人款項 期後收回金額	提列備抵 呆帳金額
					金額	處理方式		
建高工程 股份有限公司	順天建設 股份有限公司	母公司	應收票據 159,289	2.57	—	—	154,069	—
			應收帳款 550,637		—	—	77,394	—

附表四：母子公司間業務關係及重要交易往來情形
民國 110 年度：

單位：新台幣仟元

編號 (註 1)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註 2)	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營收或 總資產之比率 (註 3)
0	順天建設股份有限公司	建高工程股份有限公司	2	在建房地	1,720,369	依一般正常交易條件	9.0%
0	順天建設股份有限公司	建高工程股份有限公司	2	待售房地	34,649	依一般正常交易條件	0.2%
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	1,273,587	依一般正常交易條件	163.8%
0	順天建設股份有限公司	順鼎建設股份有限公司	1	其他應收款	28,586	依一般正常交易條件	0.2%
0	順天建設股份有限公司	順鼎建設股份有限公司	1	代付款	166,841	依一般正常交易條件	0.9%
0	順天建設股份有限公司	順鼎建設股份有限公司	1	利息收入	4,370	依一般正常交易條件	0.6%
0	順天建設股份有限公司	順鼎建設股份有限公司	1	其他收入	14,857	依一般正常交易條件	1.9%
0	順天建設股份有限公司	順鼎建設股份有限公司	2	在建房地	38,514	依一般正常交易條件	0.2%
0	順天建設股份有限公司	順天環匯企業股份有限公司	1	應收帳款	8,315	依一般正常交易條件	—
1	建高工程股份有限公司	順天建設股份有限公司	2	應收票據	159,289	依一般正常交易條件	0.8%
1	建高工程股份有限公司	順天建設股份有限公司	2	應收帳款	550,637	依一般正常交易條件	2.9%
1	建高工程股份有限公司	順天建設股份有限公司	2	使用權資產	15,782	依一般正常交易條件	0.1%
1	建高工程股份有限公司	順天建設股份有限公司	2	合約負債	1,671,175	依一般正常交易條件	8.8%
1	建高工程股份有限公司	順天建設股份有限公司	2	租賃負債	10,566	依一般正常交易條件	0.1%
1	建高工程股份有限公司	順天建設股份有限公司	2	營業收入	1,306,417	依一般正常交易條件	168.0%
2	順鼎建設股份有限公司	順天建設股份有限公司	2	應付帳款	195,428	依一般正常交易條件	1.0%
3	順天環匯企業股份有限公司	順天建設股份有限公司	2	不動產、廠房及設備	126,257	依一般正常交易條件	0.7%
3	順天環匯企業股份有限公司	順天建設股份有限公司	2	營業收入	24,715	依一般正常交易條件	3.2%

註 1：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 2：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可(若係母子公司間或各子公司間之同一筆交易，則無須重複揭露。如：母公司對子公司之交易，若母公司已揭露，則子公司部分無須重複揭露；子公司對子公司之交易，若其一子公司已揭露，則另一子公司無須重複揭露)：

- (1) 母公司對子公司。
- (2) 子公司對母公司。
- (3) 子公司對子公司。

註 3：交易往來金額佔合併總收入或總資產比率之計算，若屬資產負債項目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

註 4：本表之重要交易往來情形得由公司依重大性原則決定是否須列示。

附表五：被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊(不含大陸被投資公司)

民國 110 年度：

單位：新台幣仟元

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		期末持		有	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	股 數	比 率				
順天建設(股)公司	建高工程股份有限公司	中華民國	1. 土木建築營造業。 2. 建築材料買賣。	133,003	133,003	20,000	100.00%	161,448	25,315	(11,822)	子公司 (註 3)
順天建設(股)公司	台大興興業股份有限公司	中華民國	1. 住宅及大樓開發租售。 2. 都市更新重建業。	24,213	24,213	2,427	95.16%	22,046	(133)	(126)	子公司 (註 3)
順天建設(股)公司	順鼎建設股份有限公司	中華民國	1. 住宅及大樓開發租售。 2. 都市更新重建業。	447,650	447,650	48,800	85.61%	402,884	(46,743)	(51,457)	子公司 (註 3)
順天建設(股)公司	順天環匯企業股份有限公司	中華民國	1. 旅館業。 2. 不動產租賃業。	150,000	150,000	15,000	100.00%	38,847	11,402	11,402	子公司 (註 3)

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。

註 3：編製本合併財務報告時業已銷除。

附表六：主要股東資訊

民國 110 年底：

單位：新台幣仟元

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
天興投資股份有限公司		17,744	6.70%
柯興樹		17,647	6.66%
天盛投資股份有限公司		16,312	6.16%
天啟投資有限公司		13,647	5.15%

說明：若公司係向集保公司申請取得本表資訊者，得於本表附註說明以下事項：

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

十四、營運部門財務資訊

(一) 營運部門資訊

1. 本公司民國 110 年度及民國 109 年度有關營運部門資訊列示如下：

	110 年度				
	建設部門	營造部門	旅館部門	調整及沖銷	合 併
收入					
來自外部客戶收入	\$ 445,563	\$ 233,160	\$ 98,989	\$ —	\$ 777,712
部門間收入	2,474	1,306,417	24,715	(1,333,606)	—
利息收入	5,800	10	2	(4,370)	1,442
利息費用	42,261	17,619	2,720	(194)	62,406
折舊與攤銷	74,075	2,890	32,421	(2,536)	106,850
採用權益法認列之損益份額 (52,003)	—	—	52,003	—
其他重大非現金項目：資產	—	—	—	—	—
減損	—	—	—	—	—
應報導部門損益	(167,399)	32,929	15,106	3,428	(115,936)
資產					
採用權益法之投資	625,225	—	—	(625,225)	—
非流動資產資本支出	3,906	319	1,410	—	5,635
應報導部門資產	17,876,460	4,325,172	423,882	(3,886,785)	18,738,729
應報導部門負債	13,316,460	3,799,247	258,243	(2,741,642)	14,632,308

(1) 應報導部門收入總額應銷除部門間收入\$1,333,606 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\$5,279 仟元。

(3) 部門資產不包括遞延所得稅資產\$292,227 仟元及商譽\$0 仟元。

(4) 部門負債不包括淨確定福利負債-非流動\$12,363 仟元及本期所得稅負債\$32,433 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。

收入

應報導部門收入總計	\$ 2,111,318
銷除部門間收入	(1,333,606)
企業收入	\$ 777,712

損益

應報導部門損益總計	\$ (115,936)
未分攤金額：	
退休金費用	(5,279)
稅前淨利	\$ (121,215)

<u>資產</u>	
應報導部門資產總計	\$ 18,738,729
其他未分攤金額：	
遞延所得稅資產	292,227
企業資產	\$ 19,030,956
<u>負債</u>	
應報導部門負債總計	\$ 14,632,308
其他未分攤金額：	
淨確定福利負債	12,363
本期所得稅負債	32,433
企業負債	\$ 14,677,104

109 年度

	<u>建設部門</u>	<u>營造部門</u>	<u>旅館部門</u>	<u>調整及沖銷</u>	<u>合 併</u>
收入					
來自外部客戶收入	\$ 454,160	\$ 489,300	\$ 56,916	\$ —	\$ 1,000,376
部門間收入	2,452	660,903	44,687	(708,042)	—
利息收入	6,585	1,193	2	(4,381)	3,399
利息費用	27,718	230	3,132	(227)	30,853
折舊與攤銷	101,654	3,272	13,641	(2,535)	116,032
採用權益法認列之損益份額	4,296	—	—	(4,296)	—
其他重大非現金項目：資產	—	—	—	—	—
減損					
應報導部門損益	41,299	28,322	19,054	(34,642)	54,033
資產					
採用權益法之投資	685,274	—	—	(685,274)	—
非流動資產資本支出	4,254	—	441	—	4,695
應報導部門資產	15,620,029	3,161,055	442,969	(3,207,347)	16,016,706
應報導部門負債	10,735,395	2,717,730	274,780	(2,102,750)	11,625,155

(1)應報導部門收入總額應銷除部門間收入\$708,042 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\$5,114 仟元。

(3)部門資產不包括遞延所得稅資產\$184,964 仟元及商譽\$0 仟元。

(4)部門負債不包括淨確定福利負債-非流動\$14,228仟元及本期所得稅負債\$25,190仟元。

(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	\$ 1,708,418
銷除部門間收入	(708,042)
企業收入	<u>\$ 1,000,376</u>
<u>損益</u>	
應報導部門損益總計	\$ 54,033
未分攤金額：	
退休金費用	(5,114)
稅前淨利	<u>\$ 48,919</u>
<u>資產</u>	
應報導部門資產總計	\$ 16,016,706
其他未分攤金額：	
遞延所得稅資產	184,964
企業資產	<u>\$ 16,201,670</u>
<u>負債</u>	
應報導部門負債總計	\$ 11,625,155
其他未分攤金額：	
淨確定福利負債	14,228
本期所得稅負債	25,190
企業負債	<u>\$ 11,664,573</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.本公司有三個應報導部門：建設部門、營造部門及旅館部門，建設部門係委託營造廠商興建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。旅館部門係提供飯店相關業務。
- 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、營造部門及旅館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

	110 年度		109 年度	
	金額	所佔比例 (%)	金額	所佔比例 (%)
來自營造部門之某客戶	\$ 93,931	12.1%	\$ 213,264	21.3%

本公司建設部門及旅館部門因行業特性，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。

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：

查核意見

順天建設股份有限公司民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表，以及個體財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達順天建設股份有限公司民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與順天建設股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對順天建設股份有限公司民國 110 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對順天建設股份有限公司民國 110 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

一、營業收入之認列

順天建設股份有限公司主要營業收入為房地銷售收入及投資性不動產租賃，因營業收入涉及管理階層之經營績效，管理階層可能為了達成預期淨利而提早或遞延認列收入，造成未符合收入認列原則，進而影響損益可能有重大誤述風險。因此，收入認列之測試為本會計師執行順天建設股份有限公司個體財務報表查核重要的評估事項之一。

本會計師對上開所述之特定層面事項已執行之主要查核程序如下：

1. 針對銷貨及收款循環抽樣執行控制測試，及評估收入認列之會計政策是否依相關公報規定辦理。
2. 根據各建案別之收入、成本及毛利進行趨勢分析，並比較其前期及當期趨勢，以評估有無重大異常。
3. 針對所選取之營建收入檢視相關客戶之銷售合約及不動產移轉登記文件，與帳載資料及銷貨明細表核對是否一致，包括考量收款及沖轉對象是否與銷貨對象一致。
4. 評估銷貨收入交易是否已在適當的期間入帳，並已依相關公報及委任客戶收入認列政策適當分類與記載。

二、存貨及評價

順天建設股份有限公司之存貨為營運之重要資產，並以成本與淨變現價值孰低者衡量，惟建設業因房地產業之存貨易受政治、經濟及房地稅制改革等影響甚鉅，致可能產生存貨之成本高於淨變現價值之風險。因此，存貨及其評價為本會計師執行順天建設股份有限公司個體財務報表查核重要的評估事項之一。

