

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.

一〇七年度年報

中華民國一〇八年五月十三日刊印

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：sweeten@sweeten.com.tw

代理發言人姓名：沈琬雯

代理發言人職稱：協理

代理發言人電話：(04) 22595777

電子郵件信箱：sweeten@sweeten.com.tw

二、公司之地址及電話

地址：台中市西屯區文心路二段 201 號 3 樓

電話：(04) 22595777

三、股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話

名稱：群益金鼎證券股份有限公司股務代理部

地址：臺北市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：廖年傑、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----- | 13~19 |
| 三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金----- | 20~25 |
| 四、公司治理運作情形----- | 25~41 |
| 五、會計師公費資訊----- | 42 |
| 六、更換會計師資訊----- | 43~44 |
| 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----- | 44 |
| 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----- | 45 |
| 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----- | 46~47 |
| 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----- | 48 |
| 肆、募資情形 | |
| 一、資本及股份----- | 49~53 |
| 二、公司債辦理情形----- | 53 |
| 三、特別股辦理情形----- | 53 |
| 四、海外存託憑證之辦理情形----- | 53 |
| 五、員工認股權憑證、限制員工權利新股辦理情形----- | 53 |
| 六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形----- | 53 |
| 七、資金運用計劃執行情形----- | 53 |
| 伍、營運概況 | |
| 一、業務內容----- | 54~55 |
| 二、市場及產銷概況----- | 55~58 |
| 三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料----- | 58 |
| 四、環保支出資訊----- | 59 |
| 五、勞資關係----- | 59 |
| 六、重要契約之說明----- | 59 |

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 | 60~63 |
| 二、最近五年度財務分析 | 64~66 |
| 三、最近年度財務報告之監察人審查報告 | 67 |
| 四、最近年度財務報告 | 68~152 |
| 五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告 | 153~223 |
| 六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，發生財務週轉困難情事，其對本公司財務狀況之影響 | 224 |

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

| | |
|---------------------------------------|---------|
| 一、財務狀況 | 225 |
| 二、財務績效 | 225 |
| 三、現金流量 | 226 |
| 四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響 | 226 |
| 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 | 226 |
| 六、最近年度及截至年報刊印日止，風險事項之分析評估 | 227~228 |
| 七、其他重要事項 | 228 |

捌、特別記載事項

| | |
|---------------------------------|---------|
| 一、關係企業相關資料 | 229~231 |
| 二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形 | 231 |
| 三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形 | 231 |
| 四、其他必要補充說明事項 | 231 |

玖、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十六條第三項第二

| | |
|-----------------------|-----|
| 款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項 | 232 |
|-----------------------|-----|

壹、致股東報告書

一、一〇七年度營業報告

(一) 一〇七年度營業計劃實施成果：

回顧一〇七年全球經濟成長由穩健轉為疲軟、國際金融市場由上漲轉為下跌、地緣政治局勢由緩和轉為緊繃；發達國家中的美國經濟一枝獨秀，歐洲經濟陷入疲軟，新興經濟體中亞洲保持較高增長，其他地區增速放緩。美國政府奉行單邊主義在全球範圍內加征關稅、重談雙邊協定等行動引發國際關係的失衡和貿易摩擦，而G7、G20、WTO、APEC等國際合作平臺無法對美國保護主義形成有效制約，全球多邊協調機制受到嚴重沖擊，美中兩大經濟體貿易戰不僅拖累世界經濟成長與國際金融市場，也成2019年全球經濟的最大風險之一。

臺灣房市去年整體呈現價格盤整緩跌、交易量回溫的格局，全年買賣移轉棟數27.7萬棟，年增約4.5%，連續兩年出現交易量反彈回升，主要原因還是民眾對於未來房價悲觀看法有所改善，加上穩定的自住需求回籠帶動交易量回升。對比2016年24.5萬棟房屋移轉數為自1991年以來新低，法拍數量無明顯增加情況下，在市場買氣逐步打開後，價格可望回穩。

| 時間 | 買賣 | 拍賣 | 繼承 | 贈與 |
|------|---------|-------|--------|--------|
| 2014 | 320,598 | 5,922 | 47,619 | 55,317 |
| 2015 | 292,550 | 4,669 | 49,950 | 55,531 |
| 2016 | 245,396 | 4,630 | 51,864 | 41,716 |
| 2017 | 266,086 | 4,899 | 53,521 | 42,994 |
| 2018 | 277,967 | 5,234 | 56,315 | 43,025 |
| 年增率 | 4.5% | 6.8% | 5.2% | 0.1% |

資料來源：內政部統計處

全臺歷年房屋各類移轉棟數



一、一〇七年度營業報告

(一) 一〇七年度營業計劃實施成果：

本公司營建個案採全部完工法，一〇七年營業收入新台幣 3,739,865 仟元，較一〇六年增加新台幣 2,663,936 仟元，增幅約 247.6%。一〇七年營業毛利新台幣 1,256,602 仟元，較一〇六年增加新台幣 767,642 仟元，增幅約 157%。

(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 | 107 年度 (個體) | 106 年度 (個體) | 107 年度 (合併) | 106 年度 (合併) |
|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 營業收入 | 3,739,865 | 1,075,929 | 4,187,845 | 1,479,962 |
| 營業毛利淨額 | 1,256,602 | 488,960 | 1,335,803 | 520,340 |
| 營業利益 | 979,991 | 280,946 | 1,015,412 | 288,817 |
| 綜合損益 | 930,817 | 279,360 | 930,309 | 279,118 |

(三) 財務收支及獲利能力分析：

| 項目 | | 107 年度 (個體) | 106 年度 (個體) | 107 年度 (合併) | 106 年度 (合併) |
|------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 獲利能力 | 資產報酬率(%) | 9.7 | 3.0 | 9.1 | 2.9 |
| | 權益報酬率(%) | 22.1 | 7.2 | 21.4 | 6.9 |
| | 稅前純益佔實收資本額(%) | 45.5 | 12.5 | 45.7 | 12.7 |
| | 純益率(%) | 24.8 | 25.9 | 22.2 | 18.9 |
| | 每股盈餘(元) | 4.31 | 1.20 | 4.31 | 1.20 |

(四) 研究發展狀況：

1. 業態研究發展方面：本公司積極擴大不動產綜合業態的參與，持續累積在工業區規劃與開發之經驗，與「順天經貿廣場」商辦大樓與零售之招租經營，並首度跨足「順天環匯」旅館及酒店式公寓運營，提供住宅以外的商用不動產開發管理經驗實務，可望成為公司經常性營業收入重要項目之一。
2. 產品規劃設計方面：『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。

二、一〇八年度經營計劃概要

(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。

(二) 預期銷售數量及其依據

本公司營建個案以全部完工法認列收入

1. 預計一〇八年度可認列主要收入來源為：

餘屋可售金額：「順天夏朵」約新台幣 3 億元、「順天天璞」約新台幣 1 億元、「順天天玥」約新台幣 1.3 億元、「順天上環匯」約新台幣 14 億元、「順天硯山行」約新台幣 8 億元。個案營收將依產權過戶完成及銷售進度入帳。

2. 「順天經貿廣場」商辦大樓，穩定的出租率可創造平穩的租賃收入。
3. 承攬「雲林科技工業區」、「台南科技工業區」開發案，其代辦費收入係按投入成本計列。
4. 興建中個案：「順天科博」住宅大樓案，總銷約 25 億元。
5. 一〇八年預計推出個案：「順天謙華」案預計總銷約 43 億、「永春段」案預計總銷約 52 億元、「景美段」案預計總銷約 12 億元、「大豐段」案預計總銷約 21.5 億元、「福星段」案預計總銷約 7.5 億元。

(三)重要產銷政策

1. 生產策略：

對於不同區段土地的評估與取得，審慎研究開發類型；積極爭取政府主辦之開發案；參與都市更新與規畫，拓展開發資源與視野。

創新的建築技術，無障礙環境與通用設計，低汙染低甲醛裝修材料，評估空氣汙染對建築業之影響，PM2.5 防治成華宅標配。達成產品精緻、工進掌握、成本控制、施工安全的目標。

2. 銷售策略：

對市場調查、產品差異化研討、產品定位、銷售型態之調整與訂定、售屋流程的分析、銷售締約的技巧等環節因地、因時制宜，推出為客戶量身打造的產品，「以客為尊」的態度以用心·專心·細心的態度面向客戶，感動客戶的服務目標，提升市場對品牌的評價。

三、未來公司發展策略

「順天經貿廣場」的經營管理，已組成商用不動產的營運團隊，提供使用者最佳的服務，成立子公司「順天環匯企業」持有並運營順天環匯酒店及酒店式公寓，以國際軟硬體規格設計之姿首度跨足旅館產業；而近年來積極參與工業區的規劃與開發累積了厚實經驗，拓展了住宅以外的其他不動產領域及業態，成為公司輕資產的營業收入來源。

四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

1. 總體經營環境的變化

近年各縣市土地成本翻揚，公告地價大幅調高，建設公司土地持有成本居高不下，且在營建原物料價格上漲與國內勞動成本大幅提高的影響之下。營建成本一路攀升。今年度全球景氣趨勢與外銷導向的台灣景氣動向，勢必隨美中貿易戰起舞。國內在去年底地方選舉過後，各縣市包括台中都有新的氣象，房市成交量亦以穩定復甦回應選舉結果。年初發佈的國泰房價指數也指出：中部新建預售市場價量，已經來到 2012 年以來的波段新高！但隨著時間接近明年總統大選，下半年市場亦存有此不確定因素的干擾。

然而總體經營環境在央行鬆綁信用管制區域、短期內維持低利環

境、增加貸款成數，讓買方市場意願略見回升，自住與自用型不動產需求依然存在。在政府投資重大交通建設或產業的地段，推出符合消費市場需求的產品，並經由更多元的開發方式分散區域與產業風險，增加公司各項業務收入，未來能更有效掌握年度營收入帳來源與進度。

此外，因應台商回流以及中部地區產業國際化程度的加深，政府也積極解決產業界五缺的問題，地方政府首長，也紛紛以積極招商或推展外銷回應社會各界期盼經濟發展的需求，成為工業區土地以及商務型酒店式公寓的需求支撐。

2. 對公司之影響與因應

因應外部環境的變化，順天也加大首購至首換市場的佔比至約 2/3，不會在這塊剛性需求的市場缺席。但為了長期品牌經營，順天仍持續在產品規劃與設計上投入研發能量，掌握國際最新的觀念、空間與建材的發展，提升整體專業能力與國際化視野，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，定義區隔市場，並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。

都市更新條例年初修法通過後，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。今年度順天潭子「大豐段」案即為台中市大型社區都更案的首例，今年度將於完成都更及建築許可程序後推案。

「順天環匯」酒店式公寓以國際規格規劃軟硬體，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今年開始營運，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，提供使用者最佳的服務，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。

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，繼「雲林科技工業區二期石榴班區」之後，今年初再取得了「台南科技工業區 4-2 期」的開發案，未來仍將持續開發新的個案以因應產業需求，擴大順天在工業區開發方面的成果，拓展住宅以外的其他不動產領域及業態，增加公司的營業收入來源。

台中地區為順天建設主要經營區域，首購及換屋族群仍具市場規模。但市場的價格主要決定在供需均衡，相對大臺北地區，中部都會區發展與人口增加趨勢穩定存在，房地產價格仍深具發展空間。酒店式公寓及參與大臺北新開發案的啟動，可望拓展不同的經營型態與區域，使公司業務更多元化，以穩健的態度經營，創造營業收入回饋股東投資收益。

董事長：柯興樹



貳、公司簡介

一、設立日期：民國 76 年 11 月 28 日

二、公司沿革：

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

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。
- (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1期」地下一樓及地上四樓透天別墅，採自地自建方式興建。
- (4)推出台中市西區「當代美術」地下三樓及地上十五樓店舖住宅大樓，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「順天市政經貿廣場」商辦大樓。
- (3)辦理盈餘轉增資壹億肆仟貳佰參拾伍萬壹仟貳佰玖拾元，實收資本額增加為壹拾伍億陸仟伍佰捌拾陸萬肆仟貳佰元。
- (4)本公司董事長柯興樹先生當選第十屆台中市磐石會會長。
- 民國97年(1)推出台中市西屯區「順天夏朵」地下五樓及地上三十樓店舖住宅大樓，採自地自建方式興建。
- (2)推出台中市西屯區「順天天賦」地下一樓及地上四樓透天別

墅，採自地自建方式興建。

(3)辦理盈餘轉增資參億肆仟肆佰肆拾玖萬壹佰貳拾元，實收資本額增加為壹拾玖億壹仟參拾伍萬肆仟參佰貳拾元。

民國 98 年 (1)推出台中市西屯區「順天科學家」地下二樓及地上十二樓住宅大樓，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「順天上環匯」地下六樓及地上二十一樓店舖住宅酒店式公寓，採自地自建方式興建。

(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。

(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。

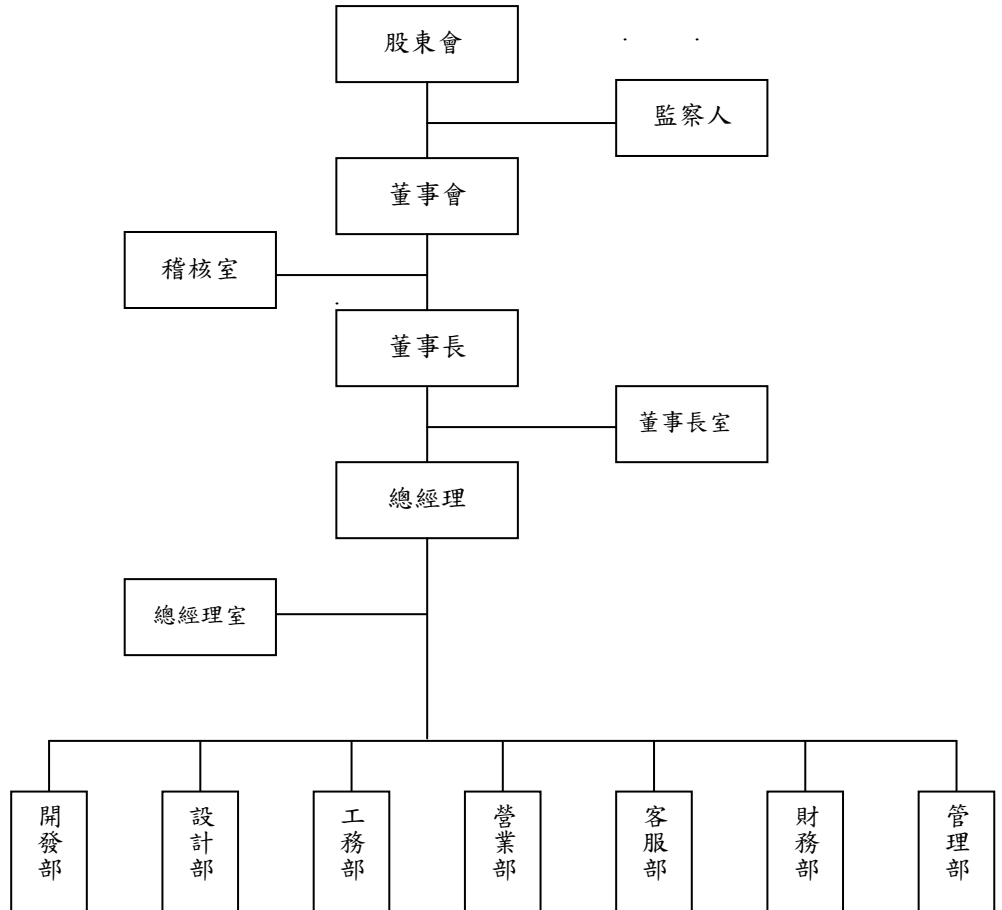
(2)辦理現金減資返還股本參億零參佰柒拾萬捌仟玖佰捌拾元，減資後實收資本額為貳拾貳億貳仟柒佰壹拾玖萬玖仟貳佰壹拾元。

民國 107 年 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。

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。辦公室租賃業務。 |
| 稽 核 室 | 負責內部控制制度之執行稽核及各部門作業績效之評估、追蹤及改善建議。 |
| 工 務 部 | 綜理營建工程有關施工計劃、工程預算編製成本分析、工程進度、施工監造、採購發包、施工管理、配合客戶變更事項之執行規劃、工程品質估驗、預算管制及結案成效檢討等業務。 |
| 開 發 部 | 負責土地資源的調查、分析、評估、開發、工業區專區開發、都更計畫等業務。 |
| 設 計 部 | 負責個案建築結構之設計規劃、施工圖面之審核修正。 |
| 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、辦公大樓管理、電腦資訊等業務。 |

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門主管資料：

(一) 董事、監察人：

董事及監察人資料 (一)

108年04月08日

| 職稱 (註1) | 國籍或註冊地 | 姓名 | 性別 | 選(就)任日期 | 任期 | 初次選任日期 (註2) | 選持 | | 任股份 | | 現持有股數 | | 配偶、未成年子女現在持有股份 | | 利用他人名義持有股份 | | 主要經(學)歷 (註3) | 目前兼任本公司及其他公司之職務 | 具配偶或以內關係之其他主要或監察人 | | |
|----------------------|--------|-----------|----|-----------|----|----------------|------------|-------|--------|-------|------------|-------|----------------|-----|------------|-----|-----------------|--|-------------------|-----|----|
| | | | | | | | 股數 | 持比率 | 股數 | 持比率 | 股數 | 持比率 | 股數 | 持比率 | 股數 | 持比率 | | | 職稱 | 姓名 | 關係 |
| 法人董事 | 中華民國 | 天興投資(股)公司 | - | 105.06.07 | 三年 | 105.06.07 | 12,681,629 | 5.01% | - | - | 11,230,833 | 5.04% | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 法人董事 代表人 (董事長) | 中華民國 | 柯興樹 | 男 | 105.06.07 | 三年 | 76.11.26 | 20,283,724 | 8.67% | 61,324 | 0.03% | 15,962,135 | 7.17% | - | - | - | - | - | 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 董事長(法人代表) 中威光電(股)公司 董事長 立隆電子工業(股)公司 董事 中國電器(股)公司 董事長 台大興業(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 程泰機械(股)公司 獨立董事 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 | 柯啓煌 | 父子 |
| 法人董事 | 中華民國 | 品達投資(股)公司 | - | 105.06.07 | 三年 | 96.06.12 | 7,588,434 | 3.61% | - | - | 8,517,948 | 3.82% | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 法人董事 代表人 | 中華民國 | 王力慶 | 男 | - | - | - | - | - | - | - | 1,125,400 | 0.51% | - | - | - | - | - | 朝陽科技大學企管系畢 美國休士頓 University of St. Thomas 企管碩士 | 品達投資(股)公司 董事長 | - | - |

| 職稱 (註1) | 國籍 或註冊地 | 姓名 | 性別 | 選(就)任日期 | 任期 | 初次選任日期 (註2) | 選持股份 | | 現持有股數 | | 配偶、未成年子女現在持有股份 | | 利用他人名義持有股份 | | 主要經(學)歷 (註3) | 目前兼任本公司及其他公司之職務 | 具配偶或二親等以內關係之其他董事或監察人 | |
|-------------|------------|-----------|----|-----------|----|----------------|-----------|-------|-----------|-------|----------------|-------|------------|------|---|---|----------------------|----|
| | | | | | | | 股數 | 持股比例 | 股數 | 持股比例 | 股數 | 持股比例 | 股數 | 持股比例 | | | 職稱 | 姓名 |
| 董事 | 中華民國 | 林益任 | 男 | 105.06.07 | 三年 | 76.11.26 | 5,301,913 | 2.52% | 5,536,135 | 2.49% | 222,176 | 0.10 | - | - | 東勢高工製圖科畢業 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 | - | - |
| 法人董事 | 中華民國 | 超天投資(股)公司 | - | 105.06.07 | 三年 | 102.06.10 | 4,256,444 | 1.82% | 4,053,256 | 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 | - | - |
| 法人董事 代表人 | 中華民國 | 巫文傑 | 男 | - | - | - | - | - | 1,663,100 | 0.75% | - | - | - | - | 台大財金系學士 美國威斯康辛大學 MBA 不動產估價師高考及格 | 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 超天投資(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 順元開發(股)公司 監察人 順鼎建設(股)公司 監察人 青睞建設(股)公司 監察人 青園建設(股)公司 監察人 青成建設(股)公司 監察人 | 巫承勳 | 兄弟 |
| 董事 | 中華民國 | 陳秀惠 | 女 | 105.06.07 | 三年 | 102.06.10 | 549,297 | 0.24% | 538,913 | 0.24% | - | - | - | - | 台中商專企管科畢業 暨南國際大學管理學院境外碩士 高階主管經營管理碩士 | 遠盈投資(股)公司 董事長 財團法人順天文教基金會 董事 遠昌投資(股)公司 董事 | - | - |
| 董事 | 中華民國 | 柯啓煌 | 男 | 105.06.07 | 三年 | 99.06.15 | 1,359,917 | 0.65% | 3,599,819 | 1.62% | 172,166 | 0.08% | - | - | 英國 Middlesex MBA | 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 董事長 台大興興業(股)公司 董事(法人代表) | 柯興樹 | 父子 |
| 董事 | 中華民國 | 林賜農 | 男 | 105.06.07 | 三年 | 93.06.05 | 85,737 | 0.04% | 90,867 | 0.04% | 90,867 | 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 董事長 | - | - |

| 職稱 (註1) | 國籍或註冊地 | 姓名 | 性別 | 選(就)任日期 | 任期 | 初次選任日期 (註2) | 選持有股份 | | 現持有股數 | | 配偶、未成年子女現在持有股份 | | 利用他人名義持有股份 | | 主要經(學)歷 (註3) | 目前兼任本公司及其他公司之職務 | 配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人 | |
|-----------------------|------------------|-----------|----|-----------|----|----------------|-----------|-------|-----------|--------|----------------|--------|------------|---|--|---------------------|------------------------|--------|
| | | | | | | | 股數 | 持股比例 | 股數 | 持股比例 | 股數 | 持股比例 | 股數 | 持股比例 | | | 職稱 | 姓名 |
| 獨立董事 | 中華民國 | 廖年亨 | 男 | 105.06.07 | 三年 | 105.06.07 | - | - | - | - | - | - | - | - | 逢甲大學國際貿易系畢業 興農(股)公司副董事長 | 立隆電子工業(股)公司 董事 | - | - |
| 獨立董事 | 中華民國 | 張志勝 | 男 | 105.06.07 | 三年 | 105.06.07 | - | - | - | - | - | - | - | 台中商專會計科畢業 大葉大學造型藝術研究所碩 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 | - | - | - | |
| 法人 監察人 | 中華民國 | 天德投資(股)公司 | - | 105.06.07 | 三年 | 99.06.15 | 2,137,892 | 1.02% | 2,580,131 | 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、監察人 | - | - | |
| 法人監察 人代表人 | 中華民國 | 巫承勳 | 男 | - | - | - | - | - | 2,163,203 | 0.97% | - | - | - | 台灣大學政治系畢 | 美光投資(股)公司 董事 國友投資(股)公司 董事 百威投資(股)公司 董事 中南海酒店(股)公司 董事 順元開發(股)公司 董事 美兆投資(股)公司 董事長 青陸建設(股)公司 監察人 起大投資(股)公司 監察人 青園建設(股)公司 董事 青成建設(股)公司 董事 | 法人 董事 代表 人 | 巫 文 傑 | 兄 弟 |
| 法 人 監 察 人 | 中 華 民 國 | 崇友投資(股)公司 | - | 105.06.07 | 三年 | 99.06.15 | 2,406,719 | 1.15% | 2,836,484 | 1.27% | - | - | - | 順天建設(股)公司法人監察 人 | - | - | - | - |
| 法人監察 人代表人 | 中 華 民 國 | 巫國裕 | 男 | - | - | - | - | - | 2,289 | 0.001% | 8,917 | 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) 新賜安蔘藥行 負責人 | - | - | |

| 職稱 (註1) | 國籍或註冊地 | 姓名 | 性別 | 選(就)任日期 | 任期 | 初次選任日期 (註2) | 選持有股份 | | 現持有股數 | | 配偶、未成年子女現在持有股份 | | 利用他人名義持有股份 | | 主要經(學)歷 (註3) | 目前兼任本公司及其他公司之職務 | 具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人 | |
|------------|--------|-----------|----|-----------|----|----------------|-----------|-------|-----------|--------|----------------|-------|------------|------|---------------------------------|-----------------|-------------------------|----|
| | | | | | | | 股數 | 持股比例 | 股數 | 持股比例 | 股數 | 持股比例 | 股數 | 持股比例 | | | 職稱 | 姓名 |
| 法人監察人 | 中華民國 | 順得投資(股)公司 | - | 105.06.07 | 三年 | 99.06.15 | 3,386,773 | 1.61% | 3,589,534 | 1.61% | - | - | - | - | 順天建設(股)公司法人董事 順天建設(股)公司法人監察人 | - | - | - |
| 法人監察人代表人 | 中華民國 | 林潔貞 | 女 | - | - | - | - | - | 12,261 | 0.006% | 1,713,965 | 0.77% | - | - | 台中教育大學初教系畢業 | 順得投資(股)公司 董事長 | - | - |

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：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3：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。

董事、監察人屬法人股東代表者股權比例占前十名之股東：

表一：法人股東之主要股東

107年12月31日

| 法人股東名稱(註1) | 法人股東之主要股東(註2) |
|------------|---|
| 天興投資股份有限公司 | 柯啓煜 69.59%、柯啓新 19.58%、柯興樹 10.83% |
| 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 | 美兆投資(股)公司 81.82%、巫國想 6.36%、林青憶 5.46%、巫文傑 2%、巫承勳 1.82%、美光投資(股)公司 1.18%、巫佳芸 0.91%、百威投資(股)公司 0.45% |
| 天想投資股份有限公司 | 巫國想 38%、林青憶 26%、巫承勳 12%、巫文傑 11%、巫佳芸 6%、國友投資(股)公司 4%、超大投資(股)公司 3% |
| 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% |
| 順得投資股份有限公司 | 楊士賢 45.12%、楊欣榮 45.12%、楊美滿 9.56%、林潔貞 0.2% |

註1：董事、監察人屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。

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

表二：表一主要股東為法人者其主要股東

107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%、林青憶 4.6%、巫文傑 3.68%、巫承勳 3.68%、巫佳芸 1.84% |
| 美光投資股份有限公司 | 美兆投資(股)公司 37.76%、巫文傑 14.69%、巫承勳 13.57%、巫國想 11.83%、林青憶 9.96%、巫佳芸 5.6%、超大投資(股)公司 3.49%、百威投資(股)公司 3.1% |
| 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%、林青憶 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% |
| 國友投資股份有限公司 | 美兆投資(股)公司 41.87%、巫國想 23.49%、林青憶 11.74%、巫承勳 9.98%、巫文傑 8.22%、巫佳芸 2.35%、天想投資(股)公司 2.35% |
| 超大投資股份有限公司 | 美兆投資(股)公司 81.82%、巫國想 6.36%、林青憶 5.46%、巫文傑 2%、巫承勳 1.82%、美光投資(股)公司 1.18%、巫佳芸 0.91%、百威投資(股)公司 0.45% |
| 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。

董事及監察人資料 (二)

108 年 04 月 08 日

| 姓名 | 是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格 | | | 符合獨立性情形 (註 1) | | | | | | | | | | 兼任 其他 公開 發行 公司 獨立 董事 家數 |
|----------------------|--|--|---|---------------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|--|
| | 商務、法 務、財 務、會 計或 公司 業 務所 須相 關科 系之 公 私 立 大 專 院 校 講 師 以 上 | 法官、檢 察 官、 律 師、 會 計 師 或 其 他 與 公 司 業 務 所 需 之 國 家 考 試 及 格 領 有 證 書 之 專 門 職 業 及 技 術 人 員 | 商務、 法 務、 財 務、 會 計 或 公 司 業 務 所 須 之 工 作 經 驗 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | |
| 天興投資(股)公司 代表人：柯興樹 | 否 | 否 | 是 | | | | | | √ | √ | | √ | | 1 家 |
| 品達投資(股)公司 代表人：王力慶 | 否 | 否 | 是 | √ | √ | | √ | | √ | √ | √ | √ | √ | 無 |
| 林益任 | 否 | 否 | 是 | √ | | | √ | | √ | √ | √ | √ | √ | 無 |
| 超大投資(股)公司 代表人：巫文傑 | 否 | 是 | 是 | | | √ | | √ | √ | √ | | √ | √ | 無 |
| 陳秀惠 | 否 | 否 | 是 | √ | | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | 無 |
| 柯啓煜 | 否 | 否 | 是 | | | | | | √ | √ | | √ | √ | 無 |
| 林賜農 | 否 | 否 | 是 | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | 無 |
| 廖年亨 | 否 | 否 | 是 | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | 無 |
| 張志勝 | 否 | 是 | 是 | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | 無 |
| 天想投資(股)公司 代表人：巫承勳 | 否 | 否 | 是 | √ | √ | √ | | √ | √ | √ | | √ | √ | 無 |
| 崇友投資(股)公司 代表人：巫國裕 | 否 | 否 | 是 | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | 無 |
| 順得投資(股)公司 代表人：林潔貞 | 否 | 否 | 是 | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | 無 |

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

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司之關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。
- (8) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9) 未有公司法第 30 條各款情事之一。
- (10) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管：

108年04月08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 | 持股比例 | | 股數 | 持股比例 | | | 職稱 | 姓名 | 關係 |
| 總經理 | 中華民國 | 林丙申 | 男 | 99.09.01 | 3,027 | 0.001% | 3,027 | 0.001% | - | 東海大學建築學士、碩士 林丙申建築師事務所建築師 逢甲大學建築學系講師 台中市建築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 | - | - | 3,178 | 0.001% | - | 中興大學管理學碩士 機噐工業(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 | 32,125 | 0.01% | - | - | - | 台中商專企管科畢業 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) | - | - | - |
| 總經理室經理(兼任董事長室) | 中華民國 | 鄭雷月 | 女 | 93.02.01 | - | - | - | - | - | 逢甲大學經濟系畢業 三水紡織公司特助 | - | - | - | - |
| 稽核室副理 | 中華民國 | 顏妙如 | 女 | 99.06.01 | - | - | - | - | - | 文化大學會計系畢業 | - | - | - | - |
| 設計部副理 | 中華民國 | 許天映 | 男 | 100.01.01 | 1,681 | 0.0008% | - | - | - | 淡江大學建築系畢業 台大農村建築研究所助理 太平洋建設工程師 皇普建設設計部專員 | - | - | - | - |
| 工務部副理 | 中華民國 | 林正忠 | 男 | 107.11.01 | - | - | - | - | - | 屏東科技大學土木工程系 | - | - | - | - |
| 客服部副理 | 中華民國 | 吳安居 | 男 | 94.01.01 | - | - | 16 | 0.00001% | - | 台中商專企管科畢業 力霸房屋科長 | - | - | - | - |
| 管理部副理 | 中華民國 | 楊健村 | 男 | 102.03.01 | - | - | - | - | - | 淡江大學企管系畢業 達新工業公司專員 | - | - | - | - |

三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金：

(一)採彙總配合級距揭露方式：

1. 董事之酬金

107年12月31日 單位：新台幣仟元

| 職稱 | 姓名 | 董事酬金 | | | | 兼任員工領取相關酬金 | | | | A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例 | | 有無來自子公司以外轉投資事業酬金 | | |
|-----|---|-------|-----------|----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|----------------------------|-----------|------------------|-------|---|
| | | 報酬(A) | | 退職退休金(B) | | 董事酬勞(C) | | 業務執行費用(D) | | A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例 | | | | |
| | | 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 | | | |
| 董事長 | 天興投資(股)公司 代表人:柯興樹 柯興樹 | - | - | 33,853 | 948 | 948 | 3.75% | 4,017 | 5,462 | - | - | 4.18% | 4.34% | 無 |
| 董事 | 林益任 超大陸投資(股)公司 代表人:巫文傑 巫文傑 陳秀惠 柯啟翌 品達投資(股)公司 代表人:王力慶 王力慶 林賜農 張志勝(獨立董事) 廖年亨(獨立董事) | - | - | 33,853 | 948 | 948 | 3.75% | 8,168 | 8,168 | - | - | - | - | 無 |

*除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金：無

酬金級距表

| 給付本公司各個董事酬金級距 | 董事姓名 | | | |
|---------------------------------------|---|---|---|---|
| | 前四項酬金總額(A+B+C+D) | | 前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G) | |
| | 本公司 | 財務報告內所有公司H | 本公司 | 財務報告內所有公司I |
| 低於 2,000,000 元 | 1 林益任 2 巫文傑 3 超大投資(股) 公司代表人: 巫文傑 4 陳秀惠 5 品達投資(股) 公司代表人: 王力慶 6 王力慶 7.林賜農 8 張志勝 9.廖年亨 | 1 林益任 2 巫文傑 3 超大投資(股) 公司代表人: 巫文傑 4 陳秀惠 5 品達投資(股) 公司代表人: 王力慶 6 王力慶 7.林賜農 8 張志勝 9.廖年亨 | 1 林益任 2 巫文傑 3 超大投資(股) 公司代表人: 巫文傑 4 陳秀惠 5 品達投資(股) 公司代表人: 王力慶 6 王力慶 7.林賜農 8 張志勝 9.廖年亨 | 1 林益任 2 巫文傑 3 超大投資(股) 公司代表人: 巫文傑 4 陳秀惠 5 品達投資(股) 公司代表人: 王力慶 6 王力慶 7.林賜農 8 張志勝 9.廖年亨 |
| 2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含) | 柯啓煜 | 柯啓煜 | — | — |
| 5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含) | — | — | 柯啓煜 | 柯啓煜 |
| 10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含) | 1.天興投資(股) 公司代表人柯 興樹 2.柯興樹 | 1.天興投資(股) 公司代表人柯 興樹 2.柯興樹 | 1.天興投資(股) 公司代表人柯 興樹 2.柯興樹 | 1.天興投資(股) 公司代表人柯 興樹 2.柯興樹 |
| 15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含) | — | — | — | — |
| 30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含) | — | — | — | — |
| 50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含) | — | — | — | — |
| 100,000,000 元以上 | — | — | — | — |
| 總計 | 9 席 | 9 席 | 9 席 | 9 席 |

2. 監察人之酬金

107年12月31日 單位：新台幣仟元

| 職稱 | 姓名 | 監察人酬金 | | | | | | A、B、C等三項總額占稅後純益之比例 | | 有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金 |
|-----|----------------------|-------|-----------|-------|-----------|-----------|-----------|--------------------|-----------|--------------------|
| | | 報酬(A) | | 酬勞(B) | | 業務執行費用(C) | | 本公司 | 財務報告內所有公司 | |
| | | 本公司 | 財務報告內所有公司 | 本公司 | 財務報告內所有公司 | 本公司 | 財務報告內所有公司 | | | |
| 監察人 | 崇友投資(股)公司 代表人：巫國裕 | — | — | 1,650 | 1,650 | 318 | 318 | 0.22% | 0.22% | 無 |
| | 巫國裕 | | | | | | | | | |
| | 順得投資(股)公司 代表人：林潔貞 | | | | | | | | | |
| | 林潔貞 | | | | | | | | | |
| | 天想投資(股)公司 代表人：巫承勳 | | | | | | | | | |
| | 巫承勳 | | | | | | | | | |

酬金級距表

| 給付本公司各個監察人酬金級距 | 監察人姓名 | |
|---------------------------------------|---|---|
| | 前三項酬金總額(A+B+C) | |
| | 本公司 | 財務報告內所有公司 D |
| 低於 2,000,000 元 | 1.崇友投資(股)公司 代表人：巫國裕 2.巫國裕 3.順得投資(股)公司 代表人：林潔貞 4.林潔貞 5.天想投資(股)公司 代表人：巫承勳 6.巫承勳 | 1.崇友投資(股)公司 代表人：巫國裕 2.巫國裕 3.順得投資(股)公司 代表人：林潔貞 4.林潔貞 5.天想投資(股)公司 代表人：巫承勳 6.巫承勳 |
| 2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含) | — | — |
| 5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含) | — | — |
| 10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含) | — | — |
| 15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含) | — | — |
| 30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含) | — | — |
| 50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含) | — | — |
| 100,000,000 元以上 | — | — |
| 總計 | 3 席 | 3 席 |

