

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.

一〇八年度年報

中華民國一〇九年五月十三日刊印

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：spokesman@sweeten.com.tw

代理發言人姓名：沈琬雯

代理發言人職稱：協理

代理發言人電話：(04) 22595777

電子郵件信箱：spokesman@sweeten.com.tw

二、公司之地址及電話

地址：台中市西屯區文心路二段 201 號 3 樓

電話：(04) 22595777

三、股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話

名稱：群益金鼎證券股份有限公司股務代理部

地址：臺北市大安區敦化南路二段 97 號 B2

網址：www.capital.com.tw

電話：(02) 27035000

四、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話

事務所名稱：建智聯合會計師事務所

會計師姓名：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、最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金-----	20~23
四、公司治理運作情形-----	24~46
五、會計師公費資訊-----	46
六、更換會計師資訊-----	47
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-----	47
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-----	47
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-----	48~49
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-----	50
肆、募資情形	
一、資本及股份-----	51~55
二、公司債辦理情形-----	55
三、特別股辦理情形-----	55
四、海外存託憑證之辦理情形-----	55
五、員工認股權憑證、限制員工權利新股辦理情形-----	55
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形-----	55
七、資金運用計劃執行情形-----	55
伍、營運概況	
一、業務內容-----	56~57
二、市場及產銷概況-----	57~60
三、最近二年度及截至年報刊印日止，從業員工資料-----	61
四、環保支出資訊-----	61
五、勞資關係-----	61~62
六、重要契約之說明-----	62

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	63~66
二、最近五年度財務分析	67~69
三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告	70
四、最近年度財務報告	71~152
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告	153~220
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	221

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	222
二、財務績效	222
三、現金流量	223
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	223
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	223
六、最近年度及截至年報刊印日止，風險事項之分析評估	224~225
七、其他重要事項	225

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料	226~227
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	228
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	228
四、其他必要補充說明事項	228

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	229
-----------------------	-----

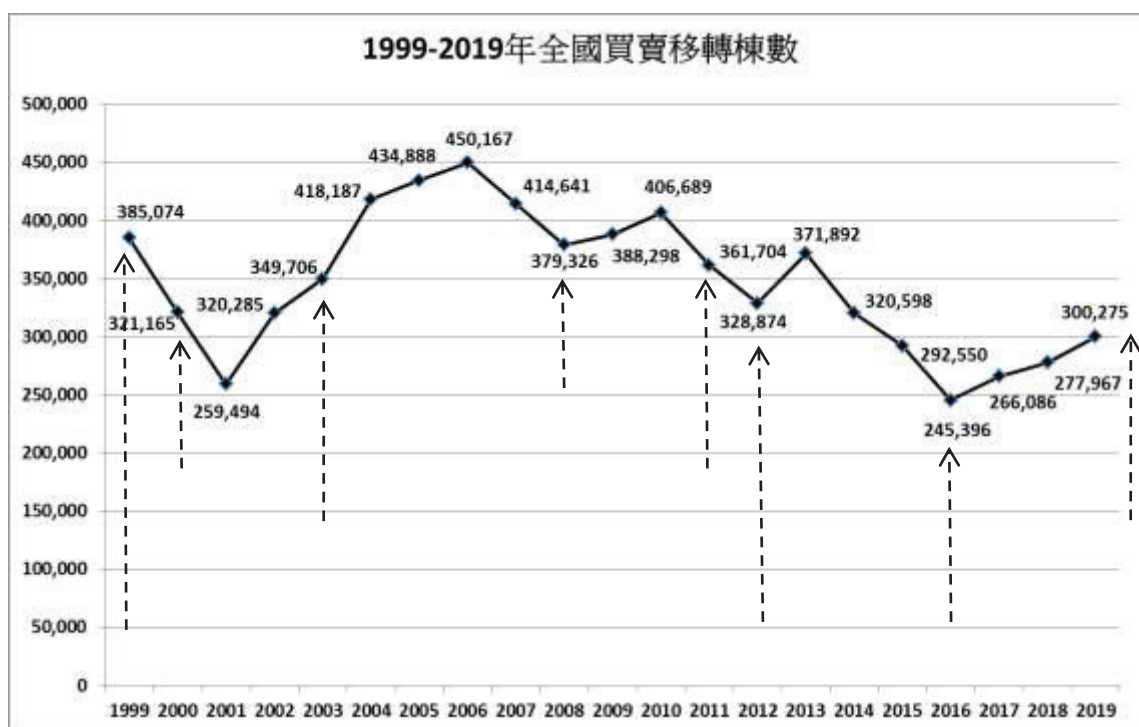
壹、致股東報告書

一、一〇八年度營業報告

(一) 一〇八年度營業計劃實施成果：

回顧一〇八年全球經濟增長速度是2008年金融危機以來最慢的，反映出影響各國的共同因素和特定國家因素；共同因素產生在全球範圍內的貿易壁壘持續增加及衍生的不確定性，對整體商業信心和經濟活動造成不利的影響，在發達經濟體（歐、美、英）和中國，這種發展加劇了已經開始的週期性和結構性增長放緩，在大型新興市場經濟體（如巴西、印度、墨西哥和俄羅斯）則經歷了本國特有的經濟疲軟，進一步帶來經濟成長的壓力；其他與特定國家因素有關的壓力加劇，使國際形勢更加艱難，包括金融狀況收緊（阿根廷）、地緣政治緊張（伊朗）以及社會動盪（委內瑞拉、利比亞、葉門），美中貿易戰也帶出了新平庸經濟的低成長、低通膨、低利率環境，亦因地緣政治影響，產業分散式生產的全球化逆流成為新趨勢。

臺灣房市去年整體呈現交易量繼續回升、價格盤整的格局，全年買賣移轉棟數突破30萬棟，年增達8%，連續三年出現交易量反彈回升，顯示民眾對於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增加。在市場買氣逐步打開後，已呈現量比價先行格局，價格可望穩定向上。



本公司營建個案採全部完工法，一〇八年營業收入新台幣1,752,826仟元，較一〇七年減少新台幣1,987,039仟元，減幅約53.1%。一〇八年營業毛利新台幣661,139仟元，較一〇七年減少新台幣595,463仟元，減幅約47.4%。

(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	108 年度 (個體)	107 年度 (個體)	108 年度 (合併)	107 年度 (合併)
營業收入	1,752,826	3,739,865	2,588,275	4,187,845
營業毛利淨額	661,139	1,256,602	759,170	1,335,803
營業利益	388,279	979,991	428,505	1,015,412
綜合損益	393,663	930,817	393,375	930,309

(三) 財務收支及獲利能力分析：

項 目		108 年度 (個體)	107 年度 (個體)	108 年度 (合併)	107 年度 (合併)
獲 利 能 力	資產報酬率(%)	4.2	9.7	3.8	9.1
	權益報酬率(%)	8.7	22.1	8.5	21.4
	稅前純益佔實收資本額(%)	16.7	45.5	17.0	45.7
	純益率(%)	22.4	24.8	15.2	22.2
	每股盈餘(元)	1.66	3.92	1.66	3.92

(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、一〇九年度經營計劃概要

(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及重要之產銷政策

1. 預計一〇九年度可認列主要收入來源：
成屋個案「順天硯山行」、「順天環匯」、「順天夏朵」等案依銷售進度及產權過戶時間入帳。「順天經貿廣場」商辦大樓，穩定的出租率可創造平穩的租賃收入。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。
2. 目前興建中個案：「順天謙華」案預計總銷約43億、「順天科博」案總銷約19億元、「順天景美」案預計總銷約12億元。

3. 一〇九年預計推出個案：「順天豐華」案、「南屯區永春段」案、「西屯區福星段」案、「太平區愛平段」案、「太平區新光段」案等，預計總銷約100億元。

三、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境變化下之影響與因應

1. 總體經營環境的變化與對房地產市場之影響

展望今年房市，由於之前土地交易量創歷史新高、土地價格不斷攀升、原物料及施工成本持續增加；且在 MIB/M2 資金動能充裕、美中貿易戰加速台商回流的情況下，新屋交易量將持續增加，預估全台房市價格可望逐漸脫離谷底，都會區商辦需求及工業區土地需求亦明顯增加。唯武漢肺炎疫情衝擊全球經濟第一、二季的成長，將減少全球 0.2%-0.4% 經濟成長率，估計對台灣房市成長亦將產生遞延效應，在各國央行及政府放寬金融限制、超低利率環境不變下，持續刺激經濟消費的政策使得全球經濟成長可望在疫情情況控制後逐漸回穩，台灣房市交易量及價格短期將呈現量縮價穩的局面，待疫情落幕，房市將可望回到正常水位，甚至在下半年呈現補償式增長。

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，買方市場在自住與自用型不動產需求依然存在。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，以客戶健康養生與生活幸福的實質需求規劃產品，主導定義及區隔市場，以永續服務回饋消費者選擇順天的託付與期待，突破市場的變局。

都市更新條例修法通過後，都市更新政策方面加大了力道，使得建商和老屋所有人參與都更的意願增強。「順天豐華」即為台中市大型社區都更案，今年度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，並成立子公司「順天環匯企業」持有順天環匯酒店，與酒店式公寓共同於108年開始營運，正式跨足旅館產業。加上已有的「順天經貿廣場」商用不動產的營運團隊，鞏固了順天在中部地區商用不動產與共享式經營的市場領先地位。

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，108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。

四、未來公司發展策略

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。

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

董 事 長：柯興樹



貳、公司簡介

一、設立日期：民國 76 年 11 月 28 日

二、公司沿革：

本公司創立於民國 76 年 11 月 28 日，定名為順天建設股份有限公司，成立時資本額為新台幣參仟萬元，公司地址設立於台中市北區新北里太平路 22 號 7 樓，民國 100 年 3 月遷移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	(1) 台中市精誠路「精誠寶座」業主委託廣告企劃銷售。
民國 78 年	(1) 台中市美村路「美村巨星」業主委託廣告企劃銷售。
	(2) 台中縣大里鄉「儒林天下」業主委託廣告企劃銷售。
	(3) 台中市德化街「崇德小築」業主委託廣告企劃銷售。
民國 79 年	(1) 台中縣太平鄉樹德路「小城故事」業主委託廣告企劃銷售。
	(2) 台中市松竹路「大地華城一期」業主委託廣告企劃銷售。
民國 80 年	(1) 台中市松竹路「大地華城二期」業主委託廣告企劃銷售。
	(2) 台中市河南路「新鳳凰城」業主委託廣告企劃銷售。
民國 81 年	(1) 台中縣豐原市育英路「陽光大地」業主委託廣告企劃銷售。
	(2) 台中縣大里鄉中興路「大邸」業主委託廣告企劃銷售。
	(3) 推出台中縣太平鄉樹德路「金店一期」五樓別墅，採合建分售方式興建。
	(4) 推出台中縣大里鄉東榮路「金店二期」四樓別墅，採合建分售方式興建。
	(5) 總經理王忠正先生當選台中市建築投資公會第六屆理事。
	(6) 因應擴展業務之需要，辦理現金增資新台幣參仟萬元，實收資本額增加為新台幣陸仟萬元。
	(7) 台中縣大里鄉塗城路「錢龍」業主委託廣告企劃銷售。
	(8) 台中市衛道路「萊茵小築」業主委託廣告企劃銷售。
	(9) 台中縣大里鄉大里路「天寶特區」業主委託廣告企劃銷售。
	(10) 台中縣大里鄉現岱路「名家」業主委託廣告企劃銷售。
民國 82 年	(1) 推出台中市台中路「濃特綠」地下二樓及地上十三樓大廈，採合建分售方式興建。
	(2) 推出台中市三民路「來來財星」地下二樓及地上十二樓商業大樓，採合建分屋方式興建。
民國 83 年	(1) 台中市松竹路「香吉市」業主委託廣告企劃銷售。

民國 84 年	(1)推出台中縣大里市青松街「國光新市」四樓別墅，採合建分售方式興建。
	(2)總經理王忠正先生當選台中市建築投資公會第七屆常務理事。
	(3)推出台中市北屯區「順天王品」四樓別墅，採自地自建方式興建。
	(4)辦理現金增資壹億參仟萬元，實收資本額增加為壹億玖仟萬元。
民國 85 年	(1)推出台中市建國南路「第一國宅」地下二樓及地上十四樓店舖住宅大樓，採自地自建方式興建。
	(2)推出台中縣大里市塗城路「順天大街」四樓透天別墅與地下一樓及地上十一樓店舖住宅大樓，採自地自建方式興建。
民國 86 年	(1)推出新竹市長春路「旭光順天文化廣場」地下一樓及地上七樓店舖住宅大樓，採自地自建方式興建。
	(2)導入 CIS，統一企業識別系統，建立良好企業形象。
	(3)經財政部證期會核准股票公開發行及現金發行新股增資，辦理現金增資肆億壹仟萬元，實收資本額增加為陸億元。
	(4)推出台中市三民路「順天中來文化廣場」地下三樓及地上十三樓商業、辦公、住宅大樓，採合建分屋方式興建。
	(5)經專業機構之認證制度通過，取得 ISO 9002 品質認證資格證書，使順天服務與品質進一步得到認可。
	(6)推出台中市進化路「順天老椰」地下二樓及地上十四樓店舖住宅大樓，採自地自建方式興建。
	(7)推出雲林縣斗南鎮文安段「順天家園」四樓透天店舖別墅，採合建分屋方式興建。
民國 87 年	(1)推出台中市上石路「順天福利國」地下二樓及地上十四樓店舖住宅大樓，採自地自建方式興建。
	(2)推出台中市松竹路「順天大順」地下二樓及地上十四樓店舖住宅大樓，採自地自建方式興建。
	(3)經內政部頒發「建築投資業識別標誌」使用資格證書。
	(4)導入 TQM，提昇公司全面品質管理，推行工作合理化。
	(5)總經理王忠正先生當選台中市建築公會第八屆常務理事。
	(6)推出台中市十甲東路「大和別墅」地下一樓及地上四樓透天別墅，採自地自建方式興建。
	(7)辦理現金增資壹億貳仟萬元及盈餘轉增資肆仟捌佰萬元，實收資本額增加為柒億陸仟捌佰萬元。
民國 88 年	(1)推出台中市南區樹仔腳段「完全社區」地下三樓及地上十四樓店舖住宅大樓，採自地自建方式興建。
	(2)辦理盈餘轉增資陸仟玖佰壹拾貳萬元及資本公積轉增資柒佰陸拾捌萬元，實收資本額增加為捌億肆仟肆佰捌拾萬元。
	(3)推出台中縣大里市中興段「國光工業園區」四樓廠辦住宅，採自地自建方式興建。

民國 89 年	(1)推出台中市西區麻園頭段「順天E國寶」地下三樓及地上十四樓、店舖住宅大樓，採合建分屋方式興建。
	(2)推出台中市東區旱溪段「大和至尊」地下一樓及地上四樓透天別墅，採自地自建方式興建。
	(3)推出彰化縣鹿港鎮永福段「多桑別墅」地上四樓透天別墅，採自地自建方式興建。
	(4)89年5月22日正式股票掛牌上櫃。
	(5)辦理盈餘轉增資壹億貳仟陸佰柒拾貳萬元，實收資本額增加為玖億柒仟壹佰伍拾貳萬元。
民國 90 年	(1)辦理盈餘轉增資貳仟玖佰壹拾肆萬伍仟陸佰元及資本公積轉增資玖佰柒拾壹萬伍仟貳佰元，實收資本額增加為壹拾億壹仟參拾捌萬捌佰元。
	(2)「完全社區」榮獲中部地區唯一「施工品質類」「規劃設計類」雙項國家建築金質獎榮譽。
	(3)總經理王忠正當選台中市建築投資公會第九屆常務理事。
民國 91 年	(1)推出太平市番仔路段「甲子園一期」地上四樓及地上五樓透天別墅，採合建分屋及自地自建方式興建。
	(2)推出台中市北區賴厝廍段「獅子城」地下二樓及地上十四樓住宅大樓，採自地自建方式興建。
	(3)依證交法規定實施庫藏股，買回本公司發行在外股份參佰萬股，經經濟部核准辦理減資參仟萬元，減資後實收股本總額為玖億捌仟參拾捌萬捌佰元。
民國 92 年	(1)92年1月通過ISO9001:2000年版認證。
	(2)推出太平市番子路段「甲子園二期」地上四樓及地上五樓透天別墅，採合建分屋方式興建。
	(3)推出台中市東區振興段「普羅旺墅」一、二期地上四樓及地上五樓透天別墅，分別採自地自建及合建分售方式興建。
	(4)推出台中市西區後壠子段「順天九鼎」地上五樓透天別墅，採自地自建方式興建。
	(5)推出台中市東區旱溪段「大和經典」地上四樓透天別墅，採自地自建方式興建。
民國 93 年	(1)推出台中市南屯區「順天首席」地下三樓及地上十四樓店舖住宅大樓，採自地自建方式興建。
	(2)推出台中市南屯區「順天新境」地下一樓及地上四樓透天別墅，為標購成屋銷售。
	(3)推出台中縣潭子鄉「順天新科」地下二樓及地上十五樓店舖住宅大樓，採自地自建方式興建。
	(4)本公司總經理王忠正當選台中市建築開發商業同業公會第十屆理事長。