本會計師對上開所述之特定層面事項已執行之主要查核程序如下：

1. 針對存貨相關循環抽樣執行控制測試，及評估存貨認列之會計政策是否依相關公報規定辦理。
2. 針對同期間各類存貨金額進行分析比較，比較同期間銷貨成本與同期間營業收入變動趨勢，以評估有無重大異常，包括考量存貨週轉率與週轉天數與當期營業狀況之變動比較。
3. 根據所取得之各類存貨相關資料測試其正確性及就明細紀錄之合計數與總分類帳核對是否相符。
4. 依據所取得之存貨淨變現價值之評估資料，針對營建用地之部分，參考內政部公告之最近期不動產實價登錄或取得鄰近地區成交行情及專業估價師出具之鑑價報告評估是否有重大異常；在建房地及待售房地，則依據公司對於個案別之相關銷售分析，評估前揭存貨之淨變現價值有無重大異常。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

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

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

順天建設股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對順天建設股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使順天建設股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致順天建設股份有限公司不再具有繼續經營之能力。

5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於順天建設股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成順天建設股份有限公司之查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對順天建設股份有限公司民國 109 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

建智聯合會計師事務所

會計師：陳靜宜

陳靜宜



會計師：黃祥穎

黃祥穎



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

行政院金融監督管理委員會證券期貨局
核准文號金管證(六)第 0930144676 號

中 華 民 國 1 1 1 年 3 月 1 7 日


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

單位：新台幣仟元

代碼	項目	110 年 12 月 31 日		109 年 12 月 31 日	
		金額	%	金額	%
資 產					
11XX	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$ 73,943	0.5	\$ 47,403	0.3
1150	應收票據淨額(附註四及六)	4,156	—	552	—
1170	應收帳款淨額(附註四、五及六)	95,513	0.6	57,829	0.4
1180	應收帳款-關係人淨額 (附註四、五、六及七)	8,315	0.1	4,751	—
1200	其他應收款(附註四)	28,999	0.2	24,684	0.2
130X	存貨(附註四、五、六、七、八及九)	11,534,990	72.4	10,016,635	70.8
1410	預付款項	73,158	0.5	23,225	0.2
1479	其他流動資產-其他 (附註四、六、七及八)	745,628	4.7	548,272	3.9
1480	取得合約之增額成本-流動 (附註四)	249,199	1.5	223,888	1.6
11XX	流動資產合計	12,813,901	80.5	10,947,239	77.4
15XX	非流動資產				
1510	透過損益按公允價值衡量之金融 資產-非流動(附註四及六)	11,222	0.1	11,222	0.1
1550	採用權益法之投資 (附註四、五及六)	625,225	3.9	685,274	4.8
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、六及八)	55,496	0.3	59,653	0.4
1755	使用權資產 (附註四及六)	31,002	0.2	32,484	0.2
1760	投資性不動產淨額 (附註四、六及八)	2,055,403	12.9	2,159,127	15.3
1780	無形資產(附註四及五)	323	—	301	—
1840	遞延所得稅資產 (附註四、五及六)	272,307	1.7	180,700	1.3
1900	其他非流動資產(附註八)	65,393	0.4	69,293	0.5
15XX	非流動資產淨額	3,116,371	19.5	3,198,054	22.6
1XXX	資產總額	\$ 15,930,272	100.0	\$ 14,145,293	100.0

(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 110 年及 109 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	110 年 12 月 31 日		109 年 12 月 31 日	
		金額	%	金額	%
負 債					
21XX	流動負債				
2100	短期借款(附註六、七、八及九)	\$ 2,546,193	16.0	\$ 1,694,956	12.0
2110	應付短期票券(附註六、七、八及九)	5,796,154	36.4	5,499,545	38.9
2130	合約負債-流動 (附註四、六、七及九)	1,951,149	12.3	1,560,707	11.0
2150	應付票據	14,647	0.1	27,236	0.2
2160	應付票據-關係人(附註七)	159,289	1.0	67,909	0.5
2170	應付帳款	4,935	—	1,645	—
2180	應付帳款-關係人(附註七)	554,565	3.5	240,897	1.7
2200	其他應付款(附註四)	56,966	0.4	38,536	0.3
2230	本期所得稅負債(附註四)	22,358	0.1	19,684	0.1
2250	負債準備-流動(附註四及六)	3,199	—	1,941	—
2280	租賃負債-流動 (附註四及六)	15,359	0.1	15,352	0.1
2399	其他流動負債-其他(附註六)	30,911	0.2	12,743	0.1
21XX	流動負債合計	11,155,725	70.1	9,181,151	64.9
25XX	非流動負債				
2580	租賃負債-非流動 (附註四及六)	459,568	2.9	474,859	3.3
2640	淨確定福利負債-非流動 (附註四、五及六)	6,805	—	7,412	0.1
2645	存入保證金	29,608	0.2	26,795	0.2
25XX	非流動負債合計	495,981	3.1	509,066	3.6
2XXX	負債總額	11,651,706	73.2	9,690,217	68.5
權 益					
31XX	歸屬於母公司業主之權益				
3100	股本(附註六)	2,645,913	16.6	2,645,913	18.7
3200	資本公積(附註六)	304,768	1.9	300,255	2.1
3300	保留盈餘(附註六)				
3310	法定盈餘公積	764,113	4.8	759,651	5.4
3350	未分配盈餘	589,118	3.7	774,603	5.5
3500	庫藏股票(附註四及六)	(25,346)	(0.2)	(25,346)	(0.2)
3XXX	權益總額	4,278,566	26.8	4,455,076	31.5
	負債及權益總額	\$ 15,930,272	100.0	\$ 14,145,293	100.0

(後附之附註係本個體財務報告之一部分)

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 110 年度及 109 年度

單位：新台幣仟元
 (除每股盈餘為新台幣元外)

代碼	項目	110年度		109年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註四、六及七)	\$ 448,037	100.0	\$ 456,612	100.0
5000	營業成本(附註六及七)	317,776	70.9	288,248	63.1
5900	營業毛利	130,261	29.1	168,364	36.9
5920	已實現銷貨利益	623	-	623	0.1
5950	營業毛利淨額	130,884	29.1	168,987	37.0
6000	營業費用(附註七)				
6100	推銷費用	112,749	25.2	99,707	21.8
6200	管理費用	59,320	13.2	65,113	14.3
6000	營業費用合計	172,069	38.4	164,820	36.1
6900	營業利益	(41,185)	(9.3)	4,167	0.9
7000	營業外收入及支出				
7100	利息收入(附註六)	5,791	1.3	6,583	1.4
7010	其他收入(附註六及七)	24,536	5.5	54,596	12.0
7020	其他利益及損失(附註六)	(5,603)	(1.3)	(90)	-
7050	財務成本(附註四及六)	(42,261)	(9.4)	(27,718)	(6.1)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合 資損益之份額(附註四、五及六)	(52,003)	(11.6)	4,296	0.9
7000	營業外收入及支出合計	(69,540)	(15.5)	37,667	8.2
7900	稅前淨利	(110,725)	(24.8)	41,834	9.1
7950	所得稅費用(利益)(附註四、五及六)	(60,844)	(13.6)	(2,565)	(0.6)
8200	本期淨利	(49,881)	(11.2)	44,399	9.7
8300	其他綜合損益(淨額)				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再衡量數	1,729	0.4	300	0.1
8349	與不重分類之項目相關之所得 稅(利益)(附註六)	(575)	(0.1)	81	-
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	1,154	0.3	219	0.1
8500	本期綜合損益總額	\$ (48,727)	(10.9)	\$ 44,618	9.8
	每股盈餘(附註四及六)				
9750	基本每股盈餘	\$ (0.20)		\$ 0.17	

(後附之附註係本個體財務報告之一部分)

董事長：柯興樹

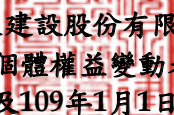


經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯




 順天建設股份有限公司
 個體權益變動表
 民國110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

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	未分配盈餘		
民國109年1月1日餘額	\$ 2,449,919	\$ 296,068	\$ 719,482	\$ 1,088,644	\$ (25,331)	\$ 4,528,782
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	40,169	(40,169)	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(122,496)	-	(122,496)
股票股利	195,994	-	-	(195,994)	-	-
發放子公司股利視同未發放	-	4,165	-	-	-	4,165
以往年度未發放股利喪失請求權	-	7	-	-	-	7
子公司購入母公司之股票視為庫藏股票	-	15	-	-	(15)	-
109年度淨利	-	-	-	44,399	-	44,399
109年度稅後其他綜合損益	-	-	-	219	-	219
民國109年12月31日餘額	\$ 2,645,913	\$ 300,255	\$ 759,651	\$ 774,603	\$ (25,346)	\$ 4,455,076
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	4,462	(4,462)	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(132,296)	-	(132,296)
發放子公司股利視同未發放	-	4,499	-	-	-	4,499
以往年度未發放股利喪失請求權	-	14	-	-	-	14
110年度淨利	-	-	-	(49,881)	-	(49,881)
110年度稅後其他綜合損益	-	-	-	1,154	-	1,154
民國110年12月31日餘額	\$ 2,645,913	\$ 304,768	\$ 764,113	\$ 589,118	\$ (25,346)	\$ 4,278,566

(後附之附註係本個體財務報告之一部分)

董事長：柯興樹

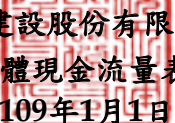


經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯




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

單位：新台幣仟元

項 目	110年度	109年度
營業活動之現金流量		
本期稅前淨利	\$ (110,725)	\$ 41,834
調整項目		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	73,838	101,430
攤銷費用	230	217
股利收入	(721)	(361)
利息收入	(5,791)	(6,583)
利息費用	42,261	27,718
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	52,003	(4,296)
未實現銷貨利益	(623)	(623)
其他收入	(3,452)	(26,910)
其他損失	235	-
處份及報廢不動產、廠房及設備及投資性不動產損失	602	90
調整項目合計	158,582	90,682
與營業活動相關之資產/負債變動數		
與營業活動相關之資產之淨變動		
應收票據	(3,605)	1,022
應收帳款	(37,683)	246,343
應收帳款-關係人	(3,564)	2,921
其他應收款	54	31
存貨	(1,476,083)	(3,928,673)
預付款項	(49,930)	(20,942)
其他流動資產	(197,356)	540,031
取得合約之增額成本-流動	(25,311)	(91,821)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(1,793,478)	(3,251,088)
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債	390,442	524,910
應付票據	(12,582)	18,534
應付票據-關係人	91,380	(36,222)
應付帳款	3,290	(2,166)
應付帳款-關係人	313,668	206,123
其他應付款	17,334	(57,952)
其他流動負債	19,441	(104,829)
淨確定福利負債-非流動	(24)	(127)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	822,949	548,271
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(970,529)	(2,702,817)

(接次頁)

(承前頁)

項 目	110年度	109年度
營運產生之現金流出	(922,672)	(2,570,301)
收取之股利	14,805	31,338
收取之利息	1,421	2,202
支付之利息	(44,258)	(26,279)
支付之所得稅	(28,435)	(20,137)
營業活動之淨現金流出	(979,139)	(2,583,177)
投資活動之現金流量		
取得不動產、廠房及設備	(687)	(648)
取得投資性不動產	(2,232)	(2,624)
存出保證金減少	(8)	-
取得無形資產	(252)	(252)
預付設備款增加	(678)	(3,907)
投資活動之淨現金流出	(3,857)	(7,431)
籌資活動之現金流量		
短期借款增加	851,238	637,802
應付短期票券增加	299,700	2,041,700
租賃負債本金償還數	(13,048)	(43,658)
存入保證金增加	3,942	881
發放現金股利	(132,296)	(122,496)
庫藏股票買回成本	-	15
籌資活動之淨現金流入	1,009,536	2,514,244
本期現金及約當現金增加(減少)數	26,540	(76,364)
期初現金及約當現金餘額	47,403	123,767
期末現金及約當現金餘額	\$ 73,943	\$ 47,403