3. 總經理及副總經理之酬金

107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 | 現金金額 | 股票金額 | 本公司 | 財務報告內所有公司 | |
| 總經理 | 林丙申 | 4,256 | 4,256 | — | — | 6,550 | 6,550 | 2,643 | — | 2,643 | — | 1.45% | 1.45% | 無 |
| 開發部副總 | 王宇宏 | | | | | | | | | | | | | |

酬金級距表

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

4. 分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

107年12月31日 單位：新台幣仟元

| | 職稱 | 姓名 | 股票金額 | 現金金額 | 總計 | 總額占稅後純益之比例(%) |
|-----|-------|-----|------|-------|-------|---------------|
| 經理人 | 總經理 | 林丙申 | — | 5,116 | 5,116 | 0.55% |
| | 開發部副總 | 王宇宏 | | | | |
| | 財務部協理 | 沈琬雯 | | | | |
| | 營業部協理 | 林柏屹 | | | | |

(二)公司如有下列情事之一者，應揭露個別董事及監察人及酬金：

1. 最近二年度個體財務報告曾出現稅後虧損者，應揭露個別董事及監察人之酬金。但最近年度個體財務報告已產生稅後淨利，且足以彌補累積虧損者，不在此限：無此情事。
2. 最近年度董事持股成數不足情事連續達三個月以上者，應揭露個別董事之酬金；最近年度監察人持股成數不足情事連續達三個月以上者，應揭露個別監察人之酬金：無此情事。
3. 最近年度任三個月份董事、監察人平均設質比率大於百分之五十者，應揭露於各該月份設質比率大於百分之五十之個別董事、監察人酬金：無此情事。
4. 全體董事、監察人領取財務報告內所有公司之董事、監察人酬金占稅後淨利超過百分之二，且個別董事或監察人領取酬金超過新臺幣一千五百萬元者，應揭露該個別董事或監察人酬金：無此情事。

(三)分別比較說明本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占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：新台幣仟元

| 職稱 | 107年度 | | | | 106年度 | | | |
|----------|--------|-----------|----------|-----------|--------|-----------|----------|-----------|
| | 酬金金額 | | 占稅後純益比率% | | 酬金金額 | | 占稅後純益比率% | |
| | 本公司 | 合併報表內所有公司 | 本公司 | 合併報表內所有公司 | 本公司 | 合併報表內所有公司 | 本公司 | 合併報表內所有公司 |
| 董事 | 38,818 | 40,263 | 4.18 | 4.34 | 13,150 | 14,398 | 4.71 | 5.15 |
| 監察人 | 1,968 | 1,968 | 0.22 | 0.22 | 888 | 888 | 0.32 | 0.32 |
| 總經理及副總經理 | 13,449 | 13,449 | 1.45 | 1.45 | 6,200 | 6,200 | 2.22 | 2.22 |

本公司本年度稅後純益較去年增加約 232.4%，每位董事平均酬勞較上年度增加約 195%，每位監察人平均酬勞較上年度增加約 122%。董監事之酬金包括車馬費、董監酬勞，在車馬費方面，依董監事出席董事會情形支付，董監事酬勞方面，係依本公司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、監察人酬勞，但公司尚有累積虧

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：

董事會運作情形資訊

最近年度董事會開會 6 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 | 天興投資(股)公司 法人代表：柯興樹 | 6 | 0 | 100% | |
| 董 事 | 林益任 | 6 | 0 | 100% | |
| 董 事 | 品達投資(股)公司 法人代表：王力慶 | 6 | 0 | 100% | |
| 董 事 | 超大投資(股)公司 法人代表：巫文傑 | 6 | 0 | 100% | |
| 董 事 | 柯啓煜 | 5 | 0 | 83% | |
| 董 事 | 陳秀惠 | 5 | 0 | 83% | |
| 董 事 | 林賜農 | 3 | 0 | 50% | |
| 獨立董事 | 張志勝 | 2 | 1 | 33% | |
| 獨立董事 | 廖年亨 | 5 | 0 | 83% | |

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；

107 年 11 月 8 日董事會提案:修訂本公司「內部控制制度」，所有出席獨立董事均照案通過。

(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：本公司本年度董事會議案無此情形。

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，並設置薪酬委員會履行職務，預計 108 年度設立審計委員會。

(二) 審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形：

1. 審計委員會運作情形：本公司尚未設置審計委員會，預計 108 年設置完成。

2. 監察人參與董事會運作情形：

監察人參與董事會運作情形

最近年度董事會開會 6 次 (A) 列席情形如下：

| 職稱 | 姓名 | 實際列席次數(B) | 實際列席率(%) (B/A) | 備註 |
|---|-----------------------|-----------|-------------------|----|
| 監察人 | 崇友投資(股)公司 法人代表：巫國裕 | 6 | 100% | |
| 監察人 | 順得投資(股)公司 法人代表：林潔貞 | 6 | 100% | |
| 監察人 | 天想投資(股)公司 法人代表：巫承勳 | 6 | 100% | |
| 其他應記載事項： 一、監察人之組成及職責： (一) 監察人與公司員工及股東之溝通情形：監察人必要時可隨時與公司員工及股東聯絡。 (二) 監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形：本公司內部稽核主管定期向監察人呈報稽核報告，並就財務報告事項與公司經理人討論，必要時與會計師聯絡，溝通情形良好。 二、監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理：最近年度監察人列席董事會，並未對董事會討論的議題提出異議。 | | | | |

(三)公司治理運作情形及其與上市公司治理實務守則差異情形及原因：

| 評估項目 | 運作情形 | | 與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因 |
|---|------|---|---|
| | 是 | 否 | |
| 一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？ | ✓ | ✓ | 本公司雖尚未訂定「公司治理實務守則」，但董事會已依公司治理之精神運作，監察人之監督功能亦十分落實，未來更加強資訊透明度與強化董事會職能，推動公司治理運作。 |
| 二、公司股權結構及股東權益 | ✓ | | 尚無重大差異 |
| (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？ | ✓ | | 尚無重大差異 |
| (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？ | ✓ | | 尚無重大差異 |
| (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？ | ✓ | | 尚無重大差異 |
| (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？ | ✓ | | 尚無重大差異 |
| 三、董事會之組成及職責 | | | 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。 |
| (一) 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？ | ✓ | | |
| (二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計 | ✓ | | |

| 評估項目 | 運作情形 | | 與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因 |
|--|----------------------------|--|----------------------------|
| | 是 | 否 | |
| <p>委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？</p> <p>(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？</p> <p>(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？</p> | <p>是</p> <p>✓</p> <p>✓</p> | <p>摘要說明</p> <p>於108年設置審計委員會。</p> <p>(三) 本公司尚未訂定董事會績效評估辦法，未來將依規定及公司營運狀況評估訂定。</p> <p>(四) 本公司每年定期由簽證會計師出具獨立性聲明書，財會部門依檢查表逐項(如下)評估獨立性、適任性，提報董事會通過。本公司簽證會計師與本公司除簽證及稅案件之費用外，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。</p> <p>獨立性指標項目符合(是)符合(否)</p> <p>1. 會計師與委託人無直接或重大間接財務利害關係：是</p> <p>2. 會計師與委託人無任何不適當利害關係：是</p> <p>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</p> <p>4. 不得與委託人有金錢借貸之情事：是</p> <p>5. 不得與委託人有共同投資或分享利益之關係：是</p> <p>6. 不得兼任委託人之經常工作，支領固定薪酬：是</p> <p>7. 不得收取任何與業務有關之佣金：是</p> <p>8. 會計師任期是否未連續超過七年：是</p> | <p>未來配合法令辦理</p> <p>無差異</p> |

| 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 | |
| 四、上市上櫃公司是否設置公司治理專(兼)職單位或人員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、依法辦理董事會及股東會議事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)? | ✓ | | 無差異 本公司尚未設置公司治理專(兼)職單位，但有相關業務之專人負責公司相關事務，提供董事、監察人執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會議事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等。 |
| 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，並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? | ✓ | | 無差異 本公司設有發言人及代理發言人，公司網站設置利害關係人專區與利害關係人建立溝通管道。 |
| 六、公司是否委任專業股務代理機構辦理股東會事務? | ✓ | | 無差異 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。 |
| 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、法人說明會過程放置公司網站等)? | ✓ ✓ | | 無差異 (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。 |
| 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 | ✓ | | 無差異 (一) 員工權益:本公司對員工提供良好工作環境，重視教育訓練，依規定提撥退休金，成立職工福利委員會，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。 |

| 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 | |
| 事及監察人購買責任保險之情形等)？ | | <p>(三)投資者關係:本公司正派經營其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。</p> <p>(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。</p> <p>(五)利害關係人之權益:於公司網站設置利害關係人聯絡窗口，以維護權益。</p> <p>(六)董事監察人進修情形:依上市上櫃董事進修要點安排進修課程，亦隨時告知董事會及監察人公司治理相關法令更新情形。</p> <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)公司為董事及監察人購買責任保險之情形:本公司尚未為董事及監察人購買責任保險，依法令規定於108年6月30前辦理完成。</p> | |
| 九、請就臺灣證券交易所股份有限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>九、請就臺灣證券交易所股份有限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:於股東會議事錄紀錄出席董監事，年報揭露股東常會決議事項之執行情形及董監事進修情形。</p> <p>尚未改善者提出優先加強事項與措施:本公司擬於108年設置審計委員會。</p> |

(四)公司設置薪資報酬委員會之組成、職責及運作情形：

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

(1)薪資報酬委員會成員資料

| 身分別 (註1) | 姓名 | 是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格 | | | 符合獨立性情形(註2) | | | | | | | | 兼任 其他 公開 發行 公司 薪資 報酬 委員 成員 家數 | 備註 |
|-------------|-----|--|---|---|-------------|---|---|---|---|---|---|---|--|-----------------|
| | | 商務、法 務、財務、 會計或公 司業務所 需相關料 系之公私 立大專院 校講師以 上 | 法官、檢察 官、律師、 會計師或 其他與公 司業務之 國、家、 考試及 領有證 書之專 業及技 術人員 | 具有商 務、法 務、財 務、會 計或公 司業務 所需之 工作經 驗 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | | |
| 獨立 董事 | 張志勝 | — | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | — | 105.6.7 選任獨董 |
| 其他 | 楊德華 | — | — | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | — | |
| 其他 | 吳德銓 | — | — | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | — | |

註3:

本委員會應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：

- 一. 定期檢討章程並提出修正建議。
- 二. 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。
- 三. 定期評估本公司董事、監察人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。

註1:身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

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

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

註3:說明薪酬委員其職權範圍。

(2)薪資報酬委員會運作情形資訊

- 一、本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。
- 二、本屆委員任期：105 年 6 月 7 日至 108 年 6 月 6 日，最近年度薪資報酬委員會開會 2 次(A)，委員資格及出席情形如下：

| 職稱 | 姓名 | 實際出席次數 (B) | 委託出席 次數 | 實際出席率 (%) (B/A)(註) | 備註 |
|-----|-----|---------------|------------|--------------------------|----|
| 召集人 | 張志勝 | 2 | 0 | 100% | |
| 委員 | 吳德銓 | 2 | 0 | 100% | |
| 委員 | 楊德華 | 1 | 1 | 50% | |

其他應記載事項：

- 一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無此情形。
- 二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無此情形。

註：

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

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

| 履行社會責任情形 | | 運作情形 | | 與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因 | |
|--|---|------|---|------------------------------|------|
| | | 是 | 否 | | 摘要說明 |
| <p>一、落實公司治理</p> <p>(一) 公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？</p> <p>(二) 公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？</p> <p>(三) 公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？</p> <p>(四) 公司是否訂定合理薪酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？</p> | ✓ | ✓ | <p>(一) 本公司尚未訂定「企業社會責任守則」。</p> <p>(二) 本公司尚未訂定「企業社會責任守則」。</p> <p>(三) 本公司尚未設置推動企業社會責任專(兼)職單位。</p> <p>(四) 本公司不定期對董事、監察人做有關公司治理及對員工做有關企業倫理之宣導，並於員工手冊中明訂相關獎懲辦法。</p> | 本公司尚未訂定「企業社會責任守則」，未來視實際需求評估。 | |
| | ✓ | ✓ | <p>(一) 本公司執行垃圾分類，並推動用表單無紙化、用紙減量及重覆使用，鼓勵使用環保餐具推動垃圾分類，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。</p> <p>(二) 本公司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。</p> <p>(三) 氣候變遷可能對原物料價格造成影響，因此本公司不定期對員工宣導節約能源，定期清洗空調，減低應運電力之消耗，響應政府節能減碳。</p> | 無差異 無差異 無差異 | |
| | ✓ | ✓ | | | |
| | <p>二、發展永續環境</p> <p>(一) 公司是否致力於提升各項資源之利用率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？</p> <p>(二) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？</p> <p>(三) 公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？</p> | ✓ | ✓ | | |
| <p>三、維護社會公益</p> | | | | | |

| 評估項目 | 運作情形 | | 與上市櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因 |
|---|------|--|-------------------------|
| | 是 | 否 | |
| (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？ | ✓ | | 無差異 |
| (二) 公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？ | ✓ | | 無差異 |
| (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？ | ✓ | | 尚無重大差異 |
| (四) 公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？ | ✓ | | 尚無重大差異 |
| (五) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？ | ✓ | | 尚無重大差異 |
| (六) 公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？ | ✓ | | 尚無重大差異 |
| (七) 對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？ | ✓ | | 尚無重大差異 |
| (八) 公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？ | ✓ | | 尚無重大差異 |
| (九) 公司與其主要供應商之契約是否包含供應商 | ✓ | | 尚無重大差異 |
| | | <p>摘要說明</p> <p>(一)公司依照勞基法，保障員工權益，依法定期舉辦勞資會議，設置職工福利委員會負責監督保障員工相關權益。</p> <p>(二)本公司員工有任何問題均可向主管反應，主管視問題情況適切處理。</p> <p>(三)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。</p> <p>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。</p> <p>3.每二年對在職員工進行健康檢查，並有提供醫護諮詢。</p> <p>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。</p> <p>(四)本公司定期召開主管會議，溝通與協調部門及員工有關公司營運情形。</p> <p>(五)本公司不定期提供員工教育訓練課程，供員工進修加強職能。</p> <p>(六)本公司與客戶建立良好的溝統管道，達成客戶滿意，完成永續經營之目標。</p> <p>(七)公司產品均符合相關規定，未有損害消費者權益之情形。</p> <p>(八)本公司之供應商為所屬之重要子公司，嚴格要求品質，共同致力提升企業社會責任。</p> <p>(九)本公司之供應商為所屬之重要子公司，嚴格要求</p> | |

| 評估項目 | 運作情形 | | 與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因 |
|---|------|---------------------------|---------------------------|
| | 是 | 否 | |
| 如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？ | | 品質，共同致力提升企業社會責任。 | |
| 四、加強資訊揭露 (一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？ | ✓ | 本公司尚未訂定「企業社會責任守則」，故本項不適用。 | 本公司尚未訂定「企業社會責任守則」，故本項不適用。 |
| 五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：本公司尚未訂定「企業社會責任守則」，故本項不適用。 | | | |
| 六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊： 1. 本公司建築積極引進綠建築及健康住宅之建築概念，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。 | | | |
| 七、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：本公司尚未編制企業社會責任報告書，未來視發展趨勢考量編製。 | | | |

(六)公司履行誠信經營情形及採行措施：

| 落實誠信經營情形 | | 運作情形 | | 與上市櫃公司誠信經營守則差異情形及原因 |
|--|---|---------------|------|---------------------|
| | | 評估項目 | 摘要說明 | |
| 是 | 否 | 是 | 否 | 尚無重大差異 |
| <p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一) 公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實誠信經營政策之承諾？</p> <p>(二) 公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各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？</p> <p>(三) 公司是否對「上市櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？</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) 本公司遵循公司法證交法等法令規章，已於誠信守則中明定遵循辦法及懲戒措施有違反時的呈報程序。</p> <p>(三) 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。</p> | <p>尚無重大差異</p> | | |
| <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訂誠信行為條款？</p> <p>(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期向董事會報告其執行情形？</p> <p>(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？</p> <p>(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，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？</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。</p> <p>(三) 本公司員工於執行業務時，發現與其自身有利害衝突情形，應主動呈報部門主管。</p> <p>(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，並定期向董事</p> | <p>尚無重大差異</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 | |
| (五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？ | ✓ | | 會報告稽核執行情形。 (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 | ✓ | | 尚無重大差異 |
| (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。 |
| 四、加強資訊揭露 | ✓ | | 尚無重大差異 |
| (一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂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，揭露所訂誠信經營守則相關資訊 |
| 五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：尚無重大差異 | | | 本公司已透過公司網站及公開資訊觀測站，揭露所訂誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：尚無重大差異 |
| 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)：如上一列說明 | | | |

(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之瞭解的重要資訊：
本公司董事及監察人進修情形

| 職稱 | 姓名 | 主辦單位 | 課程內容 | 進修時數 | 備註 |
|------|-----|----------------|---------------------------|------|----|
| 董事長 | 柯興樹 | 財團法人證券暨期貨發展基金會 | 企業貪腐之發展趨勢與防制作為-從公司治理之觀點談起 | 3小時 | |
| | | 社團法人中華公司治理會 | 資訊安全治理的趨勢與挑戰 | 3小時 | |
| 獨立董事 | 張志勝 | 中華民國會計師公會全國聯合會 | 非上市櫃公司新式查核報告解析 | 3小時 | |
| | | 中華民國會計師公會全國聯合會 | 家族財產規劃之法律關係及稅務問題 | 3小時 | |
| | | 中華民國會計師公會全國聯合會 | 107年下半年最新稅務法令與實務 | 3小時 | |
| | | 中華民國會計師公會全國聯合會 | 審計準則公報第67號及第68號 | 3小時 | |
| | | 中華民國會計師公會全國聯合會 | 圖解公司法重要修正條文作業實務 | 3小時 | |
| | | 財團法人證券暨期貨發展基金會 | 企業併購之法遵議題與相關法律責任 | 3小時 | |
| 董事 | 林賜農 | 社團法人中華公司治理會 | 透析第三方支付之規範與發展趨勢 | 3小時 | |
| | | 財團法人證券暨期貨發展基金會 | 上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會 | 3小時 | |
| 董事 | 陳秀惠 | 財團法人證券暨期貨發展基金會 | 上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會 | 3小時 | |
| | | 財團法人證券暨期貨發展基金會 | 上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會 | 3小時 | |
| 董事 | 巫文傑 | 財團法人證券暨期貨發展基金會 | 上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會 | 3小時 | |
| | | 財團法人證券暨期貨發展基金會 | 上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會 | 3小時 | |
| 董事 | 王力慶 | 財團法人證券暨期貨發展基金會 | 上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會 | 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：108年3月15日

本公司民國 107 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107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 108 年 3 月 15 日董事會通過，出席董事九人中，無人持反對意見，均同意本聲明書之內容，併此聲明。

順天建設股份有限公司



董事長：柯興樹



總經理：林丙申



2. 委託會計師專業審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：不適用

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

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

1.股東常會之重要決議：股東會日期 107 年 6 月 8 日

| 重要決議 | 執行情形 |
|------------------|---|
| 通過本公司一〇六年度各項決算表冊 | 已遵循決議結果 |
| 通過本公司一〇六年度盈餘分配案 | 訂定 107 年 8 月 6 日為分派現金股利基準日，8 月 31 日為發放日 |
| 通過修訂本公司「公司章程」案 | 已依修訂章程運作 |

2.董事會之重要決議

| 日期 | 重要決議 |
|-----------|--|
| 107.04.13 | 通過本公司擬標購台中市南區頂橋子頭段土地案 |
| 107.05.09 | 通過本公司一〇七年第一季合併財務報告 |
| 107.06.19 | 通過本公司擬標購台中市北區錦村段土地案 |
| 107.08.09 | 通過本公司一〇七年第二季合併財務報告。 |
| | 通過與子公司順天環匯企業簽訂「順天環匯」案房屋土地賣賣契約書案。 |
| | 通過與關係人建高工程簽訂福德段案工程追減承攬契約書案。 |
| 107.11.08 | 通過本公司一〇七年第三季合併財務報告。 |
| | 通過本公司委任會計師獨立性評估。 |
| | 通過修訂本公司「內部控制制度」案。 |
| | 通過與關係人建高工程簽訂新光段案工程追加承攬契約書案。 |
| | 通過與關係人建高工程簽訂崇德段案工程追減承攬契約書案。 |
| | 通過本公司擬向鼎峰不動產開發公司購入順鼎建設部分持股案。 |
| 108.02.27 | 通過與關係人購入台中市北區錦村段土地案 |
| | 通過本公司擬參與順鼎建設現金增資案。 |
| 108.03.15 | 通過本公司一〇七年度各項決算表冊。 |
| | 通過本公司一〇七年度盈餘分配案。 |
| | 通過本公司一〇七年度董監酬勞及員工酬勞提撥案。 |
| | 通過本公司盈餘轉增資辦理新股案。 |
| | 通過修訂本公司「公司章程」、「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」、「股東會議事規則」、「董事及監察人選舉辦法」、「董事、監察人道德行為準則」、「員工誠信經營道德守則」案。 |
| | 通過本公司董事全面改選及獨立董事提名案。 |
| | 通過本公司一〇七年股東常會召開日期案。 |
| | 通過本公司「內部控制制度聲明書」案。 |
| | 通過本公司擬捐贈「財團法人順天文教基金會」案。 |
| 108.04.08 | 通過本公司擬參加彰濱工業區開發案甄選案。 |

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

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

五、會計師公費資訊：

會計師公費資訊

| 會計師事務所名稱 | 會計師姓名 | 查核期間 | 備註 |
|------------|-------|-----------------|----|
| 建智聯合會計師事務所 | 廖年傑 | 107年1月1日至12月31日 | |
| | 黃祥穎 | | |

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

會計師公費資訊級距表

金額單位：新臺幣仟元

| 金額級距 | | 公費項目 | 審計公費 | 非審計公費 | 合計 |
|------|-------------------------|------|-------|-------|-------|
| 1 | 低於 2,000 千元 | | 1,070 | 18 | 1,088 |
| 2 | 2,000 千元 (含) ~4,000 千元 | | — | — | — |
| 3 | 4,000 千元 (含) ~6,000 千元 | | — | — | — |
| 4 | 6,000 千元 (含) ~8,000 千元 | | — | — | — |
| 5 | 8,000 千元 (含) ~10,000 千元 | | — | — | — |
| 6 | 10,000 千元 (含) 以上 | | — | — | — |

| 會計師事務所名稱 | 會計師姓名 | 審計公費 | 非審計公費 | | | | | 會計師查核期間 | 備註 |
|------------|-------|-------|-------|------|------|----|----|-----------------|------|
| | | | 制度設計 | 工商登記 | 人力資源 | 其他 | 小計 | | |
| 建智聯合會計師事務所 | 廖年傑 | 1,070 | | 8 | | 10 | 18 | 107年1月1日~12月31日 | 年報審閱 |
| | 黃祥穎 | | | | | | | | |

- (一)給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費為審計公費之四分之一以上者：無此情形
- (二)更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者：無此情形
- (三)審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者：無此情形

六、更換會計師資訊：

本公司最近兩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 | 中華民國一〇六年三月二十四日 | | |
| 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 | 當事人 | 會計師 | 委任人 |
| | 情況 | | |
| | 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 | 廖年傑、黃祥穎 |
| 委任之日期 | 中華民國一〇六年三月二十四日 |
| 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、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形：

(一)董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形：

| 職 稱 | 姓 名 | 107 年度 | | 當年度截至 04 月 08 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 | (1,627,000) | - | (147,000) | - |
| 董 事 | 天興投資(股)公司 | 3,000 | - | 68,000 | - |
| 董 事 | 品達投資(股)公司 | - | - | - | - |
| 董 事 | 林益任 | (104,000) | - | - | - |
| 董 事 | 超大投資(股)公司 | - | - | - | - |
| 董 事 | 陳秀惠 | - | - | - | - |
| 董 事 | 柯啟煜 | - | - | - | - |
| 董 事 | 林賜農 | - | - | - | - |
| 獨立董事 | 廖年亨 | - | - | - | - |
| 獨立董事 | 張志勝 | - | - | - | - |
| 監察人 | 崇友投資(股)公司 | - | - | - | - |
| 監察人 | 天想投資(股)公司 | - | - | - | - |
| 監察人 | 順得投資(股)公司 | - | - | - | - |
| 總經理 | 林丙申 | - | - | - | - |

(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

108年04月08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名稱或姓名及關係名稱(或姓名) | 關係 | 備註 |
|-----------------------|------------|-------|--------------|-------|--------------|------|---|---|----|
| | 股數 | 持股比例 | 股數 | 持股比例 | 股數 | 持股比例 | | | |
| 柯興樹 | 15,962,135 | 7.17% | 61,324 | 0.03% | - | - | 建高工程股份有限公司 天啟投資股份有限公司 天興投資股份有限公司 天盛投資股份有限公司 柯啟煜、柯啟新 | 公司之董事長均為同一人 公司之董事長均為同一人 公司董事 公司董事 為柯啟煜之父親、為柯啟新之父親 | |
| 天盛投資股份有限公司 | 11,590,693 | 5.2% | - | - | - | - | 柯興樹 柯啟煜 柯啟新 | 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：柯啟新 | 3,421,161 | 1.54% | - | - | - | - | 柯興樹、柯啟煜 天興投資股份有限公司 | 為柯興樹之成年子女、為柯啟煜之兄弟 公司董事 | |
| 天興投資股份有限公司 | 11,230,833 | 5.04% | - | - | - | - | 柯興樹 柯啟煜 柯啟新 | 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：柯啟煜 | 3,599,819 | 1.62% | 172,166 | 0.08% | - | - | 柯興樹、柯啟新 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、為柯啟新之兄弟 公司董事(法人代表) 公司董事 | |
| 天啟投資有限公司 | 11,201,100 | 5.03% | - | - | - | - | 柯興樹 | 公司董事長 | |
| 天啟投資有限公司 代表人：柯興樹 | 15,962,135 | 7.17% | 61,324 | 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 柯啟煜、柯啟新 | 公司之董事長均為同一人 公司之董事長均為同一人 公司董事 公司董事 為柯啟煜之父親、為柯啟新之父親 | |
| 品達投資股份有限公司 | 8,517,948 | 3.82% | - | - | - | - | - | - | |
| 品達投資股份有限公司 代表人：王力慶 | 1,125,400 | 0.51% | - | - | - | - | - | - | |
| 建高工程股份有限公司 | 7,571,871 | 3.40% | - | - | - | - | 柯興樹 林益任 柯啟煜 | 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) | |

| 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名稱或姓名及關係。 | 關係 | 備註 |
|-----------------------|------------|-------|--------------|-------|--------------|------|---|---|----|
| | 股數 | 持股比例 | 股數 | 持股比例 | 股數 | 持股比例 | | | |
| 建高工程股份有限公司 代表人：柯興樹 | 15,962,135 | 7.17% | 61,324 | 0.03% | - | - | 建高工程股份有限公司 天啟投資股份有限公司 天興投資股份有限公司 天盛投資股份有限公司 柯啟煜、柯啟新 | 公司之董事長均為同一人 公司之董事長均為同一人 公司董事 公司董事 為柯啟煜之父親、為柯啟新之父親 | |
| 忠泰投資股份有限公司 | 7,170,442 | 3.22% | - | - | - | - | - | - | |
| 忠泰投資股份有限公司 代表人：吳凌銘 | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 達盈投資股份有限公司 | 6,224,782 | 2.79% | - | - | - | - | - | - | |
| 達盈投資股份有限公司 代表人：陳秀惠 | 538,913 | 0.24% | - | - | - | - | - | - | |
| 裕友投資股份有限公司 | 5,813,945 | 2.61% | - | - | - | - | - | - | |
| 裕友投資股份有限公司 代表人：黃國誠 | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 林益任 | 5,536,135 | 2.49% | 222,176 | 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、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例情形：

綜合持股比例

107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 | 15,115,716 | 100.00 | — | — | 15,115,716 | 100.00 |
| 台大興興業(股)公司 | 2,330,500 | 95.12 | — | — | 2,330,500 | 95.12 |
| 順鼎建設(股)公司 | 32,800,000 | 80.00 | — | — | 32,800,000 | 80.00 |
| 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 |
| 106.08 | 10 | 300,000 | 3,000,000 | 222,720 | 2,227,199 | 減資返還股本303,709 | — | — |
| 107.05 | 10 | 300,000 | 3,000,000 | 222,720 | 2,227,199 | — | — | — |
| 108.03 | 10 | 300,000 | 3,000,000 | 222,720 | 2,227,199 | — | — | — |

註：106.08.28 經授商字第 10601119020 號函核准減資登記

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 | 222,719,921 | 77,280,079 | 300,000,000 | 已上市股票 |

3. 總括申報制度相關資訊：無

(二) 股東結構：

108年04月08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 | - | - | 44 | 5,163 | 46 | 5,253 |
| 持有股數 | - | - | 115,079,650 | 102,500,334 | 5,139,937 | 222,719,921 |
| 持股比例 | - | - | 51.67% | 46.02% | 2.31% | 100% |

本公司並無陸資持股情形

(三)股權分散情形：

普通股

108年04月08日

| 持股分級 | 股東人數 | 持有股數 | 持股比例% |
|---------------------------|-------|-------------|--------|
| 1 至 999 | 2,172 | 674,050 | 0.30% |
| 1,000 至 5,000 | 1,998 | 4,524,895 | 2.03% |
| 5,001 至 10,000 | 428 | 3,273,090 | 1.47% |
| 10,001 至 15,000 | 146 | 1,841,248 | 0.83% |
| 15,001 至 20,000 | 107 | 1,929,665 | 0.87% |
| 20,001 至 30,000 | 101 | 2,502,510 | 1.12% |
| 30,001 至 50,000 | 93 | 3,712,391 | 1.67% |
| 50,001 至 100,000 | 86 | 6,159,902 | 2.77% |
| 100,001 至 200,000 | 41 | 5,418,747 | 2.43% |
| 200,001 至 400,000 | 20 | 5,727,217 | 2.57% |
| 400,001 至 600,000 | 11 | 5,397,812 | 2.42% |
| 600,001 至 800,000 | 1 | 646,263 | 0.29% |
| 800,001 至 1,000,000 | 6 | 5,154,788 | 2.31% |
| 1,000,001 以上自行視 實際情況分級 | 43 | 175,757,343 | 78.92% |
| 合計 | 5,253 | 222,719,921 | 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或股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例：

108年04月08日

| 主要股東名稱 | 持有股數 | 持股比例% |
|------------|------------|-------|
| 柯興樹 | 15,962,135 | 7.17 |
| 天盛投資股份有限公司 | 11,590,693 | 5.20 |
| 天興投資股份有限公司 | 11,230,833 | 5.04 |
| 天啟投資有限公司 | 11,201,100 | 5.03 |
| 品達投資股份有限公司 | 8,517,948 | 3.82 |
| 建高工程股份有限公司 | 7,571,871 | 3.40 |
| 忠泰投資股份有限公司 | 7,170,442 | 3.22 |
| 達盈投資股份有限公司 | 6,224,782 | 2.79 |
| 裕友投資股份有限公司 | 5,813,945 | 2.61 |
| 林益任 | 5,536,135 | 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 | | | |
|------------------|-------------|---------|----------|-------------------------------------|---|
| | | 106 年 | 107 年 | 當 年 度 截 至 108 年 3 月 31 日 (註8) | |
| 每股 市價 (註1) | 最 高 | 16.05 | 23.00 | 27.80 | |
| | 最 低 | 13.40 | 15.80 | 20.20 | |
| | 平 均 | 14.22 | 19.85 | 24.18 | |
| 每股 淨值 (註2) | 分 配 前 | 17.27 | 20.42 | 21.56 | |
| | 分 配 後 | 16.07 | 17.42 | 18.56 | |
| 每股 盈餘 | 加權平均股數(仟股) | 232,262 | 215,148 | 215,148 | |
| | 每股盈餘(註3) | 1.20 | 4.31 | 0.61 | |
| 每股 股利 | 現 金 股 利 | 1.20 | 2.00(註9) | — | |
| | 無償 配股 | 盈餘配股 | — | 1.00(註9) | — |
| | | 資本公積配股 | — | — | — |
| | 累積未付股利(註4) | — | — | — | |
| 投資 報酬 分析 | 本益比(註5) | 11.85 | 4.61 | — | |
| | 本利比(註6) | 11.85 | 9.93 | — | |
| | 現金股利殖利率(註7) | 0.08 | 0.10 | — | |

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

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

註2：請以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。

註3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

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

註5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註6：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註7：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註8：每股淨值、每股盈餘應填列截至年報刊印日止最近一季經會計師查核(核閱)之資料；其餘欄位應填列截至年報刊印日止之當年度資料。(均以合併財務報告計算)

註9：本公司107年度盈餘分配尚未經股東會通過。

(六)公司股利政策及執行狀況：

1. 本公司股利政策

依本公司章程規定，本公司每年決算後當期淨利，應先彌補虧損，次就其餘額提存百分之十為法定盈餘公積，並依法令規定提列及迴轉特別盈餘公積後，如尚有盈餘，連同上一年度累積未分配盈餘及當年度未分配盈餘調整數額提撥百分之三十以上，分派股東紅利，其中現金股利不得低於股利總額百分之十但現金股利每股若低於 0.1 元則不予發放，改以股票股利發放。

如有前一年度累積或當年度發生，但當期淨利不足提列之股東權益減項，應自前一年度累積未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積，並於提撥供分派前先扣除，嗣後股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

2. 本次股東會擬議股利分派情形

本公司 107 年度盈餘分派案，已於 108 年 3 月 15 日之董事會通過擬分配現金股利每股 2 元、股票股利每股 1 元。俟股東會通過後授權董事會另訂配息配股基準日。

(七)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

本公司本年度截至年報刊印日止無編製財務預測，故不適用。

(八)員工、董事及監察人酬勞：

1. 公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍：

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、監察人酬勞，但公司倘有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

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

本公司一〇七年度員工酬勞及董監酬勞係依公司法規定修訂之章程估列，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。年度財務報告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。

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、監察人酬勞金額。若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形：

本公司董事會亦擬議配發一〇七年度員工酬勞 21,117 仟元及董監事酬勞 21,117 仟元，前述擬配發金額與本公司一〇七年度以費用列帳之金額並無重大差異。

(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、董事及監察人酬勞之實際分派情形、其與認列員工、董事及監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：

本公司一〇六年度實際配發員工、董事及監察人酬勞之有關資訊如下

| 106 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 | 5,807 | 5,807 | 無 |
| 員工股票酬勞 | 無 | 無 | 無 |
| 董事監察人酬勞 | 5,507 | 5,807 | 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：本公司主要經營委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓之出租出售、工業廠房開發租售、特定專業區開發、都市更新及辦公大樓出租等業務。
2. 營業比重：
107 年度營業額中主要營建收入佔 95 %。
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：

本公司積極累積在工業區規劃與開發之經驗，與「順天經貿廣場」商辦大樓之招租經營，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，擴大不動產不同業態的參與，跨足投入酒店式公寓經營。

『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：

在國內房地產從土地開發、建築、銷售等流程中建築投資業扮演經營主體的角色。其上游主要原料為土地及建材，土地之取得亦可透過都市更新程序重新開發，而下游產業則涵蓋房屋仲介、廣告代銷公司、代書業及最終購屋大眾等。

3. 產品發展之趨勢及競爭情形：

(1)成屋市場優於預售屋市場：

由於成屋市場的預售式付款方式及選擇性的多樣化，使預售屋不再具有絕對的優勢，未來產品所在的地段及規劃內容應以質取勝，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，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。本公司近來亦積極參與大台北都更案，拓展開發部門的能力。未來工業區開發、商用不動產經營、住宅興建與都市更新四個方向同時並進，將可使公司在土地開發與相關業務的推展上有更大的發展空間。

(三)技術及研發概況：

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，做好最佳產品定位及行銷策略，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。

(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，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。未來將來更會將觸角伸及其他產業，以分散經營風險。

產品發展方向除仍致力於國民住宅及商業大樓之規劃開發外，未來更計劃開發商務套房、複合式社區、休閒式高級住宅社區及工業廠房、辦公大樓出租、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。