民國 93 年	(5)推出台中市北屯區「順天帝璟」地下三樓及地上十四樓住宅大樓，採自地自建方式興建。
	(6)辦理盈餘轉增資玖仟捌佰零參萬捌仟捌拾元，實收資本額增加為壹拾億柒仟捌佰肆拾壹萬捌仟捌佰捌拾元。
	(7)本公司於本年度申請櫃轉市，並於 11 月 26 日正式掛牌上市。
民國 94 年	(1)推出台中市東區「順天比佛利」地上四樓透天別墅，採自地自建方式興建。
	(2)推出台中市南區「順天歐堡」地下一樓及地上四樓透天別墅，採自地自建方式興建。
	(3)推出台中市北屯區「順天時代 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。

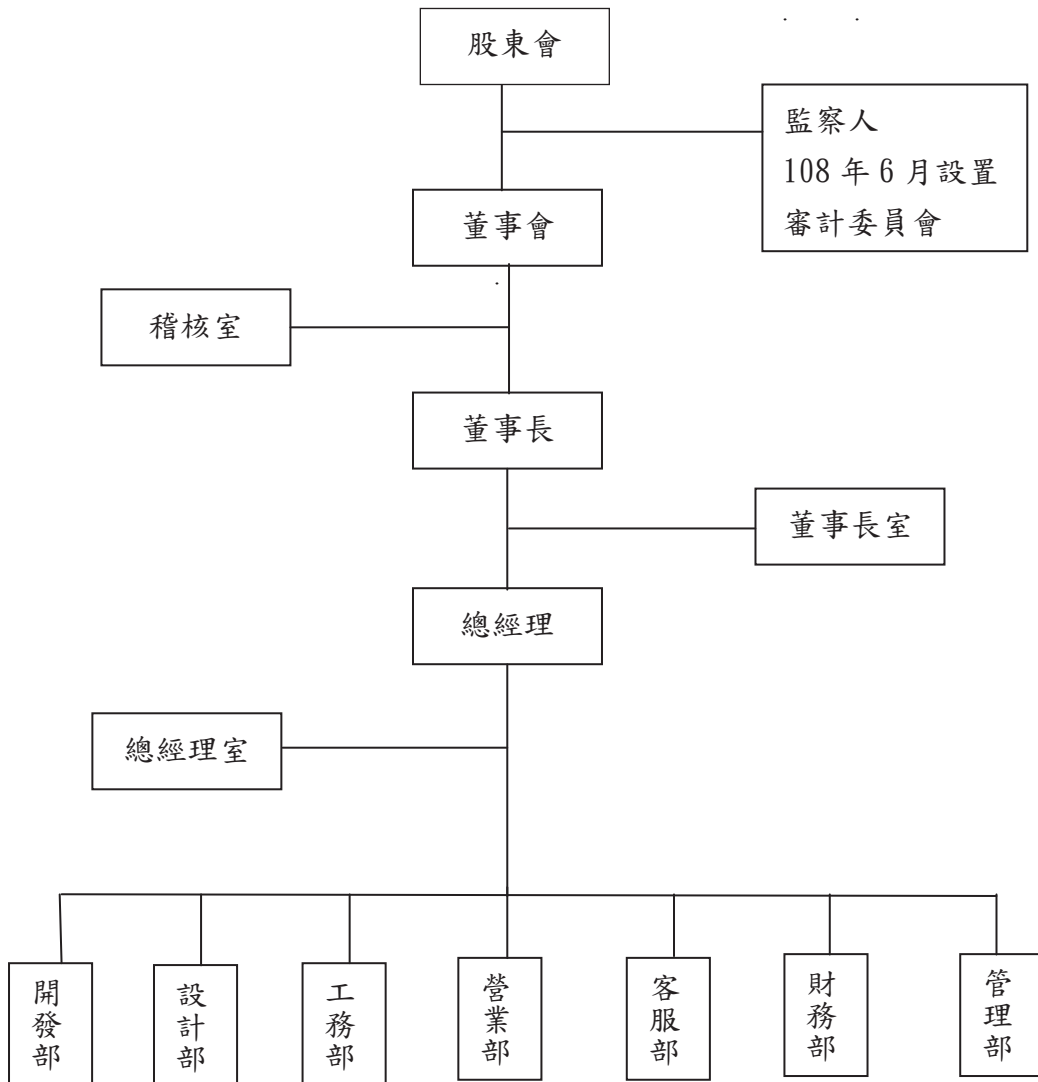
民國 97 年	(2)推出台中市西屯區「順天天賦」地下一樓及地上四樓透天別墅，採自地自建方式興建。
	(3)辦理盈餘轉增資參億肆仟肆佰肆拾玖萬壹佰貳拾元，實收資本額增加為壹拾玖億壹仟參拾伍萬肆仟參佰貳拾元。
民國 98 年	(1)推出台中市西屯區「順天科學家」地下二樓及地上十二樓住宅大樓，採自地自建方式興建。
	(2)推出台中縣烏日鄉「順天富域」地上四樓透天店舖住宅，採自地自建方式興建。
	(3)辦理盈餘轉增資壹億玖仟壹佰零參萬伍仟肆佰參拾元，實收資本額增加為貳拾壹億壹佰參拾捌萬玖仟柒佰伍拾元。
民國 99 年	(1)推出台中市西屯區「順天領航家」地下二樓及地上十二樓住宅大樓，採合建分屋方式興建。
	(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「順天上環滙」地下六樓及地上二十一樓店舖住宅酒店式公寓，採自地自建方式興建。
	(2)推出台中市北屯區「順天硯山行」地下五樓及地上二十五樓店舖住宅大樓，採自地自建方式興建。
	(3)辦理盈餘轉增資柒仟壹佰伍拾陸萬捌仟柒佰壹拾元，實收資本額增加為貳拾肆億伍仟柒佰壹拾玖萬貳仟肆佰貳拾元。
民國 104 年	(1)本公司投資籌設「順鼎建設股份有限公司」，持股比例百分之五十五，主要業務為新北市三重段案開發興建。
	(2)辦理盈餘轉增資柒仟參佰柒拾壹萬伍仟柒佰柒拾元，實收資本額增加為貳拾伍億參仟零玖拾萬捌仟壹佰玖拾元。
	(3)推出台中市太平區「順天天璞」地下三樓及地上十三樓店舖住宅大樓，採自地自建方式興建。

民國 104 年	(4) 導入 EIP 電腦系統作業，建立表單及工作電腦化。
民國 105 年	(1) 推出台中市太平區「順天天玥」地下三樓及地上十五樓店舖住宅大樓，採自地自建方式興建。
	(2) 「順天御南苑」獲第四屆台中市都市空間設計大獎及網路最佳人氣獎獎項。
民國 106 年	(1) 推出台中市北區「順天科博」地下五樓及地上二十三樓住宅大樓，採自地自建方式興建。
	(2) 辦理現金減資返還股本參億零參佰柒拾萬捌仟玖佰捌拾元，減資後實收資本額為貳拾貳億貳仟柒佰壹拾玖萬玖仟貳佰壹拾元。
民國 107 年	(1) 本年度「順天天玥」、「順天環匯」、「順天硯山行」等個案完工，陸續交屋認列營收及獲利。
民國 108 年	(1) 推出台中市北區「順天謙華」地下四樓及地上十八樓住宅大樓，採自地自建方式興建。
	(2) 推出台中市北屯區「順天景美」地下三樓及地上十七樓住宅大樓，採自地自建方式興建。
	(3) 辦理盈餘轉增資貳仟貳佰貳拾柒萬壹仟玖佰玖拾貳元，實收資本額增加為貳拾肆億肆仟玖佰玖拾壹萬玖仟壹佰參拾元。

參、公司治理報告

一、組織系統：

(一)組織結構：



(二)各主要部門所營業務：

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

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)

109年04月11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)	選持股份		現持有股份		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 (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、監察人或監察人	
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名
法人董事 (註5)	中華民國	天啟投資有限公司	-	108.06.06	三年	108.06.06	11,201,100	5.03%	12,635,710	5.16%	-	-	-	-	-	-	-	-
法人董事 代表人 (董事長)	中華民國	柯興樹	男	108.06.06	三年	76.11.26	20,283,724	8.67%	17,001,748	6.94%	67,456	0.03%	-	-	建高工程(股)公司 董事長(法人代表) 天興投資(股)公司 董事 天盛投資(股)公司 董事 立隆電子工業(股)公司 董事 中國電器(股)公司 董事長(法人代表) 台大興業(股)公司 董事長 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 啟 煜、 柯 啟 新	父 子
法人董事	中華民國	品達投資(股)公司	-	108.06.06	三年	96.06.12	7,588,434	3.61%	9,369,742	3.82%	-	-	-	-	新竹教育大學 畢業 中興大學 管理系 碩士 中興大學 校友總會 第五屆、第六屆 會長 磐石會 第十屆 會長	-	-	-
法人董事 代表人	中華民國	王力慶	男	-	-	-	-	-	1,237,940	0.51%	-	-	-	-	朝陽科技大學 企管系 畢業 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)	選持有股份		在現持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷 (註3)	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或以內關係之其他主要或監察人	
							股數	持股份率	股數	持股份率	股數	持股份率	股數	持股份率			職稱	姓名
法人董事	中華民國	超大投資(股)公司	-	108.06.06	三年	102.06.10	4,256,444	1.82%	4,458,581	1.82%	-	-	-	-	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	-	-	-	-	-	1,897,610	0.77%	-	-	-	-	百威投資(股)公司 董事 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 超大投資(股)公司 董事長(法人代表) 中南海酒店(股)公司 董事長 美兆投資(股)公司 董事長 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	法人董事代表人	巫國想	父子
董事	中華民國	林益任	男	108.06.06	三年	76.11.26	5,301,913	2.52%	6,089,748	2.49%	244,393	0.10	-	-	臺聯投資(股)公司 監察人 建高工程(股)公司 監察人(法人代表) 台大興業(股)公司 董事(法人代表) 財團法人順天文教基金會 董事	-	-	-
董事	中華民國	陳秀惠	女	108.06.06	三年	102.06.10	549,297	0.24%	592,804	0.24%	-	-	-	-	達盈投資(股)公司 董事長 財團法人順天文教基金會 董事 達昌投資(股)公司 董事	-	-	-
董事	中華民國	林賜農	男	108.06.06	三年	99.06.05	85,737	0.04%	99,953	0.04%	99,953	0.04%	-	-	山冠興業(股)公司 董事長 彰化高爾夫俱樂部 董事長 歐都網(股)公司 董事	-	-	-
董事	中華民國	柯啓煜	男	108.06.06	三年	99.06.15	1,359,917	0.65%	3,959,800	1.62%	189,381	0.08%	-	-	順堂藥業(股)公司 董事 建高工程(股)公司 董事(法人代表) 天興投資(股)公司 董事長 天盛投資(股)公司 董事 台大興業(股)公司 董事(法人代表)	董事長、董事	柯興樹、柯啓新	父子、兄弟

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		在現持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷 (註3)	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或以內關係之其他主要或監察人		
							股數	持股份率	股數	持股份率	股數	持股份率	股數	持股份率			職稱	姓名	關係
董事 (註5)	中華民國	柯啓新	男	108.06.06	三年	108.06.06	3,421,161	1.54%	3,763,277	1.54%	-	-	-	-	天盛投資(股)公司 董事長 天興投資(股)公司 董事 天鼎建設(股)公司 董事(法人代表) 順天環匯企業(股)公司 董事(法人代表) 財團法人順天文教基金會 董事	董事長、董事	柯興樹、柯啓煜	父子、兄弟	
獨立董事	中華民國	廖年亨	男	108.06.06	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 興農股份有限公司 董事(法人代表)	-	-	-
獨立董事	中華民國	張志勝	男	108.06.06	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	亞泰影像科技(股)公司 獨立董事	-	-	-
獨立董事 (註5)	中華民國	歐正明	男	108.06.06	三年	108.06.06	-	-	-	-	-	-	-	-	天隆投資(股)公司 董事長(法人代表) 華雷科技(股)公司 董事長(法人代表) 歐美亞投資(股)公司 董事長 亞太優勢微系統(股)公司 董事(法人代表) UMEC Investment Co., Ltd. 董事 UMEC(H.K.) Company Ltd. 董事 UMEC USA Inc. 董事 Global Development Co., Ltd. 董事 寶謙(股)公司 董事 亞崑機電(股)公司 監察人(法人代表) 立隆電子工業(股)公司 獨立董事 環隆科技(股)公司 董事長	天隆投資(股)公司 董事長(法人代表) 華雷科技(股)公司 董事長(法人代表) 歐美亞投資(股)公司 董事長 亞太優勢微系統(股)公司 董事(法人代表) UMEC Investment Co., Ltd. 董事 UMEC(H.K.) Company Ltd. 董事 UMEC USA Inc. 董事 Global Development Co., Ltd. 董事 寶謙(股)公司 董事 亞崑機電(股)公司 監察人(法人代表) 立隆電子工業(股)公司 獨立董事 環隆科技(股)公司 董事長	-	-	-
法人董事	中華民國	天想投資(股)公司	-	108.06.06	三年	108.06.06	2,137,892	1.02%	2,838,144	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	-	-	-

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		現持有股份		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
法人董事 代表人 (註6)	中華民國	巫國想	男	-	-	-	191,105	0.08%	4,213	0.002	-	-	中醫師	美兆投資(股)公司 董事 中國電器(股)公司 董事(法人代表) 中國電器(股)公司 董事(法人代表) 蘇荷方興業(股)公司 董事(法人代表) 中南海會展事業(股)公司 監察人 中南海酒店(股)公司 董事 中南海國際管理顧問(股)公司 監察人	法人 董事 代表 人、 法人 董事 代表 人	巫 文 傑	父 子	
法人董事	中華民國	崇友投資(股)公司	-	108.06.06	三年	108.06.06	2,406,719	1.15%	-	-	-	-	順天建設(股)公司 法人 監察人 順天建設(股)公司 法人 董事	-	-	-	-	
法人董事 代表人	中華民國	巫國裕	男	-	-	-	2,517	0.001%	9,808	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) 新賜安麥藥行 負責人	法 人 董 事 代 表 人	巫 國 想	兄 弟	

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，如於前屆期間曾於重核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

註4：公司董事長與總經理或相當職務者(最高經理人)為同一人、互為配偶或一親等親屬者，應說明其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

註5：天啟投資有限公司、柯啓新、歐正明於108.06.06改選就任。

註6：天想投資(股)公司原代表人巫承勳於108.06.06任期屆滿後改派巫國想。

註7：天興投資(股)公司、順得投資(股)公司於108.06.06改選卸任。

董事、監察人屬法人股東代表者股權比例占前十名之股東：

表一：法人股東之主要股東

108年12月31日

法人股東名稱(註1)	法人股東之主要股東(註2)
天啟投資有限公司	柯興樹 66.66%、柯啓暘 16.67%、張麗吉 16.67%
品達投資股份有限公司	王力慶 24.8%、王世榮 24.7%、楊色珍 20%、王忠正 20%、王婕蓉 9.6%、林斯涵 0.9%
超大投資股份有限公司	美兆投資(股)公司 81.82%、巫國想 6.36%、林青愷 5.46%、巫文傑 2%、巫承勳 1.82%、美光投資(股)公司 1.18%、巫佳芸 0.91%、百威投資(股)公司 0.45%
天想投資股份有限公司	巫國想 38%、林青愷 26%、巫承勳 12%、巫文傑 11%、巫佳芸 6%、國友投資(股)公司 4%、超大投資(股)公司 3%
崇友投資股份有限公司	忠泰投資(股)公司 42%、巫福臻 3%、巫國裕 15%、巫周美麗 5%、裕友投資(股)公司 35%