(後附之附註係本個體財務報告之一部分)

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
個體財務報表附註
民國110年及民國109年12月31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 76 年 11 月 28 日，主要經營委託營造廠商興建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 93 年 11 月起在臺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

本個體財務報告業已於民國 111 年 3 月 17 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) 已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國 110 年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第4號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第9號之延長」	民國110年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報導準則第7號、國際財務報導準則第4號及國際財務報導準則第16號之第二階段修正「利率指標變革」	民國110年1月1日
國際財務報導準則第16號之修正「2021年6月30日後之新型冠狀肺炎相關租金減讓」	民國110年4月1日(註)

註：金管會允許提前於民國110年1月1日適用。

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(二) 尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國 111 年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「對觀念架構之引述」	民國111年1月1日
國際會計準則第16號之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	民國111年1月1日
國際會計準則第37號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	民國111年1月1日
國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善	民國111年1月1日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

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

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

截至本個體財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估上述準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

本個體財務報告所採用之重大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

本個體財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製。

(二) 編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1)依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量金融資產；及
- (2)淨確定福利負債，係依退休基金資產之公允價值減除確定福利義務現值。

2. 功能性貨幣及表達貨幣

本個體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，除每股盈餘為新台幣元外。

(三) 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，及代辦工業區之相關業務有關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之基準；其餘項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業週期中變現、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至少十二個月用以交換、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至少十二個月清償之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致清償者，不影響其分類。

(四) 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價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

(五) 金融工具

應收帳款原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於本公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產(除不包含重大財務組成部分之應收帳款外)或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

1. 金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，本公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日或交割日會計處理。

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資及透過損益按公允價值衡量之金融資產。本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

(1) 按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

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

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產。本公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失(包含任何股利及利息收入)係認列為損益。

(3) 金融資產減損

本公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據及應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等)、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、透過其他綜合損益按公允價值衡量之應收帳款及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

下列金融資產係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失，其餘係按存續期間預期信用損失金額衡量：

- 判定債務證券於報導日之信用風險低；及

- 其他債務證券及銀行存款之信用風險(即金融工具之預期存續期間發生違約之風險)自原始認列後未顯著增加。

應收票據及帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，本公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據本公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

十二個月預期信用損失係指金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失(或較短期間，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時)。

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

若合約款項逾期超過三十天，本公司假設金融資產之信用風險已顯著增加。

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即本公司依據合約可收取之現金流量與本公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

於每一報導日本公司評估按攤銷後成本衡量金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務證券是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。金融資產已信用減損之證據包括有關下列事項之可觀察資料：

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過九十天；
- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，本公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- 借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。透過其他綜合損益按公允價值衡量債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益(而不減少資產之帳面金額)，備抵損失之提列或迴轉金額係認列於損益中。

當本公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。通常係指本公司判定債務人之資產或收益來源不能產生足夠之現金流量以償還沖銷之金額，然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合本公司回收逾期金額之程序。

(4) 金融資產之除列

當本公司對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，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。

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。

(六) 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

(1) 金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

(2) 金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

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。

(3) 金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司目前於法律上有可執行之權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(七) 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。

(八) 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。

(九) 投資子公司

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

子公司係指本公司具有控制之個體。

在權益法下，投資子公司原始係依成本認列，其後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，本公司亦按持股比例認列子公司其他權益之變動。

當本公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。投資帳面金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益。

當喪失對子公司控制時，本公司係按喪失控制日之公允價值衡量其對前子公司之剩餘投資，剩餘投資之公允價值及任何處分價款與喪失控制當日之投資帳面金額之差額，列入當年度損益。此外，於其他綜合損益中所認列與該子公司有關之所有金額，其會計處理係與本公司直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

對前子公司剩餘投資係按喪失控制日之公允價值作為原始認列投資關聯企業之成本。

本公司與子公司之順流交易未實現損益於個體財務報告予以銷除。本公司與子公司之逆流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

(十) 不動產、廠房及設備

1. 認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2. 後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入本公司時始予以資本化。

3. 折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

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 至 七 年
辦公設備	五 至 十五 年
其他固定資產	三 至 十五 年

本公司於每一年度報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十一)租賃

1. 租賃之判斷

本公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。為評估合約是否係屬租賃，本公司針對以下項目評估：

- (1) 該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指定或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且
- (2) 客戶於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且
- (3) 客戶於符合下列情況之一時，在整個使用期間取得主導已辨認資產之使用之權利：
 - 客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利；或
 - 有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：
 - 客戶在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或
 - 客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。

於租賃成立日或重評估合約是否包含租賃時，本公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。惟，於承租土地及建物時，本公司選擇不區分非租賃組成部分而將租賃組成部分及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分處理。

2. 承租人

本公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，本公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用本公司之增額借款利率。一般而言，本公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1) 固定給付，包括實質固定給付；
- (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3) 預期支付之殘值保證金額；及
- (4) 於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1) 用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2) 預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3) 標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4) 對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5) 租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

本公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

針對廣告看板之短期租賃及低價值標的資產租賃，本公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

本公司針對所有符合下列所有條件之租金減讓，選擇採用實務權宜作法，不評估其是否係租賃修改：

- (1)作為新型冠狀病毒肺炎大流行之直接結果而發生之租金減讓；
- (2)租賃給付之變動導致租賃之修正後對價與該變動前租賃之對價幾乎相同或較小；
- (3)租賃給付之任何減少僅影響原於民國111年6月30日以前到期之給付；且
- (4)該租賃之其他條款及條件並無實質變動。

於實務權宜作法下，租金減讓導致租賃給付變動時，係於啟動租金減讓之事件或情況發生時將變動數認列於損益。

3. 出租人

本公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，本公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

若本公司為轉租出租人，則係分別處理主租賃及轉租交易，並以主租賃所產生之使用權資產評估轉租交易之分類。若主租賃為短期租賃並適用認列豁免，則應將其轉租交易分類為營業租賃。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，本公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

融資租賃下所持有之資產，以租賃投資淨額之金額表達為應收融資租賃款。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，包含於租賃投資淨額內。租賃投資淨額係以能反映在各期間有固定報酬率之型態，於租賃期間分攤認列為利息收入。針對營業租賃，本公司採直線基礎將所收取之租賃給付於租賃期間內認列為租金收入。

(十二) 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三至五十五年，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。

(十三) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產係原始以成本衡量，後續以成本減除累計攤銷及累計減損後之金額計價。

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 三年

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。

(十四) 非金融資產減損

本公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨及遞延所得稅資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於當期損益，且係先減少該現金產生單位之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

商譽以外之非金融資產則僅在不超過該資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額(減除折舊或攤銷)之範圍內迴轉。

(十五) 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。

(十六) 客戶合約之收入

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。本公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。本公司依主要收入項目說明如下：

1. 房地銷售

本公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。本公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對本公司通常不具其他用途。因此，本公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶，且已實際交付房地之日期為準，惟報導日前僅完成其中一項者即認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

2. 勞務服務收入

本公司提供代辦土地開發之服務，主要係受政府單位委託代為辦理開發，部份開發案並負責對外銷售。受託辦理開發工業區服務，按工程進度及銷售比例逐期認列代辦之服務收入，相關成本及費用配合收入於發生時認列。

3. 財務組成部分

本公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔皆不超過一年(除代辦土地開發服務外)，因此，本公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

(十七) 客戶合約之成本

1. 取得合約之增額成本

本公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

本公司採用準則之實務權宜作法，若取得合約之增額成本認列為資產且該資產之攤銷期間為一年以內，係於該增額成本發生時將其認列為費用。

(十八) 員工福利

1. 確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。預付提撥數將導致退還現金或減少未來支付之範圍內，認列為一項資產。

2. 確定福利計畫

本公司對確定福利計畫之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或以前期間服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算，並減除任何計畫資產之公允價值。

確定福利義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對本公司可能有利時，認列資產係以從該計畫退還提撥金或對該計畫減少未來提撥金之形式可得之任何經濟效益之現值為限。計算經濟效益現值時，係考量任何最低資金提撥要求。

淨確定福利負債之再衡量數，包含精算損益、計畫資產報酬(不包括利息)，及資產上限影響數之任何變動(不包括利息)係立即認列於其他綜合損益，並累計於保留盈餘。本公司決定淨確定福利負債(資產)之淨利息費用(收入)，係使用年度報導期間開始時所決定之淨確定福利負債(資產)及折現率。確定福利計畫之淨利息費用及其他費用係認列於損益。

計畫修正或縮減時，所產生與前期服務成本或縮減利益或損失相關之福利變動數，係立即認列為損益。本公司於清償發生時，認列確定福利計畫之清償損益。

3. 短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。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。

4. 員工酬勞及董監酬勞

員工酬勞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。

(十九) 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」項目，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」項目；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」項目，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) 財務成本

財務成本包含因借款產生之利息費用等。

(二十一) 所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得（損失）計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅或應收退稅款之調整。其金額係按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

1. 非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得（損失）者；
2. 因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，本公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
3. 商譽原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

1. 有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
2. 遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關：

(1) 同一納稅主體；或

(2) 不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減；或在變成很有可能足額課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

(二十二) 普通股每股盈餘

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。本公司尚未經股東會決議且得以股票發放之員工分紅配股屬潛在普通股。

(二十三) 營運部門資訊之揭露

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

(二十四) 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「證券發行人財務報告編製準則」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、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

本公司將新型冠狀病毒肺炎疫情造成之經濟影響納入重大會計估計之考量，管理階層持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

本個體財務報告未有會計政策涉及重大判斷，而對已認列金額有重大影響之資訊。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊如下：

(一) 應收帳款之備抵損失

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損失估計。當有顯示結餘未能收回之事件或變動情況出現時，備抵損失適用於應收帳款。備抵損失之識別須作出估計。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改變之年度應收帳款之帳面值及壞帳費用構成影響。

(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。

(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。

(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及稅務規劃等假設。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。

(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。

(六) 淨確定福利負債-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。

六、重要會計項目之說明

(一) 現金及約當現金

	110.12.31	109.12.31
現金：		
庫存現金及零用金	\$ 205	\$ 234
支票存款	120	142
活期存款	73,618	47,027
	<u>\$ 73,943</u>	<u>\$ 47,403</u>

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度風險分析之揭露詳附註十二。

(二) 應收票據及應收帳款淨額

	110.12.31	109.12.31
應收票據－建設部門 －按攤銷後成本衡量	\$ 4,156	\$ 552
應收帳款－建設部門 －按攤銷後成本衡量 (含應收帳款關係人)	103,828	62,580
	<u>\$ 107,984</u>	<u>\$ 63,132</u>

1、本公司民國 110 年及 109 年 12 月 31 日針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊，包括總體經濟及相關產業資訊。本公司民國 110 年及 109 年 12 月 31 日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

		110.12.31		
		應收票據及帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未	逾期	\$ 108,134	—	\$ 150
		109.12.31		
		應收票據及帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未	逾期	\$ 63,282	—	\$ 150