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 | | | |
| 103 | 順天上環滙 | 21 樓酒店式公寓大樓 | 台中市西屯區 | 已交屋 |
| | 順天硯山行 | 25 樓店舖住宅大樓 | 台中市北屯區 | 已交屋 |
| 104 | 順天天璞 | 13 樓店舖住宅大樓 | 台中市太平區 | 已交屋 |
| 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 | 興建中 |
| 107 | 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者正派穩健、永續經營的理念，提供高品質的建築產品，近年來所推出之個案皆能締造高銷售率的佳績。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。

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，戶數的增減情形及所得水準之高低原則上較不受景氣之影響。

3. 競爭利基及發展遠景之有利、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，相關法令鬆綁，重大公共建設之推動，經濟復甦、兩岸開放及近年來利率持續走低，刺激消費者購置不動產意願，使得不動產投資價值浮現。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。可開發的土地已有限，土地及物價水準上揚，造成建築成本持續升高，對房地產發展產生不良之影響。

因應對策：

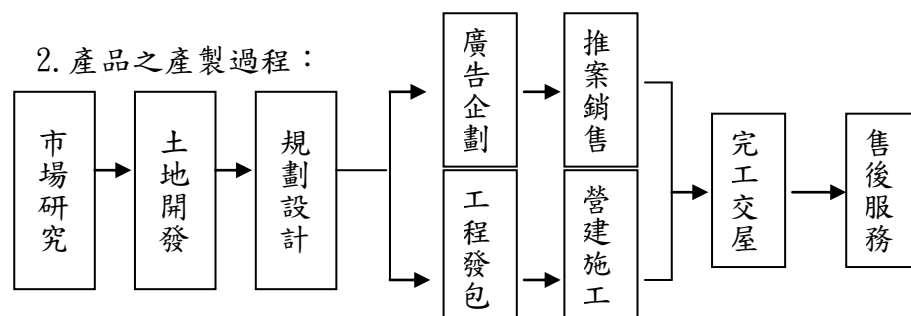
- (1) 配合法條內容對契約及廣告內容審慎修正，以確保消費者權益。
- (2) 加強員工訓練，熟悉相關法規及 ISO 作業程式，防止作業疏失。
- (3) 本著誠信原則，加強房屋設計與施工品質的控管。
- (4) 嚴格要求施工品質並控制交屋進度，避免購屋糾紛。
- (5) 強化財務結構，逐漸順應先建後售之時勢潮流。

(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：

本公司主要產品大致分為住宅及商業建築二大類住宅建築，提供的類型小至獨立低層住宅，大至高層高級公寓。至於商業建築，其功能為提供人們從事商業行為使用，本公司生產的產品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，並且視實際需要與地主以合建方式合作，在供給方面將不會出現匱乏現象。在營建方面，本公司與各營造廠商之關係良好，工程進度均能如期完工，關係企業建高工程股份有限公司承接營建工程，由於本公司訂有嚴謹的工程發包辦法與施工規範，因此由發包至驗收工程為止，均能有效掌握並了解工程的進度與品質，故本公司完工交屋的個案品質均能維持在水準之上。

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

1. 主要進貨客戶名單：

最近二年度主要供應商資料

| 項目 | 106 年度(個體) | | | | 107 年度(個體) | | | | 108 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 | 720,753 | 99.7 | 子公司 | 建高工程 | 757,729 | 98.7 | 子公司 | 建高工程 | 25,905 | 100 | 子公司 |
| 2 | 其他 | 2,111 | 0.3 | 無 | 其他 | 10,023 | 1.3 | 無 | 其他 | — | — | 無 |
| | 進貨淨額 | 722,864 | 100 | — | 進貨淨額 | 767,752 | 100 | — | 進貨淨額 | 25,905 | 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。

2. 主要銷貨客戶名單：

最近二年度主要銷貨客戶資料

| 項目 | 106 年度(個體) | | | | 107 年度(個體) | | | | 108 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 | 1,075,929 | 100 | 無 | 其他 | 3,739,865 | 100 | 無 | 其他 | 753,805 | 100 | 無 |
| | 銷貨淨額 | 1,075,929 | 100 | 無 | 銷貨淨額 | 3,739,865 | 100 | 無 | 銷貨淨額 | 753,805 | 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。

(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 | 106 年度 | | | 107 年度 | | |
|------------------------|--------|------------|------------|--------|------------|------------|
| | 產能 | 產量 (註一) | 產值 (註二) | 產能 | 產量 (註一) | 產值 (註二) |
| 房屋 | — | 71 | 409,035 | — | 323 | 3,920,742 |

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 | 106 年度 | | | | 107 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 | 76 | 1,075,929 | — | — | 215 | 3,739,865 | — | — |

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

108年3月31日

| 年度 | | 106 年度 | 107 年度 | 當年度截至 3月31日 |
|---------------|---------|--------|--------|----------------|
| 項 目 | | | | |
| 員 工 人 數 | | 55 | 55 | 55 |
| 平 均 年 歲 | | 44 | 43 | 44 |
| 平 均 服 務 年 資 | | 13 | 12 | 13 |
| 學 歷 分 布 比 率 % | 博 士 | 0 | 0 | 0 |
| | 碩 士 | 21 | 21 | 21 |
| | 大 專 | 71 | 71 | 71 |
| | 高 中 | 8 | 8 | 8 |
| | 高 中 以 下 | 0 | 0 | 0 |

四、環保支出資訊

本公司最近年度及截至年報刊印日止，並無發生污染環境所受損失及處分之情事。有關公司所投資興建之個案均由營造公司承攬，承建過程中之環境保護，均由承造公司負責，本公司負監督之責。但基於環境保護之理念本公司對於各工地之施工過程，均嚴格要求承包廠商做好環保工作，減少塵土並減低噪音，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) 注重員工身心健康，定期舉辦健康檢查。
- (2) 提供員工美觀大方之制服，表現公司整齊、獨特之形象。
- (3) 提供各項員工教育訓練，對於員工專業需求，安排參加相關課程，提昇員工專業能力。
- (4) 每年舉辦年終尾牙聚餐，提供摸彩及資深員工頒發紀念品等活動、每季舉辦慶生活動，凝聚員工感情提升工作效率。
- (5) 於 86 年 4 月成立職工福利委員會，舉凡各項福利措施如：婚喪、生育補助、生日及節慶禮金、國內外旅遊活動等福利措施推行。

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、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 | 102年08月~109年07月 | 雲林科技工業區開發出售及管理計畫契約 | 無 |
| 工程合約 | 建高工程(股)公司 | 106年08月~完工交屋 | 承建「順天科博」營建工程 | 無 |
| 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 |
| 購地合約 | 柯○○等 | 108年03月~點交完成 | 台中市北區錦村段土地合約 | 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 108年3月 31日財務資 料(註1) |
|-----------------|-----|------------|------------|-----------|-----------|------------|------------------------------------|
| | | 107年 | 106年 | 105年 | 104年 | 103年 | |
| 流動資產 | | 7,713,610 | 8,404,153 | 6,781,912 | 6,797,953 | 8,050,927 | 7,563,020 |
| 不動產、廠房及設備 | | 298,163 | 77,009 | 83,136 | 81,958 | 87,066 | 297,970 |
| 無形資產 | | 463 | 522 | 526 | 353 | 808 | 381 |
| 其他資產 | | 269,397 | 170,473 | 128,227 | 114,899 | 136,628 | 222,561 |
| 資產總額 | | 10,214,501 | 10,618,910 | 9,513,601 | 9,612,407 | 10,338,468 | 10,603,798 |
| 流動負債 | 分配前 | 5,531,451 | 6,530,829 | 5,335,558 | 4,942,100 | 6,153,848 | 5,225,818 |
| | 分配後 | 5,976,891 | 6,798,093 | 5,411,485 | 5,321,736 | 6,448,711 | 5,671,258 |
| 非流動負債 | | 52,297 | 57,385 | 59,787 | 245,137 | 245,291 | 575,918 |
| 負債總額 | 分配前 | 5,583,748 | 6,588,214 | 5,395,345 | 5,187,237 | 6,399,139 | 5,801,736 |
| | 分配後 | 6,029,188 | 6,855,478 | 5,471,272 | 5,566,873 | 6,694,002 | 6,247,176 |
| 歸屬於母公司 業主之權益 | | 4,548,479 | 3,846,238 | 3,933,601 | 4,240,305 | 3,938,241 | 4,687,815 |
| 股本 | | 2,227,199 | 2,227,199 | 2,530,909 | 2,530,909 | 2,457,193 | 2,227,199 |
| 資本公積 | | 271,996 | 232,978 | 223,517 | 210,169 | 200,585 | 271,996 |
| 保留盈餘 | 分配前 | 2,074,601 | 1,411,378 | 1,207,945 | 1,527,557 | 1,309,233 | 2,213,937 |
| | 分配後 | 1,406,441 | 1,144,114 | 1,132,018 | 1,147,921 | 940,654 | 1,545,777 |
| 其他權益 | | — | — | — | — | — | — |
| 庫藏股票 | | 25,317 | 25,317 | 28,770 | 28,770 | 28,770 | 25,317 |
| 非控制權益 | | 82,274 | 184,458 | 184,655 | 184,865 | 1,088 | 114,247 |
| 權益總額 | 分配前 | 4,630,753 | 4,030,696 | 4,118,256 | 4,425,170 | 3,939,329 | 4,802,062 |
| | 分配後 | 3,962,593 | 3,763,432 | 4,042,329 | 4,045,534 | 3,644,466 | 4,133,902 |

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

*採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度者，應另編製下表(2)採用我國財務會計準則之財務資料：本公司自102年起採用國際財務報導準則，至106年已滿五年故不再另行編製。

註1：108年第一季已經會計師核閱簽證。

簡明綜合損益表(合併-IFRS)

單位：新台幣仟元

| 項 目 \ 年 度 | 最近五年度財務資料 | | | | | 當年度截至 108年3月31 日財務資料 (註1) |
|--------------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|------------------------------------|
| | 107年 | 106年 | 105年 | 104年 | 103年 | |
| 營業收入 | 4,187,845 | 1,479,962 | 993,800 | 3,751,297 | 3,203,046 | 753,805 |
| 營業毛利 | 1,335,803 | 520,340 | 264,407 | 933,801 | 953,173 | 212,076 |
| 營業損益 | 1,015,412 | 288,817 | 67,154 | 680,477 | 652,794 | 148,959 |
| 營業外收入及支出 | 2,837 | (6,171) | 13,582 | (23,313) | (22,492) | (8,926) |
| 稅前淨利 | 1,018,249 | 282,646 | 80,736 | 657,164 | 630,302 | 140,033 |
| 繼續營業單位 本期淨利 | 927,817 | 279,035 | 59,562 | 587,933 | 584,128 | 131,287 |
| 停業單位損失 | — | — | — | — | — | — |
| 本期淨利(損) | 927,817 | 279,035 | 59,562 | 587,933 | 584,128 | 131,287 |
| 本期其他綜合損益 (稅後淨額) | 2,492 | 83 | 252 | (1,753) | 782 | — |
| 本期綜合損益總額 | 930,309 | 279,118 | 59,814 | 586,180 | 584,910 | 131,287 |
| 淨利歸屬於 母公司業主 | 928,325 | 279,277 | 59,772 | 588,656 | 584,131 | 131,314 |
| 淨利歸屬於 非控制權益 | (508) | (242) | (210) | (723) | (3) | (27) |
| 綜合損益總額歸屬 於母公司業主 | 930,817 | 279,360 | 60,024 | 586,903 | 584,913 | 131,314 |
| 綜合損益總額歸屬 於非控制權益 | (508) | (242) | (210) | (723) | (3) | (27) |
| 每股盈餘 | 4.31 | 1.20 | 0.24 | 2.40 | 2.39 | 0.61 |

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

*採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度者，應另編製下表(2)採用我國財務會計準則之財務資料：本公司自102年起採用國際財務報導準則，至106年已滿五年故不再另行編製。

註1：108年第一季已經會計師核閱簽證。

(1) 簡明資產負債表及綜合損益表資料

簡明資產負債表(個體-IFRS)

單位：新台幣仟元

| 項目 \ 年度 | 最近五年度財務資料 | | | | |
|-------------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|
| | 107年 | 106年 | 105年 | 104年 | 103年 |
| 流動資產 | 6,626,340 | 7,546,781 | 6,089,827 | 5,630,958 | 7,829,443 |
| 不動產、廠房及設備 | 68,931 | 74,685 | 80,282 | 78,511 | 83,859 |
| 無形資產 | 288 | 280 | 313 | 353 | 808 |
| 其他資產 | 261,449 | 164,866 | 123,622 | 110,413 | 130,871 |
| 資產總額 | 9,410,868 | 10,139,824 | 9,203,734 | 8,865,723 | 10,315,208 |
| 流動負債 | 4,821,021 | 6,248,916 | 5,224,448 | 4,395,396 | 6,145,724 |
| 非流動負債 | 41,368 | 44,670 | 45,685 | 230,022 | 231,243 |
| 負債總額 | 4,862,389 | 6,293,586 | 5,270,133 | 4,625,418 | 6,376,967 |
| 歸屬於母公司業主之權益 | 4,548,479 | 3,846,238 | 3,933,601 | 4,240,305 | 3,938,241 |
| 股本 | 2,227,199 | 2,227,199 | 2,530,909 | 2,530,909 | 2,457,193 |
| 資本公積 | 271,996 | 232,978 | 223,517 | 210,609 | 200,585 |
| 保留盈餘 | 2,074,601 | 1,411,378 | 1,207,945 | 1,527,557 | 1,309,233 |
| 其他權益 | — | — | — | — | — |
| 庫藏股票 | 25,317 | 25,317 | 28,770 | 28,770 | 28,770 |
| 非控制權益 | — | — | — | — | — |
| 權益總額 | 4,548,479 | 3,846,238 | 3,933,601 | 4,240,305 | 3,938,241 |
| 總額 | 3,880,319 | 3,578,974 | 3,857,674 | 3,860,669 | 3,643,378 |

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

*採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度者，應另編製下表(2)採用我國財務會計準則之財務資料：本公司自102年起採用國際財務報導準則，至106年已滿五年故不再另行編製。

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 | | | | |
|--------------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|
| | 107年 | 106年 | 105年 | 104年 | 103年 |
| 營業收入 | 3,739,865 | 1,075,929 | 636,847 | 2,443,303 | 2,468,954 |
| 營業毛利 | 1,256,602 | 488,960 | 247,790 | 878,119 | 869,407 |
| 營業損益 | 979,991 | 280,946 | 74,057 | 655,793 | 601,141 |
| 營業外收入及支出 | 33,630 | (2,224) | 2,694 | (6,918) | 24,303 |
| 稅前淨利 | 1,013,621 | 278,722 | 76,751 | 648,875 | 625,444 |
| 繼續營業單位 本期淨利 | 928,325 | 279,277 | 59,772 | 588,656 | 584,131 |
| 停業單位損失 | — | — | — | — | — |
| 本期淨利(損) | 928,325 | 279,277 | 59,772 | 588,656 | 584,131 |
| 本期其他綜合損益 (稅後淨額) | 2,492 | 83 | 252 | (1,753) | 782 |
| 本期綜合損益總額 | 930,817 | 279,360 | 60,024 | 586,903 | 584,913 |
| 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 | 4.31 | 1.20 | 0.24 | 2.40 | 2.39 |

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

*採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度者，應另編製下表(2)採用我國財務會計準則之財務資料：本公司自102年起採用國際財務報導準則，至106年已滿五年故不再另行編製。

(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 |
|------|------------|---------|-------|
| 103年 | 建智聯合會計師事務所 | 陳靜宜、廖年傑 | 無保留意見 |
| 104年 | 建智聯合會計師事務所 | 陳靜宜、廖年傑 | 無保留意見 |
| 105年 | 建智聯合會計師事務所 | 陳靜宜、廖年傑 | 無保留意見 |
| 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 |

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 108年3月 31日(註1) |
|--------|------------------|--------------------|----------|----------|----------|-----------|--------------------------------|
| | | 107年 | 106年 | 105年 | 104年 | 103年 | |
| 財務結構 % | 負債占資產比率 | 54.66 | 62.04 | 56.71 | 53.96 | 61.90 | 54.71 |
| | 長期資金占不動產、廠房及設備比率 | 1,570.63 | 5,308.58 | 5,025.55 | 5,698.42 | 4,806.26 | 1,544.30 |
| 償債能力 % | 流動比率 | 139.45 | 128.68 | 127.11 | 137.55 | 130.83 | 144.72 |
| | 速動比率 | 8.68 | 6.43 | 5.84 | 12.44 | 7.71 | 12.31 |
| | 利息保障倍數 | 4,562.53 | 3,113.04 | 425.89 | 3,645.17 | 13,398.84 | 1,330.85 |
| 經營能力 | 應收款項週轉率(次) | 11.75 | 4.43 | 2.47 | 9.41 | 19.33 | 2.86 |
| | 平均收現日數 | 31.06 | 82.39 | 147.77 | 38.79 | 18.88 | 127.62 |
| | 存貨週轉率(次) | 0.48 | 0.18 | 0.16 | 0.57 | 0.40 | 0.09 |
| | 應付款項週轉率(次) | 5.93 | 2.36 | 1.52 | 3.98 | 3.98 | 1.34 |
| | 平均銷貨日數 | 760.42 | 2,027.78 | 2,281.25 | 640.35 | 912.50 | 4,055.56 |
| | 不動產、廠房及設備週轉率(次) | 22.32 | 14.48 | 12.04 | 44.39 | 35.59 | 3.56 |
| 獲利能力 | 總資產週轉率(次) | 0.40 | 0.15 | 0.10 | 0.38 | 0.34 | 0.07 |
| | 資產報酬率(%) | 9.11 | 2.85 | 0.81 | 6.04 | 6.26 | 1.32 |
| | 權益報酬率(%) | 21.42 | 6.85 | 1.39 | 14.06 | 15.20 | 2.97 |
| | 稅前純益占實收資本額比率(%) | 45.72 | 12.69 | 3.19 | 25.97 | 25.65 | 6.29 |
| | 純益率(%) | 22.15 | 18.85 | 5.99 | 15.67 | 18.24 | 17.42 |
| 現金流量 | 每股盈餘(元) | 4.31 | 1.20 | 0.24 | 2.40 | 2.39 | 0.61 |
| | 現金流量比率(%) | 7.06 | — | 22.62 | 10.46 | — | 0.64 |
| | 現金流量允當比率(%) | 78.70 | 104.21 | 133.64 | 119.93 | 105.36 | 36.37 |
| 槓桿度 | 現金再投資比率(%) | 2.65 | — | 19.94 | 4.94 | — | 0.58 |
| | 營運槓桿度 | 1.32 | 1.80 | 3.94 | 1.37 | 1.46 | 1.42 |
| | 財務槓桿度 | 1.02 | 1.03 | 1.55 | 1.02 | 1.01 | 1.07 |

請說明最近二年度各項財務比率變動原因：

- 1.102年度首次採用國際財務報導準則。
- 2.總資產週轉率增加：係因本年度銷貨淨額較去年增加所致。
- 3.應收帳款週轉率增加：係因本年度銷貨收入增加所致。
- 4.權益報酬率增加：係因本年度稅後盈餘增加所致。
- 5.利息保障倍數增加：係因本期所得稅及利息費用前純益增加所致。

* 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。

* 採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度者，應另編製下表(2)採用我國財務會計準則之財務資料：本公司自102年起採用國際財務報導準則，至106年已滿五年故不再另行編製。

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：108年第一季已經會計師核閱簽證

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) | | | | |
|-------|------------------|--------------------|----------|----------|----------|-----------|
| | | 107年 | 106年 | 105年 | 104年 | 103年 |
| 財務結構% | 負債占資產比率 | 51.67 | 62.07 | 57.26 | 52.17 | 61.82 |
| | 長期資金占不動產、廠房及設備比率 | 6,658.61 | 5,209.76 | 4,956.64 | 5,693.89 | 4,972.02 |
| 償債能力% | 流動比率 | 137.45 | 120.77 | 116.56 | 128.11 | 127.40 |
| | 速動比率 | 7.98 | 6.07 | 4.12 | 4.37 | 4.73 |
| | 利息保障倍數 | 5,186.81 | 3,278.19 | 412.32 | 3,630.50 | 13,338.39 |
| 經營能力 | 應收款項週轉率(次) | 11.00 | 3.98 | 3.38 | 12.21 | 18.45 |
| | 平均收現日數 | 33.18 | 91.71 | 107.99 | 29.89 | 19.78 |
| | 存貨週轉率(次) | 0.45 | 0.12 | 0.10 | 0.34 | 0.28 |
| | 應付款項週轉率(次) | 2.97 | 0.79 | 0.61 | 2.29 | 2.05 |
| | 平均銷貨日數 | 811.11 | 3,041.67 | 3,650.00 | 1,073.53 | 1,303.57 |
| | 不動產、廠房及設備週轉率(次) | 52.08 | 13.89 | 8.02 | 30.10 | 28.54 |
| | 總資產週轉率(次) | 0.38 | 0.11 | 0.07 | 0.25 | 0.26 |
| 獲利能力 | 資產報酬率(%) | 9.69 | 2.96 | 0.86 | 6.27 | 6.15 |
| | 權益報酬率(%) | 22.12 | 7.18 | 1.46 | 14.35 | 15.21 |
| | 稅前純益占實收資本額比率(%) | 45.51 | 12.51 | 3.03 | 25.64 | 25.45 |
| | 純益率(%) | 24.82 | 25.96 | 9.39 | 24.02 | 23.66 |
| | 每股盈餘(元) | 4.31 | 1.20 | 0.24 | 2.40 | 2.39 |
| 現金流量 | 現金流量比率(%) | 15.17 | 0.47 | 25.47 | 31.86 | — |
| | 現金流量允當比率(%) | 125.88 | 125.69 | 125.65 | 117.62 | 69.03 |
| | 現金再投資比率(%) | 9.50 | — | 23.71 | 24.58 | — |
| 槓桿度 | 營運槓桿度 | 1.41 | 1.74 | 3.35 | 1.34 | 1.45 |
| | 財務槓桿度 | 1.02 | 1.03 | 1.46 | 1.03 | 1.01 |

請說明最近二年度各項財務比率變動原因:

- 1.102年度首次採用國際財務報導準則。
- 2.總資產週轉率增加:係因本年度銷貨淨額較去年增加所致。
- 3.應收帳款週轉率增加:係因本年度銷貨收入增加所致。
- 4.權益報酬率增加:係因本年度稅後盈餘增加所致。
- 5.利息保障倍數:係因本期所得稅及利息費用前純益增加所致。

* 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。

* 採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度者,應另編製下表(2)採用我國財務會計準則之財務資料:本公司自102年起採用國際財務報導準則,至106年已滿五年故不再另行編製。

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之不動產、廠房及設備總額。

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

註7：公司股票為無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，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監察人審查報告

順天建設股份有限公司

監察人審查報告

茲准本公司董事會造送民國一〇七年度財務報告，業經建智聯合會計師事務所廖年傑、黃祥穎會計師查核竣事，認為足以允當表達本公司之財務狀況、經營結果與現金流量情形，連同營業報告書、盈餘分配表經本監察人審查結果，認為尚無不符。爰依公司法第二百一十九條之規定報告如上。

此致

本公司一〇八年股東常會

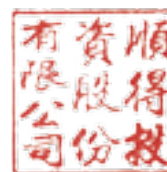
監察人：崇友投資股份有限公司

代表人：巫國裕



監察人：順得投資股份有限公司

代表人：林潔貞



監察人：天想投資股份有限公司

代表人：巫承勳



中 華 民 國 一 〇 八 年 三 月 十 五 日

四、最近年度財務報告

順天建設股份有限公司

聲明書

本公司一〇七年度(自一〇七年一月一日至十二月三十一日止)依『關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則』應納入編製關係企業合併財務報表之公司，與依國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務之公司均相同，且關於關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：順天建設股份有限公司

負責人：柯興樹



中 華 民 國 一〇八 年 三 月 十 五 日

會計師查核報告

順天建設股份有限公司及其子公司 公鑒

查核意見

順天建設股份有限公司及子公司民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，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一〇七年及一〇六年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師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一〇七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其子公司民國一〇七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其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其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其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一〇七年度及一〇六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其子公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算順天建設股份有限公司及其子公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

順天建設股份有限公司及其子公司之治理單位(含監察人)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。

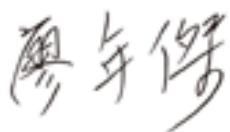
5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於順天建設集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

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一〇七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 廖年傑



會計師 黃祥穎



金融監督管理委員會
核准文號(102)金管證審字第 1020054253 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 一 〇 八 年 三 月 十 五 日


順天建設股份有限公司及子公司
合併資產負債表
 民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

| 代碼 | 項目 | 107年12月31日 | | 106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) | \$ 142,998 | 1.4 | \$ 37,369 | 0.4 |
| 1140 | 合約資產 (附註四及六) | 2,269 | — | — | — |
| 1150 | 應收票據淨額 (附註四及六) | 431 | — | 25,902 | 0.2 |
| 1170 | 應收帳款-淨額 (附註四、五及六) | 334,353 | 3.3 | 351,999 | 3.3 |
| 1190 | 應收建造合約款 (附註四) | — | — | 2,091 | — |
| 1200 | 其他應收款 | 34 | — | 2,409 | — |
| 130X | 存貨 (附註四、五、六、八及九) | 6,049,336 | 59.2 | 5,831,074 | 54.9 |
| 1410 | 預付款項 | 71,911 | 0.7 | 194,067 | 1.8 |
| 1470 | 其他流動資產 (附註四、六及八) | 1,079,034 | 10.6 | 1,959,242 | 18.5 |
| 1480 | 取得合約之增額成本-流動 | 33,244 | 0.3 | — | — |
| 11XX | 流動資產合計 | 7,713,610 | 75.5 | 8,404,153 | 79.1 |
| 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 | — | — |
| 1543 | 以成本衡量之金融資產 -非流動(附註四及六) | — | — | 10,794 | 0.1 |
| 1600 | 不動產、廠房及設備 (附註四、六及八) | 298,163 | 3.0 | 77,009 | 0.7 |
| 1760 | 投資性不動產淨額 (附註四、六及八) | 1,921,646 | 18.8 | 1,955,959 | 18.5 |
| 1780 | 無形資產 (附註四) | 463 | — | 522 | — |
| 1840 | 遞延所得稅資產 (附註四、五、及六) | 152,967 | 1.5 | 105,055 | 1.0 |
| 1900 | 其他非流動資產 (附註八) | 116,430 | 1.1 | 65,418 | 0.6 |
| 15XX | 非流動資產淨額 | 2,500,891 | 24.5 | 2,214,757 | 20.9 |
| 1XXX | 資產總額 | \$ 10,214,501 | 100.0 | \$ 10,618,910 | 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
 民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

| 代碼 | 項目 | 107年12月31日 | | 106年12月31日 | |
|------------|--------------------------|---------------|-------|---------------|-------|
| | | 金額 | % | 金額 | % |
| 負 債 | | | | | |
| 21XX | 流動負債 | | | | |
| 2100 | 短期借款(附註六及九) | \$ 91,000 | 0.9 | \$ 58,000 | 0.5 |
| 2110 | 應付短期票券(附註六、八及九) | 3,378,196 | 33.1 | 3,313,723 | 31.2 |
| 2130 | 合約負債-流動 (附註四、六、七及九) | 634,256 | 6.2 | — | — |
| 2150 | 應付票據 | 187,037 | 1.8 | 170,681 | 1.6 |
| 2170 | 應付帳款 | 388,170 | 3.8 | 216,581 | 2.0 |
| 2190 | 應付建造合約款(附註四及六) | — | — | 105,120 | 1.0 |
| 2200 | 其他應付款 | 272,747 | 2.7 | 75,947 | 0.7 |
| 2230 | 本期所得稅負債(附註四) | 35,250 | 0.3 | 20,945 | 0.2 |
| 2250 | 負債準備-流動(附註四及六) | 8,943 | 0.1 | 6,135 | 0.1 |
| 2310 | 預收款項(附註四、六及七) | — | — | 1,039,585 | 9.8 |
| 2399 | 其他流動負債-其他(附註六) | 535,852 | 5.2 | 1,524,112 | 14.4 |
| 21XX | 流動負債合計 | 5,531,451 | 54.1 | 6,530,829 | 61.5 |
| 25XX | 非流動負債 | | | | |
| 2640 | 淨確定福利負債-非流動 (附註四、五及六) | 26,272 | 0.3 | 31,277 | 0.3 |
| 2645 | 存入保證金 | 26,025 | 0.3 | 26,108 | 0.2 |
| 25XX | 非流動負債合計 | 52,297 | 0.6 | 57,385 | 0.5 |
| 2XXX | 負債總額 | 5,583,748 | 54.7 | 6,588,214 | 62.0 |
| 權 益 | | | | | |
| 31XX | 歸屬於母公司業主之權益 | | | | |
| 3100 | 股本(附註六) | 2,227,199 | 21.8 | 2,227,199 | 21.0 |
| 3200 | 資本公積(附註六) | 271,996 | 2.6 | 232,978 | 2.2 |
| 3300 | 保留盈餘(附註六) | | | | |
| 3310 | 法定盈餘公積 | 626,650 | 6.1 | 598,722 | 5.6 |
| 3350 | 未分配盈餘 | 1,447,951 | 14.2 | 812,656 | 7.7 |
| 3500 | 庫藏股票(附註四及六) | (25,317) | (0.2) | (25,317) | (0.2) |
| 31XX | 歸屬於母公司業主之權益合計 | 4,548,479 | 44.5 | 3,846,238 | 36.3 |
| 36XX | 非控制權益 | 82,274 | 0.8 | 184,458 | 1.7 |
| 3XXX | 權益總額 | 4,630,753 | 45.3 | 4,030,696 | 38.0 |
| | 負債及權益總額 | \$ 10,214,501 | 100.0 | \$ 10,618,910 | 100.0 |

(請參閱後附合併財務報告附註)

董事長：柯興樹



經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯




 順天建設股份有限公司及其子公司
 合併綜合損益表
 民國一〇七年度及一〇六年度

單位：新台幣仟元
 (除每股盈餘為新台幣元外)

| 代碼 | 項目 | 一〇七年度 | | 一〇六年度 | |
|------|-----------------------------------|--------------|-------|--------------|-------|
| | | 金額 | % | 金額 | % |
| 4000 | 營業收入(附註四及六) | \$ 4,187,845 | 100.0 | \$ 1,479,962 | 100.0 |
| 5000 | 營業成本(附註四及六) | 2,852,042 | 68.1 | 959,622 | 64.8 |
| 5900 | 營業毛利 | 1,335,803 | 31.9 | 520,340 | 35.2 |
| 6000 | 營業費用(附註七) | | | | |
| 6100 | 推銷費用 | 135,344 | 3.2 | 132,425 | 8.9 |
| 6200 | 管理費用 | 185,047 | 4.4 | 99,098 | 6.7 |
| 6000 | 營業費用合計 | 320,391 | 7.6 | 231,523 | 15.6 |
| 6900 | 營業利益 | 1,015,412 | 24.3 | 288,817 | 19.6 |
| 7000 | 營業外收入及支出 | | | | |
| 7010 | 其他收入(附註四及六) | 31,112 | 0.7 | 3,644 | 0.2 |
| 7020 | 其他利益及損失(附註六) | (5,173) | (0.1) | (2,264) | (0.2) |
| 7050 | 財務成本(附註四及六) | (23,102) | (0.6) | (7,645) | (0.5) |
| 7060 | 採用權益法認列之關聯企業及合資 損益之份額(附註四、五及六) | - | - | 94 | - |
| 7000 | 營業外收入及支出合計 | 2,837 | - | (6,171) | (0.5) |
| 7900 | 稅前淨利 | 1,018,249 | 24.3 | 282,646 | 19.1 |
| 7950 | 所得稅費用 (附註四、五及六) | 90,432 | 2.2 | 3,611 | 0.2 |
| 8200 | 本期淨利 | 927,817 | 22.1 | 279,035 | 18.9 |
| 8300 | 其他綜合損益 | | | | |
| 8310 | 不重分類至損益之項目 | | | | |
| 8311 | 確定福利計畫之再衡量數 | 3,328 | 0.1 | (148) | - |
| 8349 | 與不重分類之項目相關之所得稅 (利益)(附註六) | (836) | - | 231 | - |
| 8300 | 本期其他綜合損益(稅後淨額) | 2,492 | 0.1 | 83 | - |
| 8500 | 本期綜合損益總額 | \$ 930,309 | 22.2 | \$ 279,118 | 18.9 |
| 8600 | 淨利(損)歸屬於： | | | | |
| 8610 | 母公司業主 | \$ 928,325 | 22.2 | \$ 279,277 | 18.9 |
| 8620 | 非控制權益 | (508) | - | (242) | - |
| | | \$ 927,817 | 22.2 | \$ 279,035 | 18.9 |
| 8700 | 綜合損益總額歸屬於： | | | | |
| 8710 | 母公司業主(綜合損益) | \$ 930,817 | 22.2 | \$ 279,360 | 18.9 |
| 8720 | 非控制權益 | (508) | - | (242) | - |
| | | \$ 930,309 | 22.2 | \$ 279,118 | 18.9 |
| | 每股盈餘(附註四及六) | | | | |
| 9750 | 基本每股盈餘 | \$ 4.31 | | \$ 1.20 | |

(請參閱後附合併財務報告附註)

董事長：柯興樹



經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯



順天建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

歸屬於母公司業主之權益

| 項目 | 保留盈餘 | | | | 庫藏股票 | 總計 | 非控制權益 | 權益總額 |
|-----------------------|--------------|------------|--------|----------|--------------|-------------|------------|--------------|
| | 股本 | 資本公積 | 法定盈餘公積 | 特別盈餘公積 | | | | |
| 民國106年1月1日餘額 | \$ 2,530,909 | \$ 223,517 | \$ - | \$ 1,602 | \$ 613,598 | \$ (28,770) | \$ 184,655 | \$ 4,118,256 |
| 盈餘指撥及分配： | - | - | - | - | (5,977) | - | - | - |
| 提列法定盈餘公積 | - | - | - | (1,602) | 1,602 | - | - | - |
| 特別盈餘公積 | - | - | - | - | (75,927) | - | - | (75,927) |
| 現金股利 | (303,710) | - | - | - | - | - | - | (303,710) |
| 現金減資退還股款 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 發放子公司股利視同未發放 | - | 2,581 | - | - | - | - | - | 2,581 |
| 現金減資對子公司庫藏股調整數 | - | 6,873 | - | - | - | 3,453 | - | 10,326 |
| 以往年度未發放股利喪失請求權 | - | 7 | - | - | - | - | - | 7 |
| 106年度淨利 | - | - | - | - | 279,277 | - | (242) | 279,035 |
| 106年度稅後其他綜合損益 | - | - | - | - | 83 | - | - | 83 |
| 非控制權益 | - | - | - | - | - | - | 45 | 45 |
| 民國107年1月1日餘額 | 2,227,199 | 232,978 | - | - | 812,656 | (25,317) | 184,458 | 4,030,696 |
| 追溯適用之影響數 | - | - | - | - | (330) | - | - | (330) |
| 民國107年1月1日追溯適用後餘額 | 2,227,199 | 232,978 | - | - | 812,326 | (25,317) | 184,458 | 4,030,366 |
| 盈餘指撥及分配： | - | - | - | - | (27,928) | - | - | - |
| 提列法定盈餘公積 | - | - | - | - | (267,264) | - | - | (267,264) |
| 現金股利 | - | - | - | - | - | - | - | 9,087 |
| 發放子公司股利視同未發放 | - | 9,087 | - | - | - | - | - | 4 |
| 以往年度未發放股利喪失請求權 | - | 4 | - | - | - | - | - | 4 |
| 實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差異 | - | 29,927 | - | - | - | - | - | 29,927 |
| 107年度淨利 | - | - | - | - | 928,325 | - | (508) | 927,817 |
| 107年度稅後其他綜合損益 | - | - | - | - | 2,492 | - | - | 2,492 |
| 非控制權益 | - | - | - | - | - | - | (101,676) | (101,676) |
| 民國107年12月31日餘額 | \$ 2,227,199 | \$ 271,996 | \$ - | \$ - | \$ 1,447,951 | \$ (25,317) | \$ 82,274 | \$ 4,630,753 |

(請參閱後附財務報告附註)