註1：董事、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。

註3：法人股東非屬公司組織者，前開應揭露之股東名稱及持股比率，即為出資者或捐助人名稱及其出資或捐助比率。

表二：表一主要股東為法人者其主要股東

108年12月31日

法人名稱(註1)	法人股東之主要股東(註2)
美兆投資股份有限公司	WINNER FORD HOLDINGS LIMITED 81.6%、巫國想 4.6%、林青愷 4.6%、巫文傑 3.68%、巫承勳 3.68%、巫佳芸 1.84%
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%、林青愷 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%、林青愷 11.49%、巫文傑 9.19%、巫佳芸 4.31%、美光投資(股)公司 3.51%、超大投資(股)公司 1.95%、莊雅茵 0.17%、巫福臻 0.11%
國友投資股份有限公司	美兆投資(股)公司 41.87%、巫國想 23.49%、林青愷 11.74%、巫承勳 9.98%、巫文傑 8.22%、巫佳芸 2.35%、天想投資(股)公司 2.35%
超大投資股份有限公司	美兆投資(股)公司 81.82%、巫國想 6.36%、林青愷 5.46%、巫文傑 2%、巫承勳 1.82%、美光投資(股)公司 1.18%、巫佳芸 0.91%、百威投資(股)公司 0.45%
忠泰投資股份有限公司	順太開發(股)公司 13.4%、弘洲投資(股)公司 43.4%、裕友投資(股)公司 33.6%、莊錫泉 4%、翁素女 4%、巫國裕 0.6%、巫周美麗 0.6%、巫福臻 0.4%
裕友投資股份有限公司	弘洲投資(股)公司 87.92%、忠泰投資(股)公司 4.83%、崇友投資(股)公司 3.63%、巫國裕 1.21%、巫周美麗 1.21%、陳順福 0.60%、婁成林 0.24%、梁卿華 0.24%、呂秀碧 0.12%

註1：如上表一主要股東屬法人者，應填寫該法人名稱。

註2：填寫該法人之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。

註3：法人股東非屬公司組織者，前開應揭露之股東名稱及持股比率，即為出資者或捐助人名稱及其出資或捐助比率。

董事及監察人資料 (二)

109年04月11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 事數
	商 務、法 務、財 務、 會 計 或 公 司 業 務 所 須 相 關 科 系 之 公 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	11	12	
天啟投資有限公司 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	
天想投資(股)公司 代表人：巫國想	否	否	是	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓		✓	無	
超大投資(股)公司 代表人：巫文傑	否	否	是			✓		✓	✓	✓	✓	✓		✓	無	
崇友投資(股)公司 代表人：巫國裕	否	否	是	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓		✓	無	
林益任	否	否	是	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	
陳秀惠	否	否	是	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	
林賜農	否	否	是	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	
柯啓煌	否	否	是					✓	✓	✓	✓	✓		✓	無	
柯啓新	否	否	是					✓	✓	✓	✓	✓		✓	無	
廖年亨	否	否	是	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	
張志勝	否	是	是	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1家	
歐正明	否	否	是	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1家	

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(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，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數1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非(1)所列之經理人或(2)、(3)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數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8) 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5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、財務、會計等相關服務之專業人士、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。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (11) 未有公司法第30條各款情事之一。
- (12) 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：

109年04月11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
總經理	中華民國	林丙申	男	99.09.01	3,329	0.001%	3,329	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	-	-	3,495	0.001%	-	中興大學管理學碩士 磯鑫工業(股)公司經理	順鼎建設(股)公司 董事(法人代表)	-	-
財務部協理	中華民國	沈琬雯	女	102.03.01	35,337	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) 財團法人順天文教基金會 董事	-	-
總經理室經理 (兼任董事長室)	中華民國	鄭富月	女	93.02.01	-	-	-	-	-	逢甲大學經濟系畢業 三永紡織公司特助	-	-	-
稽核室副理	中華民國	顏妙如	女	99.06.01	-	-	-	-	-	文化大學會計系畢業	-	-	-
設計部協理	中華民國	林柏屹	男	108.04.01	-	-	-	-	-	Cornell University AAP 碩士	-	-	-
設計部副理	中華民國	許天映	男	100.01.01	749	0.0003%	-	-	-	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	林正志	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	-	-	17	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 逢新工業公司專員	-	-	-

(三) 總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人、互為配偶或一親等親屬時，應揭露其原因、合理性、必要性及因應措施：
無此情形

三、最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金：

(一)

1. 一般董事及獨立董事之酬金

108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				以外轉投資事業酬金			
		報酬(A)註3		退職退休金(B)		業務執行費用(D)		董事酬勞(C)		薪資、獎金及特支費等(E)		退職退休金(F)			員工酬勞(G)		
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	
董事長	天啟投資(有)公司 代表人:柯興樹	-	-	2,879	-	2,879	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.73%	0.73%
董事	柯興樹	8,018	-	-	120	120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.06%	2.06%
董事	林益任	-	-	300	120	120	300	300	-	-	-	-	-	-	-	0.11%	0.11%
獨立董事	超太投資(股)公司 代表人:巫文傑	-	-	611	-	-	611	-	-	-	-	-	-	-	-	0.16%	0.16%
獨立董事	巫文傑	-	-	-	114	114	-	-	1,283	1,283	-	-	-	-	-	0.36%	0.36%
獨立董事	陳秀惠	-	-	300	114	114	300	300	-	-	-	-	-	-	-	0.11%	0.11%
獨立董事	柯啓煜	-	-	849	120	120	849	300	1,080	2,338	-	-	-	-	-	0.52%	0.84%
獨立董事	品達投資(股)公司 代表人:王力慶	-	-	-	-	-	300	300	-	-	-	-	-	-	-	0.08%	0.08%
獨立董事	王力慶	-	-	-	114	114	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.03%	0.03%
獨立董事	林錫農	-	-	300	102	102	300	300	-	-	-	-	-	-	-	0.10%	0.10%
獨立董事	天想投資(股)公司 代表人:巫國想	-	-	300	-	-	300	300	-	-	-	-	-	-	-	0.08%	0.08%
獨立董事	巫國想	-	-	-	66	66	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.02%	0.02%
獨立董事	崇友投資(股)公司 代表人:巫國裕	-	-	300	-	-	300	300	-	-	-	-	-	-	-	0.08%	0.08%
獨立董事	巫國裕	-	-	-	66	66	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.02%	0.02%
獨立董事	柯啓新	-	-	1,121	66	66	1,121	300	1,940	1,940	-	-	-	-	-	0.79%	0.79%
獨立董事	張志勝	-	-	500	264	264	500	500	-	-	-	-	-	-	-	0.19%	0.19%
獨立董事	廖年亨	-	-	500	210	210	500	500	-	-	-	-	-	-	-	0.18%	0.18%
獨立董事	歐正明	-	-	250	144	144	250	250	-	-	-	-	-	-	-	0.10%	0.10%

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

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

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

2. 監察人之酬金

108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	-	-	-	-	-	-	-	-	無
	巫國裕	-	-	-	-	54	54	0.01%	0.01%	無
	順得投資(股)公司 代表人：林潔貞	-	-	-	-	-	-	-	-	無
	林潔貞	-	-	-	-	54	54	0.01%	0.01%	無
	天想投資(股)公司 代表人：巫承勳	-	-	-	-	-	-	-	-	無
	巫承勳	-	-	-	-	54	54	0.01%	0.01%	無

註：本公司於108年6月設置審計委員會行使監察人職權

3. 總經理及副總經理之酬金

108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	
					現金金額	股票金額	現金金額	股票金額			
總經理	林丙申	2,115	-	1,820	562	-	562	-	1.14%	1.14%	無
開發部副總	王宇宏	1,573	-	1,500	490	-	490	-	0.91%	0.91%	無

4. 上市上櫃公司前五位酬金最高主管之酬金

108年12月31日 單位：新台幣千元

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	2,115	2,115	-	-	1,820	1,820	562	-	562	-	1.14%	1.14%	無
開發部副總	王宇宏	1,573	1,573	-	-	1,500	1,500	490	-	490	-	0.91%	0.91%	無
財務部協理	沈琬雯	1,530	1,530	-	-	1,600	1,600	632	-	632	-	0.96%	0.96%	無
設計部協理	林柏屹	1,427	1,427	-	-	-	-	407	-	407	-	0.46%	0.46%	無

註：所稱「前五位酬金最高主管」，該主管係指公司經理人，至有關經理人之認定標準，依據前財政部證券暨期貨管理委員會92年3月27日台財證三字第0920001301號函令規定「經理人」之適用範圍辦理。至於「前五位酬金最高」計算認定原則，係以公司經理人領取來自合併財務報告內所有公司之薪資、退職退休金、獎金及特支費等，以及員工酬勞金額之合計數(亦即A+B+C+D四項總額)，並予以排序後之前五位酬金最高者認定之。

5. 分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

108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	—	2,091	2,091	0.53%
	開發部副總	王宇宏				
	設計部協理	林柏屹				
	財務部協理	沈琬雯				

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

單位：新台幣仟元

職稱	108年度		107年度	
	本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司
董 事	5.72	6.04	4.18	4.34
監 察 人	0.03	0.03	0.22	0.22
總 經 理 及 副 總 經 理	2.05	2.05	1.45	1.45

本公司於108年6月設置審計委員會行使監察人職權。本年度稅後純益較去年減少約58%，每位董事及監察人平均酬勞均較上年度減少。董監事之酬金包括車馬費、董事酬勞，在車馬費方面，依董監事出席董事會情形支付，董事酬勞方面，係依本公司修正後章程第三十二條之規定辦理，本公司當年度如有獲利，應先提撥不高於百分之三為董事酬勞，但公司倘有累積虧損時，應預先保留彌補數額。薪資、獎金等，則係依所擔任之職位及所承擔的責任，參考同業水準訂定。

四、公司治理運作情形：

(一)董事會運作情形：

(1)董事會運作情形資訊

最近年度董事會開會 8 次(改選前 4 次，改選後 4 次)，董事監察人出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席率(%)	備註
董事長	天興投資(股)公司 代表人：柯興樹	4	-	100%	108.6.6 改選
董事長	天啟投資有限公司 代表人：柯興樹	4	-	100%	108.6.6 改選 新任
董事	品達投資(股)公司 代表人：王力慶	7	-	88%	108.6.6 改選 連任
董事	超大投資(股)公司 代表人：巫文傑	7	-	88%	108.6.6 改選 連任
董事	天想投資(股)公司 代表人：巫國想	4	-	100%	108.6.6 改選 新任
董事	崇友投資(股)公司 代表人：巫國裕	4	-	100%	108.6.6 改選 新任
董事	林益任	8	-	100%	108.6.6 改選 連任
董事	柯啓煜	8	-	100%	108.6.6 改選 連任
董事	陳秀惠	7	-	88%	108.6.6 改選 連任
董事	林賜農	5	-	63%	108.6.6 改選 連任
董事	柯啓新	4	-	100%	108.6.6 改選 新任
獨立董事	張志勝	7	-	88%	108.6.6 改選 連任
獨立董事	廖年亨	8	-	100%	108.6.6 改選 連任
獨立董事	歐正明	3	1	75%	108.6.6 改選 新任
董事出席合計		80	1	平均出席率為 90.9% (應出席次數 88 次實際出席 80 次)	
監察人	崇友投資(股)公司 代表人：巫國裕	4	-	100%	108.6.6 改選 解任 (設置審計委員會)
監察人	順得投資(股)公司 代表人：林潔貞	4	-	100%	108.6.6 改選 解任 (設置審計委員會)
監察人	天想投資(股)公司 代表人：巫承勳	4	-	100%	108.6.6 改選 解任 (設置審計委員會)

其他應記載事項：

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

(一)符合證券交易法第 14 條之 3 所列事項；

董事會日期 (期別)	議案內容	獨立董 事意見
108 年 2 月 27 日 (108 年 1 次)	通過本公司關係人購地案	經全體 出席獨立 董事通過
108 年 3 月 15 日 (108 年第 2 次)	通過本公司「內部控制制度聲明書」案 通過修訂本公司「取得或處分資產處理程序」案 通過修訂本公司「資金貸與他人作業程序」案 通過修訂本公司「背書保證作業程序」案 通過本公司盈餘轉增資發行新股案。 通過本公司員工及董事酬勞分派案。	
108 年 6 月 6 日 (108 年第 5 次)	通過本公司聘任第四屆薪酬委員會案	
108 年 11 月 11 日 (108 年第 8 次)	通過本公司關係人購屋案	

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

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

1. 108 年 02 月 27 日董事會討論購買台中市北區錦村段土地案，除出席董事柯興樹、巫文傑、王力慶、巫承勳、林益任等人有利害關係之虞予以迴避本案之討論及表決外，其餘出席董事無異議照案通過。
2. 108 年 11 月 11 日董事會討論與關係人簽訂順天謙華案房屋土地預定買賣契約書案，除出席董事柯興樹有利害關係之虞予以迴避本案之討論及表決外，其餘出席董事無異議照案通過。
3. 108 年 11 月 11 日董事會討論與關係人簽訂順天夏朵案房屋土地買賣契約書案，除出席董事柯興樹、柯啓煜、柯啓新有利害關係之虞，予以迴避本案之討論及表決外，其餘出席董事無異議照案通過。

三、上市上櫃公司應揭露董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊:本公司擬自 109 年度起進行董事會自我評估。

四、當年度及最近年度加強董事會職能之目標(例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等)與執行情形評估：

本公司董事會議事均依本公司「董事會議事規範」辦理，除已設置薪酬委員會履行職務外，於 108 年 5 月 9 日董事會通過「審計委員會組織規程」，並於 108 年 6 月 6 日設置審計委員會。

(二) 審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形：

1. 審計委員會運作之主要目的：

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

2. 審計委員會運作之權責事項：

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

3. 審計委員會運作情形：

審計委員會運作情形資訊

最近年度審計委員會開會 3 次 (A)，獨立董事出席情形如下：

職 稱	姓 名	實際出席 次數(B)	委託出席次數	實際列席(%) (B/A)	備註
獨立董事	張志勝	3	-	100%	108.6.6 新任 (設置審計委員會)
獨立董事	廖年亨	3	-	100%	108.6.6 新任 (設置審計委員會)
獨立董事	歐正明	3	-	100%	108.6.6 新任 (設置審計委員會)

其他應記載事項：

一、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理。

(一)證券交易法第 14 條之 5 所列事項。

董事會日期 (期別)	議案內容	獨立董 事意見
108 年 8 月 8 日 (108 年第 1 次)	本公司 108 年第二季財務報告案 與關係人簽訂承攬契約案	經全體 出席委員 通過
108 年 10 月 28 日 (108 年第 2 次)	通過本公司擬標購土地案	
108 年 11 月 11 日 (108 年第 3 次)	通過本公司 108 年第三季財務報告案 通過本公司委任會計師獨立性評估 通過本公司 109 年度稽核計畫案 與關係人簽訂承攬契約案及購屋案	

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

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

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形（應包括就公司財務、業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等）。

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

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

4. 監察人參與董事會運作情形：

監察人參與董事會運作情形資訊

最近年度董事會開會 4 次 (A) (改選前 4 次，改選後設置審計委員會)，監察人列席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	實際列席率(%) (B/A)	備註
監察人	崇友投資(股)公司 代表人：巫國裕	4	100%	108.6.6 解任 (設置審計委員會)
監察人	順得投資(股)公司 代表人：林潔貞	4	100%	108.6.6 解任 (設置審計委員會)
監察人	天想投資(股)公司 代表人：巫承勳	4	100%	108.6.6 解任 (設置審計委員會)

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，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 (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？ (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？	✓	✓	(一) 本公司設有發言人，並有專人處理股東建議或糾紛等問題，並聘僱法律顧問協助，妥善處理股東建議、疑義等事項。 (二) 設專人及股務代理公司隨時掌控主要股東及主要股東名單，定期揭露持有股份超過百分之十之股東及董監事持股，每月申報董事、監察人、經理人及大股東之持股異動申報。
(三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	✓	✓	(三) 本公司已訂定「與特定公司及集團企業公司間經營、業務及財務往來作業辦法」及「子公司管理辦法」同時依內控制度確實評估風險。
(四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	✓	✓	(四) 本公司已訂定「道德行為準則」就其職務上所獲悉之任何可能影響證券交易價格之資訊，在未經公開揭露之前，應依證券交易法之規定嚴格保密，並不得利用該資訊從事內線交易。
三、董事會之組成及職責 (一) 董事會是否就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委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？	✓	✓	(一) 目前尚未訂定 (二) 本公司除依法設置薪資報酬委員會外，並已於108年6月設置審計委員會。
			本公司尚未訂定「公司治理實務守則」，未來視實際需求設立其他功能性委員會，並訂定相關辦法。