2、民國 110 年及 109 年 12 月 31 日並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

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：

	110.12.31	109.12.31	委託單位
台 南 科 技 工 業 區	\$ 58,996	\$ 44,696	經濟部

4、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，則依各開發案所簽訂合約辦理。
- (4) 本公司應收代辦工業區開發款項以往歷史紀錄並未有實際發生呆帳情事，且經濟部工業局亦未曾聲明或表示不償還本公司代墊之各項開發成本。
- (5) 綜上所述，工業區開發墊款之回收並無重大疑慮或不確定性，尚不須提列備抵呆帳。

(三) 存貨

	110.12.31	109.12.31
待售房地	\$ 1,557,821	\$ 235,623
營建用地	3,934,383	3,618,715
在建房地	6,043,636	6,082,555
預付土地款	—	81,852
減：備抵存貨跌價	(850)	(2,110)
	\$ 11,534,990	\$ 10,016,635

1、當期認列存貨相關費損：

	110.12.31	109.12.31
已出售存貨成本	\$ 319,646	\$ 292,998
存貨迴升利益	(1,870)	(4,750)
	\$ 317,776	\$ 288,248

- 2、民國 110 年度及 109 年度因存貨淨變現價值增加而減少銷貨成本-存貨迴升利益分別為 1,260 仟元及 70 仟元。
- 3、民國 110 年度及 109 年度因投資性不動產淨變現價值增加而減少銷貨成本-存貨迴升利益分別為 610 仟元及 4,680 仟元。
- 4、提供擔保情形請參閱附註八。
- 5、利息資本化之情形如下：

	110.12.31	109.12.31
待售房地	\$ 9,896	\$ —
營建用地	512	1,396
預付土地款	—	159
在建房地	66,036	45,462
	<u>\$ 76,444</u>	<u>\$ 47,017</u>
利率區間	<u>1.55%~1.58%</u>	<u>1.57%~1.89%</u>

- 6、民國 110 年底及 109 年底待售房地業經投保，投保金額分別為 96,000 仟元及 65,600 仟元。
- 7、關係人交易情形請參閱附註七。

(四) 其他流動資產

	110.12.31	109.12.31
暫付款	\$ 35,853	\$ 25,713
工程存出保證金	149,495	48,785
代付款-代辦土地開發	333,401	134,850
代付款-新北市三重段	166,841	166,841
其他代付款	33,231	33,807
其他金融資產-受限制銀行存款	26,807	138,276
	<u>\$ 745,628</u>	<u>\$ 548,272</u>

1. 代付款-代辦土地開發係本公司承接政府機關委託工(產)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。

2. 代付款-新北市三重段係本公司與子公司-順鼎建設股份有限公司簽訂一代辦服務契約書，代辦範圍以子公司-順鼎建設股份有限公司所持有之三重段#328等地號土地之應有部分購買公共設施保留地，據以申請移入增加容積，以該增加容積而增加之樓地板面積，將來出售所得之價金，於扣除前款之購買所支出價款、利息、營建成本、管銷費用及其他必要之成本與費用後之盈虧皆由本公司取得或負擔。
3. 關係人交易情形請參閱附註七。
4. 提供擔保情形請參閱附註八。

(五) 透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動

	110.12.31	109.12.31
非流動項目		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
非上市、上櫃、興櫃股票	\$ 11,222	\$ 11,222

(六) 採用權益法之投資

本公司採用權益法之投資列示如下：

	110.12.31	109.12.31
投資子公司	\$ 625,225	\$ 685,274
	\$ 625,225	\$ 685,274

1. 投資子公司

本公司之子公司列示如下：

被投資公司 名稱	設立及 主要業務 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		
		110.12.31	109.12.31	110.12.31	109.12.31	
普通股股票						
建高工程(股)公司	土木工程 營造業 臺中市 西屯區	\$ 161,448	\$ 168,833	100.00%	100.00%	
台大興興業(股)公司	住宅及大樓 開發、租售 臺北市 松山區	22,046	22,172	95.16%	95.16%	
順鼎建設(股)公司	住宅及大樓 開發、租售 臺北市 松山區	402,884	454,341	85.61%	85.61%	
順天環匯企業(股) 公司	旅館業、不 動產租賃業 臺中市 西屯區	38,847	39,928	100.00%	100.00%	
		<u>\$ 625,225</u>	<u>\$ 685,274</u>			

- (1)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 110 年度及 109 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利益分別為 25,416 仟元及 21,920 仟元。
- (2)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 110 年度及 109 年度發放予該公司之現金股利分別為 4,499 仟元及 4,166 仟元。
- (3)本公司民國 110 年度及 109 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分別為(32,739)及(19,099)仟元業已消除。
- (4)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 110 年度及 109 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 126 仟元及 131 仟元。
- (5)本公司對順鼎建設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 110 年度及 109 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 51,457 仟元及 8,790 仟元。
- (6)本公司對順天環匯企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 110 年度及 109 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利益分別為 11,402 仟元及 14,562 仟元。

(七) 不動產、廠房及設備

	110.12.31		109.12.31	
房屋及建築物	\$	51,788	\$	55,177
運輸設備		1,308		2,176
辦公設備		1,637		1,557
租賃資產		763		743
	\$	55,496	\$	59,653
	<u>房屋及建築物</u>	<u>運輸設備</u>	<u>辦公設備</u>	<u>租賃資產</u>
<u>成本</u>				
110.01.01 餘額	\$ 88,915	\$ 7,802	\$ 9,824	\$ 5,828
本期新增	—	—	444	243
本期處分	—	—	(681)	(293)
110.12.31 餘額	\$ 88,915	\$ 7,802	\$ 9,587	\$ 5,778
	<u>合計</u>			
<u>成本</u>				
110.01.01 餘額	\$ 112,369			
本期新增	687			
本期處分	(974)			
110.12.31 餘額	\$ 112,082			
	<u>房屋及建築物</u>	<u>運輸設備</u>	<u>辦公設備</u>	<u>租賃資產</u>
<u>累計折舊及減損</u>				
110.01.01 餘額	\$ 33,738	\$ 5,626	\$ 8,267	\$ 5,085
折舊費用	3,389	868	346	214
本期處分	—	—	(663)	(284)
110.12.31 餘額	\$ 37,127	\$ 6,494	\$ 7,950	\$ 5,015
	<u>合計</u>			
<u>累計折舊及減損</u>				
110.01.01 餘額	\$ 52,716			
折舊費用	4,817			
本期處分	(947)			
110.12.31 餘額	\$ 56,586			

	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃資產
<u>成 本</u>				
109.01.01 餘額	\$ 88,757	\$ 7,802	\$ 9,473	\$ 5,827
本期新增	158	—	400	90
本期處分	—	—	(49)	(89)
109.12.31 餘額	\$ 88,915	\$ 7,802	\$ 9,824	\$ 5,828
	合 計			
<u>成 本</u>				
109.01.01 餘額	\$ 111,859			
本期新增	648			
本期處分	(138)			
109.12.31 餘額	\$ 112,369			
	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>				
109.01.01 餘額	\$ 30,362	\$ 4,326	\$ 7,973	\$ 4,965
折舊費用	3,376	1,300	341	202
本期處分	—	—	(47)	(82)
109.12.31 餘額	\$ 33,738	\$ 5,626	\$ 8,267	\$ 5,085
	合 計			
<u>累計折舊及減損</u>				
109.01.01 餘額	\$ 47,626			
折舊費用	5,219			
本期處分	(129)			
109.12.31 餘額	\$ 52,716			

1. 提供擔保情形請參閱附註八。
2. 民國 110 年底及 109 年底不動產、廠房及設備業經投保，投保金額分別為 88,245 仟元及 94,807 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。

(八) 使用權資產

本公司承租土地等之成本、折舊及減損損失，其變動明細如下：

	土地	房屋及建築	總計
使用權資產成本：			
民國 110 年 1 月 1 日餘額	\$ 33,816	\$ 1,771	\$ 35,587
租賃修改	—	79	79
民國 110 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 33,816</u>	<u>\$ 1,850</u>	<u>\$ 35,666</u>
	土地	房屋及建築	總計
使用權資產之折舊及減損損失：			
民國 110 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,394	\$ 709	\$ 3,103
本年度折舊	1,197	364	1,561
減少	—	—	—
民國 110 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 3,591</u>	<u>\$ 1,073</u>	<u>\$ 4,664</u>
帳面金額：			
民國 110 年 12 月 31 日	<u>\$ 30,225</u>	<u>\$ 777</u>	<u>\$ 31,002</u>
	土地	房屋及建築	總計
使用權資產成本：			
民國 109 年 1 月 1 日餘額	\$ 40,770	\$ 2,878	\$ 43,648
減少	(6,954)	(1,107)	(8,061)
民國 109 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 33,816</u>	<u>\$ 1,771</u>	<u>\$ 35,587</u>
	土地	房屋及建築	總計
使用權資產之折舊及減損損失：			
民國 109 年 1 月 1 日餘額	\$ 8,151	\$ 958	\$ 9,109
本年度折舊	1,197	858	2,055
減少	(6,954)	(1,107)	(8,061)
民國 109 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 2,394</u>	<u>\$ 709</u>	<u>\$ 3,103</u>
帳面金額：			
民國 109 年 12 月 31 日	<u>\$ 31,422</u>	<u>\$ 1,062</u>	<u>\$ 32,484</u>

(九) 投資性不動產

	110.12.31		109.12.31
投資性不動產 - 土地	\$ 351,706		\$ 352,824
投資性不動產 - 房屋及建築物淨額	1,263,871		1,348,765
投資性不動產 - 使用權資產淨額	439,826		457,538
	<u>\$ 2,055,403</u>		<u>\$ 2,159,127</u>
	投 資 性 不 動 產 - 土 地	投 資 性 不 動 產 - 房 屋 及 建 築 物	投 資 性 不 動 產 - 使 用 權 資 產
成 本			
110.01.01. 餘額	\$ 353,434	\$ 1,683,027	\$ 495,504
本期新增	—	2,232	—
存貨出租轉入	16,736	3,580	—
預付設備款轉入	—	4,585	—
本期處分	—	(1,641)	—
租約到期轉出	(18,464)	(46,791)	(3,422)
110.12.31 餘額	<u>\$ 351,706</u>	<u>\$ 1,644,992</u>	<u>\$ 492,082</u>
	合 計		
成 本			
110.01.01. 餘額	\$ 2,531,965		
本期新增	2,232		
存貨出租轉入	20,316		
預付設備款轉入	4,585		
本期處分	(1,641)		
租約到期轉出	(68,677)		
110.12.31 餘額	<u>\$ 2,488,780</u>		
	投 資 性 不 動 產 - 土 地	投 資 性 不 動 產 - 房 屋 及 建 築 物	投 資 性 不 動 產 - 使 用 權 資 產
累 計 折 舊 及 減 損			
110.01.01. 餘額	\$ 610	\$ 334,262	\$ 37,966
折舊費用	—	49,744	17,712
迴升利益	(610)	—	—
本期處分	—	(1,066)	—
租約到期轉出	—	(1,819)	(3,422)
110.12.31 餘額	<u>\$ —</u>	<u>\$ 381,121</u>	<u>\$ 52,256</u>