董事長：柯興樹

經理人：林丙申

會計主管：沈琬雯





順天建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

| 項 目 | 一〇七年度 | 一〇六年度 |
|----------------------|--------------|-------------|
| 營業活動之現金流量 | | |
| 本期稅前淨利 | \$ 1,018,249 | \$ 282,646 |
| 調整項目 | | |
| 不影響現金流量之收益費損項目 | | |
| 在建費用 | 94 | — |
| 租賃成本 | 32,625 | 32,546 |
| 其他營業成本-折舊 | 418 | — |
| 其他營業成本 | 2,380 | — |
| 營業成本-存貨跌價損失 | 1,060 | 1,330 |
| 折舊費用 | 6,432 | 5,771 |
| 攤銷費用 | 262 | 269 |
| 利息收入 | (367) | (1,032) |
| 利息費用 | 23,102 | 7,645 |
| 其他收入 | (26,080) | (842) |
| 透過損益按公允價值衡量金融資產利益 | (758) | — |
| 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額 | — | (94) |
| 其他損失 | 5,408 | — |
| 處分及報廢不動產、廠房及設備損失 | 17 | 20 |
| 調整項目合計 | 44,593 | 45,613 |
| 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 | (177) | — |
| 應收票據 | 25,471 | (3,620) |
| 應收帳款 | 17,646 | (139,975) |
| 應收建造合約款 | 甲、 | 51,867 |
| 其他應收款 | — | (1,626) |
| 存貨 | (446,399) | (473,240) |
| 預付款項 | 97,692 | (114,203) |
| 其他流動資產 | 877,209 | (405,888) |
| 取得合約之增額成本-流動 | (8,780) | — |
| 與營業活動相關之資產之淨變動合計 | 562,662 | (1,086,685) |
| 與營業活動相關之負債之淨變動 | | |
| 合約負債 | (485,516) | — |
| 應付票據 | 16,359 | 40,540 |
| 應付帳款 | 171,590 | 27,178 |
| 應付建造合約款 | — | 105,099 |
| 其他應付款 | 196,795 | 22,029 |
| 預收款項 | — | 233,620 |
| 其他流動負債 | (985,448) | 338,298 |
| 淨確定福利負債-非流動 | (2,512) | (1,595) |
| 與營業活動相關之負債之淨變動合計 | (1,088,732) | 765,169 |
| 與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計 | (526,070) | (321,516) |

(接次頁)

| | | |
|------------------|------------|-----------|
| (承前頁) | 536,772 | 6,743 |
| 營運產生之現金流入 | | |
| 收取之利息 | 362 | 1,034 |
| 支付之利息 | (22,824) | (9,325) |
| 支付之所得稅 | (124,039) | (44,596) |
| 營業活動之淨現金流入(流出) | 390,271 | (46,144) |
| <u>投資活動之現金流量</u> | | |
| 取得不動產、廠房及設備 | (47) | (215) |
| 取得投資性不動產 | (1,714) | (1,178) |
| 採用權益法之投資清算取得分配額 | — | 245 |
| 其他非流動資產 | (350) | |
| 存出保證金增加 | (50,662) | — |
| 取得無形資產 | (202) | (266) |
| 投資活動之淨現金流出 | (52,975) | (1,414) |
| <u>籌資活動之現金流量</u> | | |
| 短期借款增加(減少) | 33,000 | (276,500) |
| 應付短期票券增加 | 64,200 | 705,500 |
| 存入保證金增加 | 1,059 | 50 |
| 現金股利 | (258,176) | (73,346) |
| 減資返回股款 | — | (293,383) |
| 非控制權益增加(減少) | (71,750) | 45 |
| 籌資活動之淨現金流入(流出) | (231,667) | 62,366 |
| 本期現金及約當現金淨增加數 | 105,629 | 14,808 |
| 期初現金及約當現金餘額 | 37,369 | 22,561 |
| 期末現金及約當現金餘額 | \$ 142,998 | \$ 37,369 |

(請參閱後附合併財務報告附註)

董事長：柯興樹



經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯



順天建設股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國一〇七年度與一〇六年度

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本公司合併財務報告業已於民國一〇八年三月十五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：

本公司自民國一〇七年起全面採用經金管會認可並於民國一〇七年生效之國際財務報導準則編製財務報告。相關發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

| 新準則、解釋及修正 | IASB發布之生效日 |
|--|------------|
| 股份基礎給付交易之分類及衡量(修正國際財務報導準則第2號) | 民國107年1月1日 |
| 於國際財務報導準則第4號「保險合約」下國際財務報導準則第9號「金融工具」之適用(修正國際財務報導準則第4號) | 民國107年1月1日 |
| 國際財務報導準則第9號「金融工具」 | 民國107年1月1日 |
| 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」 | 民國107年1月1日 |
| 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」之闡釋(修正國際財務報導準則第15號) | 民國107年1月1日 |
| 揭露倡議(修正國際會計準則第7號) | 民國106年1月1日 |
| 未實現損失之遞延所得稅資產之認列(修正國際會計準則第12號) | 民國106年1月1日 |
| 投資性不動產之轉列(修正國際會計準則第40號) | 民國107年1月1日 |
| 國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」 | 民國107年1月1日 |
| 2014-2016週期之年度改善-國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」 | 民國107年1月1日 |

2014-2016週期之年度改善-國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」

民國106年1月1日

2014-2016週期之年度改善-國際財務報導準則第28號「投資關聯企業及合資」

民國107年1月1日

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對財務報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

該準則取代國際會計準則第十八號「收入」及國際會計準則第十一號「建造合約」及相關解釋，以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額。合併公司採累積影響數法適用國際財務報導準則第十五號，因此，以前期間之比較資訊無須重編而係繼續適用國際會計準則第十八號及國際會計準則第十一號及相關解釋，初次適用國際財務報導準則第十五號之累積影響數係調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘。

合併公司就已完成合約採用實務權宜作法，意即民國一〇七年一月一日之已完成合約不予重編。

此項會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1) 營建收入

原銷售房地合約係依商品銷售協議處理，於房地建造完成且交付與客戶時認列收入，因於該時點收入及成本能可靠衡量、對價很有可能回收，且不再繼續參與對商品之管理。國際財務報導準則第十五號下，須評估合約承諾係隨時間逐步滿足履約義務，或於某一時點滿足履約義務。合併公司評估銷售房地合約仍係於某一時點滿足履約義務，且房地之所有權重大風險及報酬移轉予客戶之時點與控制移轉之時點類似，故將不會產生重大影響。

(2) 重大財務組成部分-預收房地款

原準則未規定預收房地款應設算利息，故合併公司現行未就預收款項調整對價。國際財務報導準則第十五號下，預收款項亦應評估是否包含重大財務組成部分，以決定是否需調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值之影響。合併公司以個別合約為基礎評估合約承諾對價與現銷價格存有差異且前述預收房地款包含融資因素，但評估預收房地款對個別合約不具有重大財務組成部分，故預期不會對本合併財務報告造成重大影響。

(3) 對財務報告之影響

| 合併資產負債 表受影響項目 | 107.12.31 | | | 107.1.1 | | |
|------------------|------------------|-------------|------------|------------------|------------|------------|
| | 若未適用 | 會計政策變動 | 適用 IFRS 15 | 若未適用 | 會計政策變動 | 適用 IFRS 15 |
| | IFRS 15 之帳面金額 | 影響數 | 之帳面金額 | IFRS 15 之帳面金額 | 影響數 | 之帳面金額 |
| 合約資產-流動 | \$ — | \$ 2,269 | \$ 2,269 | \$ — | \$ 2,091 | \$ 2,091 |
| 應收建造合約款 | 2,269 | (2,269) | — | 2,091 | (2,091) | — |
| 預付款項 | 105,155 | (33,244) | 71,911 | 194,067 | (24,464) | 169,603 |
| 取得合約之增額成本 -流動 | — | 33,244 | 33,244 | — | 24,464 | 24,464 |
| 資產影響數 | | \$ — | | \$ — | | |
| 合約負債-流動 | — | \$ 634,256 | 634,256 | — | \$ 105,120 | 105,120 |
| 應付建造合約款 | 73,984 | (73,984) | — | 105,120 | (105,120) | — |
| 預收款項 | 560,272 | (560,272) | — | — | — | — |
| 負債影響數 | | \$ — | | \$ — | | |

| 合併現金流量 表受影響項目 | 107年1月至12月 | | |
|-------------------------|-----------------------|---------------|---------------------|
| | 若未適用 IFRS 15 之帳面金額 | 會計政策變動 影響數 | 適用 IFRS 15 之帳面金額 |
| 營業活動之現金流量： | | | |
| 調整項目： | | | |
| 合約資產(增加)減少 | \$ — | \$ (177) | \$ (177) |
| 應收建造合約(增加)減少 | (177) | 177 | — |
| 預付款項 | 88,912 | 8,780 | 97,692 |
| 取得合約之增額成本-流動 | — | (8,780) | (8,780) |
| 合約負債增加(減少) | — | (485,516) | (485,516) |
| 應付建造合約增加(減少) | (485,516) | 485,516 | — |
| 營業活動之現金流入(流出)影響數 | | \$ — | |

2. 國際財務報導準則第九號「金融工具」

國際財務報導準則第九號「金融工具」(以下稱國際財務報導準則第九號或 IFRS 9) 取代國際會計準則第三十九號「金融工具：認列與衡量」(以下稱國際會計準則第三十九號或 IAS 39)，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。

由於採用國際財務報導準則第九號，合併公司採用修正後之國際會計準則第一號「財務報表之表達」，該準則規定於綜合損益表將金融資產之減損列報為單行項目，先前合併公司係將應收帳款之減損列報於管理費用。此外，合併公司採用修正後之國際財務報導準則第七號「金融工具：揭露」揭露民國一〇七年資訊，該等規定通常不適用於比較期資訊。

合併公司適用國際財務報導準則第九號導致之會計政策重大變動說明如下：

(1) 金融資產及負債之分類

該準則主要將金融資產分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量三類，國際財務報導準則第九號下金融資產之分類係以持有該金融資產之經營模式及其合約現金流量特性為基礎，並刪除原準則下持有至到期日、放款及應收款及備供出售金融資產之分類。依該準則，混合合約包含之主契約若屬該準則範圍內之金融資產，則不拆分嵌入之衍生工具，而係評估整體混合金融工具之分類。合併公司於國際財務報導準則第九號下金融資產之分類、衡量及相關利益及損失之認列之會計政策說明請詳附註四(七)。

採用國際財務報導準則第九號對合併公司之金融負債會計政策無重大影響。

(2) 金融資產之減損

該準則以前瞻性之預期信用損失模式取代現行國際會計準則第三十九號已發生減損損失模式，新減損模式適用於按攤銷後成本衡量之金融資產、合約資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資，但不適用於權益工具投資。國際財務報導準則第九號下，信用損失之認列時點早於國際會計準則第三十九號下之認列時點，請詳附註四(七)。

(3) 過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

- 適用國際財務報導準則第九號所產生之金融資產帳面金額差異數，係認列於民國一〇七年一月一日之保留盈餘，據此，民國一〇六年表達之資訊通常不會反映國際財務報導準則第九號之規定，因此，民國一〇七年適用國際財務報導準則第九號所揭露之資訊不具可比較性。
- 下列事項係以初次適用日存在之事實及情況為基礎評估：
 - 判定金融資產係以何種經營模式持有。
 - 先前指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債之指定及撤銷。
 - 部分非持有供交易之權益工具投資作透過其他綜合損益按公允價值衡量之指定。

(4) 國際財務報導準則第九號初次適用日之金融資產分類

適用國際會計準則第三十九號衡量種類之金融資產轉換至國際財務報導準則第九號衡量種類之金融資產，該金融資產民國一〇七年一月一日之新衡量種類、帳面金額及說明如下(金融負債之衡量種類及帳面金額未改變)：

| | IAS 39 | | IFRS 9 | |
|--------|---------------------|-----------|------------------|-----------|
| | 衡量種類 | 帳面金額 | 衡量種類 | 帳面金額 |
| 金融資產 | | | | |
| 權益工具投資 | 以成本衡量之金融資產 (註 1) | \$ 10,794 | 透過損益按公允價值衡量之金融資產 | \$ 10,464 |

註 1：該等權益工具代表合併公司意圖長期持有策略之投資，按照國際財務報導準則第九號之規定，合併公司於初始適用日將該等投資分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產。另依國際財務報導準則第九號規定，該等投資須以公允價值衡量，故合併公司於初次適用日將差異調整於保留盈餘中。因此民國一〇七年一月一日該等資產之帳面金額減少 330 仟元，保留盈餘減少 330 仟元。

民國一〇七年一月一日金融資產帳面金額自國際會計準則第三十九號調節至國際財務報導準則第九號之調節表如下：

| | 106.12.31 | | 107.1.1 | | 107.1.1 |
|--------------------------------|----------------|------|-----------|----------------|-------------|
| | IAS 39 帳面金額 | 重分類 | 再衡量 | IFRS 9 帳面金額 | 保留盈餘 調整數 |
| 透過損益按公允價值衡量 | | | | | |
| 以成本衡量之金融資產 IAS 39 期初數 | \$ 10,794 | \$ — | \$ — | \$ — | \$ — |
| 以成本衡量之金融資產重分類至透過損益按公允價值衡量之金融資產 | — | — | 10,464 | 10,464 | (330) |
| 合計 | \$ 10,794 | \$ — | \$ 10,464 | \$ 10,464 | \$ (330) |

(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：

| 新準則、解釋及修正 | IASB發布之生效日 |
|------------------------------|------------|
| 國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」 | 民國108年1月1日 |
| 國際財務報導準則第16號「租賃」 | 民國108年1月1日 |
| 國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」 | 民國108年1月1日 |
| 國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」 | 民國108年1月1日 |
| 國際財務報導解釋第23號「所得稅之不確定性之處理」 | 民國108年1月1日 |
| 2015-2017週期之年度改善 | 民國108年1月1日 |

除下列所述外，本公司經評估上述準則及解釋對合併本公司之財務狀況與財務績效並無重大影響，相關影響金額待評估完成時予以揭露：

1. 國際財務報導準則第16號「租賃」

該準則將取代現行國際會計準則第17號「租賃」、國際財務報導解釋第4號「決定一項安排是否包含租賃」、解釋公告第15號「營業租賃：誘因」及解釋公告第27號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

新準則針對承租人採用單一會計處理模式將租賃交易認列資產負債表，並以使用權資產表達其使用標的資產之權利，以租賃負債表達支付租賃給付之義務。此外，該等租賃相關之費用將以折舊及利息取代現行營業租賃下以直線基礎認列租金之方式表達。另對於短期租賃及低價值標的資產租賃提供認列豁免規定。出租人之會計處理則維持與現行準則類似，亦即，出租人仍應將租賃分類為營業租賃或融資租賃。

(1) 判斷合約是否包含租賃

於過渡至新準則時，本公司得選擇：

- 針對所有合約適用新準則規定之租賃定義；或
- 採用實務權宜作法而不重新評估合約是否為或包含租賃。

合併公司預計於過渡時採用實務權宜作法豁免租賃定義之重評估，亦即，合併公司係將民國一〇八年一月一日前所簽訂之所有合約適用現行規定之租賃定義。

(2) 過渡處理

合併公司為承租人之合約，得就所有合約選擇：

- 完全追溯；或
- 修正式追溯及一個或多個實務權宜作法

合併公司預計採用修正式追溯過渡至新準則，因此，採用新準則之累積影響數將認列於民國一〇八年一月一日之開帳保留盈餘，而不重編比較期資訊。

於採用修正式追溯時，現行準則分類為營業租賃之合約得以個別合約為基礎，於過渡時選擇是否採用一個或多個實務權宜作法。合併公司評估將採用以下實務權宜作法：

- 針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率；
- 依其於初次適用日前刻依據 IAS37 虧損性合約之評估結果，作為對使用權資產減損評估之替代方法；
- 針對租賃期間於初次適用日後 12 個月內結束之租賃，適用豁免而不認列使用權資產及租賃負債；
- 不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中；

- 於租賃合約包含租賃延長或終止選擇權下，決定租賃期間時，採用後見之明。

(3)截至目前為止，合併公司評估適用新準則最重大的影響係針對現行以營業租賃承租辦公處所等認列使用權資產及租賃負債，預估上述差異可能使民國一〇八年一月一日使用權資產及租賃負債分別增加 610,995 仟元及 610,995 仟元，其他應付款減少 6,955 仟元，保留盈餘增加 6,955 仟元；而對於現行以融資租賃處理之合約則無重大影響。此外，合併公司預期新準則之適用並不影響其借款合同所約定最大融資槓桿成數之遵循能力。而針對合併公司為轉租交易之中間出租人之合約，經評估無須進行任何調整。

2. IFRIC23 「所得稅之不確定性之處理」

該解釋規範，當所得稅處理存在不確定時，合併公司須假設稅務主管機關將可取具所有相關資料進行審查，若判斷其申報之所得稅處理很有可能被稅務主管機關接受，合併公司對於課稅所得額、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用課稅抵減及稅率之決定必須與申報所得時所採用之所得稅處理一致。若稅務主管機關並非很有可能接受申報之所得稅處理，合併公司須採最可能金額或預期值(應採兩者中較能預測不確定性最終結果之方法)評估。若事實及情況改變，合併公司須重評估其判斷與估計。

合併公司得在不使用後見之明之前提下追溯適用 IFRIC23 並重編比較期間資訊或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

(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：

| 新準則、解釋及修正 | IASB發布之生效日 |
|---|--------------|
| 國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」 | 民國109年1月1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110年1月1日 |
| 國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之差異」 | 民國109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。

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則編製。

(二) 編製基礎

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

(三) 合併基礎

1. 合併財務報告編製原則

本合併財務報告之編製主體包含本公司及由本公司所控制個體(即子公司)之財務報告。

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 | | 說明 |
|------------|------------------|----------------------------|-----------|-----------|----|
| | | | 107.12.31 | 106.12.31 | |
| 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。 | 95.12% | 95.12% | — |
| 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。 | 80.00% | 55.00% | 註一 |
| 本公司 | 順天環匯企業 股份有限公司 | 旅館業。 | 100.00% | — | 註二 |

註一：係本公司於一〇七年十一月十五日增購 10,250 仟股，持股比例由 55%增加至 80%。

註二：係本公司於一〇七年五月十五日投資設立，持股 100%。

(四) 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。

(五) 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逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者除外。

2. 負債符合下列條件之一者列為流動負債，非屬流動負債者列為非流動負債：

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

(六) 現金及約當現金

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

(七) 金融工具(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

1. 金融資產

合併公司之金融資產分類為：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金融資產、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，始依規定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。

原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將累積之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及應收帳款，惟透過損益按公允價值衡量之帳款係列報於應收帳款項下。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。

原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失（包含相關股利收入及利息收入）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、應收融資租賃款、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。

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。

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。

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，將除列金融資產。

(八) 金融工具(民國一〇七年一月一日以前適用)

金融資產與金融負債應於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

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

1. 金融資產

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

(1) 金融資產之種類

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

a. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

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

b. 備供出售金融資產

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

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

備供出售權益投資之股利於本公司收款之權利確立時認列。

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

c. 放款及應收款

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

(2) 有效利息法

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

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

(3) 金融資產減損

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

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

其他金融資產之損失事項可能包含：

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) 金融資產除列

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

一金融資產整體除列時，其帳面金額與已收取或可收取對價加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益－備供出售金融資產未實現損益」之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

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

(九) 金融負債及權益工具

1. 金融負債或權益工具之分類

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

金融負債係以攤銷後成本、成本或公允價值作後續衡量。

(1) 透過損益按公允價值衡量之金融負債

金融負債係持有供交易或係指定為透過損益按公允價值衡量者，分類為透過損益按公允價值衡量之金融負債。

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

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

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

(2) 按攤銷後成本衡量之金融負債

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

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

4. 金融負債之除列

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

(十) 衍生金融工具

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

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

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

(十一) 代辦土地開發業務

代辦土地開發業務，係受政府單位之委託代為辦理開發，並負責對外銷售。

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

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

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

(十二) 存貨/營建會計

本公司投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本。

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

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

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

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

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

(十三) 建造合約會計(民國一〇七年一月一日以前適用)

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

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

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

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

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

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

子公司對完工比例之衡量係按投入成本佔估計總成本之比例衡量完工程度。

(十四) 採用權益法之投資

採用權益法之投資包括投資關聯企業及合資。

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

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

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

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

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

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

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

(十五) 不動產、廠房及設備

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

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

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

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

不動產、廠房及設備之項目或任一重要組成部分於原始認列後，若予處分或預期未來不會因使用或處分而有經濟效益之流入，則予以除列並認列損益。折舊係按直線法不動產、廠房及設備項目各個部分之估計耐用年限計提並認列於損益中，因其最能貼切反映資產未來經濟效應之預期耗用模式。

折舊係依下列估計耐用年數計提：

| | |
|--------|-----------|
| 房屋及建築 | 五 至 五 十 年 |
| 運輸設備 | 五 至 八 年 |
| 辦公設備 | 一 至 十 五 年 |
| 其他固定資產 | 三 至 十 六 年 |

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

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

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

(十六)租賃

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

1. 本公司為出租人

營業租賃之租賃收入係按直線基礎於租賃期間內認列為收入。

2. 本公司為承租人

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

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

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

(十七) 投資性不動產

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）。

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。

(十八) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產係以成本減除累計攤銷及累計減損後列示。

攤銷金額係依直線法按下列耐用年數計提：

電腦軟體設計 一至五年

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

(十九) 非金融資產減損

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

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值

孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

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

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

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

(二十) 負債準備

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。

(二十一) 收入之認列

1. 客戶合約之收入(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

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(十四)。

(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。

2. 收入認列(民國一〇七年一月一日以前適用)

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

(1)商品之銷售

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

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

(2)勞務收入、租金收入、股利收益及利息收入

依合約提供勞務所產生之收入，係按合約完成程度予以認列。

租金收入係按直線基礎於租賃期間內認列為收入。

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

利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

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

(二十二) 客戶合約之成本(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

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。

(二十三) 員工福利

1、退休金

(1) 確定提撥福利計畫

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

(2) 確定福利計畫

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

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

2、短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且在相關服務提供時認列為費用。

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

3、員工酬勞及董監酬勞

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

(二十四) 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。

(二十五) 財務成本

財務成本包含因借款產生之利息費用等。

(二十六) 所得稅

所得稅費用係本期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 本期所得稅

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

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

2. 遞延所得稅

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

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

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

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

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

3. 本期及遞延所得稅

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

(二十七) 普通股每股盈餘

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

(二十八) 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。

(二十九) 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

管理階層編製合併財務報告時，必須作出判斷、估計及假設。其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

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

以下係有關未來所作主要假設之資訊，以及於報導期間結束日估計不確定性之其他主要來源，該等假設及估計具有導致資產及負債帳面金額於下一財務年度重大調整之重大風險。

(一) 應收帳款之備抵損失

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) 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，合併公司隨即評估該項投資之減損。合併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。合併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。

(七) 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

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|----------|-------------------|------------------|
| 現金： | | |
| 庫存現金及零用金 | \$ 587 | \$ 467 |
| 支票存款 | 865 | 448 |
| 活期存款 | 81,601 | 36,454 |
| | <u>83,053</u> | <u>37,369</u> |
| 約當現金： | | |
| 商業本票 | 59,945 | — |
| | <u>\$ 142,998</u> | <u>\$ 37,369</u> |

約當現金於資產負債表日之市場利率區間如下：

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|------|-----------|-----------|
| 商業本票 | 0.45% | — |

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

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|-----------|-------------------|-------------------|
| 應收票據—建設部門 | | |
| —按攤銷後成本衡量 | \$ 431 | \$ 21,196 |
| 應收票據—營造部門 | | |
| —按攤銷後成本衡量 | — | 4,706 |
| 應收帳款—建設部門 | | |
| —按攤銷後成本衡量 | 332,970 | 319,962 |
| 應收帳款—營造部門 | | |
| —按攤銷後成本衡量 | 1,261 | 32,037 |
| 應收帳款—旅館部門 | | |
| —按攤銷後成本衡量 | 122 | — |
| | <u>\$ 334,784</u> | <u>\$ 377,901</u> |

1. 合併公司民國一〇七年十二月三十一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。合併公司民國一〇七年十二月三十一日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

| | 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 | \$ 335,006 | — | \$ 222 |

2. 民國一〇六年十二月三十一日係採用已發生信用損失模式考量應收票據及應收帳款之備抵呆帳。合併公司民國一〇六年十二月三十一日應收票據及應收帳款之帳齡分析如下：

| | 106.12.31 |
|-------|------------|
| 未 逾 期 | \$ 378,123 |

3. 民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。
4. 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：

| | 107.12.31 | 106.12.31 | 委託單位 |
|------------------|------------|------------|------|
| 雲 林 科 技 工 業 區 | \$ 243,069 | \$ 296,559 | 經濟部 |

5. 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

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|-------------------|---------------------|---------------------|
| 待售房地 | \$ 2,076,745 | \$ 427,044 |
| 營建用地 | 2,329,290 | 1,184,204 |
| 在建房地 | 1,629,937 | 4,162,969 |
| 預付土地款 | 15,544 | 60,617 |
| 減：備抵存貨跌價 及呆滯損失 | (2,180) | (3,760) |
| | <u>\$ 6,049,336</u> | <u>\$ 5,831,074</u> |

1. 期認列存貨相關費損：

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|---------|---------------------|-------------------|
| 已出售存貨成本 | \$ 2,850,982 | \$ 958,292 |
| 存貨跌價損失 | 1,060 | 1,330 |
| | <u>\$ 2,852,042</u> | <u>\$ 959,622</u> |

- 民國一〇七年度及一〇六年度因存貨淨變現價值增加(減少)而減少(增加)銷貨成本-存貨回升利益(跌價損失)分別為 1,580 仟元及(1,330)仟元。
- 民國一〇七年因投資性不動產淨變現價值減少而增加銷貨成本-存貨跌價損失 2,640 仟元。
- 合併公司於民國一〇六年度因有營建用地出租故將其重分類至投資性不動產，亦併同以前年度及一〇六年度提列之備抵存貨跌價損失 1,500 仟元及 1,150 仟元重分類至投資性不動產項下，請參閱附註六(九)。
- 提供擔保情形請參閱附註八。
- 利息資本化之情形如下：

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|-------|--------------------|--------------------|
| 營建用地 | \$ 2,607 | \$ — |
| 在建房地 | 22,891 | 54,493 |
| 待售房地 | 9,616 | 612 |
| 預付土地款 | 24 | 139 |
| | <u>\$ 35,138</u> | <u>\$ 55,244</u> |
| 利率區間 | <u>1.80%~2.75%</u> | <u>1.85%~2.75%</u> |

- 民國一〇七年底及一〇六年底待售房地業經投保，投保金額分別為 113,180 仟元及 177,480 仟元。

8. 民國一〇七年底及一〇六年底，在建工程營造險金額分別為 1,044,780 仟元及 3,919,950 仟元。

(四) 其他流動資產

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|----------------|---------------------|---------------------|
| 暫付款 | \$ 41,869 | \$ 41,819 |
| 工程存出保證金 | 136,840 | 109,647 |
| 代付款-代辦土地開發 | 127,852 | 43,807 |
| 代付款-新北市三重段 | 187,434 | 183,218 |
| 其他代付款 | 6,201 | 12,326 |
| 其他金融資產-受限制銀行存款 | 578,838 | 1,568,425 |
| | <u>\$ 1,079,034</u> | <u>\$ 1,959,242</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) 採用權益法之投資

本公司採用權益法之投資列示如下：

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|--------|-------------|-------------|
| 投資關聯企業 | <u>\$ —</u> | <u>\$ —</u> |

本公司之關聯企業列示如下：

| 被投資公司 名稱 | 主要業務 | 設立及 營運地點 | 帳面金額及表決權百分比 | | | |
|-------------|-----------|-------------|-------------|-----------|-----------|-----------|
| | | | 107.12.31 | 106.12.31 | 107.12.31 | 106.12.31 |
| 普通股股票 | | | | | | |
| 佑澍建設(股)公司 | 工業廠房開發租售業 | 臺中市 東區 | \$ — | \$ — | —% | —% |

1. 本公司對佑澍建設股份有限公司之投資採權益法評價，於民國一〇六年度本公司依據財務報告認列採權益法之關聯企業與合資利益(損失)之份額為 94 仟元。
2. 佑澍建設股份有限公司已於民國一〇四年八月向經濟部申請解散登記，已於一〇四年十二月進入清算程序。於民國一〇六年四月已向國稅局清算完結，並於民國一〇六年九月經臺中地方法院核准清算完結。
3. 本公司關聯企業之彙總財務資訊如下：(未按持股比例份額表達)

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|-------|-----------|-----------|
| 總資產 | \$ — | \$ — |
| 總負債 | \$ — | \$ — |
| | 107 年累積數 | 106 年累積數 |
| 總收入 | \$ — | \$ — |
| 年度總損益 | \$ — | \$ — |

(六) 透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|--------------------------|-----------|-----------|
| 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 | \$ — |
| 按公允價值衡量認列於損益之金額為 758 仟元。 | | |

(七)以成本衡量之金融資產－非流動

| 項 目 | 107.12.31 | | 106.12.31 | |
|---------------------|-------------|------|------------------|--------|
| | 金 額 | 持股比例 | 金 額 | 持股比例 |
| 股票投資- 全國廣播股份有限公司 | \$ — | —% | \$ 2,500 | 4.40% |
| 股票投資- 寶盛證券股份有限公司 | — | —% | 8,294 | 2.31% |
| 股票投資- 中威光電股份有限公司 | — | —% | — | 10.09% |
| | <u>\$ —</u> | | <u>\$ 10,794</u> | |

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

(八)不動產、廠房及設備

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|-------------|-------------------|------------------|
| 土 地 | \$ 58,765 | \$ — |
| 房 屋 及 建 築 物 | 229,058 | 63,808 |
| 運 輸 設 備 | 4,254 | 5,495 |
| 辦 公 設 備 | 2,434 | 3,290 |
| 租 賃 資 產 | 1,072 | 1,525 |
| 租 賃 改 良 | 2,580 | 2,891 |
| | <u>\$ 298,163</u> | <u>\$ 77,009</u> |

| 成 本 | 土地 | 房屋及建築物 | 運輸設備 | 辦公設備 |
|--------------|------------------|-------------------|-----------------|------------------|
| 107.01.01 餘額 | \$ — | \$ 87,374 | \$ 7,593 | \$ 11,911 |
| 待售房地轉入 | 58,765 | 169,756 | — | — |
| 處 分 | — | — | — | (200) |
| 已實現利益 | — | 47 | — | — |
| 107.12.31 餘額 | <u>\$ 58,765</u> | <u>\$ 257,177</u> | <u>\$ 7,593</u> | <u>\$ 11,711</u> |

| | 租賃資產 | 租賃改良 | 合計 |
|--------------|----------|----------|------------|
| 成 本 | | | |
| 107.01.01 餘額 | \$ 5,702 | \$ 5,170 | \$ 117,750 |
| 待售房地轉入 | — | — | 228,521 |
| 處 分 | — | — | (200) |
| 已實現利益 | — | — | 47 |
| 107.12.31 餘額 | \$ 5,702 | \$ 5,170 | \$ 346,118 |

| | 房屋及建築物 | 運輸設備 | 辦公設備 | 租賃資產 |
|--------------|-----------|----------|----------|----------|
| 累計折舊及減損 | | | | |
| 107.01.01 餘額 | \$ 23,566 | \$ 2,098 | \$ 8,621 | \$ 4,177 |
| 折舊費用 | 4,553 | 1,241 | 839 | 453 |
| 處 分 | — | — | (183) | — |
| 107.12.31 餘額 | \$ 28,119 | \$ 3,339 | \$ 9,277 | \$ 4,630 |

| | 租賃改良 | 合計 |
|--------------|----------|-----------|
| 累計折舊及減損 | | |
| 107.01.01 餘額 | \$ 2,279 | \$ 40,741 |
| 折舊費用 | 311 | 7,397 |
| 處 分 | — | (183) |
| 107.12.31 餘額 | \$ 2,590 | \$ 47,955 |

| | 房屋及建築物 | 運輸設備 | 辦公設備 | 租賃資產 |
|--------------|-----------|----------|-----------|----------|
| 成 本 | | | | |
| 106.01.01 餘額 | \$ 87,327 | \$ 7,593 | \$ 11,931 | \$ 5,635 |
| 本期新增 | — | — | 101 | 67 |
| 處 分 | — | — | (121) | — |
| 已實現利益 | 47 | — | — | — |
| 106.12.31 餘額 | \$ 87,374 | \$ 7,593 | \$ 11,911 | \$ 5,702 |

| | 租賃改良 | 合 計 |
|--------------|----------|-----------|
| 成 本 | | |
| 106.01.01 餘額 | \$ 5,708 | \$118,194 |
| 本 期 新 增 | — | 168 |
| 處 分 | (538) | (659) |
| 已 實 現 利 益 | — | 47 |
| 106.12.31 餘額 | \$ 5,170 | \$117,750 |

| | 房屋及建築物 | 運輸設備 | 辦公設備 | 租賃資產 |
|--------------|-----------|----------|----------|----------|
| 累計折舊及減損 | | | | |
| 106.01.01 餘額 | \$ 20,055 | \$ 859 | \$ 7,892 | \$ 3,746 |
| 折 舊 費 用 | 3,511 | 1,239 | 830 | 431 |
| 處 分 | — | — | (101) | — |
| 106.12.31 餘額 | \$ 23,566 | \$ 2,098 | \$ 8,621 | \$ 4,177 |

| | 租賃改良 | 合 計 |
|--------------|----------|-----------|
| 累計折舊及減損 | | |
| 106.01.01 餘額 | \$ 2,506 | \$ 35,058 |
| 折 舊 費 用 | 311 | 6,322 |
| 處 分 | (538) | (639) |
| 106.12.31 餘額 | \$ 2,279 | \$ 40,741 |

- 1.提供擔保情形請參閱附註八。
- 2.民國一〇七年底與一〇六年底不動產、廠房及設備業經投保，投保金額分別為354,322仟元及106,968仟元。
- 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。

(九)投資性不動產

| | 107.12.31 | 106.12.31 | |
|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 投資性不動產 - 土地 | \$ 1,170,020 | \$ 1,173,422 | |
| 投資性不動產 - 房屋及建築物淨額 | 751,626 | 782,537 | |
| | <u>\$ 1,921,646</u> | <u>\$ 1,955,959</u> | |
| | 投資性 不動產 - 土地 | 投資性不動產 - 房屋及建築物 | 合 計 |
| <u>成 本</u> | | | |
| 107.01.01 餘額 | \$ 1,176,072 | \$ 999,899 | \$ 2,175,971 |
| 本期新增 | — | 1,026 | 1,026 |
| 存貨出租轉入 | 1,332 | 752 | 2,084 |
| 租約到期轉出 | (2,094) | (1,232) | (3,326) |
| 已實現利益 | — | 686 | 686 |
| 107.12.31 餘額 | <u>\$ 1,175,310</u> | <u>\$ 1,001,131</u> | <u>\$ 2,176,441</u> |
| | 投資性 不動產 - 土地 | 投資性不動產 - 房屋及建築物 | 合 計 |
| <u>累計折舊及減損</u> | | | |
| 107.01.01 餘額 | \$ 2,650 | \$ 217,362 | \$ 220,012 |
| 折舊費用 | — | 32,172 | 32,172 |
| 減損損失 | 2,640 | — | 2,640 |
| 租約到期轉出 | — | (29) | (29) |
| 107.12.31 餘額 | <u>\$ 5,290</u> | <u>\$ 249,505</u> | <u>\$ 254,795</u> |
| | 投資性 不動產 - 土地 | 投資性不動產 - 房屋及建築物 | 合 計 |
| <u>成 本</u> | | | |
| 106.01.01 餘額 | \$ 1,695,980 | \$ 998,320 | \$ 2,694,300 |
| 本期新增 | — | 490 | 490 |
| 存貨出租轉入 | 102,552 | 1,261 | 103,813 |
| 處 分 | — | (16) | (16) |
| 租約到期轉出 | (622,460) | (842) | (623,302) |
| 已實現利益 | — | 686 | 686 |
| 106.12.31 餘額 | <u>\$ 1,176,072</u> | <u>\$ 999,899</u> | <u>\$ 2,175,971</u> |

| | 投 資 性 不 動 產 - 土 地 | 投 資 性 不 動 產 - 房 屋 及 建 築 物 | 合 計 |
|--------------|----------------------|------------------------------|------------|
| 累計折舊及減損 | | | |
| 106.01.01 餘額 | \$ — | \$ 185,445 | \$ 185,445 |
| 存貨出租轉入 | 1,500 | — | 1,500 |
| 折舊費用 | — | 31,995 | 31,995 |
| 減損損失 | 1,150 | — | 1,150 |
| 處 分 | — | (16) | (16) |
| 租約到期轉出 | — | (62) | (62) |
| 106.12.31 餘額 | \$ 2,650 | \$ 217,362 | \$ 220,012 |