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
(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，並將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？	是	否	(三) 本公司擬於109年度依規定訂定績效評估辦法及其評估方式。
(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	是	否	(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。 獨立性指標項目符合(是)符合(否) 1. 會計師與委託人無直接或重大間接財務利害關係：是 2. 會計師與委託人無任何不適當利害關係：是 3. 會計師及所有審計服務小組成員，不得握有委託人之股份：是 4. 不得與委託人有金錢借貸之情事：是 5. 不得與委託人有共同投資或分享利益之關係：是 6. 不得兼任委託人之經常工作，支領固定薪酬：是 7. 不得收取任何與業務有關之佣金：是 8. 會計師任期是否未連續超過七年：是

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、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會議之會議相關事宜、製作董事會及股東會議錄等)?	✓		無差異 本公司尚未設置公司治理專(兼)職單位，預計依法令規定於109年配置，目前有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相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議錄等。
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，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題?	✓		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)? (三) 公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形?	✓ ✓ ✓		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。 (三) 本公司均依規定期限內申報財務報告、營收等各項公告。

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>八、公司是否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、僱員關懷、投資者關係及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）？</p>	<p>是</p>	<p>否</p>	<p>無差異</p>
	<p>✓</p>	<p>(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。 (三)投資者關係:本公司正派經營期為投資人創造最大利益。公司網站設有投資人專區提供資訊供投資人參考。 (四)供應商關係:本公司主要供應商為子公司,確保良好關係履行合約。 (五)利害關係人之權利:於公司網站設置利害關係人聯絡窗口,以維護權益。 (六)董事進修情形:依上市上櫃董監事進修要點安排進修課程,亦隨時告知董事公司治理相關法令更新情形。 (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。 (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。 (九)公司為董事購買責任保險之情形:本公司已依規定為董事購買責任保險,並且依規定公告。</p>	

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>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：本公司已於108年設置審計委員會。預計109年度董事會進行評估。</p>			

(四)薪資報酬委員會之組成、職責及運作情形：

1. 為健全本公司董事及經理人薪資報酬制度依證交法規定設置薪資報酬委員會，制定「薪資報酬委員會組織章程」行使有關委員會之職權、會議之召集等相關事項。委員成員由董事會決議委任委員三人，並推選一人為召集人。
2. 為加強落實薪資報酬委員會之運作，制定「薪資報酬委員會運作管理辦法」有關會議之召集及薪酬給付之規定均依本辦法辦理。
3. 本委員會以善良管理人之注意，忠實履行下列職權並將所提建議提交董事會討論：定期檢討章程並提出修正建議，訂定並定期檢討本公司董事、監察人及經理人年度及長期之績效目標與薪資報酬之政策、制度、標準與結構，定期評估本公司董事及經理人之績效目標達成情形，並訂定其個別薪資報酬之內容及數額。

(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 會成 員家 數	備註	
		商務、法 務、財 務、會 計或公 司業 務所 需相 關之 公 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 領 有 證 書 之 專 門 職 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	9	10			
獨立董事	張志勝	—	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	—	108.6.6 連任
其他	楊德華	—	—	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	—	108.6.6 解任	
其他	吳德銓	—	—	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	—	108.6.6 連任	
獨立董事	歐正明	—	—	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	—	108.6.6 新任	

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、子公司或屬同一母公司之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十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數百分之五以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6)非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7)非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8)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(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9)非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣五十萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、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。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10)未有公司法第30條各款情事之一。

(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：108年6月6日至111年6月5日，最近年度薪資報酬委員會開會2次(改選前1次，改選後1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%	108.6.6 連任
委員	吳德銓	2	0	100%	108.6.6 連任
委員	楊德華	1	0	100%	108.6.6 解任
委員	歐正明	1	0	100%	108.6.6 新任

其他應記載事項：

薪酬委員會108年開會日期議案內容決議結果及公司對薪資報酬委員會意見之處理

薪酬委員會日期	議案內容	決議結果	薪酬委員意見之處理
108年1月24日	1.本公司108年度薪酬委員會工作計劃案 2.本公司107年度經理人年終獎金發放案 3.修訂本公司「員工酬勞分配辦法」案	經全體出席委員通過	提董事會經全體出席董事通過
108年6月26日	1.本公司107年度董、監事酬勞及經理人員工酬勞發放案 2.本公司107年度績效獎金發放案 3.本公司審計委員會委員之會議出席費案 4.本公司薪資結構表調整案	經全體出席委員通過	提董事會經全體出席董事通過

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)履行社會責任情形及與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
摘要說明	本公司尚未訂定與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險管理政策及策略。		未來視公司營運狀況及實際需求評估訂定。
一、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？	✓	✓	未來視公司營運狀況及實際需求評估訂定。
二、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？	✓	✓	未來視公司營運狀況及實際需求評估訂定。
三、環境議題			
(一) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	✓		無差異
(二) 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？	✓		無差異
(三) 公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？	✓		無差異
(四) 公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理	✓		無差異

<p>之政策？</p>		<p>力之消耗，響應政府節能減碳。期許本公司成為環境永續發展之低碳企業。</p>	
<p>四、社會議題</p> <p>(一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？</p> <p>(二) 公司是否訂定及實施合理員工福利措施(包括薪酬、休假及其他福利等)，並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？</p> <p>(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>(一)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)1.公司設置職工福利委員會，並定期舉辦員工聚餐、慶生活動、員工旅遊、提供員工制服等福利。</p> <p>2.本公司依照勞基法之規定，辦理勞工保險、提撥勞退金、以及依規定給予員工特別休假。</p> <p>3.本公司依公司章程之規定，當年度如有獲利，應先提撥不低於百分之二為員工酬勞。</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>無差異</p> <p>無差異</p> <p>無差異</p>

<p>(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？</p> <p>(五) 對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？</p> <p>(六) 公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>(四) 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>(五) 公司產品均符合相關規定，未有損害消費者權益之情形，且設有顧客服務專線，並有專人負責處理顧客相關問題，以保護消費者權益。</p> <p>(六) 本公司依建築相關法規設計各建築案，亦於商業契約中明訂供應商遵循義務、相關限制及解除契約之條款。</p>	<p>尚無重大差異</p> <p>尚無重大差異</p> <p>尚無重大差異</p>
<p>五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製企業社會責任報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？</p>	<p>✓</p>	<p>本公司尚未編製企業社會責任報告書。</p>	<p>未來配合法令規定訂定</p>
<p>六、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」定有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形： 本公司尚未訂定「企業社會責任守則」，故本項不適用。</p>			
<p>七、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。</p>			

(六)履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一) 公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？</p> <p>(二) 公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？</p> <p>(三) 公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？</p>	<p>是</p> <p>否</p>	<p>摘要說明</p> <p>(一) 本公司已訂定「道德行為準則」、「員工誠信經營道德守則」，董事會成員及管理階層秉持負責誠信的經營理念執行，以作為本公司落實誠信經營之基本精神，創造永續發展經營環境。</p> <p>(二) 本公司已訂定「道德行為準則」、「員工誠信經營道德守則」，規範不得收受任何不當利益，或做出違反誠信之行為，進行宣導以落實誠信經營政策。</p> <p>(三) 誠信守則中明定遵循辦法及懲戒措施，違反時的呈報程序，建立公司誠信經營之企業文化。</p>	<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定誠信行為條款？</p> <p>(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？</p>	<p>是</p> <p>否</p>	<p>(一) 本公司與交易對象往來前均先評估往來對象是否合法，一經發現不誠信之往來對象，立即停止與其交易。</p> <p>(二) 本公司尚未設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，將視公司營運及實務需求設置。</p>	<p>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	
(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	✓		(三)本公司對員工宣導誠信經營守則，於新入教育訓練提醒員工防範行賄及不誠信行為發生。董事會出席董事對於董事會之提案，與其自身有害關係者均依利益迴避規定辦理。
(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	✓		(四)本公司已建立有效的會計制度、內部控制制度，由內部稽核單位定期查核並依據法令變動及實務需求隨時檢討修訂，並定期向董事會報告稽核執行情形。
(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	✓		(五)本公司管理階層不定期於會議中宣導，建立一致信念。
三、公司檢舉制度之運作情形	✓		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、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	✓		(二)本公司發現或接獲檢舉時，如經證實有違反規定者，應立即要求停止相關行為，必要時透過法律程序維護公司權益。
(三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	✓		(三)公司對檢舉人均善盡保密及保護之責。
四、加強資訊揭露	✓		尚無重大差異
公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定	✓		本公司已透過公司網站及公開資訊觀測站，揭露

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	
誠信經營守則內容及推動成效？		摘要說明 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」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：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瞭解之重要資訊：

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	社團法人中華公司治理協會	全球風險與企業社會責任	3小時	
獨立董事	張志勝	社團法人中華公司治理協會	中美貿易戰對台資企業的影響及因應之道	3小時	
		中華民國會計師公會全國聯合會	透過APG評鑑會計師的新挑戰	3小時	
獨立董事	廖年亨	中華民國會計師公會全國聯合會	財團法人法研析兼論長照機構法人及醫療法人	6小時	
		財團法人證券暨期貨發展基金會	108上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3小時	
獨立董事	歐正明	財團法人證券暨期貨發展基金會	108年度防範內線交易宣導會	3小時	
		財團法人台灣金融研究院	公司治理暨企業永續經營研習班	3小時	
董事	巫國想	財團法人中華公司治理協會	營業秘密保護與舞弊偵防實務	3小時	
		財團法人證券暨期貨發展基金會	108年度防範內線交易宣導會	3小時	
董事	巫國裕	財團法人證券暨期貨發展基金會	108年度防範內線交易宣導會	3小時	
		財團法人證券暨期貨發展基金會	108年度防範內線交易宣導會	3小時	
董事	林賜農	財團法人證券暨期貨發展基金會	108年度防範內線交易宣導會	3小時	
		社團法人中華公司治理協會	營業秘密	3小時	
董事	陳秀惠	財團法人證券暨期貨發展基金會	108年度防範內線交易宣導會	3小時	
董事	巫文傑	台灣證券交易所股份有限公司	有效發揮董事職能宣導會	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：109年3月19日

本公司民國108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108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109年3月19日董事會通過，出席董事十三人中，無人持反對意見，均同意本聲明書之內容，併此聲明。

順天建設股份有限公司



董事長：柯興樹



總經理：林丙申



2. 委託會計師專業審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：不適用

(十)最近年度及截至年報刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形：無此情事

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

1. 股東常會之重要決議：股東會日期 108 年 6 月 6 日

重要決議	執行情形
通過本公司一〇七年度各項決算表冊	已遵循決議結果
通過本公司一〇七年度盈餘分配案	現金股利每股 2 元，股票股利每股 1 元，已於 108 年 10 月 18 日發放。
盈餘轉增資案	經濟部於 108 年 9 月 19 日核准，股票股利每股 1 元，已於 108 年 10 月 18 日發放。
董事(含獨立董事)改選案	任期屆滿依法改選，並設置審計委員會。

2.董事會之重要決議

董事會日期	重要決議
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發行新股案。
	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。
	通過本公司一〇八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。
108.05.09	通過本公司一〇八年第一季合併財務報告。
	通過訂定本公司「審計委員會組織規程」案。
108.06.06	選任董事長、聘任第四屆薪酬委員。
108.08.08	通過本公司一〇八年第二季合併財務報告。
	通過與關係人建高工程簽「順天謙華」案工程承攬契約書案。
	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。
	通過本公司除權息基準日及發放日。
	通過本公司擬參與台大興公司現金增資案。
108.10.28	通過本公司擬標購台中市東區泉源段土地案。
108.11.11	通過本公司一〇八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。
	通過本公司年度稽核計劃案。
	通過與關係人建高工程簽訂順天上環滙案工程追減承攬契約書案。
	通過與關係人建高工程簽訂「順天景美」案工程承攬契約書案。
	通過與關係人簽訂「順天謙華」、「順天夏朵」案房地買賣契約案。
109.03.19	通過本公司一〇八年度各項決算表冊。
	通過本公司一〇八年度盈餘分配案。
	通過本公司一〇八年度董事酬勞及員工酬勞提撥案。
	通過本公司盈餘轉增資發行新股案。
	通過修訂本公司「公司章程」、「取得或處分資產處理程序」案。
	通過解除本公司會計主管解除競業禁止案。
	通過本公司一〇九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。

(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、公司治理主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：無此情形

五、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	108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		1,120	79	1,199
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(其他)
			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	1,120	—	51	—	28	79	108年1月1日~12月31日	年報審閱等
	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給付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者：無此情形
- (三)審計公費較前一年度減少達百分之十以上者：無此情形

六、更換會計師資訊：

本公司最近二年度及其期後期間更換會計師情形：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	108 年度		當年度截至 04月11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	987,613	-	(95,000)	-
法人董事	天啟投資有限公司 (註1)	1,434,610	-	-	-
法人董事	品達投資(股)公司	851,794	-	-	-
法人董事	崇友投資(股)公司	283,648	-	-	-
法人董事	超大投資(股)公司	405,325	-	-	-
法人董事	天想投資(股)公司	258,013	-	-	-
董 事	林益任	553,613	-	-	-
董 事	林賜農	9,086	-	-	-
董 事	陳秀惠	53,891	-	-	-
董 事	柯啓煜	359,981	-	-	-
董 事	柯啓新(註1)	342,116	-	-	-
獨立董事	廖年亨	-	-	-	-
獨立董事	張志勝	-	-	-	-
獨立董事	歐正明(註1)	-	-	-	-
總經理	林丙申	302	-	-	-

註1：天啟投資有限公司、柯啓新、歐正明於108年6月6日當選就任，股權變動期間由108.06.06起算。

(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

109年04月11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	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	17,001,748	6.94%	67,456	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 柯啟新	公司之董事長 公司之董事長 公司之董事長 為柯啟新、柯啟新之父親	
天興投資股份有限公司	13,631,616	5.56%	-	-	-	-	柯興樹 柯啟新 柯啟新	公司之董事長 公司之董事長 公司之董事長	
天興投資股份有限公司 代表人：柯啟新	3,959,800	1.62%	189,381	0.08%	-	-	柯興樹、柯啟新 建高工程股份有限公司 天興投資股份有限公司	為柯興樹之成年子女、為柯啟新之兄弟 公司之董事長 公司之董事長	
天盛投資股份有限公司	13,566,962	5.54%	-	-	-	-	柯興樹 柯啟新 柯啟新	公司之董事長 公司之董事長 公司之董事長	
天盛投資股份有限公司 代表人：柯啟新	3,763,277	1.54%	-	-	-	-	柯興樹、柯啟新 天興投資股份有限公司	為柯興樹之成年子女、為柯啟新之兄弟 公司之董事長	
天啟投資有限公司	12,635,710	5.16%	-	-	-	-	柯興樹 建高工程股份有限公司	公司之董事長 公司之董事長均為同一人	
天啟投資有限公司 代表人：柯興樹	17,001,748	6.94%	67,456	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 柯啟新	公司之董事長 公司之董事長 公司之董事長 公司之董事長 為柯啟新、柯啟新之父親	
品達投資股份有限公司	9,369,742	3.82%	-	-	-	-	-	-	
品達投資股份有限公司 代表人：王力慶	1,237,940	0.51%	-	-	-	-	-	-	
建高工程股份有限公司	8,330,505	3.40%	-	-	-	-	柯興樹 林益任 柯啟新 天啟投資有限公司	公司之董事長(法人代表) 公司監察人(法人代表) 公司之董事長(法人代表) 公司之董事長均為同一人	

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人名稱或姓名及關係		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱(或姓名)	關係	
建高工程股份有限公司 代表人：柯興樹	17,001,748	6.94%	67,456	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 柯啓煜、柯啓新	公司之董事長 公司之董事長 公司之董事 公司之董事 為柯啓煜、柯啓新之父親	
忠泰投資股份有限公司	7,887,486	3.22%	-	-	-	-	-	-	
忠泰投資股份有限公司 代表人：吳浚銘	-	-	-	-	-	-	-	-	
遠盈投資股份有限公司	6,847,260	2.79%	-	-	-	-	-	-	
遠盈投資股份有限公司 代表人：陳秀慧	592,804	0.24%	-	-	-	-	-	-	
裕友投資股份有限公司	6,395,032	2.61%	-	-	-	-	-	-	
裕友投資股份有限公司 代表人：黃國誠	-	-	-	-	-	-	-	-	
林益任	6,089,748	2.49%	244,393	0.1%	-	-	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

108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	18,115,716	100.00	—	—	18,115,716	100.00
台大興興業(股)公司	2,426,560	95.16	—	—	2,426,560	95.16
順鼎建設(股)公司	48,800,000	85.61	—	—	48,800,000	85.61
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長期投資。

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	—	—	—
108.09	10	300,000	3,000,000	244,992	2,449,919	盈餘轉增資 222,720	—	—