	合 計		
<u>累計折舊及減損</u>			
110.01.01. 餘額	\$ 372,838		
折 舊 費 用	67,456		
迴 升 利 益	(610)		
本 期 處 分	(1,066)		
租 約 到 期 轉 出	(5,241)		
110.12.31 餘額	\$ 433,377		
	投 資 性 不 動 產 - 土 地	投 資 性 不 動 產 - 房 屋 及 建 築 物	投 資 性 不 動 產 - 使 用 權 資 產
<u>成 本</u>			
109.01.01. 餘額	\$ 1,351,107	\$ 1,508,980	\$ 560,375
本 期 新 增	—	2,624	—
存 貨 出 租 轉 入	81,609	192,227	—
本 期 處 分	—	(1,414)	—
租 約 到 期 轉 出	(1,079,282)	(19,390)	(64,871)
109.12.31 餘額	\$ 353,434	\$ 1,683,027	\$ 495,504
	合 計		
<u>成 本</u>			
109.01.01. 餘額	\$ 3,420,462		
本 期 新 增	2,624		
存 貨 出 租 轉 入	273,836		
本 期 處 分	(1,414)		
租 約 到 期 轉 出	(1,163,543)		
109.12.31 餘額	\$ 2,531,965		
	投 資 性 不 動 產 - 土 地	投 資 性 不 動 產 - 房 屋 及 建 築 物	投 資 性 不 動 產 - 使 用 權 資 產
<u>累計折舊及減損</u>			
109.01.01. 餘額	\$ 5,290	\$ 287,640	\$ 57,055
折 舊 費 用	—	48,379	45,777
迴 升 利 益	(4,680)	—	—
本 期 處 分	—	(1,333)	—
租 約 到 期 轉 出	—	(424)	(64,866)
109.12.31 餘額	\$ 610	\$ 334,262	\$ 37,966

	合 計
累計折舊及減損	
109.01.01. 餘額	\$ 349,985
折 舊 費 用	94,156
迴 升 利 益	(4,680)
本 期 處 分	(1,333)
租 約 到 期 轉 出	(65,290)
109.12.31 餘額	<u>\$ 372,838</u>

1. 提供擔保情形請參閱附註八。
2. 本公司於民國 110 年及 109 年度提列迴升利益情形詳附註六(三)。
3. 民國 110 年底及 109 年底投資性不動產業經投保，投保金額分別為 1,017,309 仟元及 1,101,594 仟元。
4. 投資性不動產之收益

	110.12.31	109.12.31
投資性不動產之租金收入	\$ 180,395	\$ 235,630
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	(135,896)	(176,146)
合 計	<u>\$ 44,499</u>	<u>\$ 59,484</u>

5. 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 110 年及 109 年 12 月 31 日分別為 3,236,692 仟元(包含向教育部承租土地之公允價值)及 3,401,860 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。

6. 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及房屋主建物、電梯設備、空調設備、木作工程及傢具等，並分別按其耐用年限三至五十五年、六至三十六年、五至十五年、十年及十年予以計提折舊。

(十) 短期借款

借 款 性 質	110.12.31	109.12.31
擔保銀行借款	\$ 2,210,475	\$ 1,505,449
無擔保銀行借款	335,718	189,507
	<u>\$ 2,546,193</u>	<u>\$ 1,694,956</u>
利率區間	1.60%-2.23%	1.55%-2.23%

提供擔保情形請參閱附註七、八及九。

(十一)應付短期票券

110年12月31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	1.408%	6~28	111.01.04 ~ 111.01.26	\$ 1,542,900
兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	上海商業儲蓄銀行			111.01.13 ~ 111.01.19	
兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	王道銀行	}	30	111.01.19	770,000
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			111.01.12 ~ 111.02.16	1,618,500
中華票券金融股份有限公司台中分公司	台中商業銀行	1.938%	42	111.01.21	100,000
	小計				5,801,400
	減：應付短期票券折價				(5,246)
	淨額				\$ 5,796,154

109年12月31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	1.338%	5~32	110.01.05 ~ 110.01.22	\$ 1,551,700
兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	上海商業儲蓄銀行			110.01.05 ~ 110.01.12	
兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	王道銀行	}	11	110.01.11	770,000
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			110.01.06 ~ 110.01.21	1,630,000
中華票券金融股份有限公司台中分公司	台中商業銀行	1.688%	33	110.01.26	100,000
	小計				5,501,700
	減：應付短期票券折價				(2,155)
	淨額				\$ 5,499,545

提供擔保情形請參閱附註七、八及九。

(十二)合約負債

	110.12.31	109.12.31
預收房地款－順天科博	\$ 402,187	\$ 392,802
預收房地款－順天謙華	792,566	709,064
預收房地款－順天景美	215,468	177,550
預收房地款－順天豐華	345,290	268,802
預收房地款－順天部落格	—	1,000
預收房地款－順天天玥	—	80
預收房地款－順天天璞	558	—
預收房地款－ONE 33	181,917	—
小計	1,937,986	1,549,298
其他合約負債	—	273
預收收入	13,163	11,136
合約負債	\$ 1,951,149	\$ 1,560,707

預收房地款之已簽訂房地合約總價，請詳附註九(二)。

本公司預售房地個案存入信託之預售房地款，帳列其他金融資產-流動項下。
截至民國 110 年及 109 年 12 月 31 日止相關信託專戶內容如下：

	110.12.31	109.12.31
順天科博	\$ —	\$ 8,098
順天謙華	1,793	14,981
順天景美	3,938	6,347
順天豐華	1,941	105,786
O N E 3 3	17,333	—
	\$ 25,005	\$ 135,212

(十三)租賃負債/營業租賃

1.本公司租賃負債如下：

	110.12.31		
	未來最低租金 給付	利息	最低租金給付 現值
一年內	\$ 23,736	\$ 8,377	\$ 15,359
一年至五年	93,767	30,740	63,027
五年以上	472,776	76,235	396,541
	\$ 590,279	\$ 115,352	\$ 474,927
流動	\$ 23,736	\$ 8,377	\$ 15,359
非流動	\$ 566,543	\$ 106,975	\$ 459,568
	\$ 590,279	\$ 115,352	\$ 474,927

	109.12.31		
	未來最低租金 給付	利息	最低租金給付 現值
一年內	\$ 23,996	\$ 8,644	\$ 15,352
一年至五年	94,088	31,857	62,231
五年以上	496,123	83,495	412,628
	<u>\$ 614,207</u>	<u>\$ 123,996</u>	<u>\$ 490,211</u>
流動	<u>\$ 23,996</u>	<u>\$ 8,644</u>	<u>\$ 15,352</u>
非流動	<u>\$ 590,211</u>	<u>\$ 115,352</u>	<u>\$ 474,859</u>
	<u>\$ 614,207</u>	<u>\$ 123,996</u>	<u>\$ 490,211</u>

租賃認列於損益之金額如下：

	110 年度	109 年度
租賃負債之利息費用	\$ 8,644	\$ 8,905
不計入租賃負債衡量之變動租賃給付	\$ —	\$ —
轉租使用權資產之收益	\$ 110,534	\$ 201,203
短期租賃之費用	\$ 6,992	\$ 14,364
低價值租賃資產之費用(不包含短期租賃之低價值租賃)	\$ —	\$ —
新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓(認列為其他收入)	\$ 4,669	\$ 4,669

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	110 年度	109 年度
租賃之現金流出總額	\$ 28,684	\$ 66,927

(十四) 負債準備

	110.12.31	109.12.31
員工短期帶薪休假準備	\$ 3,199	\$ 1,941
合 計	<u>\$ 3,199</u>	<u>\$ 1,941</u>

1. 員工短期帶薪休假準備

	110.12.31	109.12.31
期初餘額	\$ 1,941	\$ 1,917
新 增	1,258	24
期末餘額	<u>\$ 3,199</u>	<u>\$ 1,941</u>

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員工短期帶薪休假，預計該負債準備將於一年內使用。

(十五)其他流動負債-其他

	110.12.31	109.12.31
暫收款	\$ 8,975	\$ 11,689
代收款	490	301
其他暫收款	21,446	753
	<u>\$ 30,911</u>	<u>\$ 12,743</u>

(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6個月之平均薪資計算。前述公司每月按員工薪資總額8%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：

	110.12.31	109.12.31
折現率	0.60%	0.26%
未來薪資水準增加率	2.00%	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：

	110 年度	109 年度
當期服務成本	\$ —	\$ —
利息成本	41	106
計畫資產預期報酬	(22)	(57)
	<u>\$ 19</u>	<u>\$ 49</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	110.12.31	109.12.31
確定福利義務現值	\$ 15,726	\$ 16,135
計畫資產公允價值	(8,921)	(8,723)
已認列確定福利義務	<u>\$ 6,805</u>	<u>\$ 7,412</u>

(帳列淨確定福利負債—非流動)

(4) 本公司確定福利義務現值之變動列示如下：

	110 年度	109 年度
年初確定福利義務	\$ 16,135	\$ 16,663
利息費用	41	106
福利支付數	—	(757)
精算損失(利益)	(162)	(250)
因財務假設變動所產生之精算損(益)	(288)	373
計畫清償影響數	—	—
年底確定福利義務	\$ 15,726	\$ 16,135

(5) 當年度計畫資產公允價值之變動列示如下：

	110 年度	109 年度
年初計畫資產公允價值	\$ 8,723	\$ 8,928
計畫資產預期報酬	22	57
精算利益(損失)	133	319
雇主提撥數	43	176
計畫資產福利支付數	—	(757)
計畫資產清償支付數	—	—
年底計畫資產公允價值	\$ 8,921	\$ 8,723

(6) 計畫資產公允價值之組成百分比列示如下：

	110.12.31	109.12.31
現金	100%	100%
其他	—	—
計畫資產之公允價值(%)	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 110 年度及 109 年計畫資產之實際報酬分別為 155 仟元及 376 仟元。

經驗調整之歷史資訊列示如下：

	110.12.31	109.12.31
確定福利義務現值	\$ 15,726	\$ 16,135
計畫資產公允價值	(8,921)	(8,723)
提撥狀況	\$ 6,805	\$ 7,412
計畫負債之經驗調整	\$ 162	\$ 250
計畫資產之經驗調整	\$ 133	\$ 319

本公司民國 110 年度及民國 109 年度分別認列 584 仟元及 195 仟元精算利益(損失)於其他綜合利益損失；截至民國 110 年及 109 年 12 月 31 日止，本公司累積認列於其他綜合損益之精算利益分別為 3,487 仟元及 2,903 仟元。

另本公司退休準備金已達目前全體勞工日後符合退休要件請領退休金之總額現值，故已向台中市政府勞工局申請暫停提撥勞工退休準備金。

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 6% 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 110 年度及 109 年度於綜合損益表認列為費用之退休金成本說明如下：

	110 年度		109 年度	
確定提撥計畫之提撥數	\$	1,889	\$	1,854
退休金成本合計	\$	1,889	\$	1,854

截至民國 110 年 12 月 31 日止，民國 110 年度報導期間尚未支付予計畫之已到期提撥金額 316 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(十四)。

(十七) 股本

- 截至民國 110 年及 109 年 12 月 31 日止，本公司額定股本分別為 3,500,000 仟元及 3,000,000 仟元，已發行股本均為 2,645,913 仟元，每股面額 10 元，均為 264,591 仟股。
- 本公司 110 年 8 月股東會決議修訂額定股本為 3,500,000 仟元，上項修訂業經經濟部商業司於 110 年 10 月 5 日核准生效。