1.提供擔保情形請參閱附註八。

2.本公司於民國一〇七年度提列跌價損失情形詳附註六(三)。

3.民國一〇七年底及一〇六年底投資性不動產業經投保，投保金額皆為 795,345 仟元。

4.投資性不動產之收益

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|---------------------------------|------------|------------|
| 投資性不動產之租金收入 | \$ 143,075 | \$ 128,004 |
| 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 | (98,627) | (80,893) |
| 合 計 | \$ 44,448 | \$ 47,111 |

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一〇七年及一〇六年十二月三十一日分別為 3,990,992 仟元(包含向教育部承租土地之公允價值)及 4,087,172 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主建物、電梯設備及空調設備等，並分別按其耐用年限三十六年、三十六年及十五年予以計提折舊。

(十)短期借款

| 借 款 性 質 | 107.12.31 | 106.12.31 |
|---------|------------|-----------|
| 無擔保銀行借款 | \$ 91,000 | \$ 58,000 |
| | \$ 91,000 | \$ 58,000 |
| 利率區間 | 1.90-1.96% | 1.90% |

提供擔保情形請參閱附註九。

(十一) 應付短期票券

一 ○ 七 年 十 二 月 三 十 一 日

| 承銷機構 | 保證機構 | 利率 | 天數 | 到期日 | 金額 |
|-------------------|-------------------|-------|-------|-----------------------------|--------------|
| 兆豐票券金融股份有限公司台中分公司 | 兆豐票券金融股份有限公司台中分公司 | 1.50% | 13~51 | 108.01.08 ~ 108.02.13 | \$ 1,300,000 |
| 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 | | | } | |
| 兆豐票券金融股份有限公司台中分公司 | 安泰銀行 | | 28 | | 108.01.10 |
| 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 | 2.20% | 27~31 | 108.01.17 ~ 108.01.24 | 850,000 |
| | | | | | |
| | 小計 | | | | 3,380,300 |
| | 減：應付短期票券折價 | | | | (2,104) |
| | 淨額 | | | | \$ 3,378,196 |

一 ○ 六 年 十 二 月 三 十 一 日

| 承銷機構 | 保證機構 | 利率 | 天數 | 到期日 | 金額 |
|-------------------|-------------------|--------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| 兆豐票券金融股份有限公司台中分公司 | 兆豐票券金融股份有限公司台中分公司 | 1.500% | 19~30 | 107.01.09 ~ 107.01.25 | \$ 1,180,000 |
| 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 | | | } | |
| 兆豐票券金融股份有限公司台中分公司 | 安泰銀行 | | 28~29 | | 107.01.04 ~ 107.01.19 |
| 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 | 2.288% | 26~36 | 107.01.09 ~ 107.01.16 | 430,000 |
| 國際票券金融股份有限公司台中分公司 | 國際票券金融股份有限公司台中分公司 | | | | |
| | 小計 | | | | 3,316,100 |
| | 減：應付短期票券折價 | | | | (2,377) |
| | 淨額 | | | | \$ 3,313,723 |

提供擔保情形請參閱附註八及九。

(十二) 合約負債/預收款項

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|-------|------------|--------------|
| 預收房地款 | \$ 628,870 | \$ 1,033,109 |
| 預收收入 | 5,386 | 6,476 |
| 合約負債 | \$ 634,256 | \$ 1,039,585 |

上述預收款項於民國一〇七年十二月三十一日係列報於合約負債，另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。截至民國一〇七年十二月三十一日止相關信託專戶內容如下：

| | 107.12.31 |
|------|-----------|
| 順天科博 | \$ 94,573 |
| | \$ 94,573 |

(十三) 應付建造合約款

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|---------|-----------|-------------|
| 預收工程款總額 | \$ — | \$ 311,564 |
| 在建工程總額 | — | (206,444) |
| 應付建造合約款 | \$ — | \$ 105,120 |

(十四) 負債準備

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|------------|-----------|-----------|
| 員工短期帶薪休假準備 | \$ 3,497 | \$ 3,599 |
| 保固準備 | 5,446 | 2,536 |
| 合計 | \$ 8,943 | \$ 6,135 |

1. 員工短期帶薪休假準備

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|------|-----------|-----------|
| 期初餘額 | \$ 3,599 | \$ 3,574 |
| 新增 | — | 52 |
| 減少 | (102) | (27) |
| 期末餘額 | \$ 3,497 | \$ 3,599 |

2. 保固準備

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|------|-----------|-----------|
| 期初餘額 | \$ 2,536 | \$ 2,993 |
| 新增 | 3,850 | 2,273 |
| 本期轉回 | (940) | (2,730) |
| 期末餘額 | \$ 5,446 | \$ 2,536 |

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

(十五) 其他流動負債－其他

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|-------|------------|--------------|
| 暫收款 | \$ 518,971 | \$ 1,517,526 |
| 代收款 | 800 | 468 |
| 其他暫收款 | 16,081 | 6,118 |
| | \$ 535,852 | \$ 1,524,112 |

(十六) 營業租賃

承租人租賃

不可取消之營業租賃的應付租金付款情形如下：

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|-------|------------|------------|
| 一年內 | \$ 23,347 | \$ 23,347 |
| 一年至五年 | 99,283 | 96,890 |
| 五年以上 | 51,480 | 77,220 |
| | \$ 174,110 | \$ 197,457 |

本公司與教育部簽訂惠國段 24 地號土地租賃契約，租賃期間自民國九十五年四月六日起二十年(不包含一年規劃興建期間，租賃期間屆滿後，本公司得申請續約一次，期間為二十年)。以上租金係以租賃契約簽訂時約定之年租率計算，自租賃契約起始日起每 3 年調整 1 次，於租金調整當年平均消費者物價指數與前 3 年消費者物價指數幾何平均數之差額大於零時，則租金調整增加百分之五，差額等於或小於零時，則租金不調整增加亦絕不調整減少。若年度地價稅額大於本公司應繳之年租金，則租金自地價稅應納截止日之次月起調整以當期地價稅額之 2 倍為年租金，且得依雙方任何一方之書面要求重新議定租約內容或解約。故未來各年度應付租金金額將可能與實際支付數產生差異。

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

民國一〇七年及一〇六年度營業租賃列報於損益之費用皆為 22,235 仟元。

(十七) 員工福利

1. 母公司確定福利計劃

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

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

(1) 報導日之精算假設：

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|-----------|-----------|-----------|
| 折現率 | 1.00% | 1.00% |
| 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：

| | 107 年度 | 106 年度 |
|----------|---------|---------|
| 當期服務成本 | \$ 91 | \$ 269 |
| 利息成本 | 312 | 380 |
| 計畫資產預期報酬 | (136) | (156) |
| | \$ 267 | \$ 493 |

(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 | 107.12.31 | 106.12.31 |
|-----------|------------|------------|
| 確定福利義務現值 | \$ 30,032 | \$ 31,715 |
| 計畫資產公允價值 | (14,993) | (13,457) |
| 已認列確定福利義務 | \$ 15,039 | \$ 18,258 |

(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：

| | 107 年度 | 106 年度 |
|----------|------------------|------------------|
| 年初確定福利義務 | \$ 31,715 | \$ 30,808 |
| 當期服務成本 | 91 | 269 |
| 利息費用 | 312 | 380 |
| 精算損失(利益) | (2,086) | 258 |
| 福利支付數 | — | — |
| 年底確定福利義務 | <u>\$ 30,032</u> | <u>\$ 31,715</u> |

(5) 當年度計畫資產公允價值之變動列示如下：

| | 107 年度 | 106 年度 |
|------------|------------------|------------------|
| 年初計畫資產公允價值 | \$ 13,457 | \$ 12,257 |
| 計畫資產預期報酬 | 136 | 156 |
| 精算利益(損失) | 391 | (34) |
| 雇主提撥數 | 1,009 | 1,078 |
| 福利支付數 | — | — |
| 年底計畫資產公允價值 | <u>\$ 14,993</u> | <u>\$ 13,457</u> |

(6) 計畫資產公允價值之組成百分比列示如下：

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|--------------|-------------|-------------|
| 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。民國一〇七年度及一〇六年度計畫資產之實際報酬分別為 527 仟元及 121 仟元。

經驗調整之歷史資訊列示如下：

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|-----------|------------|------------|
| 確定福利義務現值 | \$ 30,032 | \$ 31,715 |
| 計畫資產公允價值 | (14,993) | (13,457) |
| 提撥狀況 | \$ 15,039 | \$ 18,258 |
| 計畫負債之經驗調整 | \$ 2,086 | \$ 530 |
| 計畫資產之經驗調整 | (\$ 391) | (\$ 34) |

本公司民國一〇七年度及民國一〇六年度分別認列 2,477 仟元及 (293)仟元精算利益(損失)於其他綜合損益；截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日止，本公司累積認列於其他綜合損益之精算利益分別為 3,212 仟元及 735 仟元。

另本公司民國一〇七年度預期於下一會計年度對確定福利計畫之提撥金額為 145 仟元。

2. 子公司確定福利計畫

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

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

(1) 報導日之精算假設：

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|-----------|-----------|-----------|
| 折現率 | 1.00% | 1.00% |
| 未來薪資水準增加率 | 3.00% | 3.00% |

(2) 有關確定福利計畫所認列為費用之退休金成本金額列示如下：

| | 107 年度 | 106 年度 |
|----------|---------|---------|
| 利息成本 | \$ 273 | \$ 342 |
| 計畫資產預期報酬 | (145) | (165) |
| | \$ 128 | \$ 177 |

(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 | 107.12.31 | 106.12.31 |
|-----------|------------|------------|
| 確定福利義務現值 | \$ 27,477 | \$ 27,756 |
| 計畫資產公允價值 | (16,244) | (14,737) |
| 已認列確定福利義務 | \$ 11,233 | \$ 13,019 |

(帳列淨確定福利負債-非流動)

(4) 子公司確定福利義務現值之變動列示如下：

| | 107 年度 | 106 年度 |
|----------|-----------|-----------|
| 年初確定福利義務 | \$ 27,756 | \$ 27,591 |
| 利息費用 | 273 | 342 |
| 精算損失(利益) | (417) | (177) |
| 服務成本 | (135) | — |
| 年底確定福利義務 | \$ 27,477 | \$ 27,756 |

(5) 當年度計畫資產公允價值之變動列示如下：

| | 107 年度 | 106 年度 |
|------------|-----------|-----------|
| 年初計畫資產公允價值 | \$ 14,737 | \$ 13,186 |
| 計畫資產預期報酬 | 145 | 165 |
| 精算利益(損失) | 434 | (32) |
| 雇主提撥數 | 928 | 1,418 |
| 年底計畫資產公允價值 | \$ 16,244 | \$ 14,737 |

(6) 計畫資產公允價值之組成百分比列示如下：

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|--------------|-----------|-----------|
| 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。民國一〇七年度及一〇六年度計畫資產之實際報酬分別為 578 仟元及 132 仟元。

經驗調整之歷史資訊列示如下：

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|-----------|------------|------------|
| 確定福利義務現值 | \$ 27,477 | \$ 27,756 |
| 計畫資產公允價值 | (16,244) | (14,737) |
| 提撥狀況 | \$ 11,233 | \$ 13,019 |
| 計畫負債之經驗調整 | \$ 417 | \$ 944 |
| 計畫資產之經驗調整 | (\$ 434) | (\$ 32) |

子公司民國一〇七年度及民國一〇六年度分別認列 135 仟元及 145 仟元精算利益於其他綜合損益；截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日止，子公司累積認列於其他綜合損益之精算損失分別為 3,367 仟元及 4,217 仟元。

另子公司民國一〇七年度預期於下一會計年度對確定福利計畫之提撥金額為 110 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百分之六提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

依上述相關規定，本公司於民國一〇七年度及一〇六年度於綜合損益表認列為費用之退休金成本說明如下：

| | 107 年度 | 106 年度 |
|------------|----------|----------|
| 確定提撥計畫之提撥數 | \$ 1,756 | \$ 1,831 |
| 退休金成本合計 | \$ 1,756 | \$ 1,831 |

截至民國一〇七年十二月三十一日止，民國一〇七年度報導期間尚未支付予計畫之已到期提撥金額 289 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百分之六提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

依上述相關規定，本公司於民國一〇七年度及一〇六年度於綜合損益表認列為費用之退休金成本說明如下：

| | 107 年度 | 106 年度 |
|------------|----------|----------|
| 確定提撥計畫之提撥數 | \$ 2,022 | \$ 2,217 |
| 退休金成本合計 | \$ 2,022 | \$ 2,217 |

截至民國一〇七年十二月三十一日止，民國一〇七年度報導期間尚未支付予計畫之已到期提撥金額為 344 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(十四)。

(十八) 股本

1. 本公司民國一〇六年股東會決議，為提高股東權益報酬率及每股盈餘，辦理現金減資退還股東，減資金額計 303,709 仟元，上項減資業經行政院金融監督管理委員會民國一〇六年七月二十六日金管證發字第 1060026632 號函核准，並於一〇六年八月二十八日經經濟部商業司核准。
2. 截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日止，本公司額定股本均為 3,000,000 仟元，已發行股本均為 2,227,199 仟元，每股面額 10 元，均為 222,720 仟股。

(十九) 資本公積

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| 發行股票溢價 | \$ 1,148 | \$ 1,148 |
| 庫藏股票交易 | 20,583 | 231,495 |
| 實際取得或處分子公司 股權價格與帳面價值差額 | 29,926 | — |
| 其他 | 339 | 335 |
| | <u>\$ 271,996</u> | <u>\$ 232,978</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。

(二十) 保留盈餘

1. 依本公司章程規定，本公司每年決算後當期淨利，應先彌補虧損，次就其餘額提存百分之十為法定盈餘公積，並依法令規定提列及迴轉特別盈餘公積後，如尚有盈餘，連同上一年度累積未分配盈餘及當年度未分配盈餘調整數額提撥百分之三十以上，分派股東紅利，其中現金股利不得低於股利總額百分之十但現金股利每股若低於 0.1 元則不予發放，改以股票股利發放。

如有前一年度累積或當年度發生，但當期淨利不足提列之股東權益減項，應自前一年度累積未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積，並於提撥供分派前先扣除，嗣後股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

2. 本公司民國一〇六年度盈餘分配議案，截至會計師查核報告書出具日止，已經股東會通過，有關董事會通過擬議及股東會決議盈餘分派情形，請至台灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

本公司股東常會分別於民國一〇七年六月八日及一〇六年六月十三日經股東會決議通過一〇六年度及一〇五年度之盈餘分配議案如下：

| | 一〇六年度 | | 一〇五年度 | |
|--------|-------------------|---------|------------------|---------|
| | 盈餘分配案 | 每股股利(元) | 盈餘分配案 | 每股股利(元) |
| 法定盈餘公積 | \$ 27,928 | | \$ 5,977 | |
| 現金股利 | 267,264 | \$ 1.2 | 75,927 | \$ 0.3 |
| | <u>\$ 295,192</u> | | <u>\$ 81,904</u> | |

3. 有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六(二十六)。
4. 本公司董事會於民國一〇八年三月十五日擬議通過一〇七年度之盈餘分配議案如下：

| | 盈餘分配案 | 每股股利(元) |
|--------|-------------------|---------|
| | 一〇七年度 | 一〇七年度 |
| 法定盈餘公積 | \$ 92,833 | |
| 現金股利 | 445,440 | \$ 2.0 |
| 股票股利 | 222,720 | 1.0 |
| | <u>\$ 760,993</u> | |

有關一〇七年度之盈餘分配案預計於一〇八年六月六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。

(二十一) 庫藏股票

1. 證券交易法規定公司對買回已發行在外股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十，收買股份之總金額，不得逾保留盈餘加計發行股份溢價及已實現之資本公積之金額。
2. 本公司持有之庫藏股票依證券交易法規定不得質押，亦不得享有股利之分派及表決權等權利。

3. 子公司持有母公司之股票視同庫藏股，係早期為配合政府政策及維護公開市場股價之穩定，陸續於公開市場購入本公司之股票，民國一〇七年度及一〇六年度金額按持股比例計算皆為 25,317 仟元，股數皆為 7,572 仟股。

(二十二) 客戶合約之收入

1. 收入之細分

| | 一〇七年度 | | | |
|------------|---------------------|-------------------|---------------|---------------------|
| | 建設部門 | 營造部門 | 旅館部門 | 合計 |
| 主要地區市場： | | | | |
| 臺灣 | \$ 3,386,831 | \$ 800,831 | \$ 183 | \$ 4,187,845 |
| 主要商品/服務線： | | | | |
| 商品銷售(銷售房地) | \$ 3,197,188 | \$ — | \$ — | \$ 3,197,188 |
| 工程收入 | — | 800,831 | — | 800,831 |
| 租賃收入 | 143,075 | — | — | 143,075 |
| 勞務收入 | 46,568 | — | — | 46,568 |
| 客房收入 | — | — | 183 | 183 |
| | <u>\$ 3,386,831</u> | <u>\$ 800,831</u> | <u>\$ 183</u> | <u>\$ 4,187,845</u> |
| 合約類型： | | | | |
| 固定價格合約 | \$ 3,340,263 | \$ 800,831 | \$ 183 | \$ 4,141,277 |
| 依勞務提供計價合約 | 46,568 | — | — | 46,568 |
| | <u>\$ 3,386,831</u> | <u>\$ 800,831</u> | <u>\$ 183</u> | <u>\$ 4,187,845</u> |
| 收入認列時點 | | | | |
| 於某一時點移轉之商品 | \$ 3,197,188 | \$ — | \$ — | \$ 3,197,188 |
| 隨時間逐步移轉之勞務 | 189,643 | — | 183 | 189,826 |
| 隨時間逐步移轉之工程 | — | 800,831 | — | 800,831 |
| | <u>\$ 3,386,831</u> | <u>\$ 800,831</u> | <u>\$ 183</u> | <u>\$ 4,187,845</u> |

民國一〇六年度之收入金額請詳附註六(二十三)。

2. 合約餘額

| | 107.12.31 | 107.01.01 |
|-----------|-------------------|---------------------|
| 合約資產-承攬工程 | \$ 2,269 | \$ 2,091 |
| 減：備抵損失 | — | — |
| | <u>\$ 2,269</u> | <u>\$ 2,091</u> |
| 合約負債-銷售房地 | \$ 628,870 | \$ 1,033,109 |
| 合約負債-租賃 | 5,386 | 6,476 |
| | <u>\$ 634,256</u> | <u>\$ 1,039,585</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，民國一〇七年一月一日至十二月三十一日並無其他重大變動之情形。

(二十三) 營業收入

| | 一〇六年度 |
|---------|---------------------|
| 租賃收入 | \$ 128,004 |
| 營建收入 | 1,220,994 |
| 勞務收入 | 130,967 |
| 佣金收入 | — |
| 銷貨退回及折讓 | (3) |
| | <u>\$ 1,479,962</u> |

民國一〇七年度之收入金額請詳附註六(二十二)。

(二十四) 營業成本

| | 一〇七年度 | 一〇六年度 |
|--------|---------------------|-------------------|
| 租賃成本 | \$ 98,627 | \$ 80,893 |
| 營建成本 | 2,747,337 | 873,607 |
| 勞務成本 | 4,587 | 3,792 |
| 存貨跌價損失 | 1060 | 1,330 |
| 客房成本 | 431 | — |
| | <u>\$ 2,852,042</u> | <u>\$ 959,622</u> |

(二十五) 營業外收入及支出

1. 其他收入

| | 一〇七年度 | 一〇六年度 |
|---------|------------------|-----------------|
| 利息收入 | \$ 367 | \$ 1,032 |
| 租金收入 | — | 43 |
| 股利收入 | 397 | 433 |
| 其他收入-其他 | 30,348 | 2,136 |
| | <u>\$ 31,112</u> | <u>\$ 3,644</u> |

2. 其他利益及損失

| | 一〇七年度 | 一〇六年度 |
|---------------------|-------------------|---------------------|
| 報廢損失 | (\$ 17) | (\$ 20) |
| 其他損失 | (5,914) | (2,244) |
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損益 | 758) | — |
| | <u>(\$ 5,173)</u> | <u>(\$ 2,264)</u> |

3. 財務成本

| | 一〇七年度 | 一〇六年度 |
|--------------------|------------------|-----------------|
| 利息費用 | \$ 72,254 | \$ 68,038 |
| 減：符合要件之資產 資本化金額 | (49,152) | (60,393) |
| | <u>\$ 23,102</u> | <u>\$ 7,645</u> |

(二十六) 用人、折舊、折耗及攤銷費用

| | 一〇七年度 | 一〇六年度 | 合計 |
|----------|-----------|------------|------------|
| | 屬於營業成本者 | 屬於營業費用者 | 合計 |
| 員工福利費用 | | | |
| 薪資費用 | \$ 30,594 | \$ 126,937 | \$ 157,531 |
| 勞健保費用 | 2,467 | 5,021 | 7,488 |
| 退休金費用 | 1,413 | 2,625 | 4,038 |
| 董事酬金 | — | 34,915 | 34,915 |
| 其他員工福利費用 | 942 | 4,477 | 5,419 |
| 折舊費用 | 33,137 | 6,432 | 39,569 |
| 攤銷費用 | — | 262 | 262 |
| | 一〇七年度 | 一〇六年度 | 合計 |
| | 屬於營業成本者 | 屬於營業費用者 | 合計 |
| 員工福利費用 | | | |
| 薪資費用 | \$ 30,755 | \$ 67,807 | \$ 98,562 |
| 勞健保費用 | 2,818 | 3,942 | 6,760 |
| 退休金費用 | 1,597 | 3,168 | 4,765 |
| 董事酬金 | — | 11,283 | 11,283 |
| 其他員工福利費用 | 1,067 | 2,952 | 4,019 |
| 折舊費用 | 32,546 | 5,771 | 38,317 |
| 攤銷費用 | — | 269 | 269 |

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、監察人酬勞，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

本公司民國一〇七年度員工酬勞及董監酬勞係按當年度稅前淨利扣除員工酬勞及董監酬勞前之金額按比率估列，民國一〇七年度估列金額皆為 21,117 仟元。本公司民國一〇六年度員工酬勞及董監酬勞係按當年度稅前淨利扣除員工酬勞及董監酬勞前之一定比率估列，民國一〇六年度估列金額皆為 5,807 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。

依民國一〇七年三月十六日經董事會決議之民國一〇六年度員工酬勞及董事酬勞金額為 5,807 仟元，與民國一〇六年度財務報告認列之金額一致，以現金方式發放。

本公司董事會亦同時擬議配發一〇七年度員工酬勞 21,117 仟元及董監事酬勞 21,117 仟元，前述擬配發金額與本公司一〇七年度以費用列帳之金額並無重大差異。

本公司董事會決議及股東會通過之員工酬勞及董監酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

截至 107 年及 106 年 12 月 31 日止，本公司員工人數分別為 114 人及 119 人，其中未兼任員工之董事人數分別為 10 人及 10 人。

(二十七) 所得稅

1. 認列於損益之所得稅

| | 一〇七年度 | 一〇六年度 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| 本期所得稅： | | |
| 年初至本期末產生之應付所得稅 | \$ 49,204 | \$ 27,760 |
| 土地增值稅計入本期所得稅 | 76,174 | 16,026 |
| 以前年度所得稅費用於本年度之調整 | 13,801 | 1,840 |
| 本期所得稅總額 | <u>139,179</u> | <u>45,626</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 | (48,747) | (42,015) |
| 遞延所得稅總額 | <u>(48,747)</u> | <u>(42,015)</u> |
| 所得稅費用 | <u>\$ 90,432</u> | <u>\$ 3,611</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：

| | 一〇七年度 | 一〇六年度 |
|-------------------------------|--------------|------------|
| 稅前利益 | \$ 1,018,249 | \$ 282,646 |
| 稅前淨利按法定稅率計算之稅額 | \$ 205,181 | \$ 48,210 |
| 調整項目之稅額影響數： | | |
| 免稅所得 | (179,105) | (32,945) |
| 計算課稅所得時不予計入項目之影響數 | 25,039 | 7,950 |
| 土地增值稅計入當期所得稅 | 76,174 | 16,026 |
| 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 | (9,550) | (1,514) |
| 逆流交易未實現銷貨利益所產生之遞延所得稅費用 | 7,639 | 6,059 |
| 以前年度所得稅費用於本年度之調整 | 13,801 | 1,840 |
| 遞延所得稅淨變動數 | | |
| 暫時性差異 | (48,747) | (42,015) |
| 認列於損益之所得稅費用 | \$ 90,432 | \$ 3,611 |

(2) 認列於其他綜合損益之所得稅

| | 一〇七年度 | 一〇六年度 |
|----------------|--------|------------|
| 所得稅(利益) | | |
| 與確定福利計畫之再衡量數有關 | \$ 836 | (\$ 231) |
| | \$ 836 | (\$ 231) |

我國於民國一〇七年二月經總統公布修正中華民國所得稅法，將營利事業所得稅稅率由 17% 調整為 20%，並自民國一〇七年度施行。此外，民國一〇七年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10% 調降為 5%。

2. 遞延所得稅資產及負債歸屬如下：

| 一 〇 七 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 | \$ 1,282 | \$ 212 | \$ 1,494 |
| 未實現投資損(益) | 2,827 | 1,997 | 4,824 |
| 金融資產減損損失 | 920 | (86) | 834 |
| 未實現不休假獎金 | 720 | (21) | 699 |
| 非固定資產之土地借款利息遞延認列 | 44,385 | 14,457 | 58,842 |
| 遞延銷售費財務稅務認列之差異 | 37,132 | (9,570) | 27,562 |
| 淨確定福利負債—非流動 | 5,412 | (831) | 4,581 |
| 未實現租金收入 | (3,206) | (3,299) | (6,505) |
| 未實現呆帳損失及其他 | 12,346 | 2,321 | 14,667 |
| 未實現租金支出 | 211 | 1,394 | 1,605 |
| 未實現銷貨利益 | — | 40,847 | 40,847 |
| 聯屬公司間未實現銷貨毛利 | 433 | — | 433 |
| 虧損扣抵 | 1,054 | 1,327 | 2,381 |
| 小計 | 103,516 | 48,748 | 152,264 |
| 借記/(貸記)其他綜合損益 | | | |
| 確定福利計畫之再衡量數 | 1,539 | (836) | 703 |
| 遞延所得稅資產 | \$ 105,055 | \$ 47,912 | \$ 152,967 |

| 一 ○ 六 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 | \$ 864 | \$ 418 | \$ 1,282 |
| 未實現投資損(益) | (9,546) | 12,373 | 2,827 |
| 金融資產減損損失 | 1,317 | (397) | 920 |
| 未實現不休假獎金 | 607 | 113 | 720 |
| 非固定資產之土地借款利息遞延認列 | 34,155 | 10,230 | 44,385 |
| 遞延銷售費財務稅務認列之差異 | 28,711 | 8,421 | 37,132 |
| 淨確定福利負債－非流動 | 4,833 | 579 | 5,412 |
| 未實現租金收入 | (3,000) | (206) | (3,206) |
| 未實現呆帳損失及其他 | 2,219 | 10,127 | 12,346 |
| 未實現租金支出 | 173 | 38 | 211 |
| 聯屬公司間未實現銷貨毛利 | 433 | — | 433 |
| 虧損扣抵 | 735 | 319 | 1,054 |
| 小計 | 61,501 | 42,015 | 103,516 |
| 借記/(貸記)其他綜合損益 | | | |
| 確定福利計畫之再衡量數 | 1,308 | 231 | 1,539 |
| 遞延所得稅資產 | \$ 62,809 | \$ 42,246 | \$ 105,055 |

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

截至民國一〇七年十二月三十一日，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 | 核定至民國一〇五年度 |
| 子公司-建高工程(股)公司 | 核定至民國一〇五年度 |
| 子公司-台大興興業(股)公司 | 核定至民國一〇五年度 |
| 子公司-順鼎建設(股)公司 | 核定至民國一〇五年度 |

(二十八) 每股盈餘

計算每股盈餘之分子及分母揭露如下：

| | 一 〇 七 年 度 | 七 年 度 | |
|-------------------|-----------------------|--------------------|---------|
| | 稅後金額 | 加權平均流動在 外股數(仟股) | 每股盈餘(元) |
| 基本每股盈餘 | | | |
| 屬於普通股股東 之本年度盈餘 | \$ 928,325 | 215,148 | \$ 4.31 |

| | 一 〇 六 年 度 | 六 年 度 | |
|-------------------|-----------------------|--------------------|---------|
| | 稅後金額 | 加權平均流動在 外股數(仟股) | 每股盈餘(元) |
| 基本每股盈餘 | | | |
| 屬於普通股股東 之本年度盈餘 | \$ 279,277 | 232,262 | \$ 1.20 |

(二十九) 資本管理

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

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

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

(三十)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：

| | 107.01.01 | 現金流量 | 非現金之變動 | 107.12.31 |
|--------|-----------|-----------|--------|-----------|
| 短期借款 | \$ 58,000 | \$ 33,000 | \$ — | \$ 91,000 |
| 應付短期票券 | 3,316,100 | 64,200 | — | 3,380,300 |

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 | 其他關係人 |
| 天興投資股份有限公司 | 其他關係人 |
| 財團法人順天文教基金會 | 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)公司與其子公司(係順天建設(股)公司之關係人)間之交易金額及餘額，於編製合併財務報告時已予以銷除，並未揭露於本附註。

(二)本公司與其他關係人間之交易明細揭露如下：

1. 營業交易本公司對關係人之重大銷貨金額及其未結清餘額如下：

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。

| | 合約負債/預收款項 | |
|-------|------------|------------|
| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
| 其他關係人 | \$ 17,116 | \$ 15,782 |

| | 捐贈支出 | |
|-------|-------|--------|
| | 107年度 | 106年度 |
| 其他關係人 | \$ — | \$ 500 |

2. 主要管理階層薪酬資訊

| | 一〇七年度 | 一〇六年度 |
|--------|-----------|-----------|
| 短期員工福利 | \$ 57,683 | \$ 19,107 |
| 退職後福利 | 368 | 391 |
| 合計 | \$ 58,051 | \$ 19,498 |

3. 其他

本公司因業務需要，向各金融機構簽訂借款合同，由本公司其他關係人共同連帶保證。

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，係由本公司其他關係人共同連帶保證。

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，係由本公司其他關係人等共同連帶保證。

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，係由本公司其他關係人等共同連帶保證。

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 | 107.12.31 | 106.12.31 | 擔 保 用 途 |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| 不 動 產 、 廠 房 及 設 備 及 投 資 性 不 動 產 | \$ 2,180,588 | \$ 2,039,794 | 商業本票 |
| 營 建 用 地 | 1,759,271 | 879,453 | 商業本票 |
| 在 建 房 地 | 1,261,717 | 4,188,206 | 商業本票 |
| 待 售 房 地 | 1,056,098 | 298,365 | 商業本票 |
| 其 他 流 動 資 產 | 581,464 | 1,571,434 | 銀行存款、工程存出保證金 |
| 其 他 非 流 動 資 產 | 65,336 | 65,336 | 存出保證金 |
| | <u>\$ 6,904,474</u> | <u>\$ 9,042,588</u> | |

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

本公司及其子公司截至民國一〇七年十二月三十一日承諾事項及或有事項包括：

(一) 本公司與經濟部簽訂「雲林科技工業區(石榴班區、大北勢擴編區)開發、出售及管理計畫契約書」合約，明細如下：

| | 合約期間 |
|-----|------------------------------------|
| 經濟部 | 102.08.09~106.08.08(展延至 109.07.15) |

(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：

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|------------|--------------|--------------|
| 已簽訂之銷售合約價款 | \$ 2,398,409 | \$ 4,347,834 |
| 已依約收取金額 | \$ 554,886 | \$ 1,033,109 |

(三) 本公司開立 5,212,100 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 5,435,000 仟元之保證票據，作為向台灣銀行台中分行等借款之保證。

- (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 500,000 仟元之保證票據予台灣銀行台中分行，作為雲林科技工業區履約之保證。
- (八) 本公司與個人朱○○鶴於一〇七年十一月簽訂購置土地太平區愛平段 1058、1061 及 1062 地號之合約，合約總價為 83,491 仟元，截至民國一〇七年十二月底止，未認列合約承諾為 68,091 仟元。
- (九) 本公司與個人林○土於一〇七年十二月簽訂購置土地太平區新光段 990 及 1011 地號之合約，合約總價為 484 仟元，截至民國一〇七年十二月底止，未認列合約承諾為 364 仟元。
- (十) 子公司-建高工程(股)公司於民國一〇七年十二月三十一日，承攬中重大工程契約總額為 2,681,871 仟元，並已依約收取款項分別為 1,357,217 仟元。
- (十一) 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 50,000 仟元；另向票券公司發行商業本票所開立之保證票據計 150,000 仟元。
- (十二) 子公司-建高工程(股)公司與中台灣營造(股)公司於民國一〇四年十二月簽訂雲林科技工業區開發工程(石榴班區)配水池等工程承攬契約，民國一〇六年度追減後，契約總價款變更為新台幣 299,348 仟元(含稅)，截至民國一〇七年底止，未認列合約承諾為 63,040 仟元。
- (十三) 子公司-建高工程(股)公司與中台灣營造(股)公司於民國一〇六年二月簽訂雲林科技工業區聯外道路工程承攬契約，契約總價款新台幣 557,412 仟元(含稅)，截至民國一〇七年底止，未認列合約承諾為 57,769 仟元。
- (十四) 子公司-建高工程(股)公司與中台灣營造(股)公司於民國一〇六年九月簽訂雲林科技工業區聯外道路(二)工程承攬契約，契約總價款新台幣 664,533 仟元(含稅)，截至民國 107 年底止，未認列合約承諾為 247,304 仟元。
- (十五) 子公司-順鼎建設(股)公司截至民國一〇七年十二月三十一日與第三人等 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 106,242 仟元做為合建履約保證金。
- (十六) 子公司-順鼎建設(股)公司截至開立 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。
- (十七) 子公司-順天環匯企業(股)公司開立 252,000 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：無。

十二、其他

金融工具

(一) 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：

| | 一〇七年十二月三十一日 | | | | |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-----------------|
| | 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 | \$ 91,000 | \$ 91,000 | \$ 91,000 | \$ — | \$ — |
| 應付短期票券 | 3,378,196 | 3,380,300 | 3,380,300 | — | — |
| 應付票據(含關係人) | 187,037 | 187,037 | 186,933 | 104 | — |
| 應付帳款(含關係人) | 388,170 | 388,170 | 41,143 | 347,027 | — |
| 其他應付款 | 272,747 | 272,747 | 271,288 | 391 | 1,068 |
| 存入保證金 | 26,025 | 26,025 | 6,890 | 14,854 | 4,281 |
| | <u>\$ 4,343,175</u> | <u>\$ 4,345,279</u> | <u>\$ 3,977,554</u> | <u>\$ 362,376</u> | <u>\$ 5,349</u> |

| | 一〇六年十二月三十一日 | | | | |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------------|-----------------|
| | 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 | \$ 58,000 | \$ 58,000 | \$ 58,000 | \$ — | \$ — |
| 應付短期票券 | 3,313,723 | 3,316,100 | 3,316,100 | — | — |
| 應付票據(含關係人) | 170,681 | 170,681 | 170,681 | — | — |
| 應付帳款(含關係人) | 216,581 | 216,581 | 216,581 | — | — |
| 其他應付款 | 75,947 | 75,947 | 74,613 | 279 | 1,055 |
| 存入保證金 | 26,108 | 26,108 | 8,200 | 14,072 | 3,836 |
| | <u>\$ 3,861,040</u> | <u>\$ 3,863,417</u> | <u>\$ 3,844,175</u> | <u>\$ 14,351</u> | <u>\$ 4,891</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，本公司於民國一〇七年度及一〇六年度之淨利將分別增加/減少 3,469 仟元及 3,372 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，及於活絡市場無報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