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

108.09.19 經授商字第 10801126260 號函核准增資登記

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	244,991,913	55,008,087	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：

109 年 04 月 11 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	-	-	49	5,543	43	5,635
持有股數	-	-	131,437,425	107,874,249	5,680,239	244,991,913
持股比例	-	-	53.65	44.03	2.32	100%

本公司並無陸資持股情形

(三)股權分散情形：

普通股

109年04月11日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例%
1 至 999	2,233	635,805	0.26%
1,000 至 5,000	2,172	4,593,332	1.87%
5,001 至 10,000	509	3,571,594	1.46%
10,001 至 15,000	233	2,785,418	1.14%
15,001 至 20,000	89	1,553,347	0.63%
20,001 至 30,000	106	2,554,909	1.04%
30,001 至 50,000	86	3,297,787	1.34%
50,001 至 100,000	85	6,254,924	2.55%
100,001 至 200,000	39	5,090,980	2.08%
200,001 至 400,000	18	4,951,409	2.02%
400,001 至 600,000	8	3,831,092	1.56%
600,001 至 800,000	6	4,074,520	1.66%
800,001 至 1,000,000	8	7,553,138	3.08%
1,000,001 以上自行視 實際情況分級	43	194,243,658	79.31%
合計	5,635	244,991,913	100.00

特別股：無

(四)主要股東名單：

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

109年04月11日

主要股東名稱	持有股數	持股比例%
柯興樹	17,001,748	6.94
天興投資股份有限公司	13,631,616	5.56
天盛投資股份有限公司	13,566,962	5.54
天啟投資有限公司	12,635,710	5.16
品達投資股份有限公司	9,369,742	3.82
建高工程股份有限公司	8,330,505	3.40
忠泰投資股份有限公司	7,887,486	3.22
達盈投資股份有限公司	6,847,260	2.79
裕友投資股份有限公司	6,395,032	2.61
林益任	6,089,748	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			
		107 年	108 年	當 年 度 截 至 109 年 3 月 31 日 (註 8)	
每股 市價 (註1)	最 高	23.00	30.20	23.30	
	最 低	15.80	20.20	15.50	
	平 均	19.85	24.74	19.89	
每股 淨值 (註2)	分 配 前	20.42	18.49	18.87	
	分 配 後	17.42	17.99	18.37	
每股 盈餘	加權平均股數(仟股)	236,663	236,663	236,661	
	每股盈餘(註3)	3.92	1.66	0.05	
每股 股利	現金股利	2.00	0.50(註9)	—	
	無償 配股	盈餘配股	1.00	0.80(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)	5.06	14.90	—	
	本利比(註6)	9.93	49.48	—	
	現金股利殖利率(註7)	0.10	0.02	—	

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

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

註 2：請以年底已發行之股數為準並依據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 109 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 108 年度盈餘分派案，已於 109 年 3 月 19 日之董事會通過擬分配現金股利每股 0.5 元、股票股利每股 0.8 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、董事酬勞：

1. 公司章程所載員工、董事酬勞之成數或範圍：

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

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

本公司 108 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 108 年度員工酬勞 8,510 仟元及董事酬勞 8,510 仟元，前述擬配發金額與本公司 108 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 107 年度實際配發員工、董事及監察人酬勞之有關資訊如下

107 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	21,117	21,117	無
員工股票酬勞	無	無	無
董事監察人酬勞	21,117	21,117	無

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

二、公司債之辦理情形：無此情形

三、特別股之辦理情形：無此情形

四、海外存託憑證之之辦理情形：無此情形

五、員工認股權憑證、限制員工權利新股辦理情形：無此情形

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無此情形

七、資金運用計劃執行情形：無此情形

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

1. 所營主要業務：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：
108 年度營業額中主要營建收入佔 86 %。
3. 公司目前之商品項目：
透天別墅、社區大樓、公寓式住宅、商業大樓、工業廠房、辦公大樓出租、都市更新案等。
4. 計劃開發之商品及服務項目：
智慧型辦公大樓、商業大樓之仲介及租賃、不動產經營管理及顧問等。

(二)產業概況

1. 產業現況與發展：

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

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

2. 產業上、中、下游之關聯性：

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

3. 產品發展之趨勢及競爭情形：

(1)成屋市場優於預售屋市場：

由於成屋市場的預售式付款方式及選擇性的多樣化，使預售屋不再具有絕對的優勢，未來產品所在的地段及規劃內容應以質取勝，產品規劃及空間利用為重要考量，生活機能與學區選擇亦考量因素，多元化考量才能成為市場強勢商品。

(2)強調品牌競爭性，產品之設計趨於多元化、實用化及人性化：

現今房地產市場因理性消費者日益重視公司品牌及口碑，建設業對產品的規劃已朝向多元化、人性化的實用主義產品發展，在不造成建物整體結構損害情況下，提供客戶變更設計之服務，使建築物更符合顧客之需求。本公司更跨足酒店式公寓經營，使產業更多元化。本公司亦積極參與大台北都市更新案，拓展開發部門的能力。未來工業區開發、商用不動產經營、住宅興建與都市更新四個方向同時並進，將可使公司在土地開發與相關業務的推展更加多元。

(三) 技術及研發概況：

本公司營造工程皆發包予有執照之營造廠承攬。聘用兩岸三地知名品牌設計與企劃團隊，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，提供消費者優質的房屋選擇，為股東創造最大利潤。

培養專業售後管理及維修服務能力，提供客戶滿意的房屋管理，進而提高房屋價值及保障房屋使用品質，建立良好的口碑增加未來銷售機會。

2. 長期業務發展計劃：

目前推案集中於台中市，皆締造良好的銷售成績，未來將配合國家各項建設、城鄉均衡發展計劃與交通建設計劃，參與都市更新或政府主辦開發案，拓展開發能力與範圍是公司未來幾年需儘速建立的基礎。未來更會將觸角伸及其他產業，以分散經營風險。

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			
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
108	順天謙華	18樓住宅大樓	台中市北區	興建中
	順天景美	17樓住宅大樓	台中市北屯區	興建中
109	順天豐華	15樓住宅大樓	台中市潭子區	籌備中
	持續積極取得土地開發並規劃推案			

2. 市場佔有率及市場未來之供需狀況與成長性

本公司自成立以來一直秉持著正派穩健、永續經營的理念，提供高品質的建築產品，近年來所推出之個案皆能締造高銷售率的佳績。近年來民眾對於居住品質的要求也更趨於嚴格，為因應不同階層的需求，產品將趨向多元化、精緻化。

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，更多元的開發方式除分散區域與產業風險，使未來能更有效掌握年度營收帳來源與進度。

建築業未來的競爭，將會是品質與品牌的雙重競爭，而資本密集、人才密集、管理密集、技術密集是競爭的必要條件，在土地原料開發方面，對優良地段、高單價、大宗基地的取得更具優勢，而大面積土地在高品味、高格調的塑造及設計上，較具寬廣的立體空間，更能創造高品質的社區環境及多元性、多功能的生活空間，並可創造房屋利用的最高價值。

有利因素：

政府加速都市更新，積極推動各項公共建設以擴大國內投資，經濟復甦。有助提升建設業整體景氣，108 年公告地價下降，房貸利率下降，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：

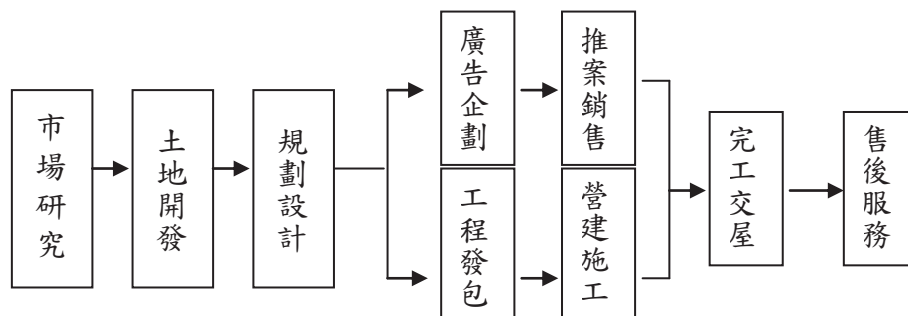
- (1) 配合法條內容對契約及廣告內容審慎修正，以確保消費者權益。
- (2) 加強員工訓練，熟悉相關法規及 ISO 作業程式，防止作業疏失。
- (3) 本著誠信原則，加強房屋設計與施工品質的控管。
- (4) 嚴格要求施工品質並控制交屋進度，避免購屋糾紛。
- (5) 強化財務結構，逐漸順應先建後售之時勢潮流。

(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，本公司生產的產品含括店舖公寓及高層商業大樓。

2. 產品之產製過程：



(三) 主要原料之供應狀況：

本公司產品之主要原料為土地及營建工程。在土地方面，已積極開發尋求適當地區，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	107 年度(個體)				108 年度(個體)				109 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	757,729	98.7	子公司	建高工程	283,483	98.4	子公司	建高工程	228,907	100	子公司
2	其他	10,023	1.3	無	其他	4,535	1.6	無	其他	—	—	無
	進貨淨額	767,752	100	—	進貨淨額	288,018	100	—	進貨淨額	228,907	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	107 年度(個體)				108 年度(個體)				109 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	3,739,865	100	無	其他	1,752,826	100	無	其他	360,658	100	無
	銷貨淨額	3,739,865	100	無	銷貨淨額	1,752,826	100	無	銷貨淨額	360,658	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	107 年度			108 年度		
	產能	產量 (註一)	產值 (註二)	產能	產量 (註一)	產值 (註二)
房屋	—	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	107 年度				108 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	215	3,739,865	—	—	46	1,752,826	—	—

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

109年3月31日

年度		107年度	108年度	當年度截至 3月31日
項	目			
員	工 人 數	55	58	59
平	均 年 歲	43	44	44
平	均 服 務 年 資	12	13	13
學 歷 分 布 比 率 %	博 士	-	-	-
	碩 士	21	23	22
	大 專	71	69	72
	高 中	8	8	6
	高 中 以 下	-	-	-

四、環保支出資訊

本公司最近年度及截至年報刊印日止，並無發生因污染環境所遭受之損失及處分之情事。有關公司所投資興建之個案均由營造公司承攬，承建過程中之環境保護，均由承造公司負責，本公司負監督之責。本公司嚴格要求承包廠商把關環保工作，於施工過程中減少塵土及降低噪音，於工地設置臨時廁所，定期由專業廠商清潔，不得排放汙水，並對施工人員加強宣導環保概念，因此預計未來亦無重大環保資本支出。

五、勞資關係

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

1. 員工福利措施、進修、訓練：

- (1) 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
工程合約	建高工程(股)公司	108年08月~完工交屋	承建「順天謙華」營建工程	無
工程合約	建高工程(股)公司	108年11月~完工交屋	承建「順天景美」營建工程	無

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 109年3月 31日財務資 料(註1)
		108年	107年	106年	105年	104年	
流動資產		8,626,444	7,713,610	8,404,153	6,781,912	6,797,953	9,703,608
不動產、廠房及設備		329,269	298,163	77,009	83,136	81,958	326,450
無形資產		1,480	463	522	526	353	1,348
其他資產		229,496	269,397	170,473	128,227	114,899	281,143
資產總額		12,249,650	10,214,501	10,618,910	9,513,601	9,612,407	12,276,619
流動負債	分配前	7,105,074	5,531,451	6,530,829	5,335,558	4,942,100	7,144,050
	分配後	7,227,570	5,976,891	6,798,093	5,411,485	5,321,736	7,266,546
非流動負債		533,508	52,297	57,385	59,787	245,137	508,360
負債總額	分配前	7,638,582	5,583,748	6,588,214	5,395,345	5,187,237	7,652,410
	分配後	7,761,078	6,029,188	6,855,478	5,471,272	5,566,873	7,774,906
歸屬於母公司 業主之權益		4,528,782	4,548,479	3,846,238	3,933,601	4,240,305	4,541,932
股本		2,449,919	2,227,199	2,227,199	2,530,909	2,530,909	2,449,919
資本公積		296,068	271,996	232,978	223,517	210,169	296,068
保留盈餘	分配前	1,808,126	2,074,601	1,411,378	1,207,945	1,527,557	1,821,276
	分配後	1,489,636	1,406,441	1,144,114	1,132,018	1,147,921	1,502,787
其他權益		—	—	—	—	—	—
庫藏股票		25,331	25,317	25,317	28,770	28,770	25,331
非控制權益		82,286	82,274	184,458	184,655	184,865	82,277
權益總額	分配前	4,611,068	4,630,753	4,030,696	4,118,256	4,425,170	4,624,209
	分配後	4,488,572	3,962,593	3,763,432	4,042,329	4,045,534	4,501,713

*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1：109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 109年3月31 日財務資料 (註1)
	108年	107年	106年	105年	104年	
營業收入	2,588,275	4,187,845	1,479,962	993,800	3,751,297	360,658
營業毛利	759,170	1,335,803	520,340	264,407	933,801	70,124
營業損益	428,505	1,015,412	288,817	67,154	680,477	20,916
營業外收入及支出	(13,257)	2,837	(6,171)	13,582	(23,313)	(5,749)
稅前淨利	415,248	1,018,249	282,646	80,736	657,164	15,167
繼續營業單位 本期淨利	392,438	927,817	279,035	59,562	587,933	13,141
停業單位損失	—	—	—	—	—	—
本期淨利(損)	392,438	927,817	279,035	59,562	587,933	13,141
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	937	2,492	83	252	(1,753)	—
本期綜合損益總額	393,375	930,309	279,118	59,814	586,180	13,141
淨利歸屬於 母公司業主	392,726	928,325	279,277	59,772	588,656	13,150
淨利歸屬於 非控制權益	(288)	(508)	(242)	(210)	(723)	(9)
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	393,663	930,817	279,360	60,024	586,903	13,150
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	(288)	(508)	(242)	(210)	(723)	(9)
每股盈餘	1.66	3.92	1.18	0.25	2.48	0.05

*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1：109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				
		108年	107年	106年	105年	104年
流動資產		6,948,403	6,626,340	7,546,781	6,089,827	5,630,958
不動產、廠房及設備		98,772	68,931	74,685	80,282	78,511
無形資產		266	288	280	313	353
其他資產		223,712	261,449	164,866	123,622	110,413
資產總額		11,059,948	9,410,868	10,139,824	9,203,734	8,865,723
流動負債	分配前	6,005,361	4,821,021	6,248,916	5,224,448	4,395,396
	分配後	6,127,857	5,266,461	6,516,180	5,300,375	4,775,032
非流動負債		525,805	41,368	44,670	45,685	230,022
負債總額	分配前	6,531,166	4,862,389	6,293,586	5,270,133	4,625,418
	分配後	6,653,662	5,307,829	6,560,850	5,346,060	5,005,054
歸屬於母公司業主之權益		4,528,782	4,548,479	3,846,238	3,933,601	4,240,305
股本		2,449,919	2,227,199	2,227,199	2,530,909	2,530,909
資本公積		296,068	271,996	232,978	223,517	210,609
保留盈餘	分配前	1,808,126	2,074,601	1,411,378	1,207,945	1,527,557
	分配後	1,489,636	1,406,441	1,144,114	1,132,018	1,147,921
其他權益		—	—	—	—	—
庫藏股票		25,331	25,317	25,317	28,770	28,770
非控制權益		—	—	—	—	—
權益總額	分配前	4,528,782	4,548,479	3,846,238	3,933,601	4,240,305
	分配後	4,406,286	3,880,319	3,578,974	3,857,674	3,860,669

*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				
	108年	107年	106年	105年	104年
營業收入	1,752,826	3,739,865	1,075,929	636,847	2,443,303
營業毛利	661,139	1,256,602	488,960	247,790	878,119
營業損益	388,279	979,991	280,946	74,057	655,793
營業外收入及支出	20,222	33,630	(2,224)	2,694	(6,918)
稅前淨利	408,501	1,013,621	278,722	76,751	648,875
繼續營業單位 本期淨利	392,726	928,325	279,277	59,772	588,656
停業單位損失	—	—	—	—	—
本期淨利(損)	392,726	928,325	279,277	59,772	588,656
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	937	2,492	83	252	(1,753)
本期綜合損益總額	393,663	930,817	279,360	60,024	586,903
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	1.66	3.92	1.18	0.25	2.48