(十八) 資本公積

	110.12.31		109.12.31	
發行股票溢價	\$	1,148	\$	1,148
庫藏股票交易		264,420		259,921
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額		38,833		38,833
其他		367		353
	\$	304,768	\$	300,255

- 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.另依法令規定超過面額發行股票所得溢價及受領贈與之所得之資本公積，除得用於彌補虧損外，於公司無累積虧損時，按股東原有股份之比例發給新股或現金，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。此外，認列對子公司所有權權益變動數得用以彌補虧損。

(十九)保留盈餘

- 1.依本公司章程規定，本公司所處產業環境多變，受景氣影響甚巨，產品生命週期已達成熟階段，考量本公司未來發展之資金需求及長期財務規劃，並滿足股東對現金流入之需求，本公司每年決算後本期稅後淨利，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十以上分派股東股利，其中現金股利不得低於股利總額百分之十。

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。

- 2.本公司民國 109 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，請至臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

本公司股東常會分別於 110 年 8 月 27 日及 109 年 6 月 9 日經股東會決議通過 109 年度及 108 年度盈餘分配議案如下：

	109 年度		108 年度	
	金額	每股股利(元)	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 4,462		\$ 40,169	
現金股利	132,296	\$ 0.5	122,496	\$ 0.5
股票股利	—	—	195,994	0.8
	<u>\$ 136,758</u>		<u>\$ 358,659</u>	

3. 有關員工酬勞及董事酬勞資訊，請詳附註六(二十四)。
- 4.本公司董事會於民國 111 年 3 月 17 日擬議通過 110 年度之盈餘分配議案如下：

	盈餘分配案		每股股利(元)	
	110 年度		110 年度	
法定盈餘公積	\$	—		
現金股利		79,377	\$	0.3
	<u>\$</u>	<u>79,377</u>		

有關 110 年度之盈餘分配案預計於 111 年 6 月 8 日召開之股東常會決議。

5. 法定盈餘公積應提撥至其總額達實收資本總額為止。法定盈餘公積除彌補公司虧損外，公司無虧損者，得以法定盈餘公積超過實收資本額百分之二十五之部分，按股東原有股份之比例發給新股或現金。

(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 110 年度及 109 年度金額按持股比例計算均為 25,346 仟元，股數均為 8,998 仟股。

(二十一) 客戶合約之收入

1. 收入之細分

	110 年度	109 年度
	建設部門	建設部門
主要地區市場：		
臺灣	\$ 448,037	\$ 456,612
主要商品/服務線：		
商品銷售(銷售房地)	\$ 253,341	\$ 194,532
租賃收入	180,395	235,630
勞務收入	14,301	26,450
	<u>\$ 448,037</u>	<u>\$ 456,612</u>
合約類型：		
固定價格合約	\$ 433,736	\$ 430,162
依勞務提供計價合約	14,301	26,450
	<u>\$ 448,037</u>	<u>\$ 456,612</u>
	110 年度	109 年度
	建設部門	建設部門
收入認列時點：		
於某一時點移轉之商品	\$ 253,341	\$ 194,532
隨時間逐步移轉之勞務	194,696	262,080
	<u>\$ 448,037</u>	<u>\$ 456,612</u>

2. 合約餘額

	110.12.31	109.12.31
合約負債-銷售房地	\$ 1,937,986	\$ 1,549,298
合約負債-租賃	13,163	11,409
	<u>\$ 1,951,149</u>	<u>\$ 1,560,707</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(二)。

合約資產及合約負債之變動主要係源自本公司移轉商品或勞務與客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日並無其他重大變動之情形。

(二十二) 營業成本

	110 年度	109 年度
租賃成本	\$ 135,896	\$ 176,146
營建成本	181,624	114,248
勞務成本	2,126	2,604
存貨迴升利益	(1,870)	(4,750)
	<u>\$ 317,776</u>	<u>\$ 288,248</u>

(二十三) 營業外收入及支出

1. 利息收入

	110 年度	109 年度
銀行存款利息	\$ 141	\$ 217
其他利息收入	5,650	6,366
	<u>\$ 5,791</u>	<u>\$ 6,583</u>

2. 其他收入

	110 年度	109 年度
股利收入	\$ 721	\$ 361
其他收入-其他	23,815	54,235
	<u>\$ 24,536</u>	<u>\$ 54,596</u>

3. 其他利益及損失

	110 年度	109 年度
其他損失	(\$ 5,001)	\$ —
報廢損失	(602)	(90)
	<u>(\$ 5,603)</u>	<u>(\$ 90)</u>

4. 財務成本

	110 年度	109 年度
利息費用	\$ 122,797	\$ 78,121
租賃負債利息	556	573
減：符合要件之資產資本化金額	(81,092)	(50,976)
	\$ 42,261	\$ 27,718

(二十四) 用人、折舊、折耗及攤銷費用

	110 年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 1,712	\$ 36,583	\$ 38,295
勞健保費用	175	3,840	4,015
退休金費用	108	1,800	1,908
董事酬金	—	3,791	3,791
其他員工福利費用	58	1,593	1,651
折舊費用	67,681	6,157	73,838
攤銷費用	—	230	230
	109 年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 1,964	\$ 39,358	\$ 41,322
勞健保費用	164	4,212	4,376
退休金費用	108	1,796	1,904
董事酬金	—	5,426	5,426
其他員工福利費用	58	1,571	1,629
折舊費用	94,367	7,063	101,430
攤銷費用	—	217	217

本公司當年度如有獲利，應先提撥不低於百分之一為員工酬勞、不高於百分之三為董事酬勞，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

本公司員工酬勞及董事酬勞均係按當年度稅前淨利扣除員工酬勞及董事酬勞前之金額按比率估列，民國 110 年度為虧損故未估列員工酬勞及董事酬勞，民國 109 年度估列金額皆為 871 仟元。年度財務報表通過發布日後若金額有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

依民國 110 年 3 月 18 日經董事會決議之民國 109 年度員工酬勞及董事酬勞金額皆為 871 仟元，與民國 109 年度財務報告認列之金額一致，以現金方式發放。

本公司民國 110 年度為虧損故未估列員工酬勞及董事酬勞，董事會決議之員工酬勞及董事酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

1.截至 110 年及 109 年 12 月 31 日止，本公司員工人數分別為 61 人及 60 人，其中未兼任員工之董事人數皆為 10 人。

2.用人、折舊、折耗及攤銷費用額外揭露資訊如下：

(1) 本年度平均員工福利費用 899 仟元（「本年度員工福利費用合計數-董事酬金合計數」/「本年度員工人數-未兼任員工之董事人數」）。

前一年度平均員工福利費用 985 仟元（「前一年度員工福利費用合計數-董事酬金合計數」/「前一年度員工人數-未兼任員工之董事人數」）。

(2) 本年度平均員工薪資費用 751 仟元（本年度薪資費用合計數/「本年度員工人數-未兼任員工之董事」）。

前一年度平均員工薪資費用 826 仟元（前一年度薪資費用合計數/「前一年度員工人數-未兼任員工之董事人數」）。

(3) 平均員工薪資費用調整變動情形(9.1)%（「本年度平均員工薪資費用-前一年度平均員工薪資費用」/「前一年度平均員工薪資費用」）。

(4) 本公司設置審計委員會，故無監察人相關酬金。

(5) 本公司薪資報酬政策(包括董事、經理人及員工)資訊如下：

a.依本公司章程第二十八條規定本公司之董事擔任經理人或職員者，其薪資報酬皆依經董事會通過之內部辦法支付。

b.依本公司章程第三十條規定:本公司之當年度如有獲利應先提撥不低於百分之一為員工酬勞、不高於百分之三為董事酬勞，由董事會決議分派。

c.董事及經理人之績效評估及薪資報酬，應參考同業通常水準支給情形，並考量與個人表現經營總體績效及未來風險之關連合理性。

d.本公司員工之報酬視個人績效及對公司整體貢獻，並參考同業水準依內部辦法執行。

(二十五)所得稅

1. 認列於損益之所得稅

	110 年度	109 年度
本期所得稅：		
年初至本期末產生之應付所得稅	\$ 19,606	\$ 17,539
未分配盈餘加徵	—	2,151
土地增值稅計入本期所得稅	634	195
以前年度所得稅費用於當年度調整	10,870	(16)
本期所得稅總額	31,110	19,869
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	(91,954)	(22,434)
遞延所得稅總額	(91,954)	(22,434)
所得稅費用(利益)	(\$ 60,844)	(\$ 2,565)

(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：

	110 年度	109 年度
稅前利益	(\$ 110,725)	\$ 41,834
稅前淨利按法定稅率計算之稅額	\$ —	\$ 8,367
調整項目之稅額影響數：		
免稅所得	(2,066)	(7,730)
計算課稅所得時不予計入項目之影響數	21,672	16,902
土地增值稅計入本期所得稅	634	195
以前年度所得稅費用於本年度之調整	10,870	(16)
未分配盈餘加徵	—	2,151
遞延所得稅淨變動數		
暫時性差異	(91,954)	(22,434)
認列於損益之所得稅費用(利益)	(\$ 60,844)	(\$ 2,565)

(2)認列於其他綜合損益之所得稅

	110 年度	109 年度
所得稅(利益)		
與確定福利計畫之再衡量數有關	\$ 575	\$ 81
	\$ 575	\$ 81

2. 遞延所得稅資產及負債歸屬如下：

1	1	0	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							
					\$ 544	(374)	\$ 170
					6,923	10,316	17,239
					834	—	834
					388	252	640
					72,176	27,822	99,998
					59,496	52,622	112,118
					2,063	(5)	2,058
					(18,592)	15,884	(2,708)
					41,069	(16,223)	24,846
					16,173	1,660	17,833
					181,074	91,954	273,028
借記/(貸記)其他綜合損益							
					(374)	(347)	(721)
					\$ 180,700	\$ 91,607	\$ 272,307
1	0	9	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							
					\$ 1,494	(\$ 950)	\$ 544
					5,139	1,784	6,923
					834	—	834
					383	5	388
					61,452	10,724	72,176
					44,823	14,673	59,496
					2,088	(25)	2,063
					(13,270)	(5,322)	(18,592)
					41,194	(125)	41,069
					14,503	1,670	16,173
					158,640	22,434	181,074
借記/(貸記)其他綜合損益							
					(315)	(59)	(374)
					\$ 158,325	\$ 22,375	\$ 180,700

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. 本公司截至民國 108 年度之營利事業所得稅結算申報案，業經主管稽徵機關核定。

(二十六) 每股盈餘

計算每股盈餘之分子及分母揭露如下：

	110 年度		
	稅後金額	加權平均流通在外股數(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	\$ (49,881)	255,594	\$ (0.20)
	109 年度		
	稅後金額	追溯後加權平均流通在外股數(仟股)	追溯後每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
屬於普通股股東之本年度盈餘	\$ 44,399	255,594	\$ 0.17