107.12.31

| | 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 | 142,998 | — | — | — | — |
| 應收票據及應收帳款 | 334,784 | — | — | — | — |
| 其他應收款 | 34 | — | — | — | — |
| 工程存出保證金 | 136,840 | — | — | — | — |
| 其他金融資產-受限制銀行存款 | 578,838 | — | — | — | — |
| 小計 | 1,193,494 | — | — | — | — |
| 金融資產合計 | \$ 1,204,716 | \$ — | \$ — | \$ 11,222 | \$ 11,222 |
| 按攤銷後成本衡量之金融負債 | | | | | |
| 銀行借款 | \$ 91,000 | \$ — | \$ — | \$ — | \$ — |
| 應付短期票券 | 3,378,196 | — | — | — | — |
| 應付票據及應付帳款 | 575,207 | — | — | — | — |
| 其他應付款 | 272,747 | — | — | — | — |
| 暫收款 | 518,971 | — | — | — | — |
| 存入保證金 | 26,025 | — | — | — | — |
| 小計 | 4,862,146 | — | — | — | — |
| 金融負債合計 | \$ 4,862,146 | \$ — | \$ — | \$ — | \$ — |

106.12.31

| | 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 | | | | | |
| 以成本衡量之金融資產-非流動 | \$ 10,794 | \$ — | \$ — | \$ — | \$ — |
| 小計 | 10,794 | — | — | — | — |
| 按攤銷後成本衡量之金融資產 | | | | | |
| 現金及約當現金 | 37,369 | — | — | — | — |
| 應收票據及應收帳款 | 377,901 | — | — | — | — |
| 其他應收款 | 2,409 | — | — | — | — |
| 工程存出保證金 | 109,647 | — | — | — | — |
| 其他金融資產-受限制銀行存款 | 1,568,425 | — | — | — | — |
| 小計 | 2,095,751 | — | — | — | — |
| 金融資產合計 | \$ 2,106,545 | \$ — | \$ — | \$ — | \$ — |
| 按攤銷後成本衡量之金融負債 | | | | | |
| 銀行借款 | \$ 58,000 | \$ — | \$ — | \$ — | \$ — |
| 應付短期票券 | 3,313,723 | — | — | — | — |
| 應付票據及應付帳款 | 387,262 | — | — | — | — |
| 其他應付款 | 75,947 | — | — | — | — |
| 暫收款 | 1,517,526 | — | — | — | — |
| 存入保證金 | 26,108 | — | — | — | — |
| 小計 | 5,378,566 | — | — | — | — |
| 金融負債合計 | \$ 5,378,566 | \$ — | \$ — | \$ — | \$ — |

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。

4.民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日無第一等級與第二等級間之任何移轉。

4.民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一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：

民國一〇七年度，合併公司依證券發行人財務報告編製準之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

(一) 重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：無。
3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：附表一。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣四億元或實收資本額百分之二十以上：無。
5. 取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上：附表二。
6. 處分不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上：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：附表三。
8. 應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
9. 從事衍生性商品交易：無。
10. 其他：母子公司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。

附表一：期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)

民國一〇七年底：

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 | | | 備註(註4) |
|------------|---------------|-----------------|----------------------|-------|----------|--------|----------|
| | | | | 股數(仟) | 帳面金額(註3) | 持股比例 | |
| 順天建設股份有限公司 | 全國廣播股份有限公司股票 | 無 | 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 註2 |
| 順天建設股份有限公司 | 實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 註2 |
| 順天建設股份有限公司 | 中威光電股份有限公司股票 | 無 | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動 | 283 | — | 10.09% | — 註2 |

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、債權、受讓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：取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上

民國一〇七年度：

單位：新台幣仟元

| 取得不動產之公司 | 財產名稱 | 事實發生日 | 交易金額 (含稅) | 價款情形 支付 | 交易對象 關係 | 交易對象為關係人者，其前次移轉資料 | | | | 價格決定之參考依據 | 取得目的及使用情形 | 其他約定事項 |
|-----------|------|-------------------------|-----------------|-----------------|------------|-------------------|-------------|----|----|-----------|-----------|--------|
| | | | | | | 所有 人 | 與發行人之 關係 | 移日 | 轉期 | | | |
| 順天建設(股)公司 | 營建用地 | 107.05.29 | 535,618 (含稅) | 535,618 (含稅) | 無 | 無 | 無 | 無 | 無 | 無 | 無 | 無 |
| 順天建設(股)公司 | 營建用地 | 107.04.25、 107.04.30 | 333,102 | 333,102 | 無 | 無 | 無 | 無 | 無 | 無 | 無 | 無 |

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

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

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

附表三：與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上

民國一〇七年度：

單位：新台幣仟元

| 進(銷)公司之 | 交易對象名稱 | 關係 | 交易情形 | | 交易條件與一般交易不同之情形及原因(註2) | | 應收(付)票據、帳款 | | 備註(註3) |
|------------|--------------|-----|------------------|------------|-----------------------|------|--------------|-----------------|--------|
| | | | 進(銷)貨額 | 佔總進(銷)貨之比率 | 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) 757,729 | 98.69% | — | — | 應付票據 222,875 | 93.70% | 註1、註5 |
| 順天建設股份有限公司 | 順天環匯企業股份有限公司 | 子公司 | (銷)貨 (350,571) | (9.37%) | — | — | 應付帳款 561,218 | 98.17% | 註1、註5 |

註1：建高工程股份有限公司民國一〇七年度認列營建收入-雲林科技工業園區797,792仟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。

附表四：母子公司間業務關係及重要交易往來情形

民國一〇七年度：

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 | | | 佔合併總營收或 總資產之比率 (註3) |
|------------|--------------|--------------|-----------------|-----------|---------|-----------|---------------------------|
| | | | | 科目 | 金額 | 交易條件 | |
| 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 | 73,368 | 依一般正常交易條件 | 0.7% |
| 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 | 39,908 | 依一般正常交易條件 | 0.4% |
| 0 | 順天建設股份有限公司 | 建高工程股份有限公司 | 2 | 應付票據 | 222,875 | 依一般正常交易條件 | 2.2% |
| 0 | 順天建設股份有限公司 | 建高工程股份有限公司 | 2 | 應付帳款 | 561,219 | 依一般正常交易條件 | 5.5% |
| 0 | 順天建設股份有限公司 | 建高工程股份有限公司 | 1 | 營業收入 | 2,187 | 依一般正常交易條件 | 0.1% |
| 0 | 順天建設股份有限公司 | 建高工程股份有限公司 | 2 | 營業成本 | 934,359 | 依一般正常交易條件 | 22.3% |
| 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 | 15,465 | 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 | 其他應收款 | 15,465 | 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 | 1.6% |
| 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 | 4,368 | 依一般正常交易條件 | 0.1% |
| 0 | 順天建設股份有限公司 | 順天環匯企業股份有限公司 | 1 | 營業收入 | 350,571 | 依一般正常交易條件 | 8.4% |
| 0 | 順天建設股份有限公司 | 順天環匯企業股份有限公司 | 1 | 營業成本 | 224,314 | 依一般正常交易條件 | 5.4% |
| 1 | 建高工程股份有限公司 | 順天建設股份有限公司 | 2 | 預收工程款 | 71,238 | 依一般正常交易條件 | 0.7% |
| 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 | 921,175 | 依一般正常交易條件 | 22.0% |
| 1 | 建高工程股份有限公司 | 順天建設股份有限公司 | 1 | 營業費用 | 2,632 | 依一般正常交易條件 | 0.1% |
| 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 | 182,306 | 依一般正常交易條件 | 1.8% |
| 3 | 順天環匯企業股份有限公司 | 順天建設股份有限公司 | 1 | 不動產、廠房及設備 | 126,257 | 依一般正常交易條件 | 1.2% |

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，若屬資產負債科目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益科目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

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
民國一〇七年度

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 股數 | 未 比率 | 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 | 去 年 | | | 帳 金 | 面 額 | | | |
| 順天建設(股)公司 | 建高工程股 份有限公司 | 中 華 民 國 | 2. 土木建築營造業。 3. 建築材料買賣。 | 133,003 | 133,003 | 15,116 | 100.00% | 151,361 | 30,726 | 35,558 | 子公司 (註 3) | |
| 順天建設(股)公司 | 台大興業 股份有限公司 | 中 華 民 國 | 1. 住宅及大樓開發租 售。 2. 都市更新重建業。 | 23,252 | 23,252 | 2,331 | 95.12% | 21,488 | (137) | (130) | 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。 | 297,250 | 225,500 | 32,800 | 80.00% | 309,233 | (1,575) | (5,442) | 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 | 150,000 | — | 15,000 | 100.00% | 19,486 | (4,413) | (4,413) | 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。

十四、營運部門財務資訊

(一) 營運部門資訊

1. 本公司民國一〇七年度及民國一〇六年度有關營運部門資訊列示如下：

| | 一 | 〇 | 七 | 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 | \$ 3,386,831 | \$ 800,831 | \$ 183 | \$ — | \$ 4,187,845 |
| 部門間收入 | 353,035 | 921,175 | — | (1,274,210) | — |
| 利息收入 | 4,692 | 33 | 11 | (4,369) | 367 |
| 利息費用 | 20,474 | 1,575 | 1,053 | — | 23,102 |
| 折舊與攤銷 | 38,112 | 594 | 1,125 | — | 39,831 |
| 採用權益法認列之損益份額 (| 25,573) | — | — | 25,573 | — |
| 其他重大非現金項目：資產 | — | — | — | — | — |
| 減損 | | | | | |
| 應報導部門損益 | 1,013,505 | 39,376 | (5,484) | (25,110) | 1,022,287 |
| 資產 | | | | | |
| 採用權益法之投資 | 501,568 | — | — | (501,568) | — |
| 非流動資產資本支出 | 1,963 | — | — | — | 1,963 |
| 應報導部門資產 | 10,425,328 | 1,110,053 | 366,285 | (1,840,132) | 10,061,534 |
| 應報導部門負債 | 5,548,760 | 727,238 | 221,800 | (975,572) | 5,522,226 |

(1) 應報導部門收入總額應銷除部門間收入\$1,274,210 仟元。

(2) 部門損益不包括商譽減損損失\$0 仟元及退休金費用\$4,038 仟元。

(3) 部門資產不包括遞延所得稅資產\$152,967 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\$26,272 仟元及本期所得稅負債\$35,250 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 | \$ 5,462,055 |
| 銷除部門間收入 | (1,274,210) |
| 企業收入 | <u>\$ 4,187,845</u> |

損益

| | |
|-----------|---------------------|
| 應報導部門損益總計 | \$ 1,022,287 |
| 未分攤金額： | |
| 退休金費用 | (4,038) |
| 稅前淨利 | <u>\$ 1,018,249</u> |

| | |
|-----------|---------------|
| <u>資產</u> | |
| 應報導部門資產總計 | \$ 10,061,534 |
| 其他未分攤金額： | |
| 遞延所得稅資產 | 152,967 |
| 企業資產 | \$ 10,214,501 |
| <u>負債</u> | |
| 應報導部門負債總計 | \$ 5,522,226 |
| 其他未分攤金額： | |
| 淨確定福利負債 | 26,272 |
| 本期所得稅負債 | 35,250 |
| 企業負債 | \$ 5,583,748 |

| | 一 | 〇 | 六 | 年 | 度 |
|----------------|--------------|------------|---------------|--------------|---|
| | 建設部門 | 營造部門 | 調整及沖銷 | 合 | 併 |
| 收入 | | | | | |
| 來自外部客戶收入 | \$ 1,073,536 | \$ 406,426 | \$ — | \$ 1,479,962 | |
| 部門間收入 | 2,393 | 886,215 | (888,608) | — | |
| 利息收入 | 5,360 | 39 | (4,367) | 1,032 | |
| 利息費用 | 7,071 | 574 | — | 7,645 | |
| 折舊與攤銷 | 37,953 | 633 | — | 38,586 | |
| 採用權益法認列之損益份額 (| 2,144) | — | 2,238 | 94 | |
| 其他重大非現金項目：資產 | — | — | — | — | |
| 減損 | | | | | |
| 應報導部門損益 | 280,101 | 34,384 | (27,074) | 287,411 | |
| 資產 | | | | | |
| 採用權益法之投資 | 366,349 | — | (366,349) | — | |
| 非流動資產資本支出 | 1,562 | 97 | — | 1,659 | |
| 應報導部門資產 | 11,124,205 | 1,091,924 | (1,702,274) | 10,513,855 | |
| 應報導部門負債 | 6,912,973 | 750,361 | (1,127,342) | 6,535,992 | |

- (1)應報導部門收入總額應銷除部門間收入\$888,608 仟元。
- (2)部門損益不包括商譽減損損失\$0 仟元及退休金費用\$4,765 仟元。
- (3)部門資產不包括遞延所得稅資產\$105,055 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\$31,277 仟元及本期所得稅負債\$20,945 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 | \$ 2,368,570 |
| 銷除部門間收入 | (888,608) |
| 企業收入 | <u>\$ 1,479,962</u> |
| <u>損益</u> | |
| 應報導部門損益總計 | \$ 287,411 |
| 未分攤金額： | |
| 退休金費用 | (4,765) |
| 稅前淨利 | <u>\$ 282,646</u> |
| <u>資產</u> | |
| 應報導部門資產總計 | \$ 10,513,855 |
| 其他未分攤金額： | |
| 遞延所得稅資產 | 105,055 |
| 企業資產 | <u>\$ 10,618,910</u> |
| <u>負債</u> | |
| 應報導部門負債總計 | \$ 6,535,992 |
| 其他未分攤金額： | |
| 淨確定福利負債 | 31,277 |
| 本期所得稅負債 | 20,945 |
| 企業負債 | <u>\$ 6,588,214</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(107 年新增)，建設部門係委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓之出租出售、工業廠房開發出租及辦公大樓出租。營造部門係從事土木建築工程承攬及建築材料買賣。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

| | 107 年度 | | 106 年度 | |
|------------|----------|-------------|------------|-------------|
| | 金額 | 所佔比例 (%) | 金額 | 所佔比例 (%) |
| 來自營造部門之某客戶 | \$ 4,972 | 0.12% | \$ 104,159 | 7.04% |

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一〇七年及一〇六年十二月三十一日之個體資產負債表，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日之個體綜合損益表、個體權益變動表及個體現金流量表，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民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之個體財務狀況，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日之個體財務績效及個體現金流量。

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一〇七年度財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核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一〇七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。

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(含監察人)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在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，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成個體財務報告之查核意見。

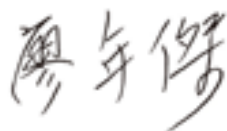
本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

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一〇七年度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 廖年傑



會計師 黃祥穎



金融監督管理委員會

核准文號(102)金管證審字第 1020054253 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 一 〇 八 年 三 月 十 五 日




順天建設股份有限公司
個體資產負債表
民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

| 代碼 | 項目 | 107年12月31日 | | 106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) | \$ 34,761 | 0.4 | \$ 21,903 | 0.2 |
| 1150 | 應收票據淨額(附註四及六) | 433 | — | 21,196 | 0.2 |
| 1160 | 應收票據-關係人淨額 (附註四及七) | 417 | — | — | — |
| 1170 | 應收帳款淨額(附註四、五及六) | 332,970 | 3.5 | 319,962 | 3.2 |
| 1180 | 應收帳款-關係人淨額 (附註四、五及七) | — | — | 4,708 | — |
| 1200 | 其他應收款(附註四) | 15,996 | 0.2 | 11,454 | 0.1 |
| 130X | 存貨(附註四、五、六、八及九) | 5,262,431 | 55.9 | 5,263,666 | 51.9 |
| 1410 | 預付款項 | 1,651 | — | 64,575 | 0.6 |
| 1470 | 其他流動資產 (附註四、六、七及八) | 944,437 | 10.0 | 1,839,317 | 18.1 |
| 1480 | 取得合約之增額成本-流動 | 33,244 | 0.4 | — | — |
| 11XX | 流動資產合計 | 6,626,340 | 70.4 | 7,546,781 | 74.3 |
| 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 | — | — |
| 1543 | 以成本衡量之金融資產-非流動 (附註四及六) | — | — | 10,794 | 0.1 |
| 1550 | 採用權益法之投資 (附註四、五及六) | 501,568 | 5.3 | 366,349 | 3.6 |
| 1600 | 不動產、廠房及設備 (附註四、六及八) | 68,931 | 0.7 | 74,685 | 0.7 |
| 1760 | 投資性不動產淨額 (附註四、六及八) | 1,941,070 | 20.7 | 1,976,069 | 19.6 |
| 1780 | 無形資產(附註四及五) | 288 | — | 280 | — |
| 1840 | 遞延所得稅資產 (附註四、五及六) | 145,655 | 1.6 | 99,487 | 1.0 |
| 1900 | 其他非流動資產(附註八) | 115,794 | 1.2 | 65,379 | 0.7 |
| 15XX | 非流動資產淨額 | 2,784,528 | 29.6 | 2,593,043 | 25.7 |
| 1XXX | 資產總額 | \$ 9,410,868 | 100.0 | \$ 10,139,824 | 100.0 |

(接次頁)


 順天建設股份有限公司
 個體資產負債表
 民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

| 代碼 | 項目 | 107年12月31日 | | 106年12月31日 | |
|------------|--------------------------|--------------|-------|---------------|-------|
| | | 金額 | % | 金額 | % |
| 負 債 | | | | | |
| 21XX | 流動負債 | | | | |
| 2100 | 短期借款(附註六及九) | \$ 91,000 | 1.0 | \$ 58,000 | 0.6 |
| 2110 | 應付短期票券(附註六、八及九) | 2,568,178 | 27.3 | 2,779,647 | 27.4 |
| 2130 | 合約負債-流動 (附註四、六、七及九) | 560,300 | 5.9 | — | — |
| 2150 | 應付票據 | 14,989 | 0.2 | 17,751 | 0.2 |
| 2160 | 應付票據-關係人(附註七) | 222,875 | 2.4 | 140,624 | 1.4 |
| 2170 | 應付帳款 | 10,463 | 0.1 | 3,920 | — |
| 2180 | 應付帳款-關係人(附註七) | 561,218 | 5.9 | 615,940 | 6.1 |
| 2200 | 其他應付款(附註四) | 243,138 | 2.6 | 62,942 | 0.6 |
| 2230 | 本期所得稅負債(附註四) | 31,725 | 0.3 | 17,104 | 0.2 |
| 2250 | 負債準備-流動(附註四及六) | 1,855 | — | 1,888 | — |
| 2310 | 預收款項(附註六及七) | — | — | 1,039,631 | 10.3 |
| 2399 | 其他流動負債-其他(附註六) | 515,280 | 5.5 | 1,511,469 | 14.8 |
| 21XX | 流動負債合計 | 4,821,021 | 51.2 | 6,248,916 | 61.6 |
| 25XX | 非流動負債 | | | | |
| 2640 | 淨確定福利負債-非流動 (附註四、五及六) | 15,039 | 0.1 | 18,258 | 0.2 |
| 2645 | 存入保證金 | 26,329 | 0.3 | 26,412 | 0.3 |
| 25XX | 非流動負債合計 | 41,368 | 0.4 | 44,670 | 0.5 |
| 2XXX | 負債總額 | 4,862,389 | 51.6 | 6,293,586 | 62.1 |
| 權 益 | | | | | |
| 31XX | 歸屬於母公司業主之權益 | | | | |
| 3100 | 股本(附註六) | 2,227,199 | 23.7 | 2,227,199 | 22.0 |
| 3200 | 資本公積(附註六) | 271,996 | 2.9 | 232,978 | 2.3 |
| 3300 | 保留盈餘(附註六) | | | | |
| 3310 | 法定盈餘公積 | 626,650 | 6.7 | 598,722 | 5.9 |
| 3350 | 未分配盈餘 | 1,447,951 | 15.4 | 812,656 | 8.0 |
| 3500 | 庫藏股票(附註四及六) | (25,317) | (0.3) | (25,317) | (0.3) |
| 3XXX | 權益總額 | 4,548,479 | 48.4 | 3,846,238 | 37.9 |
| | 負債及權益總額 | \$ 9,410,868 | 100.0 | \$ 10,139,824 | 100.0 |

(請參閱後附個體財務報告附註)

董事長：柯興樹



經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯



順天建設股份有限公司

個體綜合損益表

民國一〇七年度及一〇六年度

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

| 代碼 | 項目 | 一〇七年度 | | 一〇六年度 | |
|------|-----------------------------------|--------------|-------|--------------|-------|
| | | 金額 | % | 金額 | % |
| 4000 | 營業收入(附註四、六及七) | \$ 3,739,865 | 100.0 | \$ 1,075,929 | 100.0 |
| 5000 | 營業成本(附註六及七) | 2,357,162 | 63.0 | 586,969 | 54.6 |
| 5900 | 營業毛利 | 1,382,703 | 37.0 | 488,960 | 45.4 |
| 5910 | 未實現銷貨利益 | (126,257) | (3.4) | - | - |
| 5920 | 已實現銷貨利益 | 156 | - | - | - |
| 5950 | 營業毛利淨額 | 1,256,602 | 33.6 | 488,960 | 45.4 |
| 6000 | 營業費用(附註七) | | | | |
| 6100 | 推銷費用 | 134,296 | 3.6 | 132,424 | 12.3 |
| 6200 | 管理費用 | 142,315 | 3.8 | 75,590 | 7.0 |
| 6000 | 營業費用合計 | 276,611 | 7.4 | 208,014 | 19.3 |
| 6900 | 營業利益 | 979,991 | 26.2 | 280,946 | 26.1 |
| 7000 | 營業外收入及支出 | | | | |
| 7010 | 其他收入(附註四及六) | 33,527 | 0.9 | 7,011 | 0.7 |
| 7020 | 其他利益及損失(附註六) | (4,996) | (0.1) | (20) | - |
| 7050 | 財務成本(附註四及六) | (20,474) | (0.5) | (7,071) | (0.7) |
| 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) | 25,573 | 0.6 | (2,144) | (0.2) |
| 7000 | 營業外收入及支出合計 | 33,630 | 0.9 | (2,224) | (0.2) |
| 7900 | 稅前淨利 | 1,013,621 | 27.1 | 278,722 | 25.9 |
| 7950 | 所得稅費用(利益)(附註四、五及六) | 85,296 | (2.3) | (555) | - |
| 8200 | 本期淨利 | 928,325 | 24.8 | 279,277 | 25.9 |
| | 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 | 3,328 | 0.1 | (148) | - |
| 8349 | 與不重分類之項目相關之所得 稅(利益)(附註六) | 836 | - | (231) | - |
| 8300 | 本期其他綜合損益(稅後淨額) | 2,492 | 0.1 | 83 | - |
| 8500 | 本期綜合損益總額 | \$ 930,817 | 24.9 | \$ 279,360 | 25.9 |
| | 每股盈餘(附註四及六) | | | | |
| 9750 | 基本每股盈餘 | \$ 4.31 | | \$ 1.20 | |

(請參閱後附個體財務報告附註)

董事長：柯興樹



經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯



順天建設股份有限公司

個體權益變動表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

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 | 特別盈餘公積 | | |
| 民國106年1月1日餘額 | 2,530,909 | 223,517 | 592,745 | 1,602 | (28,770) | 3,933,601 |
| 盈餘指撥及分配： | | | | | | |
| 提列法定盈餘公積 | - | - | 5,977 | - | - | - |
| 特別盈餘公積 | - | - | - | (1,602) | - | - |
| 普通股現金股利 | - | - | - | - | - | (75,927) |
| 現金減資退還股款 | (303,710) | - | - | - | - | (303,710) |
| 發放子公司股利視同未發放 | - | 2,581 | - | - | - | 2,581 |
| 現金減資對子公司庫藏股調整數 | - | 6,873 | - | - | 3,453 | 10,326 |
| 以往年度未發放股利喪失請求權 | - | 7 | - | - | - | 7 |
| 106年度淨利 | - | - | - | - | - | 279,277 |
| 106年度稅後其他綜合損益 | - | - | - | - | - | 83 |
| 民國107年1月1日餘額 | 2,227,199 | 232,978 | 598,722 | - | (25,317) | 3,846,238 |
| 追溯適用之影響數 | - | - | - | - | - | (330) |
| 民國107年1月1日追溯適用後餘額 | 2,227,199 | 232,978 | 598,722 | - | (25,317) | 3,845,908 |
| 盈餘指撥及分配： | | | | | | |
| 提列法定盈餘公積 | - | - | 27,928 | - | - | - |
| 普通股現金股利 | - | - | - | - | - | (267,264) |
| 發放子公司股利視同未發放 | - | 9,087 | - | - | - | 9,087 |
| 以往年度未發放股利喪失請求權 | - | 4 | - | - | - | 4 |
| 實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額 | - | 29,927 | - | - | - | 29,927 |
| 107年度淨利 | - | - | - | - | - | 928,325 |
| 107年度稅後其他綜合損益 | - | - | - | - | - | 2,492 |
| 民國107年12月31日餘額 | \$ 2,227,199 | \$ 271,996 | \$ 626,650 | \$ - | \$ (25,317) | \$ 4,548,479 |

(請參閱後附個體財務報告附註)

經理人：林丙申

會計主管：沈琬雯

董事長：柯興樹




 順天建設股份有限公司
 個體現金流量表
 民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

| 項 目 | 一〇七年度 | 一〇六年度 |
|--------------------------|--------------|------------|
| 營業活動之現金流量 | | |
| 本期稅前淨利 | \$ 1,013,621 | \$ 278,722 |
| 調整項目 | | |
| 不影響現金流量之收益費損項目 | | |
| 在建費用 | 11 | - |
| 租賃成本 | 32,625 | 32,442 |
| 營業成本-存貨跌價損失 | 1,060 | 1,330 |
| 折舊費用 | 5,273 | 5,298 |
| 攤銷費用 | 194 | 202 |
| 透過損益按公允價值衡量金融資產利益 | (758) | - |
| 利息收入 | (4,690) | (5,358) |
| 利息費用 | 20,474 | 7,071 |
| 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額 | 123 | 17,260 |
| 與當年度股利收現之差額 | | |
| 未實現銷貨利益(損失) | 126,101 | - |
| 其他收入 | (26,080) | (842) |
| 處份及報廢固定資產損失 | 17 | 20 |
| 其他損失 | 5,408 | - |
| 調整項目合計 | 159,758 | 57,423 |
| 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 | 20,763 | (13,899) |
| 應收票據-關係人 | (417) | - |
| 應收帳款 | (13,008) | (132,091) |
| 應收帳款-關係人 | 4,708 | (4,708) |
| 其他應收款 | (173) | 1,030 |
| 存貨 | 1,620 | (356,252) |
| 預付款項 | 38,460 | (13,820) |
| 其他流動資產 | 891,881 | (402,324) |
| 取得合約之增額成本-流動 | (8,780) | - |
| 與營業活動相關之資產之淨變動合計 | 935,054 | (922,064) |
| 與營業活動相關之負債之淨變動 | | |
| 合約負債 | (454,397) | - |
| 應付票據 | (2,758) | (1,973) |
| 應付票據-關係人 | 82,251 | 60,168 |
| 應付帳款 | 6,543 | 1,936 |
| 應付帳款-關係人 | (54,722) | 14,977 |
| 其他應付款 | 180,191 | 20,879 |
| 預收款項 | - | 233,644 |
| 其他流動負債 | (996,219) | 335,143 |
| 淨確定福利負債-非流動 | (742) | (585) |
| 與營業活動相關之負債之淨變動合計 | (1,239,853) | 664,189 |
| 與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計 | (304,799) | (257,875) |

(接次頁)

| | | |
|------------------|------------------|------------------|
| (承前頁) | | |
| 營運產生之現金流入 | 868,580 | 78,270 |
| 收取之利息 | 321 | 992 |
| 支付之利息 | (19,937) | (8,718) |
| 支付之所得稅 | (117,508) | (41,143) |
| 營業活動之淨現金流入 | <u>731,456</u> | <u>29,401</u> |
| <u>投資活動之現金流量</u> | | |
| 取得不動產、廠房及設備 | - | (168) |
| 取得投資性不動產 | (1,026) | (490) |
| 採權益法之長期股權投資增加 | (221,750) | (1,455) |
| 採用權益法之投資清算退回股款 | - | 245 |
| 存出保證金增加 | (50,415) | - |
| 取得無形資產 | (202) | (169) |
| 投資活動之淨現金流出 | <u>(273,393)</u> | <u>(2,037)</u> |
| <u>籌資活動之現金流量</u> | | |
| 短期借款增加(減少) | 33,000 | (262,500) |
| 應付短期票券增加(減少) | (212,000) | 624,500 |
| 存入保證金增加 | 1,059 | 50 |
| 發放現金股利 | (267,264) | (75,927) |
| 現金減資 | - | (303,710) |
| 籌資活動之淨現金流出 | <u>(445,205)</u> | <u>(17,587)</u> |
| 本期現金及約當現金增加數 | 12,858 | 9,777 |
| 期初現金及約當現金餘額 | 21,903 | 12,126 |
| 期末現金及約當現金餘額 | <u>\$ 34,761</u> | <u>\$ 21,903</u> |

(請參閱後附個體財務報告附註)

董事長：柯興樹



經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯





順天建設股份有限公司
 個體財務報告附註
 民國一〇七年及民國一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣仟元
 (除特別註明者外)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告業已於民國一〇八年三月十五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：

本公司自民國一〇七年起全面採用經金管會認可並於民國一〇七年生效之國際財務報導準則編製財務報告。相關發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

| 新準則、解釋及修正 | IASB發布之生效日 |
|--|------------|
| 股份基礎給付交易之分類及衡量(修正國際財務報導準則第2號) | 民國107年1月1日 |
| 於國際財務報導準則第4號「保險合約」下國際財務報導準則第9號「金融工具」之適用(修正國際財務報導準則第4號) | 民國107年1月1日 |
| 國際財務報導準則第9號「金融工具」 | 民國107年1月1日 |
| 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」 | 民國107年1月1日 |
| 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」之闡釋(修正國際財務報導準則第15號) | 民國107年1月1日 |
| 揭露倡議(修正國際會計準則第7號) | 民國106年1月1日 |
| 未實現損失之遞延所得稅資產之認列(修正國際會計準則第12號) | 民國106年1月1日 |
| 投資性不動產之轉列(修正國際會計準則第40號) | 民國107年1月1日 |
| 國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」 | 民國107年1月1日 |

| | |
|--|------------|
| 2014-2016週期之年度改善-國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」 | 民國107年1月1日 |
| 2014-2016週期之年度改善-國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」 | 民國106年1月1日 |
| 2014-2016週期之年度改善-國際財務報導準則第28號「投資關聯企業及合資」 | 民國107年1月1日 |

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對個體財務報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

該準則取代國際會計準則第十八號「收入」及國際會計準則第十一號「建造合約」及相關解釋，以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額。公司採累積影響數法適用國際財務報導準則第十五號，因此，以前期間之比較資訊無須重編而係繼續適用國際會計準則第十八號及國際會計準則第十一號及相關解釋，初次適用國際財務報導準則第十五號之累積影響數係調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘。

本公司就已完成合約採用實務權宜作法，意即民國一〇七年一月一日之已完成合約不予重編。

此項會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1) 營建收入

原銷售房地合約係依商品銷售協議處理，於房地建造完成且交付與客戶時認列收入，因於該時點收入及成本能可靠衡量、對價很有可能回收，且不再繼續參與對商品之管理。國際財務報導準則第十五號下，須評估合約承諾係隨時間逐步滿足履約義務，或於某一時點滿足履約義務。本公司評估銷售房地合約仍係於某一時點滿足履約義務，且房地之所有權重大風險及報酬移轉予客戶之時點與控制移轉之時點類似，故將不會產生重大影響。

(2) 重大財務組成部分-預收房地款

原準則未規定預收房地款應設算利息，故本公司現行未就預收款項調整對價。國際財務報導準則第十五號下，預收款項亦應評估是否包含重大財務組成部分，以決定是否需調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值之影響。本公司以個別合約為基礎評估合約承諾對價與現銷價格存有差異且前述預收房地款包含融資因素，但評估預收房地款對個別合約不具有重大財務組成部分，故將不會對本個體財務報告造成重大影響。

(3) 對財務報告之影響

| 個體資產負債 表受影響項目 | 107.12.31 | | | 107.1.1 | | |
|------------------|--------------------------|---------------|---------------------|--------------------------|---------------|---------------------|
| | 若未適用 IFRS 15 之帳面金額 | 會計政策變動 影響數 | 適用 IFRS 15 之帳面金額 | 若未適用 IFRS 15 之帳面金額 | 會計政策變動 影響數 | 適用 IFRS 15 之帳面金額 |
| | 預付款項 | \$ 34,895 | \$ (33,244) | \$ 1,651 | \$ 64,575 | \$ (24,464) |
| 取得合約之增額成本 -流動 | — | 33,244 | 33,244 | — | 24,464 | 24,464 |
| 資產影響數 | | \$ — | | | \$ — | |
| 合約負債-流動 | — | \$ 560,300 | 560,300 | — | \$ — | — |
| 預收款項 | 560,300 | (560,300) | — | — | — | — |
| 負債影響數 | | \$ — | | | \$ — | |

| 個體現金流量 表受影響項目 | 107年1月至12月 | | |
|-------------------------|-----------------------|---------------|---------------------|
| | 若未適用 IFRS 15 之帳面金額 | 會計政策變動 影響數 | 適用 IFRS 15 之帳面金額 |
| 營業活動之現金流量： | | | |
| 調整項目： | | | |
| 預付款項 | \$ 29,680 | \$ 8,780 | \$ 38,460 |
| 取得合約之增額成本-流動 | — | (8,780) | (8,780) |
| 合約負債增加(減少) | — | (454,397) | (454,397) |
| 預收款項增加(減少) | (454,397) | 454,397 | — |
| 營業活動之現金流入(流出)影響數 | | \$ — | |

2. 國際財務報導準則第九號「金融工具」

國際財務報導準則第九號「金融工具」(以下稱國際財務報導準則第九號或 IFRS 9) 取代國際會計準則第三十九號「金融工具：認列與衡量」(以下稱國際會計準則第三十九號或 IAS 39)，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。

由於採用國際財務報導準則第九號，本公司採用修正後之國際會計準則第一號「財務報表之表達」，該準則規定於綜合損益表將金融資產之減損列報為單行項目，先前本公司係將應收帳款之減損列報於管理費用。此外，本公司採用修正後之國際財務報導準則第七號「金融工具：揭露」揭露民國一〇七年資訊，該等規定通常不適用於比較期資訊。

本公司適用國際財務報導準則第九號導致之會計政策重大變動說明如下：

(1) 金融資產及負債之分類

該準則主要將金融資產分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量三類，國際財務報導準則第九號下金融資產之分類係以持有該金融資產之經營模式及其合約現金流量特性為基礎，並刪除原準則下持有至到期日、放款及應收款及備供出售金融資產之分類。依該準則，混合合約包含之主契約若屬該準則範圍內之金融資產，則不拆分嵌入之衍生工具，而係評估整體混合金融工具之分類。本公司於國際財務報導準則第九號下金融資產之分類、衡量及相關利益及損失之認列之會計政策說明請詳附註四(七)。

採用國際財務報導準則第九號對本公司之金融負債會計政策無重大影響。

(2) 金融資產之減損

該準則以前瞻性之預期信用損失模式取代現行國際會計準則第三十九號已發生減損損失模式，新減損模式適用於按攤銷後成本衡量之金融資產、合約資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資，但不適用於權益工具投資。國際財務報導準則第九號下，信用損失之認列時點早於國際會計準則第三十九號下之認列時點，請詳附註四(六)。

(3) 過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

- 適用國際財務報導準則第九號所產生之金融資產帳面金額差異數，係認列於民國一〇七年一月一日之保留盈餘，據此，民國一〇六年表達之資訊通常不會反映國際財務報導準則第九號之規定，因此，民國一〇七年適用國際財務報導準則第九號所揭露之資訊不具可比性。
- 下列事項係以初次適用日存在之事實及情況為基礎評估：
 - 判定金融資產係以何種經營模式持有。
 - 先前指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債之指定及撤銷。
 - 部分非持有供交易之權益工具投資作透過其他綜合損益按公允價值衡量之指定。