*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
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
108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 109年3月 31日(註1)
		108年	107年	106年	105年	104年	
財務結構 %	負債占資產比率	62.36	54.66	62.04	56.71	53.96	62.33
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	1,562.42	1,570.63	5,308.58	5,025.55	5,698.42	1,572.24
償債能力 %	流動比率	121.41	139.45	128.68	127.11	137.55	135.83
	速動比率	14.81	8.68	6.43	5.84	12.44	13.42
	利息保障倍數	1,165.08	4,562.53	3,113.04	425.89	3,645.17	289.73
經營能力	應收款項週轉率(次)	7.82	11.75	4.43	2.47	9.41	1.16
	平均收現日數	46.68	31.06	82.39	147.77	38.79	314.66
	存貨週轉率(次)	0.3	0.48	0.18	0.16	0.57	0.04
	應付款項週轉率(次)	3.84	5.93	2.36	1.52	3.98	0.72
	平均銷貨日數	1,216.66	760.42	2,027.78	2,281.25	640.35	9,125.00
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	8.25	22.32	14.48	12.04	44.39	1.07
獲利能力	總資產週轉率(次)	0.23	0.40	0.15	0.10	0.38	0.03
	資產報酬率(%)	3.82	9.11	2.85	0.81	6.04	0.18
	權益報酬率(%)	8.49	21.42	6.85	1.39	14.06	0.28
	稅前純益占實收資本額比率(%)	16.95	45.72	12.69	3.19	25.97	0.62
	純益率(%)	15.16	22.15	18.85	5.99	15.67	3.64
現金流量	每股盈餘(元)	1.66	3.92	1.18	0.25	2.48	0.05
	現金流量比率(%)	—	7.06	—	22.62	10.46	—
	現金流量允當比率(%)	60.64	78.70	104.21	133.64	119.93	8.78
槓桿度	現金再投資比率(%)	—	2.65	—	19.94	4.94	—
	營運槓桿度	1.77	1.32	1.80	3.94	1.37	3.35
	財務槓桿度	1.10	1.02	1.03	1.55	1.02	1.70

請說明最近二年度各項財務比率變動原因：

1. 總資產週轉率減少：係因本年度銷貨淨額較去年減少所致。
2. 存貨週轉率減少：係因本年度銷貨成本減少所致。
3. 權益報酬率減少：係因本年度稅後盈餘減少所致。
4. 利息保障倍數減少：係因本期所得稅及利息費用前純益減少所致。

* 公司若有編製個體財務報告者，應另編製公司個體財務比率分析。

* 採用國際財務報導準則之財務資料不滿 5 個年度者，應另編製下表(2)採用我國財務會計準則之財務資料：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；109 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

年 度 分析項目		最近五年度財務分析(個體-IFRS)				
		108年	107年	106年	105年	104年
財務結構%	負債占資產比率	59.05	51.67	62.07	57.26	52.17
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	5,117.43	6,658.61	5,209.76	4,956.64	5,693.89
償債能力%	流動比率	115.70	137.45	120.77	116.56	128.11
	速動比率	7.62	7.98	6.07	4.12	4.37
	利息保障倍數	1,252.14	5,186.81	3,278.19	412.32	3,630.50
經營能力	應收款項週轉率(次)	5.42	11.00	3.98	3.38	12.21
	平均收現日數	67.34	33.18	91.71	107.99	29.89
	存貨週轉率(次)	0.21	0.45	0.12	0.10	0.34
	應付款項週轉率(次)	2.26	2.97	0.79	0.61	2.29
	平均銷貨日數	1,738.10	811.11	3,041.67	3,650.00	1,073.53
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	20.90	52.08	13.89	8.02	30.10
	總資產週轉率(次)	0.17	0.38	0.11	0.07	0.25
獲利能力	資產報酬率(%)	4.17	9.69	2.96	0.86	6.27
	權益報酬率(%)	8.65	22.12	7.18	1.46	14.35
	稅前純益占實收資本額比率(%)	16.67	45.51	12.51	3.03	25.64
	純益率(%)	22.41	24.82	25.96	9.39	24.02
	每股盈餘(元)	1.66	3.92	1.18	0.25	2.48
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(%)	96.04	125.88	125.69	125.65	117.62
	現金再投資比率(%)	—	9.50	—	23.71	24.58
槓桿度	營運槓桿度	1.70	1.41	1.74	3.35	1.34
	財務槓桿度	1.10	1.02	1.03	1.46	1.03

請說明最近二年度各項財務比率變動原因：

1. 總資產週轉率減少：係因本年度銷貨淨額較去年減少所致。
2. 存貨週轉率減少：係因本年度銷貨成本減少所致。
3. 權益報酬率減少：係因本年度稅後盈餘減少所致。
4. 利息保障倍數減少：係因本期所得稅及利息費用前純益減少所致。

* 公司若有編製個體財務報告者，應另編製公司個體財務比率分析。

* 採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度者，應另編製下表(2)採用我國財務會計準則之財務資料：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；109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

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審計委員會審查報告

順天建設股份有限公司

審計委員會審查報告書

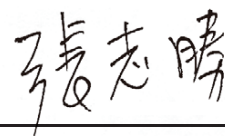
茲准 董事會造送本公司民國一〇八年度營業報告書、財務報告及盈餘分派案等，其中財務報表業經建智聯合會計師事務所廖年傑、黃祥穎會計師查核完竣，並出具查核報告。上述營業報告書、財務報告及盈餘分派案經本審計委員會審查，認為尚無不符，爰依證交法及公司法之相關規定報告如上。

此致

本公司一〇九年股東常會

順天建設股份有限公司

審計委員會召集人：



張志勝

中 華 民 國 一〇九 年 三 月 十 九 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 108 年度(自 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止)依『關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則』應納入編製關係企業合併財務報表之公司，與依國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務之公司均相同，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 109 年 3 月 19 日

會計師查核報告

順天建設股份有限公司 公鑒

查核意見

順天建設股份有限公司及子公司民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，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 108 年及 107 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對順天建設股份有限公司及子公司民國 108 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 108 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

一、營業收入之認列

順天建設股份有限公司及子公司營業收入為房地銷售收入及投資性不動產租賃，因營業收入涉及管理階層之經營績效，管理階層可能為了達成預期淨利而提早或遞延認列收入，造成未符合收入認列原則，進而影響損益可能有重大誤述風險。因此，收入認列之測試為本會計師執行順天建設股份有限公司及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 108 年度及 107 年度之個體財務報表，並經會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

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

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

順天建設股份有限公司及其子公司之治理單位(含審計委員會或監察人)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。
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 108 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 1 0 9 年 3 月 1 9 日


 順天建設股份有限公司及子公司
 合併資產負債表
 民國108年及107年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	108年12月31日		107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)	\$ 716,418	5.9	\$ 142,998	1.4
1140	合約資產 (附註四及六)	7,552	0.1	2,269	—
1150	應收票據淨額 (附註四及六)	1,572	—	431	—
1170	應收帳款-淨額 (附註四、五及六)	325,573	2.7	334,353	3.3
1200	其他應收款	1,008	—	34	—
130X	存貨 (附註四、五、六、七、八及九)	6,141,509	50.1	6,049,336	59.2
1410	預付款項	72,869	0.6	71,911	0.7
1470	其他流動資產 (附註四、六及八)	1,227,876	10.0	1,079,034	10.6
1480	取得合約之增額成本-流動 (附註四)	132,067	1.1	33,244	0.3
11XX	流動資產合計	8,626,444	70.5	7,713,610	75.5
15XX	非流動資產				
1510	透過損益按公允價值衡量之 金融資產-非流動 (附註四及六)	11,222	0.1	11,222	0.1
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、六及八)	292,971	2.4	298,163	3.0
1755	使用權資產(附註四及六)	36,298	0.3	—	—
1760	投資性不動產淨額 (附註四、六及八)	3,051,739	24.9	1,921,646	18.8
1780	無形資產 (附註四)	1,480	—	463	—
1840	遞延所得稅資產 (附註四、五及六)	163,822	1.3	152,967	1.5
1900	其他非流動資產 (附註八)	65,674	0.5	116,430	1.1
15XX	非流動資產淨額	3,623,206	29.5	2,500,891	24.5
1XXX	資產總額	\$ 12,249,650	100.0	\$ 10,214,501	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108年及107年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	108年12月31日		107年12月31日	
		金額	%	金額	%
負 債					
21XX	流動負債				
2100	短期借款(附註六、七、八及九)	\$ 1,057,154	8.6	\$ 91,000	0.9
2110	應付短期票券 (附註六、七、八及九)	4,167,308	34.0	3,378,196	33.1
2130	合約負債-流動 (附註四、六、七及九)	1,081,363	8.8	634,256	6.2
2150	應付票據	185,733	1.5	187,037	1.8
2170	應付帳款	191,984	1.6	388,170	3.8
2200	其他應付款	143,905	1.2	272,747	2.7
2230	本期所得稅負債(附註四)	24,718	0.2	35,250	0.3
2250	負債準備-流動(附註四及六)	7,095	0.1	8,943	0.1
2280	租賃負債-流動 (附註四、六及七)	44,432	0.4	—	—
2399	其他流動負債-其他(附註六)	201,382	1.6	535,852	5.2
21XX	流動負債合計	7,105,074	58.0	5,531,451	54.1
25XX	非流動負債				
2580	租賃負債-非流動 (附註四、六及七)	491,201	4.0	—	—
2640	淨確定福利負債-非流動 (附註四、五及六)	14,740	0.1	26,272	0.3
2645	存入保證金	27,567	0.2	26,025	0.3
25XX	非流動負債合計	533,508	4.3	52,297	0.6
2XXX	負債總額	7,638,582	62.3	5,583,748	54.7
權 益					
31XX	歸屬於母公司業主之權益				
3100	股本(附註六)	2,449,919	20.0	2,227,199	21.8
3200	資本公積(附註六)	296,068	2.4	271,996	2.6
3300	保留盈餘(附註六)				
3310	法定盈餘公積	719,482	5.9	626,650	6.1
3350	未分配盈餘	1,088,644	8.9	1,447,951	14.2
3500	庫藏股票(附註四及六)	(25,331)	(0.2)	(25,317)	(0.2)
31XX	歸屬於母公司業主之權益合計	4,528,782	37.0	4,548,479	44.5
36XX	非控制權益	82,286	0.7	82,274	0.8
3XXX	權益總額	4,611,068	37.7	4,630,753	45.3
	負債及權益總額	\$ 12,249,650	100.0	\$ 10,214,501	100.0

(請參閱後附合併財務報告附註)

董事長：柯興樹



經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯




 順天建設股份有限公司及子公司
 合併綜合損益表
 民國 108 年度及 107 年度

單位：新台幣仟元
 (除每股盈餘為新台幣元外)

代碼	項目	108年度		107年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註四、六及七)	\$ 2,588,275	100.0	\$ 4,187,845	100.0
5000	營業成本(附註四及六)	1,829,105	70.6	2,852,042	68.1
5900	營業毛利	759,170	29.4	1,335,803	31.9
6000	營業費用(附註七)				
6100	推銷費用	186,809	7.2	135,344	3.2
6200	管理費用	143,856	5.6	185,047	4.4
6000	營業費用合計	330,665	12.8	320,391	7.6
6900	營業利益	428,505	16.6	1,015,412	24.3
7000	營業外收入及支出				
7010	其他收入(附註六及七)	26,947	1.0	31,112	0.7
7020	其他利益及損失(附註六)	(941)	—	(5,173)	(0.1)
7050	財務成本(附註四及六)	(39,263)	(1.5)	(23,102)	(0.6)
7000	營業外收入及支出合計	(13,257)	(0.5)	2,837	—
7900	稅前淨利	415,248	16.1	1,018,249	24.3
7950	所得稅費用 (附註四、五及六)	22,810	0.9	90,432	2.2
8200	本期淨利	392,438	15.2	927,817	22.1
300	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	1,729	0.1	3,328	0.1
8349	與不重分類之項目相關之所得稅 (利益)(附註六)	(792)	—	(836)	—
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	937	—	2,492	0.1
8500	本期綜合損益總額	\$ 393,375	15.3	\$ 930,309	22.2
8600	淨利(損)歸屬於：				
8610	母公司業主	\$ 392,726	15.3	\$ 928,325	22.2
8620	非控制權益	(288)	—	(508)	—
		\$ 392,438	15.3	\$ 927,817	22.2
8700	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主(綜合損益)	\$ 393,663	15.3	\$ 930,817	22.2
8720	非控制權益	(288)	—	(508)	—
		\$ 393,375	15.3	\$ 930,309	22.2
	每股盈餘(附註四及六)				
9750	基本每股盈餘	\$ 1.66		\$ 3.92	

(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108年及107年1月1日至12月31日

單位：新台幣千元

項目	歸屬於母公司業主之權益							非控制權益	股東權益總額
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	保留盈餘	未分配盈餘	庫藏股票	總計		
民國107年1月1日餘額	\$ 2,227,199	\$ 232,978	\$ 598,722	\$ 812,656	\$ (25,317)	\$ 3,846,238	\$ 184,458	\$ 4,030,696	
追溯適用之影響數	-	-	-	(330)	-	(330)	-	(330)	
民國107年1月1日追溯適用後餘額	2,227,199	232,978	598,722	812,326	(25,317)	3,845,908	184,458	4,030,366	
盈餘指撥及分配	-	-	27,928	(27,928)	-	-	-	-	
提列法定盈餘公積	-	-	-	(267,264)	-	(267,264)	-	(267,264)	
普通股現金股利	-	9,087	-	-	-	9,087	-	9,087	
發放子公司股利視同未發放	-	4	-	-	-	4	-	4	
以往年度未發放股利喪失請求權	-	29,927	-	-	-	29,927	-	29,927	
實際取得或處分子子公司股權價格與帳面價值差異	-	-	-	928,325	-	928,325	(508)	927,817	
107年度淨利	-	-	-	2,492	-	2,492	-	2,492	
107年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(101,676)	(101,676)	
非控制權益	-	-	-	-	-	-	82,274	82,274	
民國108年1月1日餘額	2,227,199	271,996	626,650	1,447,951	(25,317)	4,548,479	82,274	4,630,753	
追溯適用之影響數	-	-	-	8,022	-	8,022	-	8,022	
民國108年1月1日追溯適用後餘額	2,227,199	271,996	626,650	1,455,973	(25,317)	4,556,501	82,274	4,638,775	
盈餘指撥及分配	-	-	92,832	(92,832)	-	-	-	-	
提列法定盈餘公積	-	-	-	(445,440)	-	(445,440)	-	(445,440)	
普通股現金股利	222,720	-	-	(222,720)	-	-	-	-	
股票股利	-	15,144	-	-	-	15,144	-	15,144	
發放子公司股利視同未發放	-	7	-	-	-	7	-	7	
以往年度未發放股利喪失請求權	-	8,907	-	-	-	8,907	-	8,907	
實際取得或處分子子公司股權價格與帳面價值差異	-	-	-	-	-	-	-	-	
子公司購入母公司之股票視為庫藏股	-	14	-	-	(14)	-	-	-	
108年度淨利	-	-	-	392,726	-	392,726	(288)	392,438	
108年度稅後其他綜合損益	-	-	-	937	-	937	-	937	
非控制權益	-	-	-	-	-	-	300	300	
民國108年12月31日餘額	\$ 2,449,919	\$ 296,068	\$ 719,482	\$ 1,088,644	\$ (25,331)	\$ 4,528,782	\$ 82,286	\$ 4,611,068	

(請參閱後附合併財務報告附註)

董事長：柯興樹

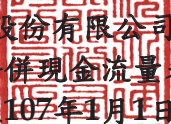


經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯




 順天建設股份有限公司及子公司
 合併現金流量表
 民國108年及107年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	108年度	107年度
營業活動之現金流量		
本期稅前淨利	\$ 415,248	\$ 1,018,249
調整項目		
不影響現金流量之收益費損項目		
在建費用	695	94
租賃成本	95,604	32,625
其他營業成本-折舊	5,038	418
其他營業成本	—	2,380
營業成本-存貨跌價損失	—	1,060
折舊費用	14,813	6,432
攤銷費用	395	262
股利收入	(288)	—
利息收入	(2,377)	(367)
利息費用	39,263	23,102
其他收入	(5,430)	(26,080)
透過損益按公允價值衡量金融資產利益	—	(758)
其他損失	—	5,408
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	13	17
調整項目合計	147,726	44,593
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	(5,283)	(177)
應收票據	(1,141)	25,471
應收帳款	10,016	17,646
其他應收款	(809)	—
存貨	(754,533)	(446,399)
預付款項	(958)	97,692
其他流動資產	(148,842)	877,209
取得合約之增額成本-流動	(98,823)	(8,780)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(1,000,373)	562,662
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債	447,111	(485,516)
應付票據	(1,304)	16,359
應付帳款	(195,929)	171,590
其他應付款	(121,900)	196,795
其他流動負債	(335,831)	(985,448)
淨確定福利負債-非流動	(6,981)	(2,512)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(214,834)	(1,088,732)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(1,215,207)	(526,070)