(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。

(二十八) 非現金交易及投資及籌資活動

本公司來自籌資活動之負債之調節如下表：

	110.01.01	現金流量	非現金之變動	110.12.31
短期借款	\$ 1,694,956	\$ 851,237	\$ —	\$ 2,546,193
應付短期票券	5,501,700	299,700	—	5,801,400
租賃負債	490,211	(13,048)	(2,236)	474,927
	109.01.01	現金流量	非現金之變動	109.12.31
短期借款	\$ 1,057,154	\$ 637,802	\$ —	\$ 1,694,956
應付短期票券	3,460,000	2,041,700	—	5,501,700
租賃負債	533,874	(43,658)	(5)	490,211

七、關係人交易

(一) 關係人之名稱及關係

關	係	人	名	稱	與	本	公	司	之	關	係
柯		興		樹	本公司之主要管理人員(本公司之董事長)						
巫		國		想	本公司之主要管理人員						
柯		啓		煜	本公司之主要管理人員						
柯		啓		新	本公司之主要管理人員						
林		賜		農	本公司之主要管理人員						
陳		秀		惠	本公司之主要管理人員						
林		柏		屹	本公司之主要管理人員						
林		柏		蒼	其他關係人						
林		柔		合	其他關係人						
楊		色		珍	其他關係人						
林		嘉		典	其他關係人						
建	高	工	程	股	份	有	限	公	司	子	公
台	大	興	興	業	股	份	有	限	公	司	子
順	鼎	建	設	股	份	有	限	公	司	子	公
順	天	環	匯	企	業	股	份	有	限	公	司

(二) 本公司與關係人間之交易明細揭露如下：

1. 本公司對關係人之重大銷貨金額及其未結清餘額如下：

	營業收入(銷貨及租賃收入)		應收關係人款項	
	110 年度	109 年度	110 年12月31	109 年12月31
	金 額	金 額	金 額	金 額
子公司	\$ 2,474	\$ 2,452	\$ 8,315	\$ 4,751
	\$ 2,474	\$ 2,452	\$ 8,315	\$ 4,751

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。

2. 本公司對關係人之重大進貨等金額及其未結清餘額如下：

	進貨		應付關係人款項	
	110 年度	109 年度	110 年12月31	109 年12月31
	金 額	金 額	金 額	金 額
子公司－ 建高工程(股)公司	\$ 1,226,602	\$ 785,547	\$ 709,926	\$ 305,590
	\$ 1,226,602	\$ 785,547	\$ 709,926	\$ 305,590

	租賃成本		應付關係人款項	
	110 年度	109 年度	110 年12月31	109 年12月31
	金 額	金 額	金 額	金 額
子公司－ 順天環匯企業(股)公司	\$ 24,664	\$ 44,633	\$ 3,929	\$ 3,216
	\$ 24,664	\$ 44,633	\$ 3,929	\$ 3,216

在建土地

	110 年12月31日		109 年12月31日	
	金 額	金 額	金 額	金 額
柯 興 樹	\$	—	\$	718,798
巫 國 想		—		337,780
林 賜 農		—		337,780
本公司主要管理人員		—		362,097
其他 關 係 人		—		270,226
	\$	—	\$	2,026,681

合約負債

	110 年12月31日		109 年12月31日	
	金 額	金 額	金 額	金 額
其他關係人	\$	2,809	\$	3,488

		代付款	
		110年12月31日	109年12月31日
子公司－ 建高工程(股)公司		\$ 643,018	\$ 490,264
子公司－ 順鼎建設(股)公司		166,841	166,841
		<u>\$ 809,859</u>	<u>\$ 657,105</u>
		其他收入	
		110年度	109年度
子 公 司		\$ 16,240	\$ 4,000
柯 興 樹		—	6,163
巫 國 想		—	2,896
林 賜 農		—	2,896
主 要 管 理 人 員		—	3,105
其 他 關 係 人		—	2,317
		<u>\$ 16,240</u>	<u>\$ 21,377</u>

3. 主要管理階層薪酬資訊(包括董事、總經理及副總經理等主要管理階層)

	110年度	109年度
短期員工福利	\$ 8,056	\$ 11,153
退職後福利	219	217
合計	<u>\$ 8,275</u>	<u>\$ 11,370</u>

4. 其他

本公司因業務需要，向各金融機構簽訂借款合同，由本公司董事長柯興樹共同連帶保證。

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	110.12.31	109.12.31	擔 保 用 途
不 動 產 、 廠 房 及 設 備 及 投 資 性 不 動 產	\$ 1,640,312	\$ 1,718,438	短期借款、商業本票
營 建 用 地	3,444,992	3,222,353	短期借款、商業本票
在 建 房 地	5,960,340	5,995,912	短期借款、商業本票
待 售 房 地	201,055	153,316	商業本票
其 他 流 動 資 產	26,807	138,276	銀行存款用途受限制
其 他 非 流 動 資 產	65,336	65,336	存出保證金
	<u>\$ 11,338,842</u>	<u>\$ 11,293,631</u>	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

本公司截至民國 110 年底承諾事項及或有事項包括：

- (一) 本公司與經濟部簽訂「台南科技工業區第 4-2 期委託開發、租售及管理計畫契約書」合約，明細如下：

經濟部	合約期間	
	108.02.01 ~112.01.31	

- (二) 本公司為所推出工程與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款如下：

	110.12.31	109.12.31
已簽訂之銷售合約價款	\$ 10,208,449	\$ 9,214,129
已依約收取金額	\$ 1,963,371	\$ 1,549,298

- (三) 本公司與建高工程(股)公司簽訂順天謙華等四個案之工程承攬契約，契約總價為新台幣 5,041,340 仟元，截至 110 年 12 月底，未認列合約承諾為 3,286,606 仟元。
- (四) 本公司開立 4,664,000 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。
- (五) 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。
- (六) 本公司開立 4,034,000 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。
- (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 100,000 仟元之保證票據予台灣銀行台中分行，作為台南科技工業區履約之保證。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他

(一) 金融工具

1. 流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息(短期借款除外)但不包含淨額協議之影響：

	110年12月31日				
	帳面金額	合約現金流量	一年以內	一至五年	五年以上
非衍生金融負債					
銀行借款	\$ 2,546,193	\$ 2,546,193	\$ 2,546,193	\$ —	\$ —
應付短期票券	5,796,154	5,801,400	5,801,400	—	—
應付票據(含關係人)	173,936	173,936	173,936	—	—
應付帳款(含關係人)	559,500	559,500	559,500	—	—
其他應付款	56,966	56,966	56,966	—	—
租賃負債(含非流動)	474,927	590,279	23,736	93,767	472,776
存入保證金	29,608	29,608	6,548	15,263	7,797
	<u>\$ 9,637,284</u>	<u>\$ 9,757,882</u>	<u>\$ 9,168,279</u>	<u>\$ 109,030</u>	<u>\$ 480,573</u>

	109年12月31日				
	帳面金額	合約現金流量	一年以內	一至五年	五年以上
非衍生金融負債					
銀行借款	\$ 1,694,956	\$ 1,694,956	\$ 1,694,956	\$ —	\$ —
應付短期票券	5,499,545	5,501,700	5,501,700	—	—
應付票據(含關係人)	95,145	95,145	95,145	—	—
應付帳款(含關係人)	242,542	242,542	242,542	—	—
其他應付款	38,536	38,536	38,536	—	—
租賃負債(含非流動)	490,211	614,207	23,996	94,088	496,123
存入保證金	26,795	26,795	10,417	12,723	3,655
	<u>\$ 8,087,730</u>	<u>\$ 8,213,881</u>	<u>\$ 7,607,292</u>	<u>\$ 106,811</u>	<u>\$ 499,778</u>

公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

(二)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/下降百分之0.1，本公司於民國110年度及109年度之淨利將分別增加/減少8,348仟元及7,195仟元。

(三)公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

第一等級：企業於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價(未經調整)。活絡市場係指有充分頻率及數量之資產或負債交易發生，以在持續基礎上提供定價資訊之市場。

第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

2. 非以公允價值衡量之金融工具，包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款及其他應付款的帳面金額係公允價值之合理近似值。

3. 公允價值資訊

(1) 金融工具之種類及公允價值

本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量之金融工具帳面金額為公允價值之合理近似值者，及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

110.12.31

	帳面	公允價值			合計
	金額	第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之 非衍生金融資產	\$ 11,222	\$ —	\$ —	\$ 11,222	\$ 11,222
小計	11,222	—	—	11,222	11,222
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	73,943	—	—	—	—
應收票據及應收帳款	107,984	—	—	—	—
其他應收款	28,999	—	—	—	—
代付款	533,473	—	—	—	—
工程存出保證金	149,495	—	—	—	—
其他金融資產-受限制銀行存款	26,807	—	—	—	—
存出保證金	65,393	—	—	—	—
小計	986,094	—	—	—	—
金融資產合計	\$ 997,316	\$ —	\$ —	\$ 11,222	\$ 11,222
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 2,546,193	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —
應付短期票券	5,796,154	—	—	—	—
應付票據及應付帳款	733,436	—	—	—	—
其他應付款	56,996	—	—	—	—
租賃負債-流動	15,359	—	—	—	—
暫收款	8,975	—	—	—	—
租賃負債-非流動	459,568	—	—	—	—
存入保證金	29,608	—	—	—	—
小計	9,646,289	—	—	—	—
金融負債合計	\$ 9,646,289	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —

109.12.31

	帳面	公允價值			合計
	金額	第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之 非衍生金融資產	\$ 11,222	\$ —	\$ —	\$ 11,222	\$ 11,222
小計	11,222	—	—	11,222	11,222
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	47,403	—	—	—	—
應收票據及應收帳款	63,132	—	—	—	—
其他應收款	24,684	—	—	—	—
代付款	355,498	—	—	—	—
工程存出保證金	48,785	—	—	—	—
其他金融資產-受限制銀行存款	138,276	—	—	—	—
存出保證金	65,386	—	—	—	—
小計	743,164	—	—	—	—
金融資產合計	\$ 754,386	\$ —	\$ —	\$ 11,222	\$ 11,222
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 1,694,956	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —
應付短期票券	5,499,545	—	—	—	—
應付票據及應付帳款	337,687	—	—	—	—
其他應付款	38,536	—	—	—	—
租賃負債-流動	15,352	—	—	—	—
暫收款	11,689	—	—	—	—
租賃負債-非流動	474,859	—	—	—	—
存入保證金	26,795	—	—	—	—
小計	8,099,419	—	—	—	—
金融負債合計	\$ 8,099,419	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —

4. 按公允價值衡量或揭露金融工具之公允價值評價技術

(1) 非衍生金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市（櫃）權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

本公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

上市（櫃）公司股票等係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係分別參照市場報價決定。

未上市櫃公司股票係採用資產法等方法於每一財務報導日重新衡量資產及負債之價值變動。

5. 民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日無第一等級與第二等級間之任何移轉。

6. 民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日無自第三等級轉入及轉出之情形。

(四) 財務風險管理目的及政策

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，係經審計委員會及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。

(五) 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。

十三、附註揭露事項：

民國 110 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、關聯企業及合資權益部份)：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：無。
6. 處分不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
7. 與關係人進、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：附表二。
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：附表三。
9. 從事衍生工具交易：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：附表四。

(三) 大陸投資資訊：無。

(四) 主要股東資訊：附表五。

十四、部門資訊：

本公司已於 110 年度合併財務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、關聯企業及合資權益部分)

民國 110 年度：

單位：新台幣仟元

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	公允價值	
順天建設股份有限公司	全國廣播股份有限公司股票	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	361	3,816	4.40%	3,816	
順天建設股份有限公司	寶盛證券股份有限公司股票	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	720	7,406	2.31%	7,406	
順天建設股份有限公司	中威光電股份有限公司股票	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	283	—	10.09%	—	