(4) 國際財務報導準則第九號初次適用日之金融資產分類

適用國際會計準則第三十九號衡量種類之金融資產轉換至國際財務報導準則第九號衡量種類之金融資產，該金融資產民國一〇七年一月一日之新衡量種類、帳面金額及說明如下(金融負債之衡量種類及帳面金額未改變)：

| | IAS 39 | | IFRS 9 | |
|--------|---------------------|-----------|------------------|-----------|
| | 衡量種類 | 帳面金額 | 衡量種類 | 帳面金額 |
| 金融資產 | | | | |
| 權益工具投資 | 以成本衡量之金融資產 (註 1) | \$ 10,794 | 透過損益按公允價值衡量之金融資產 | \$ 10,464 |

註 1：該等權益工具代表本公司意圖長期持有策略之投資，按照國際財務報導準則第九號之規定，本公司於初始適用日將該等投資分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產。另依國際財務報導準則第九號規定，該等投資須以公允價值衡量，故本公司於初次適用日將差異調整於保留盈餘中。因此民國一〇七年一月一日該等資產之帳面金額減少 330 仟元，保留盈餘減少 330 仟元。

民國一〇七年一月一日金融資產帳面金額自國際會計準則第三十九號調節至國際財務報導準則第九號之調節表如下：

| | 106.12.31 | | 107.1.1 | | 107.1.1 |
|---------------------------------|----------------|------|-----------|----------------|-------------|
| | IAS 39 帳面金額 | 重分類 | 再衡量 | IFRS 9 帳面金額 | 保留盈餘 調整數 |
| 透過損益按公允價值衡量 | | | | | |
| 以成本衡量之金融資產 IAS 39 期初數 | \$ 10,794 | \$ — | \$ — | \$ — | \$ — |
| 以成本衡量之金融之資產重分類至透過損益按公允價值衡量之金融資產 | — | — | 10,464 | 10,464 | (330) |
| 合計 | \$ 10,794 | \$ — | \$ 10,464 | \$ 10,464 | \$ (330) |

(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：

| 新準則、解釋及修正 | IASB發布之生效日 |
|------------------------------|------------|
| 國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」 | 民國108年1月1日 |
| 國際財務報導準則第16號「租賃」 | 民國108年1月1日 |
| 國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」 | 民國108年1月1日 |
| 國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」 | 民國108年1月1日 |
| 國際財務報導解釋第23號「所得稅之不確定性之處理」 | 民國108年1月1日 |
| 2015-2017週期之年度改善 | 民國108年1月1日 |

除下列所述外，本公司經評估上述準則及解釋對本公司之財務狀況與財務績效並無重大影響，相關影響金額待評估完成時予以揭露：

1. 國際財務報導準則第16號「租賃」

該準則將取代現行國際會計準則第17號「租賃」、國際財務報導解釋第4

號「決定一項安排是否包含租賃」、解釋公告第15號「營業租賃：誘因」及解釋公告第27號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

新準則針對承租人採用單一會計處理模式將租賃交易認列資產負債表，並以使用權資產表達其使用標的資產之權利，以租賃負債表達支付租賃給付之義務。此外，該等租賃相關之費用將以折舊及利息取代現行營業租賃下以直線基礎認列租金之方式表達。另對於短期租賃及低價值標的資產租賃提供認列豁免規定。出租人之會計處理則維持與現行準則類似，亦即，出租人仍應將租賃分類為營業租賃或融資租賃。

(1) 判斷合約是否包含租賃

於過渡至新準則時，本公司得選擇：

- 針對所有合約適用新準則規定之租賃定義；或
- 採用實務權宜作法而不重新評估合約是否為或包含租賃。

本公司預計於過渡時採用實務權宜作法豁免租賃定義之重評估，亦即，本公司係將民國一〇八年一月一日前所簽訂之所有合約適用現行規定之租賃定義。

(2) 過渡處理

本公司為承租人之合約，得就所有合約選擇：

- 完全追溯；或
- 修正式追溯及一個或多個實務權宜作法

本公司預計採用修正式追溯過渡至新準則，因此，採用新準則之累積影響數將認列於民國一〇八年一月一日之開帳保留盈餘，而不重編比較期資訊。

於採用修正式追溯時，現行準則分類為營業租賃之合約得以個別合約為基礎，於過渡時選擇是否採用一個或多個實務權宜作法。本公司評估將採用以下實務權宜作法：

- 針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率；
- 依其於初次適用日前刻依據 IAS37 虧損性合約之評估結果，作為對使用權資產減損評估之替代方法；
- 針對租賃期間於初次適用日後 12 個月內結束之租賃，適用豁免而不認列使用權資產及租賃負債；
- 不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中；
- 於租賃合約包含租賃延長或終止選擇權下，決定租賃期間時，採用後見之明。

(3)截至目前為止，本公司評估適用新準則最重大的影響係針對現行以營業租賃承租辦公處所地點認列使用權資產及租賃負債，預估上述差異可能使民國一〇八年一月一日使用權資產及租賃負債分別增加 609,164 仟元及 609,164 仟元，其他應付款減少 6,955 仟元，保留盈餘增加 6,955 仟元；而對於現行以融資租賃處理之合約則無重大影響。此外，本公司預期新準則之適用並不影響其借款合同所約定最大融資槓桿成數之遵循能力。而針對本公司為轉租交易之中間出租人之合約，經評估無須進行任何調整。

2. IFRIC23「所得稅之不確定性之處理」

該解釋規範，當所得稅處理存在不確定時，本公司須假設稅務主管機關將可取具所有相關資料進行審查，若判斷其申報之所得稅處理很有可能被稅務主管機關接受，本公司對於課稅所得額、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用課稅抵減及稅率之決定必須與申報所得時所採用之所得稅處理一致。若稅務主管機關並非很有可能接受申報之所得稅處理，本公司須採最可能金額或預期值(應採兩者中較能預測不確定性最終結果之方法)評估。若事實及情況改變，本公司須重評估其判斷與估計。

本公司得在不使用後見之明之前提下追溯適用 IFRIC23 並重編比較期間資訊或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

(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：

| 新準則、解釋及修正 | IASB發布之生效日 |
|---|--------------|
| 國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」 | 民國109年1月1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110年1月1日 |
| 國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之定義」 | 民國109年1月1日 |

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一) 遵循聲明

本個體財務報表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編製。

(二) 編製基礎

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

(三) 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。

(四) 資產與負債區分流動與非流動之標準

本公司從事委託營造廠商興建大樓或廠房出售業務，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逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者除外。

2. 債符合下列條件之一者列為流動負債，非屬流動負債者列為非流動負債：

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

(五) 現金及約當現金

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

(六) 金融工具(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

1. 金融資產

本公司之金融資產分類為：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金融資產、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，始依規定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。

原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將累積之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及應收帳款，惟透過損益按公允價值衡量之帳款係列報於應收帳款項下。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。

原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失（包含相關股利收入及利息收入）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、應收融資租賃款、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。

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。

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。

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，將除列金融資產。

(七) 金融工具(民國一〇七年一月一日以前適用)

金融資產與金融負債應於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

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

1. 金融資產

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

(1) 金融資產之種類

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

a. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

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

金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

b. 備供出售金融資產

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

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

備供出售權益投資之股利於本公司收款之權利確立時認列。

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

c. 放款及應收款

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

(2) 有效利息法

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

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

(3) 金融資產減損

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

產即已發生減損。

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

其他金融資產之損失事項可能包含：

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) 金融資產除列

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

一金融資產整體除列時，其帳面金額與已收取或可收取對價加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益－備供出售金融資產未實現損益」之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

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

(八) 金融負債及權益工具

1. 金融負債或權益工具之分類

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

2. 權益工具

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

3. 金融負債

金融負債係以攤銷後成本、成本或公允價值作後續衡量。

(1) 透過損益按公允價值衡量之金融負債

金融負債係持有供交易或係指定為透過損益按公允價值衡量者，分類為透過損益按公允價值衡量之金融負債。

透過損益按公允價值衡量之金融負債係按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失認列於損益。該認列於損益之利益或損失包含該金融負債所支付之任何利息，其於個體綜合損益表中列報於「透過損益按公允價值衡量之金融負債利益」或「透過損益按公允價值衡量之金融負債損失」。

透過損益按公允價值衡量之金融負債若屬「出售借入公允價值無法可靠衡量之無報價權益投資且須交付該權益投資之義務」或「與公允價值無法可

靠衡量之無報價權益投資連結並以該等權益工具交割之衍生性工具」者，係於報導期間結束日以成本衡量，並列報於「以成本衡量之金融負債」。

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

(2) 按攤銷後成本衡量之金融負債

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

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

4. 金融負債之除列

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

(九) 衍生金融工具

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

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

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

(十) 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：

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

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

(十一) 存貨/營建會計

本公司投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本。

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

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

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

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

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

(十二) 採用權益法之投資

採用權益法之投資包括投資子公司及關聯企業。

1. 投資子公司

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。

2. 投資關聯企業

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

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

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

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

本公司若未按持股比例認購關聯企業或合資發行之新股，致使持股比例發生變動，並因而使投資之股權淨值發生增減時，其增減數調整資本公積及採用權益法之投資。惟若未按持股比例認購或取得致使對關聯企業之所有權權益減少者，於其他綜合損益中所認列與該關聯企業有關之金額按減少比例重分類，其會計處

理之基礎係與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

本公司與關聯企業間交易所產生之損益，僅在與本公司對其權益無關之範圍內，認列於本公司之個體財務報告。

(十三) 不動產、廠房及設備

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

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

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

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

不動產、廠房及設備之項目或任一重要組成部分於原始認列後，若予處分或預期未來不會因使用或處分而有經濟效益之流入，則予以除列並認列損益。折舊係按直線法不動產、廠房及設備項目各個部分之估計耐用年限計提並認列於損益中，因其最能貼切反映資產未來經濟效應之預期耗用模式。

折舊係依下列估計耐用年數計提：

| | |
|--------|-----------|
| 房屋及建築 | 五 至 三十六 年 |
| 運輸設備 | 五 至 八 年 |
| 辦公設備 | 五 至 十五 年 |
| 其他固定資產 | 三 至 十五 年 |

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

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

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

(十四) 租賃

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

3. 本公司為出租人

營業租賃之租賃收入係按直線基礎於租賃期間內認列為收入。

4. 本公司為承租人

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

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

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

(十五) 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。

(十六) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產係以成本減除累計攤銷及累計減損後列示。

攤銷金額係依直線法按下列耐用年數計提：

電腦軟體設計 一至五年

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

(十七) 非金融資產減損

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

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

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

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

為減損測試之目的，企業個體取得之商譽應分攤至本公司預期可自個體綜效

受益之各現金產生單位(或現金產生單位群組)。若現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面金額，次就該單位內各資產之帳面金額等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失，不得於後續期間迴轉。

(十八) 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。

(十九) 收入之認列

1. 客戶合約之收入(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

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。

2. 收入認列(民國一〇七年一月一日以前適用)

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

(1) 商品之銷售

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

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

(2) 勞務收入、租金收入、股利收益及利息收入

依合約提供勞務所產生之收入，係按合約完成程度予以認列。

租金收入係按直線基礎於租賃期間內認列為收入。

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

利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

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

(二十) 客戶合約之成本(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

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。

(二十一) 員工福利

1、退休金

(1)確定提撥福利計畫

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

(2)確定福利計畫

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

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

2、短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且在相關服務提供時認列為費用。

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

3、員工酬勞及董監酬勞

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

(二十二) 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。

(二十三) 財務成本

財務成本包含因借款產生之利息費用等。

(二十四) 所得稅

所得稅費用係本期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 本期所得稅

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

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

2. 遞延所得稅

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

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

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

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

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

3. 本期及遞延所得稅

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

(二十五) 普通股每股盈餘

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

(二十六) 營運部門資訊之揭露

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

(二十七) 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

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

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

以下係有關未來所作主要假設之資訊，以及於報導期間結束日估計不確定性之其他主要來源，該等假設及估計具有導致資產及負債帳面金額於下一財務年度重大調整之重大風險。

(一) 應收帳款之備抵損失

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、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

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|----------|------------------|------------------|
| 現金： | | |
| 庫存現金及零用金 | \$ 289 | \$ 242 |
| 支票存款 | 109 | 113 |
| 活期存款 | 34,363 | 21,548 |
| | <u>\$ 34,761</u> | <u>\$ 21,903</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

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|-----------|-------------------|-------------------|
| 應收票據－建設部門 | \$ 433 | \$ 21,196 |
| －按攤銷後成本衡量 | | |
| 應收帳款－建設部門 | 332,970 | 319,962 |
| －按攤銷後成本衡量 | | |
| | <u>\$ 333,403</u> | <u>\$ 341,158</u> |

- 1、本公司民國一〇七年十二月三十一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。本公司民國一〇七年十二月三十一日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

| | 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 | \$ 333,553 | — | \$ 150 |

- 2、民國一〇六年十二月三十一日係採用已發生信用損失模式考量應收票據及應收帳款之備抵呆帳。本公司民國一〇六年十二月三十一日應收票據及應收帳款之帳齡分析如下：

| | 106.12.31 |
|-------|-------------------|
| 未 逾 期 | <u>\$ 341,308</u> |

- 3、民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

- 4、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：

| | 107.12.31 | 106.12.31 | 委託單位 |
|------------------|------------|------------|------|
| 雲 林 科 技 工 業 區 | \$ 243,069 | \$ 296,559 | 經濟部 |

5、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

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|----------|---------------------|---------------------|
| 待售房地 | \$ 2,116,653 | \$ 429,531 |
| 營建用地 | 2,329,290 | 1,017,519 |
| 在建房地 | 803,124 | 3,759,759 |
| 預付土地款 | 15,544 | 60,617 |
| 減：備抵存貨跌價 | (2,180) | (3,760) |
| | <u>\$ 5,262,431</u> | <u>\$ 5,263,666</u> |

1、當期認列存貨相關費損：

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|---------|---------------------|-------------------|
| 已出售存貨成本 | \$ 2,356,102 | \$ 585,639 |
| 存貨跌價損失 | 1,060 | 1,330 |
| | <u>\$ 2,357,162</u> | <u>\$ 586,969</u> |

2、民國一〇七年度及一〇六年度因存貨淨變現價值增加(減少)而減少(增加)銷貨成本—存貨迴升利益(跌價損失)分別為 1,580 仟元及(1,330)仟元。

3、民國一〇七年因投資性不動產淨變現價值減少而增加銷貨成本—存貨跌價損失為 2,640 仟元。

4、本公司於民國一〇六年度因有營建用地出租故將其重分類至投資性不動產，亦併同以前年度及一〇六年度提列之備抵存貨跌價損失 1,500 仟元及 1,150 仟元重分類至投資性不動產項下，請參閱附註六(九)。

5、提供擔保情形請參閱附註八。

6、利息資本化之情形如下：

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|-------|--------------------|--------------------|
| 待售房地 | \$ 9,616 | \$ 612 |
| 營建用地 | 2,607 | — |
| 預付土地款 | 24 | 139 |
| 在建房地 | 11,333 | 43,415 |
| | <u>\$ 23,580</u> | <u>\$ 44,166</u> |
| 利率區間 | <u>1.80%~1.84%</u> | <u>1.85%~2.00%</u> |

7、民國一〇七年底及一〇六年底待售房地業經投保，投保金額分別為 113,180 仟元及 177,480 仟元。

(四)其他流動資產

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|----------------|-------------------|---------------------|
| 暫付款 | \$ 38,673 | \$ 26,864 |
| 工程存出保證金 | 27,932 | 23,229 |
| 代付款-代辦土地開發 | 127,852 | 43,807 |
| 代付款-新北市三重段 | 166,841 | 166,748 |
| 其他代付款 | 4,301 | 10,244 |
| 其他金融資產-受限制銀行存款 | 578,838 | 1,568,425 |
| | <u>\$ 944,437</u> | <u>\$ 1,839,317</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。
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)採用權益法之投資

本公司採用權益法之投資列示如下：

| | 107.12.31 | | 106.12.31 | |
|--------|-----------|---------|-----------|---------|
| 投資子公司 | \$ | 501,568 | \$ | 366,349 |
| 投資關聯企業 | | — | | — |
| | \$ | 501,568 | \$ | 366,349 |

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 | | | |
|-----------------|--------------------------------|------------|-------------------|----------------------------|-----------|---------|--|
| | | 107.12.31 | 106.12.31 | 107.12.31 | 106.12.31 | | |
| 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 | \$ 151,361 | \$ 131,731 | 100.00% | 100.00% | |
| 台大興興業(股)公司 | 住宅及大樓 開發、租售 、都市更新 重建業 | 臺北市 松山區 | 21,488 | 21,619 | 95.12% | 95.12% | |
| 順鼎建設(股)公司 | 住宅及大樓 開發、租售 、都市更新 重建業 | 臺北市 松山區 | 309,233 | 212,999 | 80.00% | 55.00% | |
| 順天環匯企業(股) 公司 | 旅館業 | 臺中市 西屯區 | 19,486 | — | 100.00% | — | |
| | | | <u>\$ 501,568</u> | <u>\$ 366,349</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。民國一〇七年度及一〇六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 30,726 仟元及 27,458 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，民國一〇七年度及一〇六年度發放予該公司之現金股利分別為 9,087 仟元及 2,581 仟元。
- (3)本公司民國一〇七年度及一〇六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已實現(未實現)利益分別為 13,919 仟元及 (22,363)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。民國一〇七年度及一〇六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 130 仟元及 95 仟元。
- (5)台大興興業股份有限公司於民國一〇六年六月辦理現金增資，本公司除依持股比例認購外，因有股東放棄認股，由本公司認購，故持股比例由 95.00%增加至 95.12%。

- (6)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。民國一〇七年度及一〇六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 5,442 仟元及 4,657 仟元。
- (7)本公司於民國一〇七年十一月十五日向鼎峰不動產開發有限公司，購入順鼎建設股份有限公司 25% 股權，共 10,250 仟股，投資成本計 71,750 仟元，股權比例由 55% 增加至 80%。
- (8)本公司於民國一〇七年五月十五日原始投資順天環匯企業股份有限公司 5,000 仟股，投資成本計 50,000 仟元，取得股權比例 100%。又因順天環匯企業股份有限公司於一〇七年八月經董事會決議現金增資，且依原持有股份認股購進 10,000 股，計 100,000 仟元，投資成本共計 150,000 仟元，股權比例維持 100%。
- (9)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。民國一〇七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為 4,413 仟元。

2. 投資關聯企業

本公司之關聯企業列示如下：

| 被投資公司 名稱 | 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 | |
|-------------|----------------------------|-------------|-------------|----------------------------|-----------|
| | | 107.12.31 | 106.12.31 | 107.12.31 | 106.12.31 |
| 普通股票 | | | | | |
| 佑澍建設(股)公司 | 工業廠房開 發租售業 臺中市東 區 | \$ — | \$ — | — | — |
| | | <u>\$ —</u> | <u>\$ —</u> | | |

1. 本公司對佑澍建設股份有限公司之投資採權益法評價，於民國一〇六年度本公司依據財務報告認列採權益法關聯企業與合資利益之份額為 94 仟元。
2. 佑澍建設股份有限公司已於民國一〇四年八月向經濟部申請解散登記，已於一〇四年十二月進入清算程序。於民國一〇六年四月已向國稅局清算完結，並於民國一〇六年九月經臺中地方法院核准清算完結。

有關本公司關聯企業之財務資訊彙整如下：(未按持股比例分額表達)

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|-----|-------------|-------------|
| 總資產 | <u>\$ —</u> | <u>\$ —</u> |
| 總負債 | <u>\$ —</u> | <u>\$ —</u> |

| | 107 年累積數 | 106 年累積數 |
|-------|----------|----------|
| 總收入 | \$ — | \$ — |
| 年度總損益 | \$ — | \$ — |

(六) 透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|---------------------|-----------|-----------|
| 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 | \$ — |

按公允價值衡量認列於損益之金額為 758 仟元。

(七) 以成本衡量之金融資產－非流動

| 項 目 | 107.12.31 | | 106.12.31 | |
|---------------------|-----------|------|-----------|--------|
| | 金 額 | 持股比例 | 金 額 | 持股比例 |
| 股票投資- 全國廣播股份有限公司 | \$ — | —% | \$ 2,500 | 4.40% |
| 股票投資- 寶盛證券股份有限公司 | — | —% | 8,294 | 2.31% |
| 股票投資- 中威光電股份有限公司 | — | —% | — | 10.09% |
| | \$ — | | \$ 10,794 | |

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

(八) 不動產、廠房及設備

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|--------|-----------|-----------|
| 房屋及建築物 | \$ 61,764 | \$ 65,191 |
| 運輸設備 | 4,192 | 5,405 |
| 辦公設備 | 1,903 | 2,564 |
| 租賃資產 | 1,072 | 1,525 |
| | \$ 68,931 | \$ 74,685 |

| | 房屋及建築物 | 運輸設備 | 辦公設備 | 租賃資產 |
|--------------|-----------|----------|----------|----------|
| 成 本 | | | | |
| 107.01.01 餘額 | \$ 88,757 | \$ 7,423 | \$ 9,703 | \$ 5,702 |
| 本期處分 | — | — | (200) | — |
| 107.12.31 餘額 | \$ 88,757 | \$ 7,423 | \$ 9,503 | \$ 5,702 |

| | <u>合 計</u> | | | |
|----------------|---------------|-------------|-------------|-------------|
| 成 本 | | | | |
| 107.01.01 餘額 | \$ 111,585 | | | |
| 本 期 處 分 | (200) | | | |
| 107.12.31 餘額 | \$ 111,385 | | | |
| | <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> | | | | |
| 107.01.01 餘額 | \$ 23,566 | \$ 2,018 | \$ 7,139 | \$ 4,177 |
| 折 舊 費 用 | 3,427 | 1,213 | 644 | 453 |
| 本 期 處 分 | — | — | (183) | — |
| 107.12.31 餘額 | \$ 26,993 | \$ 3,231 | \$ 7,600 | \$ 4,630 |
| | <u>合 計</u> | | | |
| <u>累計折舊及減損</u> | | | | |
| 107.01.01 餘額 | \$ 36,900 | | | |
| 折 舊 費 用 | 5,737 | | | |
| 本 期 處 分 | (183) | | | |
| 107.12.31 餘額 | \$ 42,454 | | | |
| | <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> |
| 成 本 | | | | |
| 106.01.01 餘額 | \$ 88,757 | \$ 7,423 | \$ 9,723 | \$ 5,635 |
| 本 期 新 增 | — | — | 101 | 67 |
| 本 期 報 廢 | — | — | (121) | — |
| 106.12.31 餘額 | \$ 88,757 | \$ 7,423 | \$ 9,703 | \$ 5,702 |
| | <u>租賃改良</u> | <u>合 計</u> | | |
| 成 本 | | | | |
| 106.01.01 餘額 | \$ 538 | \$ 112,076 | | |
| 本 期 新 增 | — | 168 | | |
| 本 期 報 廢 | (538) | (659) | | |
| 106.12.31 餘額 | \$ — | \$ 111,585 | | |
| | <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> | | | | |
| 106.01.01 餘額 | \$ 20,055 | \$ 807 | \$ 6,648 | \$ 3,746 |
| 折 舊 費 用 | 3,511 | 1,211 | 592 | 431 |
| 本 期 報 廢 | — | — | (101) | — |
| 106.12.31 餘額 | \$ 23,566 | \$ 2,018 | \$ 7,139 | \$ 4,177 |

| | 租賃改良 | 合 計 |
|----------------|---------|-----------|
| <u>累計折舊及減損</u> | | |
| 106.01.01 餘額 | \$ 538 | \$ 31,794 |
| 折 舊 費 用 | — | 5,745 |
| 本 期 報 廢 | (538) | (639) |
| 106.12.31 餘額 | \$ — | \$ 36,900 |

1. 提供擔保情形請參閱附註八。
2. 民國一〇七年底及一〇六年底不動產、廠房及設備業經投保，投保金額分別為102,322仟元及106,968仟元。
3. 本公司房屋及建築物之重大組成部分主要有辦公室主建物、裝潢工程及空調設備等，並分別按其耐用年限三十六年、十五年及十五年予以計提折舊。

(九)投資性不動產

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|-------------------|--------------|--------------|
| 投資性不動產 - 土地 | \$ 1,170,020 | \$ 1,173,422 |
| 投資性不動產 - 房屋及建築物淨額 | 771,050 | 802,647 |
| | \$ 1,941,070 | \$ 1,976,069 |

| | 投 資 性 不 動 產 - 土 地 | 投 資 性 不 動 產 - 房 屋 及 建 築 物 | 合 計 |
|----------------|----------------------|------------------------------|--------------|
| <u>成 本</u> | | | |
| 107.01.01.餘額 | \$ 1,176,072 | \$ 1,020,009 | \$ 2,196,081 |
| 本期新增 | — | 1,026 | 1,026 |
| 存貨出租轉入 | 1,332 | 752 | 2,084 |
| 租約到期轉出 | (2,094) | (1,232) | (3,326) |
| 107.12.31 餘額 | \$ 1,175,310 | \$ 1,020,555 | \$ 2,195,865 |
| <u>累計折舊及減損</u> | | | |
| 107.01.01.餘額 | \$ 2,650 | \$ 217,362 | \$ 220,012 |
| 折舊費用 | — | 32,172 | 32,172 |
| 減損損失 | 2,640 | — | 2,640 |
| 租約到期轉出 | — | (29) | (29) |
| 107.12.31 餘額 | \$ 5,290 | \$ 249,505 | \$ 254,795 |

| | 投 資 性 不 動 產 - 土 地 | 投 資 性 不 動 產 - 房 屋 及 建 築 物 | 合 計 |
|----------------|----------------------|------------------------------|--------------|
| <u>成 本</u> | | | |
| 106.01.01.餘額 | \$ 1,695,980 | \$ 1,019,116 | \$ 2,715,096 |
| 本期新增 | — | 490 | 490 |
| 存貨出租轉入 | 102,552 | 1,261 | 103,813 |
| 本期處分 | — | (16) | (16) |
| 租約到期轉出 | (622,460) | (842) | (623,302) |
| 106.12.31 餘額 | \$ 1,176,072 | \$ 1,020,009 | \$ 2,196,081 |
| | 投 資 性 不 動 產 - 土 地 | 投 資 性 不 動 產 - 房 屋 及 建 築 物 | 合 計 |
| <u>累計折舊及減損</u> | | | |
| 106.01.01.餘額 | \$ — | \$ 185,445 | \$ 185,445 |
| 存貨出租轉入 | 1,500 | — | 1,500 |
| 折舊費用 | — | 31,995 | 31,995 |
| 減損損失 | 1,150 | — | 1,150 |
| 本期處分 | — | (16) | (16) |
| 租約到期轉出 | — | (62) | (62) |
| 106.12.31 餘額 | \$ 2,650 | \$ 217,362 | \$ 220,012 |

1.提供擔保情形請參閱附註八。

2.本公司於民國一〇七年度提列跌價損失情形詳附註六(三)。

3.民國一〇七年底及一〇六年底投資性不動產業經投保，投保金額皆為 795,345 仟元。

4.投資性不動產之收益

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|---------------------------------|------------|------------|
| 投資性不動產之租金收入 | \$ 145,539 | \$ 130,397 |
| 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 | (98,627) | (80,893) |
| 合 計 | \$ 46,912 | \$ 49,504 |

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一〇七年及一〇六年十二月三十一日分別為 3,990,992 仟元(包含向教育部承租土地之公允價值)及 4,087,172 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主建物、電梯設備及空調設備等，並分別按其耐用年限三十六年、三十六年及十五年予以計提折舊。

(十)短期借款

| 借 款 性 質 | 107.12.31 | 106.12.31 |
|---------|-------------|-----------|
| 無擔保銀行借款 | \$ 91,000 | \$ 58,000 |
| | \$ 91,000 | \$ 58,000 |
| 利率區間 | 1.90%-1.96% | 1.90% |

提供擔保情形請參閱附註九。

(十一)應付短期票券

| 一 ○ 七 年 十 二 月 三 十 一 日 | | | | | | |
|---------------------------|---------------------------|--------|-------|-----------|-----|--------------|
| 承 銷 機 構 | 保 證 機 構 | 利 率 | 天 數 | 到 期 日 | 金 額 | |
| 兆豐票券金融 股份有限公司 台中分公司 | 兆豐票券金融股 份有限公司台 中分公司 | 1.788% | 13~30 | 108.01.10 | \$ | 990,000 |
| | | | | ~ | | |
| 兆豐票券金融 股份有限公司 台中分公司 | 安泰銀行 | } | 28 | 108.01.10 | | 730,000 |
| | | | | ~ | | |
| 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 | 1.800% | 27~31 | 108.01.17 | | 850,000 |
| | | | | ~ | | |
| | 小 計 | | | | | 2,570,000 |
| | 減：應付短期票券折價 | | | | | (1,822) |
| | 淨 額 | | | | | \$ 2,568,178 |
| 一 ○ 六 年 十 二 月 三 十 一 日 | | | | | | |
| 承 銷 機 構 | 保 證 機 構 | 利 率 | 天 數 | 到 期 日 | 金 額 | |
| 兆豐票券金融 股份有限公司 台中分公司 | 兆豐票券金融股 份有限公司台 中分公司 | 1.800% | 28~30 | 107.01.18 | \$ | 1,160,000 |
| | | | | ~ | | |
| 兆豐票券金融 股份有限公司 台中分公司 | 安泰銀行 | } | 28~29 | 107.01.04 | | 840,000 |
| | | | | ~ | | |
| 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 | | 26~36 | 107.01.11 | | 380,000 |
| | | | | ~ | | |
| 國際票券金融 股份有限公司 台中分公司 | 國際票券金融股 份有限公司台 中分公司 | 1.950% | 30~33 | 107.01.16 | | 402,000 |
| | | | | ~ | | |
| | 小 計 | | | | | 2,782,000 |
| | 減：應付短期票券折價 | | | | | (2,353) |
| | 淨 額 | | | | | \$ 2,779,647 |

提供擔保情形請參閱附註八及九。

(十二) 合約負債/預收款項

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|-------|------------|--------------|
| 預收房地款 | \$ 554,860 | \$ 1,033,109 |
| 預收收入 | 5,440 | 6,522 |
| 合約負債 | \$ 560,300 | \$ 1,039,631 |

上述預收款項於民國一〇七年十二月三十一日係列報於合約負債，另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。截至民國一〇七年十二月三十一日止相關信託專戶內容如下：

| | 107.12.31 |
|------|-----------|
| 順天科博 | \$ 94,573 |
| | \$ 94,573 |

(十三) 負債準備

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|------------|-----------|-----------|
| 員工短期帶薪休假準備 | \$ 1,855 | \$ 1,888 |
| 合計 | \$ 1,855 | \$ 1,888 |

1. 員工短期帶薪休假準備

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|------|-----------|-----------|
| 期初餘額 | \$ 1,888 | \$ 1,836 |
| 新增 | — | 52 |
| 減少 | (33) | — |
| 期末餘額 | \$ 1,855 | \$ 1,888 |

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。

(十四) 其他流動負債-其他

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|-------|------------|--------------|
| 暫收款 | \$ 498,411 | \$ 1,505,025 |
| 代收款 | 788 | 326 |
| 其他暫收款 | 16,081 | 6,118 |
| | \$ 515,280 | \$ 1,511,469 |

(十五)營業租賃

承租人租賃

不可取消之營業租賃的應付租金付款情形如下：

| | 107.12.31 | | 106.12.31 | |
|-------|-----------|---------|-----------|---------|
| 一年內 | \$ | 23,347 | \$ | 23,347 |
| 一年至五年 | | 99,283 | | 96,890 |
| 五年以上 | | 51,480 | | 77,220 |
| | \$ | 174,110 | \$ | 197,457 |

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

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

民國一〇七年度及一〇六年度營業租賃列報於損益之費用皆為 22,235 仟元。

(十六)員工福利

1. 確定福利計畫

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

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

(1)報導日之精算假設：

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|-----------|-----------|-----------|
| 折現率 | 1.00% | 1.00% |
| 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：

| | 107 年度 | 106 年度 |
|----------|---------|---------|
| 當期服務成本 | \$ 91 | \$ 269 |
| 利息成本 | 312 | 380 |
| 計畫資產預期報酬 | (136) | (156) |
| | \$ 267 | \$ 493 |

(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 | 107.12.31 | 106.12.31 |
|-----------|------------|------------|
| 確定福利義務現值 | \$ 30,032 | \$ 31,715 |
| 計畫資產公允價值 | (14,993) | (13,457) |
| 已認列確定福利義務 | \$ 15,039 | \$ 18,258 |

(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：

| | 107 年度 | 106 年度 |
|----------|-----------|-----------|
| 年初確定福利義務 | \$ 31,715 | \$ 30,808 |
| 當期服務成本 | 91 | 269 |
| 利息費用 | 312 | 380 |
| 精算損失(利益) | (2,086) | 258 |
| 福利支付數 | — | — |
| 年底確定福利義務 | \$ 30,032 | \$ 31,715 |

(5)當年度計畫資產公允價值之變動列示如下：

| | 107 年度 | 106 年度 |
|------------|-----------|-----------|
| 年初計畫資產公允價值 | \$ 13,457 | \$ 12,257 |
| 計畫資產預期報酬 | 136 | 156 |
| 精算利益(損失) | 391 | (34) |
| 雇主提撥數 | 1,009 | 1,078 |
| 福利支付數 | — | — |
| 年底計畫資產公允價值 | \$ 14,993 | \$ 13,457 |

(6) 計畫資產公允價值之組成百分比列示如下:

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|--------------|-----------|-----------|
| 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。民國一〇七年度及一〇六年計畫資產之實際報酬分別為 527 仟元及 121 仟元。

經驗調整之歷史資訊列示如下：

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|-----------|------------|------------|
| 確定福利義務現值 | \$ 30,032 | \$ 31,715 |
| 計畫資產公允價值 | (14,993) | (13,457) |
| 提撥狀況 | \$ 15,039 | \$ 18,258 |
| 計畫負債之經驗調整 | \$ 2,086 | \$ 503 |
| 計畫資產之經驗調整 | \$ 391 | (\$ 34) |

本公司民國一〇七年度及民國一〇六年度分別認列 2,477 仟元及 (293) 仟元精算利益(損失)於其他綜合利益損失；截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日止，本公司累積認列於其他綜合損益之精算利益分別為 3,212 仟元及 735 仟元。

另本公司民國一〇七年度預期於下一會計年度對確定福利計畫認列數 145 仟元。

2. 確定提撥計畫

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

依上述相關規定，本公司於民國一〇七年度及一〇六年度於綜合損益表認列為費用之退休金成本說明如下：

| | 107 年度 | 106 年度 |
|------------|----------|----------|
| 確定提撥計畫之提撥數 | \$ 1,756 | \$ 1,831 |
| 退休金成本合計 | \$ 1,756 | \$ 1,831 |

截至民國一〇七年十二月三十一日止，民國一〇七年度報導期間尚未支付予計畫之已到期提撥金額 289 仟元。該金額於報導期間結束日後已支付。

3. 員工短期帶薪休假準備請參閱附註六(十三)。

(十七) 股本

1. 本公司民國一〇六年股東會決議，為提高股東權益報酬率及每股盈餘，辦理現金減資退還股東，減資金額計303,709仟元，上項減資業經行政院金融監督管理委員會民國一〇六年七月二十六日金管證發字第1060026632號函核准，並於一〇六年八月二十八日經經濟部商業司核准。
2. 截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日止，本公司額定股本均為3,000,000仟元，已發行股本均為2,227,199仟元，每股面額10元，均為222,720仟股。

(十八) 資本公積

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| 發行股票溢價 | \$ 1,148 | \$ 1,148 |
| 庫藏股票交易 | 240,583 | 231,495 |
| 實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額 | 29,926 | — |
| 其他 | 339 | 335 |
| | <u>\$ 271,996</u> | <u>\$ 232,978</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。

(十九) 保留盈餘

1. 依本公司章程規定，本公司每年決算後當期淨利，應先彌補虧損，次就其餘額提存百分之十為法定盈餘公積，並依法令規定提列及迴轉特別盈餘公積後，如尚有盈餘，連同上一年度累積未分配盈餘及當年度未分配盈餘調整數額提撥百分之三十以上，分派股東紅利，其中現金股利不得低於股利總額百分之十但現金股利每股若低於 0.1 元則不予發放，改以股票股利發放。