(接次頁)

(承前頁)		
營運產生之現金流入(流出)	(652,233)	536,772
收取之股利	288	—
收取之利息	2,212	362
支付之利息	(39,011)	(22,824)
支付之所得稅	(44,197)	(124,039)
營業活動之淨現金流入(流出)	(732,941)	390,271
<u>投資活動之現金流量</u>		
取得不動產、廠房及設備	(1,762)	(47)
取得投資性不動產	(3,868)	(1,714)
其他非流動資產	(4,794)	(350)
存出保證金增加	50,406	(50,662)
使用權資產增加	(3,234)	—
處分不動產、廠房及設備	7	—
取得無形資產	(326)	(202)
其他投資減少	(432)	—
投資活動之淨現金流入(流出)	35,997	(52,975)
<u>籌資活動之現金流量</u>		
短期借款增加	966,154	33,000
應付短期票券增加	790,000	64,200
存入保證金增加	2,561	1,059
租賃負債-本金減少	(67,574)	—
租賃負債-本金-關係人減少	(120)	—
現金股利	(430,296)	(258,176)
非控制權益增加(減少)	9,639	(71,750)
籌資活動之淨現金流入(流出)	1,270,364	(231,667)
本期現金及約當現金淨增加數	573,420	105,629
期初現金及約當現金餘額	142,998	37,369
期末現金及約當現金餘額	\$ 716,418	\$ 142,998

(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108年度與107年度

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

順天建設股份有限公司(以下簡稱本公司)設立於民國76年11月28日，主要經營委託營造廠商興建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93年11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109年3月19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：

合併公司自民國108年起全面採用經金管會認可並於民國108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
國際財務報導準則第16號「租賃」	民國108年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」	民國108年1月1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
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	民國108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十六號「租賃」

國際財務報導準則第十六號「租賃」（以下簡稱國際財務報導準則第十六號）取代現行國際會計準則第十七號「租賃」（以下簡稱國際會計準則第十七號）、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」（以下簡稱國際財務報導解釋第四號）、解釋公告第十五號「營業租賃：誘因」及解釋公告第二十七號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

合併公司採修正式追溯法過渡至國際財務報導準則第十六號，將初次適用之累積影響數調整民國108年1月1日之保留盈餘，相關會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1) 租賃定義

合併公司先前係依據國際財務報導解釋第四號於合約開始日判斷一項協議是否屬或包含租賃。變更會計政策後則係以國際財務報導準則第十六號之租賃定義評估合約是否屬或包含租賃，會計政策詳附註四(十四)。

過渡至國際財務報導準則第十六號時，合併公司選擇採用權宜作法豁免評估初次適用日前之交易是否為租賃，亦即，將先前已辨識為租賃之合約直接適用國際財務報導準則第十六號之規定。先前已依據國際會計準則第十七號及國際財務報導解釋第四號辨識非屬租賃之合約則不再重新評估是否為租賃。因此，國際財務報導準則第十六號所規定之租賃定義僅適用於初次適用日及之後所簽訂或變更之合約。

(2) 承租人

合併公司為承租人之交易，先前係依據租賃合約是否已移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬評估其分類。於國際財務報導準則第十六號下，則針對租賃合約於資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。

合併公司選擇將承租廣告看板適用短期租賃之認列豁免。

- 先前於國際會計準則第十七號下分類為營業租賃之合約

過渡時，租賃負債係以剩餘租賃給付現值衡量，並使用初次適用日合併公司增額借款利率折現。使用權資產則以下列金額之一衡量：

- (a) 該使用權資產之帳面金額，如同自開始日已適用國際財務報導準則第十六號，但使用初次適用日之承租人增額借款利率折現。合併公司適用此方式於其大型不動產租賃；或
- (b) 租賃負債之金額，調整與該租賃有關之所有預付或應付之租賃給付金額。合併公司適用此方式於前述以外之其他所有租賃。

此外，合併公司採用以下權宜作法過渡至國際財務報導準則第十六號：

- (a) 針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率。
- (b) 依其於初次適用日前刻依據國際會計準則第三十七號「負債準備、或有負債及或有資產」有關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。
- (c) 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。
- (d) 不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中。
- (e) 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。

- 先前分類為融資租賃之合約

針對先前於國際會計準則第十七號下分類為融資租賃之合約，使用權資產及租賃負債於初次適用日之帳面金額，即為該日前刻依據國際會計準則第十七號所衡量租賃資產及租賃負債之金額。

(3) 出租人

除轉租外，合併公司無須針對其為出租人之交易於過渡至國際財務報導準則第十六號時進行任何調整，而係自初次適用日起適用國際財務報導準則第十六號處理其出租交易。

於國際財務報導準則第十六號下，應基於使用權資產而非標的資產評估轉租之分類。過渡時，合併公司針對先前適用國際會計準則第十七號下分類為營業租賃之轉租重新評估其分類後，認為該轉租於國際財務報導準則第十六號下應分類為融資租賃。

(4) 對財務報告之影響

過渡至國際財務報導準則第十六號時，合併公司於初次適用日認列使用權資產(含轉列投資性不動產部分)、租賃負債及除列其他應付款之金額分別為 610,995 仟元、610,995 仟元及 8,022 仟元，差額認列於保留盈餘。租賃負債係以合併公司初次適用日之增額借款利率將租賃給付折現，所使用之利率其加權平均數為 1.80%。

初次適用日之前一年度揭露之營業租賃承諾金額與初次適用日認列之租賃負債金額調節如下：

	108.1.1
107.12.31 合併財務報告揭露之營業租賃承諾金額	\$ 749,670
認列豁免：	
短期租賃	(4,659)
	<u>745,011</u>
以108.1.1增額借款利率折現後之金額	\$ 610,995
107.12.31認列之融資租賃負債金額	—
於108.1.1認列之租賃負債金額	<u>\$ 610,995</u>

2. 國際財務報導解釋第二十三號「所得稅務處理之不確定性」

新解釋闡明於評估具不確定性之租稅處理對課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率之影響時，應假設租稅主管機關將依法審查相關金額，並且於審查時已取得所有相關資訊。

若評估後認為租稅主管機關很有可能接受一項具不確定性之租稅處理，則應以與租稅申報時所使用之處理一致之方式決定課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率；反之，若並非很有可能，則得以最有可能金額或期望值兩者較適用者，反映每一項具不確定性之租稅處理之影響。

(二) 尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響：

依據金管會民國 108 年 7 月 29 日金管證審字第 1080323028 號令，公開發行以上公司應自民國 109 年起全面採用經金管會認可並於民國 109 年生效之國際財務報導準則。相關準則及解釋彙列如下：

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9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	民國109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

合併公司現正持續評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

(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號之修正「將負債分類為流動或非流動」	民國111年1月1日

合併公司現正持續評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

本合併財務報告所採用之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
			108.12.31	107.12.31	
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。	95.16%	95.12%	註三
本公司	順鼎建設股份有限公司	住宅及大樓開發租售、都市更新重建業。	85.61%	80.00%	註一、註四
本公司	順天環匯企業股份有限公司	旅館業。	100.00%	100.00%	註二

註一：係本公司於 107 年 11 月 15 日增購 10,250 仟股，持股比例由 55% 增加至 80%。

註二：係本公司於 107 年 5 月 15 日投資設立，持股 100%。

註三：台大興興業股份有限公司於民國 108 年 8 月辦理現金增資，因有股東放棄認股，由本公司認購，故持股比例由 95.12% 增加至 95.16%。

註四：係本公司於 108 年 8 月增購 3,200 股，持股比例由 80.00% 增加至 85.61%。

(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

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。

(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合併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：

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。

合資係合併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，其後依合併公司所享有被投資者淨資產份額之變動而調整。當合併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，僅於合併公司發生法定義務、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。

取得成本超過於合併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。

合併公司於評估減損時，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。

合併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，合併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	五十 年
運輸設備	五	年
辦公設備	三 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。

(十四) 租賃(民國 108 年 1 月 1 日開始適用)

1. 租賃之判斷

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

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

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

2. 承租人

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

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

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

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

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

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

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

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

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

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

3. 出租人

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

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

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

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

(十五) 租賃(民國 108 年 1 月 1 日以前適用)

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。

(十六) 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。

(十七) 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。

(十八) 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。

(十九) 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) 客戶合約之收入

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

(1) 房地銷售

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

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

(2) 工程合約

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

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

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

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

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

(3) 勞務服務收入

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

(4) 財務組成部分

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

(二十一) 客戶合約之成本

1. 取得合約之增額成本

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

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

(二十二) 員工福利

1、退休金

(1) 確定提撥福利計畫

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

(2) 確定福利計畫

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

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

2、短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且在相關服務提供時認列為費用。

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

3、員工酬勞及董監酬勞

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。

(二十三) 庫藏股票

本公司收回已發行股票作為庫藏股票時，其屬買回者，應將所支付之成本借記「庫藏股票」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。

(二十四) 財務成本

財務成本包含因借款產生之利息費用等。

(二十五) 所得稅

所得稅費用係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五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。

(二十六) 普通股每股盈餘

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

(二十七) 營運部門資訊之揭露

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

(二十八) 比較資訊

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

五、 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層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建業產業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量、資產耐用年數及未來可能產生之收益與費損，任何由於經濟狀況之變遷或公司策略所帶來之估計改變均可能在未來造成重大減損。

(五) 遞延所得稅資產之可實現性

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

(六) 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

	108.12.31	107.12.31
現金：		
庫存現金及零用金	\$ 781	\$ 587
支票存款	446	865
活期存款	280,988	81,601
	<u>282,215</u>	<u>83,053</u>
約當現金：		
商業本票	434,203	59,945
	<u>\$ 716,418</u>	<u>\$ 142,998</u>

約當現金於資產負債表日之市場利率區間如下：

	108.12.31	107.12.31
商業本票	0.50%	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

	108.12.31	107.12.31
應收票據—建設部門	\$ 1,572	\$ 431
—按攤銷後成本衡量		
應收票據—營造部門	—	—
—按攤銷後成本衡量		
應收帳款—建設部門	304,103	332,970
—按攤銷後成本衡量		
應收帳款—營造部門	—	1,261
—按攤銷後成本衡量		
應收帳款—旅館部門	21,470	122
—按攤銷後成本衡量		
	<u>\$ 327,145</u>	<u>\$ 334,784</u>

1. 合併公司民國 108 年及 107 年 12 月 31 日針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。合併公司民國 108 年及 107 年 12 月 31 日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

			108.12.31		
			應收票據及帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未	逾	期	\$ 327,367	—	\$ 222
			107.12.31		
			應收票據及帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未	逾	期	\$ 335,006	—	\$ 222

2. 民國 108 年及 107 年 12 月 31 日並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

3. 合併公司應收帳款-代辦土地開發係應收估列代辦費收入，其明細如下：

		108.12.31	107.12.31	委託單位
雲	林	\$ 262,151	\$ 243,069	經濟部
工	業			
台	南	28,763	—	經濟部
工	業			
		\$ 290,914	\$ 243,069	

4. 合併公司應收帳款-代辦土地開發主要基於下列因素而未提列備抵評價：

- (1) 應收款項債權為政府機關，其償債能力應無疑慮。
- (2) 開發合約係約定土地租售收入優先償還開發成本而非限定其為唯一還款來源，因此合併公司應收款項除可由租售收入回收歸墊外，另可爭取政府各項因應政策所提供之額度優先歸墊開發成本，因此工業區開發墊款之回收並無重大疑慮或不確定性。
- (3) 因開發主體及土地所有權均為政府機構，合併公司係受託代辦開發單位，因此開發成本墊款之回收性與土地之市價無必然之關係。加以合併公司呈送政府機關之成本售價審定或重審均高於帳載已代墊之開發成本費用，且迄今已出售之土地均按審定售價出售並已回收應收款項，對於收支結算超過實際開發成本墊款之結餘，則依各開發案所簽訂合約辦理。
- (4) 合併公司應收代辦工業區開發款項以往歷史紀錄並未有實際發生呆帳情事，且經濟部工業局亦未曾聲明或表示不償還合併公司代墊之各項開發成本。
- (5) 綜上所述，工業區開發墊款之回收並無重大疑慮或不確定性，尚不須提列備抵呆帳。

(三)存貨

	108.12.31	107.12.31
待售房地	\$ 573,388	\$ 2,076,745
營建用地	1,528,132	2,329,290
在建房地	4,041,109	1,629,937
預付土地款	—	15,544
商品存貨	1,060	—
減：備抵存貨跌價 及呆滯損失	(2,180)	(2,180)
	<u>\$ 6,141,509</u>	<u>\$ 6,049,336</u>

1. 期末認列存貨相關費損：

	108.12.31	107.12.31
已出售存貨成本	\$ 1,829,105	\$ 2,850,982
存貨跌價損失	—	1,060
	<u>\$ 1,829,105</u>	<u>\$ 2,852,042</u>

2. 民國 107 年度因存貨淨變現價值減少而增加銷貨成本—存貨跌價損失為 1,060 仟元。

3. 提供擔保情形請參閱附註八。

4. 利息資本化之情形如下：

	108.12.31	107.12.31
營建用地	\$ 193	\$ 2,607
在建房地	35,734	22,891
待售房地	—	9,616
預付土地款	—	24
	<u>\$ 35,927</u>	<u>\$ 35,138</u>
利率區間	<u>1.81%~2.75%</u>	<u>1.80%~2.75%</u>

5. 民國 108 年底及 107 年底待售房地業經投保，投保金額分別為 106,480 仟元及 113,180 仟元。

6. 民國 108 年底及 107 年底，在建工程營造險金額分別為 3,300,078 仟元及 1,044,780 仟元。

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

8. 關係人交易情形請參閱附註七。

(四) 其他流動資產

	108.12.31	107.12.31
暫付款	\$ 40,659	\$ 41,869
工程存出保證金	140,254	136,840
代付款-代辦土地開發	381,869	127,852
代付款-新北市三重段	191,084	187,434
其他代付款	9,325	6,201
其他金融資產-受限制銀行存款	464,685	578,838
	<u>\$ 1,227,876</u>	<u>\$ 1,079,034</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) 透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動

	108.12.31	107.12.31
非流動項目		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
非上市、上櫃、興櫃股票	\$ 11,222	\$ 11,222

民國 108 年度及 107 年度按公允價值衡量認列於損益之金額分別為 0 仟元及 758 仟元。

(六) 不動產、廠房及設備

	108.12.31		107.12.31	
土地	\$	58,765	\$	58,765
房屋及建築物		221,481		229,058
運輸設備		5,162		4,254
辦公設備		3,653		2,434
其他固定資產		779		—
租賃資產		862		1,072
租賃改良		2,269		2,580
	\$	292,971	\$	298,163
	土地	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備
成本				
108.01.01 餘額	\$ 58,765	\$ 257,177	\$ 7,593	\$ 11,711
本期新增	—	90	571	485
預付設備款轉入	—	177	1,890	1,600
處分	—	—	(193)	(30)
已實現利益	—	48	—	—
108.12.31 餘額	\$ 58,765	\$ 257,492	\$ 9,861	\$ 13,766
	其他固定資產	租賃資產	租賃改良	合計
成本				
108.01.01 餘額	\$ —	\$ 5,702	\$ 5,170	\$ 346,118
本期新增	443	125	—	1,714
預付設備款轉入	390	—	—	4,057
處分	—	—	—	(223)
已實現利益	—	—	—	48
108.12.31 餘額	\$ 833	\$ 5,827	\$ 5,170	\$ 351,714
	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	其他固定資產
累計折舊及減損				
108.01.01 餘額	\$ 28,119	\$ 3,339	\$ 9,277	\$ —
折舊費用	7,892	1,538	866	54
處分	—	(178)	(30)	—
108.12.31 餘額	\$ 36,011	\$ 4,699	\$ 10,113	\$ 54

	租賃資產	租賃改良	合 計	
累計折舊及減損				
108.01.01 餘額	\$ 4,630	\$ 2,590	\$ 47,955	
折 舊 費 用	335	311	10,996	
處 分	—	—	(208)	
108.12.31 餘額	\$ 4,965	\$ 2,901	\$ 58,743	
	土地	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備
成 本				
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	\$ 58,765	\$ 257,177	\$ 7,593	\$ 11,711
	租賃資產	租賃改良	合 計	
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		