註 1：本表所稱有價證券，係指屬國際財務報導準則第 9 號「金融工具」範圍內之股票、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押股數、擔保或質押金額及限制使用情形。

附表二：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 110 年度：

單位：新台幣仟元

進(銷)貨之公司	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2)		應收(付)票據、帳款		備註(註3)
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	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)	1,226,602	99.29%	依工程合約付款	—	—	應付票據 159,289	91.58%	註1、 註4
									應付帳款 550,637	98.42%	註1、 註4

註1：建高工程股份有限公司民國110年度認列營建收入-台南工業區139,042仟元係帳列本公司代付款-代辦土地開發。

註2：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3：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：應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上
民國 110 年度：

單位：新台幣仟元

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人款項 餘額	週轉率(次)	逾期應收關係人款項		應收關係人款項 期後收回金額	提列備抵 呆帳金額
					金額	處理方式		
建高工程 股份有限公司	順天建設 股份有限公司	母公司	應收票據 159,289	2.57	—	—	154,069	—
			應收帳款 550,637		—	—	77,394	—

附表四：被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊(不含大陸被投資公司)

民國 110 年度：

單位：新台幣仟元

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 末 持 有		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	股 數	比 率				帳 金
順天建設(股)公司	建高工程股份有限公司	中華民國	1. 土木建築營造業。 2. 建築材料買賣。	133,003	133,003	20,000	100.00%	161,448	25,315	(11,822)	子公司
順天建設(股)公司	台大興興業股份有限公司	中華民國	1. 住宅及大樓開發租售。 2. 都市更新重建業。	24,213	24,213	2,427	95.16%	22,046	(133)	(126)	子公司
順天建設(股)公司	順鼎建設股份有限公司	中華民國	1. 住宅及大樓開發租售。 2. 都市更新重建業。	447,650	447,650	48,800	85.61%	402,884	(46,743)	(51,457)	子公司
順天建設(股)公司	順天環匯企業股份有限公司	中華民國	1. 旅館業。 2. 不動產租賃業。	150,000	150,000	15,000	100.00%	38,847	11,402	11,402	子公司

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個體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。

附表五：主要股東資訊

民國 110 年底：

單位：仟股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
天興投資股份有限公司		17,744	6.70%
柯興樹		17,647	6.66%
天盛投資股份有限公司		16,312	6.16%
天啟投資有限公司		13,647	5.15%

說明:若公司係向集保公司申請取得本表資訊者，得於本表附註說明以下事項:

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

六、本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	1 1 0 年 度 (合併)	1 0 9 年 度 (合併)	差異	
			金額	%
流動資產	16,266,569	13,406,458	2,860,111	21.33%
非流動資產	2,764,387	2,795,212	(30,825)	-1.10%
資產總額	19,030,956	16,201,670	2,829,286	17.46%
流動負債	14,151,329	11,102,710	3,048,619	27.46%
非流動負債	525,775	561,865	(36,090)	-6.42%
負債總額	14,677,104	11,664,575	3,012,529	25.83%
股本	2,645,913	2,645,913	-	-%
資本公積	304,768	300,255	4,513	1.50%
保留盈餘	1,353,231	1,534,254	(181,023)	-11.80%
權益總額	4,353,852	4,537,095	(183,243)	-4.04%
<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>流動資產：本年度在建工程順天謙華、順天景美、順天豐華、ONE 33 等個案投入成本，因此存貨增加導致。對公司未來財務業務並無影響。</p> <p>流動負債：流動負債為本公司因應營運周轉銀行借款增加所致。對公司未來財務業務並無影響。</p>				

二、財務績效：

經營結果分析

單位：新台幣仟元

項目	1 1 0 年 度 (合併)	1 0 9 年 度 (合併)	增(減)金額	變動比率%
營業利益	(70,474)	17,207	-87,681	-509.57%
營業外收入及支出	(50,741)	31,712	-82,453	-260.01%
稅前淨利	(121,215)	48,919	-170,134	-347.79%
所得稅費用	(64,601)	4,787	-69,388	-1,449.51%
本期淨利	(56,614)	44,132	-100,746	-228.28%
本期其他綜合損益	1,154	219	935	426.94%
本期綜合損益總額	(55,460)	44,351	-99,811	-225.05%
<p>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：</p> <p>本年度因個案於年底完工，配合產權移轉時間，因此營業收入較去年減少 22.26%，營業純益減少 509.57%、稅前純益亦減少 347.79%。對公司未來財務業務並無影響。</p>				

三、現金流量：

(一)最近年度現金流動性分析

年度 項目	110年12月31日 (合併%)	109年12月31日 (合併%)	增(減) 比例%
現金流量比率(註)	-	-	-
現金流量允當比率	3.77	18.74	(79.88)
現金再投資比率(註)	-	-	-

增減比例變動說明：因陸續投入興建在建工程，營業活動現金流出導致。

註：分母為零或負數時不適用

(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	理財計畫流入
73,943	3,956,431	3,971,688	58,686	無	無

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：
預計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)最近年度重大資本支出及資金來源：無重大資本支出

(二)預計可能產生效益：無

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

轉投資分析表

單位：新台幣仟元 110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	161,448	100%	工程興建	營運狀況正常	—	—
台大興興業(股)公司	22,046	95.16%	都市更新	營運狀況正常	—	—
順鼎建設(股)公司	402,884	85.61%	住宅租售	營運狀況正常	—	—
順天環匯企業(股)公司	38,847	100%	飯店經營	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：
- 本公司係從事住宅開發興建等業務，並無提列研發費用。
- (四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：
- 各項銀行抑房政策及執照審核趨嚴對本公司財務業均無重大影響
- (五)科技改變（包括資通安全風險）及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：
1. 資安風險評估說明：

公司內部電腦所使用的作業系統 WIN7，Microsoft 不再為此系統提供有助於保護電腦的技術協助和軟體更新，對於之後系如發生資安上之漏洞，則無法進行防護。

公司使用之 IP Guard 資訊安全系統，對於最新之 WIN10 作業系統、通訊軟體、遠端支援無法進行安全管控，有機會造成管理上之風險。
 2. 改善計劃

今年目前已更新約 12 部電腦主機至 WIN10 系統，後續仍持續購新機進行更換，以取得 Microsoft 所提供之安全性更新服務及支援。重新簽訂維護合約更新 IPGuard 資訊安全系統，支援 WIN10 作業系統環境及加購即時通訊管控模組來進行資安控管，避免資安風險發生。
 3. 本公司截至年報刊印日止並未發生重大資安事件。無

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

本公司企業形象良好經營團隊優良無企業危機之疑慮。

(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、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

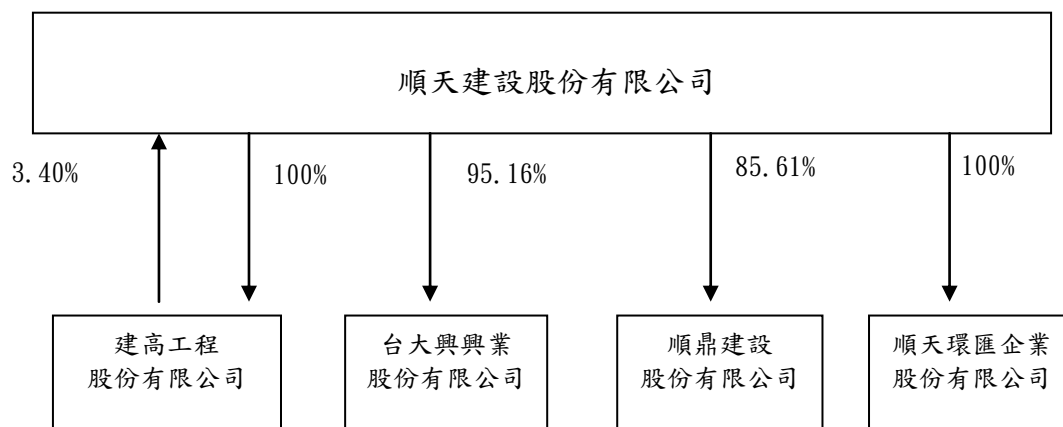
捌、特別記載事項

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：

110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	台中市西屯區文心路二段201號4樓之1,4樓之2	200,000	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	台北市松山區八德路四段245巷52弄17號1樓	25,500	1. 住宅及大樓開發租售業 2. 都市更新整建維護業
順鼎建設(股)公司	104.03	台北市松山區八德路四段245巷52弄17號1樓	570,000	1. 住宅及大樓開發租售業 2. 都市更新整建維護業
順天環匯企業(股)公司	107.05	台中市西屯區台灣大道三段818號二樓之3等	150,000	1. 一般旅館業 2. 停車場經營業

(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造業及飯店經營管理。

b 業務關聯性：

- 建高工程(股)公司係經營營造業，本公司之建築工程委託其興建。
- 與順鼎建設(股)公司共同開發新北市順天淳美術案。
- 環匯企業(股)公司代為管理「順天環匯」5F~20F長租型之酒店式公寓。

(5)各關係企業董事、監察人及總經理資料

110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	20,000,000 (註一)	100%
	董事	柯啓煜		
	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	2,426,560 (註二)	95.16%
	董事	林益任		
	董事	林丙申		
	董事	沈琬雯		
	董事	柯啓煜		
	監察人	巫文傑	-	-
	監察人	宋小英	100,440	4%
順鼎建設 股份有限公司	董事長	柯興樹	48,800,000 (註三)	85.61%
	董事	柯啓新		
	董事	王宇宏		
	監察人	巫文傑	-	-
順天環匯企業 股份有限公司	董事長	柯興樹	15,000,000 (註四)	100%
	董事	柯啓新		
	董事	沈琬雯		
	監察人	林丙申		

註一：柯興樹、柯啓煜、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、柯啓煜係順天建設股份有限公司法人股東代表。

註三：柯興樹、柯啓新、王宇宏係順天建設股份有限公司法人股東代表。

註四：柯興樹、柯啓新、沈琬雯、林丙申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 110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	本期淨利 (稅後)	每股盈餘 (稅後)元
建高工程(股) 公司	200,000	4,330,729	3,812,108	518,620	1,539,719	37,896	25,315	1.27
台大興興業 (股)公司	25,500	23,210	45	23,165	-	(166)	(133)	(0.05)
順鼎建設(股) 公司	570,000	2,209,438	1,693,873	515,565	-	(58,424)	(46,743)	(0.82)
順天環匯 企業(股)公司	150,000	424,094	261,014	163,079	123,704	14,630	11,402	0.76

(二)、關係企業合併財務報表：請詳見第75~154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日止，子公司持有或處分本公司股票情形

111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)公司	200,000	自有資金	100%	本年度截至111年3月31日止	—	—	—	8,998 仟股 242,509 仟元	—	—	—
台大興興業(股)公司	25,500	自有資金	95.16%	本年度截至111年3月31日止	—	—	—	—	—	—	—
順鼎建設(股)公司	570,000	自有資金	85.61%	本年度截至111年3月31日止	—	—	—	—	—	—	—
順天環匯企業(股)公司	150,000	自有資金	100%	本年度截至111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三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無

順天建設股份有限公司



負責人：柯 興 樹