如有前一年度累積或當年度發生，但當期淨利不足提列之股東權益減項，應自前一年度累積未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積，並於提撥供分派前先扣除，嗣後股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

2. 本公司民國一〇六年度盈餘分配議案，截至會計師查核報告書出具日止，已經股東會通過，有關董事會通過擬議及股東會決議盈餘分派情形，請至台灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

本公司股東常會分別於一〇七年六月八日及一〇六年六月十三日經股東會決議通過一〇六年度及一〇五年度盈餘分配議案如下：

| | 一〇六年度 | | 一〇五年度 | |
|--------|-------------------|---------|------------------|---------|
| | 金額 | 每股股利(元) | 金額 | 每股股利(元) |
| 法定盈餘公積 | \$ 27,928 | | \$ 5,977 | |
| 現金股利 | 267,264 | \$ 1.2 | 75,927 | \$ 0.3 |
| | <u>\$ 295,192</u> | | <u>\$ 81,904</u> | |

3. 有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六(二十五)。
4. 本公司董事會於民國一〇八年三月十五日擬議通過一〇七年度之盈餘分配議案如下：

| | 盈餘分配案 | | 每股股利(元) | |
|--------|-----------|----------------|---------|-----|
| | 一〇七年度 | | 一〇七年度 | |
| 法定盈餘公積 | \$ | 92,833 | | |
| 現金股利 | | 445,440 | \$ | 2.0 |
| 股票股利 | | 222,720 | | 1.0 |
| | <u>\$</u> | <u>760,993</u> | | |

有關一〇七年度之盈餘分配案預計於一〇八年六月六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

- 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。
- 本公司持有之庫藏股票依證券交易法規定不得質押，亦不得享有股利之分派及表決權等權利。

3. 子公司持有母公司之股票視同庫藏股，係早期為配合政府政策及維護公開市場股價之穩定，陸續於公開市場購入本公司之股票，民國一〇七年度及一〇六年度金額按持股比例計算皆為 25,317 仟元，股數皆為 7,572 仟股。

(二十一) 客戶合約之收入

1. 收入之細分

| | <u>一〇七年度</u> |
|------------|---------------------|
| | <u>建設部門</u> |
| 主要地區市場： | |
| 臺灣 | \$ 3,739,865 |
| 主要商品/服務線： | |
| 商品銷售(銷售房地) | \$ 3,547,758 |
| 租賃收入 | 145,539 |
| 勞務收入 | 46,568 |
| | <u>\$ 3,739,865</u> |
| 合約類型： | |
| 固定價格合約 | \$ 3,693,297 |
| 依勞務提供計價合約 | 46,568 |
| | <u>\$ 3,739,865</u> |
| 收入認列時點： | |
| 於某一時點移轉之商品 | \$ 3,547,758 |
| 隨時間逐步移轉之勞務 | 192,107 |
| | <u>\$ 3,739,865</u> |

民國一〇六年度之收入金額請詳附註六(二十二)。

2. 合約餘額

| | <u>107.12.31</u> | <u>107.01.01</u> |
|-----------|-------------------|---------------------|
| 合約負債-銷售房地 | \$ 554,860 | \$ 1,033,109 |
| 合約負債-租賃 | 5,440 | 6,522 |
| | <u>\$ 560,300</u> | <u>\$ 1,039,631</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，民國一〇七年一月一日至十二月三十一日並無其他重大變動之情形。

(二十二) 營業收入

| | <u>一〇六年度</u> |
|-----------------|---------------------|
| 租賃收入 | \$ 130,397 |
| 營建收入 | 814,568 |
| 勞務收入 | 130,967 |
| 營建收入銷貨 退回及折讓 | (3) |
| | <u>\$ 1,075,929</u> |

(二十三) 營業成本

| | <u>一〇七年度</u> | <u>一〇六年度</u> |
|--------|---------------------|-------------------|
| 租賃成本 | \$ 98,627 | \$ 80,893 |
| 營建成本 | 2,252,888 | 500,954 |
| 勞務成本 | 4,587 | 3,792 |
| 存貨跌價損失 | 1,060 | 1,330 |
| | <u>\$ 2,357,162</u> | <u>\$ 586,969</u> |

(二十四) 營業外收入及支出

3. 其他收入

| | <u>一〇七年度</u> | <u>一〇六年度</u> |
|---------|------------------|-----------------|
| 利息收入 | \$ 4,690 | \$ 5,358 |
| 股利收入 | 397 | 433 |
| 其他收入-其他 | 28,440 | 1,220 |
| | <u>\$ 33,527</u> | <u>\$ 7,011</u> |

4. 其他利益及損失

| | <u>一〇七年度</u> | <u>一〇六年度</u> |
|---------------------------------|-------------------|----------------|
| 其他損失 | (\$ 5,737) | (\$ 20) |
| 報廢損失 | (17) | — |
| 透過損益按公 允價值衡量之 金融資產淨損 益 | 758) | — |
| | <u>(\$ 4,996)</u> | <u>(\$ 20)</u> |

5. 財務成本

| | <u>一〇七年度</u> | <u>一〇六年度</u> |
|--------------------|------------------|-----------------|
| 利息費用 | \$ 58,068 | \$ 56,386 |
| 減：符合要件之 資產資本化金額 | (37,594) | (49,315) |
| | <u>\$ 20,474</u> | <u>\$ 7,071</u> |

(二十五) 用人、折舊、折耗及攤銷費用

| | 一〇七年度 | | |
|----------|----------|-----------|-----------|
| | 屬於營業成本者 | 屬於營業費用者 | 合計 |
| 員工福利費用 | | | |
| 薪資費用 | \$ 3,798 | \$ 94,856 | \$ 98,654 |
| 勞健保費用 | 244 | 3,590 | 3,834 |
| 退休金費用 | 166 | 1,857 | 2,023 |
| 董事酬金 | — | 34,915 | 34,915 |
| 其他員工福利費用 | 86 | 3,127 | 3,213 |
| 折舊費用 | 32,636 | 5,273 | 37,909 |
| 攤銷費用 | — | 194 | 194 |
| | | | |
| | 一〇六年度 | | |
| | 屬於營業成本者 | 屬於營業費用者 | 合計 |
| 員工福利費用 | | | |
| 薪資費用 | \$ 3,102 | \$ 51,366 | \$ 54,468 |
| 勞健保費用 | 243 | 2,536 | 2,779 |
| 退休金費用 | 165 | 2,159 | 2,324 |
| 董事酬金 | — | 11,283 | 11,283 |
| 其他員工福利費用 | 86 | 1,803 | 1,889 |
| 折舊費用 | 32,442 | 5,298 | 37,740 |
| 攤銷費用 | — | 202 | 202 |

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、監察人酬勞，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

本公司民國一〇七年度員工酬勞及董監酬勞係按當年度稅前淨利扣除員工酬勞及董監酬勞前之金額按比率估列，民國一〇七年度估列金額皆為 21,117 仟元。本公司民國一〇六年度員工酬勞及董監酬勞係按當年度稅前淨利扣除員工酬勞及董監酬勞前之一定比率估列，民國一〇六年度估列金額皆為 5,807 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。

依民國一〇七年三月十六日經董事會決議之民國一〇六年度員工酬勞及董事酬勞金額為 5,807 仟元，與民國一〇六年度財務報告認列之金額一致，以現金方式發放。

本公司董事會亦同時擬議配發一〇七年度員工酬勞 21,117 仟元及董監事酬勞 21,117 仟元，前述擬配發金額與本公司一〇七年度以費用列帳之金額並無重大差異。

本公司董事會決議之員工酬勞及董監酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

截至 107 年及 106 年 12 月 31 日止，本公司員工人數分別為 55 人及 55 人，其中未兼任員工之董事人數分別為 8 人及 7 人。

(二十六) 所得稅

1. 認列於損益之所得稅

| | 一〇七年度 | 一〇六年度 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| 本期所得稅： | | |
| 年初至本期末產生之應付所得稅 | \$ 43,005 | \$ 22,413 |
| 土地增值稅計入本期所得稅 | 76,174 | 16,026 |
| 以前年度所得稅費用於當年度調整 | 12,951 | 2,121 |
| 本期所得稅總額 | <u>132,130</u> | <u>40,560</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 | (46,834) | (41,115) |
| 遞延所得稅總額 | <u>(46,834)</u> | <u>(41,115)</u> |
| 所得稅費用(利益) | <u>\$ 85,296</u> | <u>(\$ 555)</u> |

(1) 所得稅費用組成部分：

當年度會計所得與認列於損益之所得稅費用調節如下：

| | 一〇七年度 | 一〇六年度 |
|-------------------|---------------------|-------------------|
| 稅前利益 | <u>\$ 1,013,621</u> | <u>\$ 278,722</u> |
| 稅前淨利按法定稅率計算之稅額 | \$ 202,724 | \$ 47,383 |
| 調整項目之稅額影響數： | | |
| 免稅所得 | (179,105) | (32,945) |
| 計算課稅所得時不予計入項目之影響數 | 19,386 | 7,975 |
| 土地增值稅計入本期所得稅 | 76,174 | 16,026 |
| 以前年度所得稅費用於本年度之調整 | 12,951 | 2,121 |
| 遞延所得稅淨變動數 | | |
| 暫時性差異 | (46,834) | (41,115) |
| 認列於損益之所得稅費用(利益) | <u>\$ 85,296</u> | <u>(\$ 555)</u> |

(2) 認列於其他綜合損益之所得稅

| | 一〇七年度 | 一〇六年度 |
|----------------|---------------|-----------------|
| 所得稅(利益) | | |
| 與確定福利計畫之再衡量數有關 | \$ 836 | (\$ 231) |
| | <u>\$ 836</u> | <u>(\$ 231)</u> |

我國於民國一〇七年二月經總統公布修正中華民國所得稅法，將營利事業所得稅稅率由 17% 調整為 20%，並自民國一〇七年度施行。此外，民國一〇七年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10% 調降為 5%。

2. 遞延所得稅資產及負債歸屬如下：

| 一 ○ 七 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 | \$ 1,282 | \$ 212 | \$ 1,494 |
| 未實現投資損(益) | 2,827 | 1,997 | 4,824 |
| 金融資產減損損失 | 920 | (86) | 834 |
| 未實現不休假獎金 | 378 | (7) | 371 |
| 非不動產、廠房及設備之土地借款利息遞延認列 | 44,385 | 14,457 | 58,842 |
| 遞延銷售費用財務稅務認列之差異 | 37,132 | (9,774) | 27,358 |
| 淨確定福利負債—非流動 | 3,652 | (644) | 3,008 |
| 未實現租金收入 | (3,206) | (3,299) | (6,505) |
| 未實現租金支出 | — | 1,391 | 1,391 |
| 未實現銷貨利益 | — | 40,847 | 40,847 |
| 未實現呆帳損失及其他 | 11,420 | 1,740 | 13,160 |
| 小計 | 98,790 | 46,834 | 145,624 |
| 借記/(貸記)其他綜合損益 | | | |
| 確定福利計畫之再衡量數 | 697 | (666) | 31 |
| 遞延所得稅資產 | \$ 99,487 | \$ 46,168 | \$ 145,655 |

| 一 ○ 六 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 | \$ 864 | \$ 418 | \$ 1,282 |
| 未實現投資損(益) | (9,546) | 12,373 | 2,827 |
| 金融資產減損損失 | 1,317 | (397) | 920 |
| 未實現不休假獎金 | 312 | 66 | 378 |
| 非不動產、廠房及設備之土地借款利息遞延認列 | 34,155 | 10,230 | 44,385 |
| 遞延銷售費用財務稅務認列之差異 | 28,711 | 8,421 | 37,132 |
| 淨確定福利負債—非流動 | 3,154 | 498 | 3,652 |
| 未實現租金收入 | (3,000) | (206) | (3,206) |
| 未實現呆帳損失及其他 | 1,708 | 9,712 | 11,420 |
| 小計 | 57,675 | 41,115 | 98,790 |
| 借記/(貸記)其他綜合損益 | | | |
| 確定福利計畫之再衡量數 | 568 | 129 | 697 |
| 遞延所得稅資產 | \$ 58,243 | \$ 41,244 | \$ 99,487 |

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. 本公司截至民國一〇五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。

(二十七) 每股盈餘

計算每股盈餘之分子及分母揭露如下：

| | 一 | 〇 | 七 | 年 | 度 |
|-------------------|------|---------|--------------------|---------|------|
| | 稅後金額 | | 加權平均流動在 外股數(仟股) | 每股盈餘(元) | |
| 基本每股盈餘 | | | | | |
| 屬於普通股股東 之本年度盈餘 | \$ | 928,325 | 215,148 | \$ | 4.31 |
| | 一 | 〇 | 六 | 年 | 度 |
| | 稅後金額 | | 加權平均流動在 外股數(仟股) | 每股盈餘(元) | |
| 基本每股盈餘 | | | | | |
| 屬於普通股股東 之本年度盈餘 | \$ | 279,277 | 232,262 | \$ | 1.20 |

(二十八) 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。

(二十九) 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：

| | 107.01.01 | 現金流量 | 非現金之變動 | 107.12.31 |
|--------|-----------|------------|--------|-----------|
| 短期借款 | \$ 58,000 | \$ 33,000) | \$ — | \$ 91,000 |
| 應付短期票券 | 2,782,000 | (212,000) | — | 2,570,000 |

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 | 其他關係人 |
| 天興投資股份有限公司 | 其他關係人 |
| 財團法人順天文教基金會 | 其他關係人 |
| 建高工程股份有限公司 | 子公司 |
| 台大興業股份有限公司 | 子公司 |
| 順鼎建設股份有限公司 | 子公司 |
| 順天環匯企業股份有限公司 | 子公司 |

(二) 本公司與其他關係人間之交易明細揭露如下：

1. 營業交易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 | |
|-----|---------------|----------|------------|------------|
| | 107年度 | 106年度 | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
| | 金額 | 金額 | 金額 | 金額 |
| 子公司 | \$ 353,035 | \$ 2,392 | \$ 417 | \$ 4,708 |
| | \$ 353,035 | \$ 2,392 | \$ 417 | \$ 4,708 |

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 | |
|-----|------------|------------|------------|------------|
| | 107年度 | 106年度 | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
| | 金額 | 金額 | 金額 | 金額 |
| 子公司 | \$ 757,729 | \$ 720,753 | \$ 784,093 | \$ 756,564 |
| | \$ 757,729 | \$ 720,753 | \$ 784,093 | \$ 756,564 |

合約負債/預收款項

| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|--|------------|------------|
| | 其他關係人 | \$ 17,116 |

代付款

| | 107年12月31日 | 106年12月31日 |
|-----------|--------------|--------------|
| | 建高工程(股)公司 | \$ 2,282,030 |
| 順鼎建設(股)公司 | 166,841 | 166,748 |
| | \$ 2,448,871 | \$ 1,685,826 |

捐贈支出

| | 107 年度 | 106 年度 |
|-------|--------|--------|
| 其他關係人 | \$ — | \$ 500 |

3.主要管理階層薪酬資訊

| | 一〇七年度 | 一〇六年度 |
|--------|-----------|-----------|
| 短期員工福利 | \$ 54,270 | \$ 16,245 |
| 退職後福利 | 221 | 226 |
| 合計 | \$ 54,491 | \$ 16,471 |

4.其他

本公司因業務需要，向各金融機構簽訂借款合同，由本公司其他關係人共同連帶保證。

八、質押之資產

下列資產業已提供作為銀行借款之擔保品或其用途受到限制：

| 資 產 名 稱 | 107.12.31 | 106.12.31 | 擔 保 用 途 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| 不 動 產 、 廠 房 及 設 備 及 投 資 性 不 動 產 | \$ 2,002,129 | \$ 2,039,794 | 商業本票 |
| 營 建 用 地 | 1,759,271 | 879,453 | 商業本票 |
| 在 建 房 地 | 711,353 | 3,654,208 | 商業本票 |
| 待 售 房 地 | 1,074,928 | 298,365 | 商業本票 |
| 其 他 流 動 資 產 | 578,838 | 1,568,425 | 銀行存款 |
| 其 他 非 流 動 資 產 | 65,336 | 65,336 | 存出保證金 |
| | \$ 6,191,855 | \$ 8,505,581 | |

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

本公司截至民國一〇七年底承諾事項及或有事項包括：

- (一) 本公司與經濟部簽訂「雲林科技工業區（石榴班區、大北勢擴編區）開發、出售及管理計畫契約書」合約，明細如下：

| | 合約期間 | |
|-----|------------------------------------|--|
| 經濟部 | 102.08.09~106.08.08(展延至 109.07.15) | |

- (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：

| | 107.12.31 | 106.12.31 |
|------------|--------------|--------------|
| 已簽訂之銷售合約價款 | \$ 2,398,409 | \$ 4,347,834 |
| 已依約收取金額 | \$ 554,860 | \$ 1,033,109 |

- (三) 本公司開立 5,212,100 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 5,435,000 仟元之保證票據，作為向台灣銀行台中分行等借款之保證。
- (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 500,000 仟元之保證票據予台灣銀行台中分行，作為雲林科技工業區履約之保證。
- (八) 本公司與個人朱○○鶴於一〇七年十一月簽訂購置土地太平區愛平段 1058、1061 及 1062 地號之合約，合約總價為 83,491 仟元，截至民國一〇七年十二月底止，未認列合約承諾為 68,091 仟元。
- (九) 本公司與個人林○土於一〇七年十二月簽訂購置土地太平區新光段 990 及 1011 地號之合約，合約總價為 484 仟元，截至民國一〇七年十二月底止，未認列合約承諾為 364 仟元。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他

金融工具

(一) 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：

一〇七年十二月三十一日

| | 合 約 | | 一年以內 | 一至五年 | 五年以上 |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------------|-----------------|
| | 帳面金額 | 現金流量 | | | |
| 非衍生金融負債 | | | | | |
| 銀行借款 | \$ 91,000 | \$ 91,000 | \$ 91,000 | \$ — | \$ — |
| 應付短期票券 | 2,568,178 | 2,570,000 | 2,570,000 | — | — |
| 應付票據(含關係人) | 237,864 | 237,864 | 237,864 | — | — |
| 應付帳款(含關係人) | 517,681 | 517,681 | 517,681 | — | — |
| 其他應付款 | 243,138 | 243,138 | 243,071 | 67 | — |
| 存入保證金 | 26,329 | 26,329 | 6,891 | 14,854 | 4,584 |
| | <u>\$ 3,684,190</u> | <u>\$ 3,686,012</u> | <u>\$ 3,666,507</u> | <u>\$ 14,921</u> | <u>\$ 4,584</u> |

一〇六年十二月三十一日

| | 合 約 | | 一年以內 | 一至五年 | 五年以上 |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------------|-----------------|
| | 帳面金額 | 現金流量 | | | |
| 非衍生金融負債 | | | | | |
| 銀行借款 | \$ 58,000 | \$ 58,000 | \$ 58,000 | \$ — | \$ — |
| 應付短期票券 | 2,779,647 | 2,782,000 | 2,782,000 | — | — |
| 應付票據(含關係人) | 158,375 | 158,375 | 158,375 | — | — |
| 應付帳款(含關係人) | 619,860 | 619,860 | 619,860 | — | — |
| 其他應付款 | 62,942 | 62,942 | 62,942 | — | — |
| 存入保證金 | 26,412 | 26,412 | 8,503 | 14,072 | 3,837 |
| | <u>\$ 3,705,236</u> | <u>\$ 3,707,589</u> | <u>\$ 3,689,680</u> | <u>\$ 14,072</u> | <u>\$ 3,837</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，本公司於民國一〇七年度及一〇六年度之淨利將分別增加/減少 2,659 仟元及 2,838 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，及於活絡市場無報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

| | 107.12.31 | | | | |
|---------------------------|--------------|------|------|-----------|-----------|
| | 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 | 34,761 | — | — | — | — |
| 應收票據及應收帳款 | 333,820 | — | — | — | — |
| 其他應收款 | 15,996 | — | — | — | — |
| 工程存出保證金 | 27,932 | — | — | — | — |
| 其他金融資產-受限制銀行存款 | 578,838 | — | — | — | — |
| 小計 | 991,347 | — | — | — | — |
| 金融資產合計 | \$ 1,002,569 | \$ — | \$ — | \$ 11,222 | \$ 11,222 |

按攤銷後成本衡量之金融負債

| | | | | | |
|-----------|--------------|------|------|------|------|
| 銀行借款 | \$ 91,000 | \$ — | \$ — | \$ — | \$ — |
| 應付短期票券 | 2,568,178 | — | — | — | — |
| 應付票據及應付帳款 | 809,545 | — | — | — | — |
| 其他應付款 | 243,138 | — | — | — | — |
| 暫收款 | 498,411 | — | — | — | — |
| 存入保證金 | 26,329 | — | — | — | — |
| 小計 | 4,236,601 | — | — | — | — |
| 金融負債合計 | \$ 4,236,601 | \$ — | \$ — | \$ — | \$ — |

106.12.31

| | 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 | | | | | |
| 以成本衡量之金融資產-非流動 | \$ 10,794 | \$ — | \$ — | \$ — | \$ — |
| 小計 | 10,794 | — | — | — | — |
| 按攤銷後成本衡量之金融資產 | | | | | |
| 現金及約當現金 | 21,903 | — | — | — | — |
| 應收票據及應收帳款 | 345,866 | — | — | — | — |
| 其他應收款 | 11,454 | — | — | — | — |
| 工程存出保證金 | 23,229 | — | — | — | — |
| 其他金融資產-受限制銀行存款 | 1,568,425 | — | — | — | — |
| 小計 | 1,970,877 | — | — | — | — |
| 金融資產合計 | \$ 1,981,671 | \$ — | \$ — | \$ — | \$ — |

按攤銷後成本衡量之金融負債

| | | | | | |
|-----------|--------------|------|------|------|------|
| 銀行借款 | \$ 58,000 | \$ — | \$ — | \$ — | \$ — |
| 應付短期票券 | 2,779,647 | — | — | — | — |
| 應付票據及應付帳款 | 778,235 | — | — | — | — |
| 其他應付款 | 62,942 | — | — | — | — |
| 暫收款 | 1,505,025 | — | — | — | — |
| 存入保證金 | 26,412 | — | — | — | — |
| 小計 | 5,210,261 | — | — | — | — |
| 金融負債合計 | \$ 5,210,261 | \$ — | \$ — | \$ — | \$ — |

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. 民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日無第一等級與第二等級間之任何移轉。

6. 民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一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：

民國一〇七年度，本公司依證券發行人財務報告編製準之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

(一) 重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：無。
3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：附表一。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣四億元或實收資本額百分之二十以上：無。
5. 取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上：附表二。
6. 處分不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上：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：附表三。
8. 應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
9. 從事衍生性商品交易：無。

(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。

十四、部門資訊：

本公司已於 107 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、關聯企業及合資控制部分)

民國一〇七年底：

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 | | | 備註(註4) |
|------------|---------------|-----------------|----------------------|-------|----------|--------|----------|
| | | | | 股數(仟) | 帳面金額(註3) | 持股比例 | |
| 順天建設股份有限公司 | 全國廣播股份有限公司股票 | 無 | 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 註2 |
| 順天建設股份有限公司 | 寶盛證券股份有限公司股票 | 無 | 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 註2 |
| 順天建設股份有限公司 | 中威光電股份有限公司股票 | 無 | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動 | 283 | — | 10.09% | — 註2 |

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、債權、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：取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上

民國一〇七年度：

單位：新台幣仟元

| 取得不動產之公司 | 財產名稱 | 事實發生日 | 交易金額 | 價款情形 | 交易對象 | 關係 | 交易對象為關係人者，其前次移轉資料 | | | | 價格決定之參考依據 | 取得目的及使用情形 | 其他約定事項 |
|-----------|------|-------------------------|-----------------|-----------------|---------------|----|-------------------|---------|----|----|-----------------------------------|-------------------------------|--------|
| | | | | | | | 所有 | 與發行人之關係 | 移日 | 轉期 | | | |
| 順天建設(股)公司 | 營建用地 | 107.05.29 | 535,618 (含稅) | 535,618 (含稅) | ○○興業 (股)公司 | 無 | 無 | 無 | 無 | 無 | 依規定應鑑價並取具鑑價報告，其鑑價金額為\$549,796 仟元。 | 取得目的： 建屋出售 目前使用情形： 無 | 無 |
| 順天建設(股)公司 | 營建用地 | 107.04.25、 107.04.30 | 333,102 | 333,102 | 游○○等 六人 | 無 | 無 | 無 | 無 | 無 | 依規定應鑑價並取具鑑價報告，其鑑價金額為\$347,975 仟元。 | 取得目的： 建屋出售 目前使用情形： 無 | 無 |

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

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

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

附表三：與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上

民國一〇七年度：

單位：新台幣千元

| 進(銷)公司之 | 交易對象名稱 | 關係 | 交易情形 | | 交易條件與一般交易不同之情形及原因(註2) | | 應收(付)票據、帳款 | | 備註(註3) | |
|------------|--------------|-----|----------|------------|-----------------------|------|------------|-----------------|--------|----|
| | | | 進(銷)貨金 | 佔總進(銷)貨之比率 | 授信期間 | 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) | 98.69% | 依工程合約付款 | — | — | 應付票據 222,875 | 93.70% | 註1 |
| 順天建設股份有限公司 | 順天環匯企業股份有限公司 | 子公司 | (銷)貨 | (9.37%) | 依買賣合約付款 | — | — | 應付帳款 561,218 | 98.17% | 註1 |

註1：建高工程股份有限公司民國一〇七年度認列營建收入-雲林科技工業園區797,792千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。

附表四：被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊(不包含大陸被投資公司)：
民國一〇七年度：

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 | 年底 | 股數 | 比率 | 帳面金額 | | | |
| 順天建設(股)公司 | 建高工程股份有限公司 | 中華民國 | 4. 土木建築營造業。 5. 建築材料買賣。 | 133,003 | 133,003 | 15,116 | 100.00% | 151,361 | 30,726 | 35,558 | 子公司 | |
| 順天建設(股)公司 | 台大興業股份有限公司 | 中華民國 | 3. 住宅及大樓開發 租賃。 4. 都市更新重建業。 | 23,252 | 23,252 | 2,331 | 95.12% | 21,488 | (137) | (130) | 子公司 | |
| 順天建設(股)公司 | 順鼎建設股份有限公司 | 中華民國 | 3. 住宅及大樓開發 租賃。 4. 都市更新重建業。 | 297,250 | 225,500 | 32,800 | 80.00% | 309,233 | (1,575) | (5,442) | 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 | 2. 旅館業 | 150,000 | — | 15,000 | 100.00% | 19,486 | (4,413) | (4,413) | 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。

六、本公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，財務周轉困難情事及對本公司財務狀況之影響：無

柒、 務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況：

財務狀況比較分析表

單位：新台幣仟元

| 項目 | 一〇七年度 (合併) | 一〇六年度 (合併) | 差異 | |
|---|---------------|---------------|------------|---------|
| | | | 金額 | % |
| 流動資產 | 7,713,610 | 8,404,153 | -690,543 | -8.22% |
| 非流動資產 | 2,500,891 | 2,214,757 | 286,134 | 12.92% |
| 資產總額 | 10,214,501 | 10,618,910 | -404,409 | -3.81% |
| 流動負債 | 5,531,451 | 6,530,829 | -999,378 | -15.30% |
| 非流動負債 | 52,297 | 57,385 | -5,088 | -8.87% |
| 負債總額 | 5,583,748 | 6,588,214 | -1,004,466 | -15.25% |
| 股本 | 2,227,199 | 2,227,199 | - | - |
| 資本公積 | 271,996 | 232,978 | 39,018 | 16.75% |
| 保留盈餘 | 2,074,601 | 1,411,378 | 663,223 | 46.99% |
| 權益總額 | 4,630,753 | 4,030,696 | 600,057 | 14.89% |
| 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： 保留盈餘：本年度完工個案計「順天天玥」、「順天環匯」、「順天硯山行」等案，稅後淨利較上年度增加 648,782 仟元所致。 | | | | |

二、財務績效：

經營結果分析

單位：新台幣仟元

| 項目 | 一〇七年度 (合併) | 一〇六年度 (合併) | 增(減)金額 | 變動比率% |
|--|---------------|---------------|-----------|----------|
| 營業收入淨額 | 4,187,845 | 1,479,962 | 2,707,883 | 182.97 |
| 營業利益 | 1,015,412 | 288,817 | 726,595 | 251.58 |
| 營業外收入及支出 | 2,837 | -6,171 | 9,008 | 145.97 |
| 稅前淨利 | 1,018,249 | 282,646 | 735,603 | 260.26 |
| 所得稅費用 | 90,432 | 3,611 | 86,821 | 2,404.35 |
| 本期淨利 | 927,817 | 279,035 | 648,782 | 232.51 |
| 本期其他綜合損益 | 2,492 | 83 | 2,409 | 2,902.41 |
| 本期綜合損益總額 | 930,309 | 279,118 | 651,191 | 233.30 |
| 最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動之主要原因及預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計劃： 本年度營業收入較去年增加 182.97%，因此營業純益增加 251.58%、稅前純益亦增加 260.26%。對公司未來財務業務並無影響。 | | | | |

三、現金流量：

(一)最近年度現金流動性分析

| 年度 項目 | 107年12月31日 (合併%) | 106年12月31日 (合併%) | 增(減) 比例% |
|------------|---------------------|---------------------|-------------|
| 現金流量比率(註) | 7.06 | - | - |
| 現金流量允當比率 | 78.70 | 104.21 | -24.48 |
| 現金再投資比率(註) | 2.65 | - | - |

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 |
| 34,761 | 804,602 | 790,458 | 48,905 | 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、改善計畫及未來一年投資計畫：

轉投資分析表

單位：新台幣仟元 107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 | 151,361 | 100% | 工程興建 | 營運狀況正常 | — | — |
| 台大興興業(股)公司 | 21,488 | 95.12% | 都市更新 | 營運狀況正常 | — | — |
| 順鼎建設(股)公司 | 309,233 | 80% | 住宅租售 | 營運狀況正常 | — | — |
| 順天環匯企業(股)公司 | 19,486 | 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：無
- (五)科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：無
- (六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：
- 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：

資安風險評估說明：

1. 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. 現階段公司資訊風險分析
公司網路核心 Core Switch 負荷太重，所有的網路封包交換皆同一網段上，網路易庸塞、資料備份以每日線上同步方式，將資料備在二部雲端儲存器上，由於勒索病毒主要利用連結線上儲存設備再進行加密破壞，故現階段公司無法防制、資料備份僅有使用者至雲端設備的單一備份，並未有雲端至後端的後續備份
3. 改善計劃
更新網路硬體設備 Core Switch 及網管交換器來切割網段、網路使用量區分網段，區隔為無硬碟系統、有硬碟系統，避免使用者共用同一網段擁塞、伺服器服務規劃內外區段，提升伺服器服務效率、加購 IP Guard 資訊安全端點控制及中華電信資安防護來進行網路控管，避免流覽不安全網站、改善網段區隔，控管資訊災難發生時，影響範圍、將原本二台雲端儲存器重新調整為前端及後端，並錯開備份時間，避免同一時間遭到勒索病毒破壞。
4. 本公司截至年報刊印日止並未發生重大資安事件。

七、其他重要事項：無

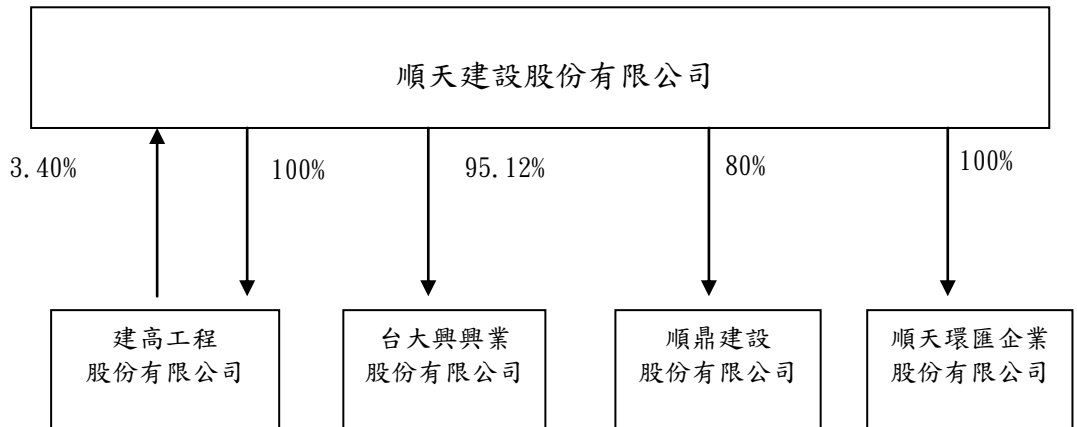
捌、特別記載事項

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：

107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 | 151,157 | 1. 土木建築營造業 2. 有關建築材料買賣業 |
| 台大興興業(股)公司 | 98.02 | 台北市松山區八德路四段245巷52弄17號1樓 | 24,500 | 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 | 410,000 | 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建業。

b 業務關聯性：本公司之關係企業建高工程股份有限公司係經營營造業，本公司之建築工程委託建高工程股份有限公司興建。與順鼎建設股份有限公司共同開發興建新北市三重段案。

(5)各關係企業董事、監察人及總經理資料

107年12月31日

| 企業名稱 | 職稱 | 姓名或代表人 | 持有股份 | |
|------------------|-----|--------|--------------------|--------|
| | | | 股數 | 持股比例 |
| 建高工程 股份有限公司 | 董事長 | 柯興樹 | 15,115,716 (註一) | 100% |
| | 董事 | 柯啟煜 | | |
| | 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 | 2,330,500 (註二) | 95.12% |
| | 董事 | 林益任 | | |
| | 董事 | 林丙申 | | |
| | 董事 | 沈琬雯 | | |
| | 董事 | 柯啟煜 | | |
| | 監察人 | 巫文傑 | 0 | 0 |
| 監察人 | 宋小英 | 73,500 | 3% | |
| 順鼎建設 股份有限公司 | 董事長 | 柯興樹 | 32,800,000 (註三) | 80% |
| | 董事 | 柯啟新 | | |
| | 董事 | 王宇宏 | | |
| | 董事 | 林家慶 | 8,200,000 (註四) | 20% |
| | 董事 | 林家正 | | |
| | 監察人 | 巫文傑 | 0 | 0 |
| 監察人 | 凌國榮 | 0 | 0 | |
| 順天環匯企業 股份有限公司 | 董事 | 柯興樹 | 15,000,000 (註五) | 100% |
| | 董事 | 柯啟新 | | |
| | 董事 | 沈琬雯 | | |
| | 監察人 | 林丙申 | | |

註一：柯興樹、柯啟煜、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、柯啟煜係順天建設股份有限公司法人股東代表。

註三：柯興樹、柯啟新、王宇宏係順天建設股份有限公司法人股東代表。

註四：林家慶、林家正係鼎峰不動產開發有限公司法人股東代表。

註五：柯興樹、柯啟新、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 107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 | 151,157 | 1,114,348 | 741,995 | 372,353 | 1,722,006 | 27,684 | 30,726 | 2.03 |
| 台大興興業 (股)公司 | 24,500 | 22,633 | 45 | 22,588 | 0 | (171) | (137) | (0.06) |
| 順鼎建設 (股)公司 | 410,000 | 1,138,963 | 733,090 | 405,873 | 0 | (1,984) | (1,575) | (0.04) |
| 順天環匯企 業設(股)公 司 | 150,000 | 367,388 | 221,800 | 145,588 | 183 | (4,473) | (4,413) | (0.29) |

(二)、關係企業合併財務報表：請詳見第68~152頁

(三)、關係報告書：無

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無

三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形：

最近年度及截至年報刊印止子公司持有或處分本公司股票情形

108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 | 151,157 | 自有 資金 | 100% | 本年度截至 108年3月31 日止 | - | - | - | 7,572 仟股 158,631 仟元 | - | - | - |
| 台大興興 業(股)公 司 | 24,500 | 自有 資金 | 95.12% | 本年度截至 108年3月31 日止 | - | - | - | - | - | - | - |
| 順鼎建設 (股)公司 | 410,000 | 自有 資金 | 80% | 本年度截至 108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 108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