1. 提供擔保情形請參閱附註八。

2. 民國 108 年底與 107 年底不動產、廠房及設備業經投保，投保金額分別為 342,354 仟元及 354,322 仟元。

3. 本公司房屋及建築物之重大組成部分主要有辦公室主建物、裝潢工程及空調設備等，並分別按其耐用年限五十年、十五年及十五年予以計提折舊。

(七) 使用權資產

1. 合併公司承租土地等之成本、折舊及減損損失，其變動明細如下：

	土地	房屋及建築	總計
使用權資產成本：			
民國 108 年 1 月 1 日餘額	\$ 539,826	\$ 71,169	\$ 610,995
增添	—	3,234	3,234
減少	(6,975)	(693)	(7,668)
重分類至投資性不動產	(492,081)	(68,294)	(560,375)
民國 108 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 40,770</u>	<u>\$ 5,416</u>	<u>\$ 46,186</u>
	土地	房屋及建築	總計
使用權資產之折舊及減損損失：			
民國 108 年 1 月 1 日餘額	\$ —	\$ —	\$ —
本年度折舊	8,151	1,737	9,888
民國 108 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 8,151</u>	<u>\$ 1,737</u>	<u>\$ 9,888</u>
帳面金額：			
民國 108 年 12 月 31 日	<u>\$ 32,619</u>	<u>\$ 3,679</u>	<u>\$ 36,298</u>

(八) 投資性不動產

	108.12.31	107.12.31	
投資性不動產 - 土地	\$ 1,345,817	\$ 1,170,020	
投資性不動產 - 房屋及建築物淨額	1,202,602	751,626	
投資性不動產 - 使用權資產淨額	503,320	—	
	<u>\$ 3,051,739</u>	<u>\$ 1,921,646</u>	
	投資性 不動產-土地	投資性不動產- 房屋及建築物	投資性不動產- 使用權資產
成本			
108.01.01. 餘額	\$ 1,175,310	\$ 1,001,131	\$ —
使用權資產重分類	—	—	560,375
本期新增	—	3,182	—
存貨出租轉入	176,250	486,214	—
租約到期轉出	(453)	(913)	—
處分	—	(58)	—
已實現利益	—	686	—
108.12.31 餘額	<u>\$ 1,351,107</u>	<u>\$ 1,490,242</u>	<u>\$ 560,375</u>

	合 計			
成 本				
108.01.01. 餘額	\$ 2,176,441			
使用權資產重分	560,375			
本期新增	3,182			
存貨出租轉入	662,464			
租約到期轉出	(1,366)			
處 分	(58)			
已實現利益	686			
108.12.31 餘額	<u>\$ 3,401,724</u>			
	投 資 性 不 動 產 - 土 地	投 資 性 不 動 產 - 房 屋 及 建 築 物	投 資 性 不 動 產 - 使 用 權 資 產	
累計折舊及減損				
108.01.01. 餘額	\$ 5,290	\$ 249,505	\$ —	
折 舊 費 用	—	38,214	57,055	
租約到期轉出	—	(26)	—	
處 分	—	(53)	—	
108.12.31 餘額	<u>\$ 5,290</u>	<u>\$ 287,640</u>	<u>\$ 57,055</u>	
	合 計			
累計折舊及減損				
108.01.01. 餘額	\$ 254,795			
折 舊 費 用	95,269			
租約到期轉出	(26)			
處 分	(53)			
108.12.31 餘額	<u>\$ 349,985</u>			
	投 資 性 不 動 產 - 土 地	投 資 性 不 動 產 - 房 屋 及 建 築 物	合 計	
成 本				
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	\$ 5,290	\$ 249,505	\$ 254,795

1.提供擔保情形請參閱附註八。

2.民國 108 年底及 107 年底投資性不動產業經投保，投保金額分別 1,088,645 仟元及 795,345 仟元。

3.投資性不動產之收益

	108.12.31	107.12.31
投資性不動產之租金收入	\$ 198,585	\$ 143,075
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	(125,607)	(98,627)
合 計	\$ 72,978	\$ 44,448

4.投資性不動產之公允價值

合併公司持有之投資性不動產之公允價值於民國 108 年及 107 年 12 月 31 日分別為 5,185,702 仟元(包含向教育部承租土地之公允價值)及 3,990,992 仟元(包含向教育部承租土地之公允價值)。合併公司所有之投資性不動產係委由外部鑑價專家進行評價。

5.合併公司投資性不動產-房屋及建築物之重大組成部分主要有出租辦公室及房屋主建物、電梯設備、空調設備，木作工程及傢俱等，並分別按其耐用年限五至五十五年、六至三十六年、八至十五年、十年及十年予以計提折舊。

(九)短期借款

借 款 性 質	108.12.31	107.12.31
擔保銀行借款	\$ 719,000	\$ —
無擔保銀行借款	338,154	91,000
	\$ 1,057,154	\$ 91,000
利率區間	1.85-2.50%	1.90-1.96%

提供擔保情形請參閱附註七、八及九。

(十) 應付短期票券

1 0 8 年 1 2 月 3 1 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	1.638%	25~30	109.01.03 ~ 109.01.14	\$	1,225,000
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			15~40		
兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	安泰銀行	}	25~29	109.01.03 ~ 109.01.14		1,000,000
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			56~63		
中華票券金融股份有限公司台中分公司	台中商業銀行	2.200%	90	109.02.18		100,000
	小計					4,170,300
	減：應付短期票券折價				(2,992)
	淨額				\$	4,167,308

1 0 7 年 1 2 月 3 1 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			30		
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			2.20%		
	小計					3,380,300
	減：應付短期票券折價				(2,104)
	淨額				\$	3,378,196

提供擔保情形請參閱附註七、八及九。

(十一) 合約負債

	108.12.31	107.12.31
預收房地款－環匯	\$ 26,094	\$ 97,546
預收房地款－天玥	—	3,707
預收房地款－順天科博	305,650	240,150
預收房地款－硯山行	11,251	198,057
預收房地款－順天謙華	599,219	—
預收房地款－順天景美	86,023	—
預收土地款－愛平段	—	15,400
小計	<u>1,028,237</u>	<u>554,860</u>
預收貨款	1,728	25
預收工程款	43,884	73,985
預收收入	7,514	5,386
合約負債	<u>\$ 1,081,363</u>	<u>\$ 634,256</u>

預收房地款之已簽訂房地合約總價，請詳附註九(三)。

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 108 年及 107 年 12 月 31 日止相關信託專戶內容如下：

	108.12.31	107.12.31
順天科博	\$ 12,937	\$ 94,573
順天謙華	319,866	—
順天景美	24,808	—
	<u>\$ 357,611</u>	<u>\$ 94,573</u>

(十二) 租賃負債/營業租賃

1. 合併公司租賃負債如下：

	108.12.31		
	未來最低租金 給付	利息	最低租金給付 現值
一年內	\$ 53,337	\$ 8,905	\$ 44,432
一年至五年	95,246	32,953	62,293
五年以上	519,950	91,042	428,908
	<u>\$ 668,533</u>	<u>\$ 132,900</u>	<u>\$ 535,633</u>
流動	<u>\$ 53,337</u>	<u>\$ 8,905</u>	<u>\$ 44,432</u>
非流動	<u>\$ 615,196</u>	<u>\$ 123,995</u>	<u>\$ 491,201</u>
	<u>\$ 668,533</u>	<u>\$ 132,900</u>	<u>\$ 535,633</u>

租賃認列於損益之金額如下：

	108 年度
租賃負債之利息費用	\$ 754
不計入租賃負債衡量之變動租賃給付	\$ —
轉租使用權資產之收益	\$ 170,749
短期租賃之費用	\$ 23,828
低價值租賃資產之費用(不包含短期租賃之低價值租賃)	\$ —

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	108 年度
租賃之現金流出總額	\$ 91,522

2. 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
一年內	\$ 23,347
一年至五年	99,283
五年以上	51,480
	\$ 174,110

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 95 年 4 月 6 日起 20 年(不包含 1 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 20 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 3 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 30 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。

前述民國 107 年度營業租賃列報於損益之費用為 22,235 仟元。

3.關係人交易情形請參閱附註七。

(十三) 負債準備

	108.12.31	107.12.31
員工短期帶薪休假準備	\$ 3,683	\$ 3,497
保 固 準 備	3,412	5,446
合 計	<u>\$ 7,095</u>	<u>\$ 8,943</u>

1. 員工短期帶薪休假準備

	108.12.31	107.12.31
期初餘額	\$ 3,497	\$ 3,599
新 增	186	—
減 少	—	(102)
期末餘額	<u>\$ 3,683</u>	<u>\$ 3,497</u>

2. 保固準備

	108.12.31	107.12.31
期初餘額	\$ 5,446	\$ 2,536
新 增	—	3,850
本期轉回	(2,034)	(940)
期末餘額	<u>\$ 3,412</u>	<u>\$ 5,446</u>

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

(十四) 其他流動負債－其他

	108.12.31	107.12.31
暫 收 款	\$ 198,822	\$ 518,971
代 收 款	785	800
其 他 暫 收 款	1,775	16,081
	<u>\$ 201,382</u>	<u>\$ 535,852</u>

暫收款中屬子公司-順鼎建設(股)公司民國 108 年及 107 年底金額分別為 83,621 仟元及 20,560 仟元，係合建地主購買公共設施保留地所撥付之款項已超過應付短期票券借款之額度，故向合建地主等收取應負擔之款項。請詳附註六(四)其他流動資產 2.說明。

(十五) 員工福利

1. 母公司確定福利計劃

本公司依「勞動基準法」訂定之員工退休計畫，係屬確定福利計畫。依該計畫之規定，員工退休金係按服務年資及退休前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：

	108.12.31	107.12.31
折現率	0.65%	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：

	108 年度	107 年度
當期服務成本	\$ (2,453)	\$ 91
利息成本	295	312
計畫資產預期報酬	(150)	(136)
	<u>\$ (2,308)</u>	<u>\$ 267</u>

(3) 本公司因確定福利計劃所產生之義務列入合併資產負債表之金額列示如下：

確定福利義務之組成	108.12.31	107.12.31
確定福利義務現值	\$ 16,663	\$ 30,032
計畫資產公允價值	(8,928)	(14,993)
已認列確定福利義務	<u>\$ 7,735</u>	<u>\$ 15,039</u>
(帳列淨確定福利負債-非流)		

(4) 本公司確定福利義務現值之變動列示如下：

	108 年度	107 年度
年初確定福利義務	\$ 30,032	\$ 31,715
當期服務成本	—	91
利息費用	295	312
精算損失(利益)	(37)	(2,086)
因財務假設變動所產生之精算(損益)	1,011	—
計畫清償影響數	(14,638)	—
年底確定福利義務	<u>\$ 16,663</u>	<u>\$ 30,032</u>

(5) 本公司當年度計畫資產公允價值之變動列示如下：

	108 年度	107 年度
年初計畫資產公允價值	\$ 14,993	\$ 13,457
計畫資產預期報酬	150	136
精算利益(損失)	469	391
雇主提撥數	4,752	1,009
計畫資產清償支付數	(11,436)	—
年底計畫資產公允價值	<u>\$ 8,928</u>	<u>\$ 14,993</u>

(6) 本公司計畫資產公允價值之組成百分比列示如下:

	108.12.31	107.12.31
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 108 年度及 107 年度計畫資產之實際報酬分別為 620 仟元及 527 仟元。

經驗調整之歷史資訊列示如下：

	108.12.31	107.12.31
確定福利義務現值	\$ 16,663	\$ 30,032
計畫資產公允價值	(8,928)	(14,993)
提撥狀況	\$ 7,735	\$ 15,039
計畫負債之經驗調整	\$ 37	\$ 2,086
計畫資產之經驗調整	\$ 469	\$ 391

本公司民國 108 年度及民國 107 年度分別認列(504)仟元及 2,477 仟元精算利益(損失)於其他綜合損益；截至民國 108 年及 107 年 12 月 31 日止，本公司累積認列於其他綜合損益之精算利益分別為 2,707 仟元及 3,212 仟元。

另本公司民國 108 年度預期於下一會計年度對確定福利計畫之提撥金額為 49 仟元。

2. 子公司確定福利計劃

子公司依「勞動基準法」訂定之員工退休計畫，係屬確定福利計畫。依該計畫之規定，員工退休金係按服務年資及退休前六個月之平均薪資計算。前述公司每月按員工薪資總額百分之三(自 108 年 5 月起降為百分之二)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:

	108.12.31	107.12.31
折現率	0.70%	1.00%
未來薪資水準增加率	2.00%	3.00%

(2) 有關確定福利計劃所認列為費用之退休金成本(利益)金額列示如下:

	108 年度	107 年度
前期服務成本	\$ —	(\$ 135)
清償損益	(1,161)	—
利息成本	269	273
計畫資產預期報酬	(159)	(145)
	<u>(\$ 1,051)</u>	<u>(\$ 7)</u>

(3) 子公司因確定福利計劃所產生之義務列入資產負債表之金額列示如下:

確定福利義務之組成	108.12.31	107.12.31
確定福利義務現值	\$ 18,522	\$ 27,477
計畫資產公允價值	(11,517)	(16,244)
已認列確定福利義務	<u>\$ 7,005</u>	<u>\$ 11,233</u>

(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:

	108 年度	107 年度
年初確定福利義務	\$ 27,477	\$ 27,756
利息費用	270	273
精算損失(利益)	(1,703)	(417)
服務成本	—	(135)
計畫清償影響數	(7,522)	—
年底確定福利義務	<u>\$ 18,522</u>	<u>\$ 27,477</u>

(5) 子公司當年度計畫資產公允價值之變動列示如下:

	108 年度	107 年度
年初計畫資產公允價值	\$ 16,244	\$ 14,737
計畫資產預期報酬	159	145
精算利益(損失)	531	434
雇主提撥數	277	928
計畫之資產清償數	(5,694)	—
年底計畫資產公允價值	<u>\$ 11,517</u>	<u>\$ 16,244</u>

(6) 子公司計畫資產公允價值之組成百分比列示如下：

	108.12.31	107.12.31
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 108 年度及 107 年度計畫資產之實際報酬分別為 690 仟元及 578 仟元。

經驗調整之歷史資訊列示如下：

	108.12.31	107.12.31
確定福利義務現值	\$ 18,522	\$ 27,477
計畫資產公允價值	(11,517)	(16,244)
提撥狀況	\$ 7,005	\$ 11,233
計畫負債之經驗調整	\$ 1,703	\$ 417
計畫資產之經驗調整	\$ 531	\$ 434

子公司民國 108 年度及民國 107 年度分別認列 2,234 仟元及 851 仟元精算利益於其他綜合損益；截至民國 108 年及 107 年 12 月 31 日止，子公司累積認列於其他綜合損益之精算損失分別為 1,133 仟元及 3,367 仟元。

另子公司民國 108 年度預期於下一會計年度對確定福利計畫之提撥金額為 48 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 108 年度及 107 年度於綜合損益表認列為費用之退休金成本說明如下：

	108 年度	107 年度
確定提撥計畫之提撥數	\$ 1,770	\$ 1,756
退休金成本合計	\$ 1,770	\$ 1,756

截至民國 108 年 12 月 31 日止，民國 108 年度報導期間尚未支付予計畫之已到期提撥金額 310 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 108 年度及 107 年度於綜合損益表認列為費用之退休金成本說明如下：

	108 年度	107 年度
確定提撥計畫之提撥數	\$ 2,091	\$ 2,022
退休金成本合計	\$ 2,091	\$ 2,022

截至民國 108 年 12 月 31 日止，民國 108 年度報導期間尚未支付予計畫之已到期提撥金額為 361 仟元。該金額於報導期間結束日後已支付。

5. 員工短期帶薪休假準備請參閱附註六(十三)。

(十六) 股本

- 截至民國 108 年及 107 年 12 月 31 日止，本公司額定股本均為 3,000,000 仟元，已發行股本分別為 2,449,919 仟元及 2,227,199 仟元，每股面額 10 元，分別為 244,992 仟股及 222,720 仟股。
- 本公司 108 年 6 月股東會決議盈餘轉增資 222,720 仟元，上項增資業經行政院金融監督管理委員會證券期貨局 108 年 7 月 15 日核准生效，並於 108 年 9 月 19 日經經濟部商業司核准。

(十七) 資本公積

	108.12.31	107.12.31
發行股票溢價	\$ 1,148	\$ 1,148
庫藏股票交易	255,741	240,583
實際取得或處分子公司 股權價格與帳面價值差額	38,833	29,926
其他	346	339
	\$ 296,068	\$ 271,996

- 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。
- 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得用以彌補虧損。

(十八) 保留盈餘

1. 依本公司章程規定，本公司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 107 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 108 年 6 月 6 日及 107 年 6 月 8 日經決議通過 107 年度及 106 年度之盈餘分配議案如下：

	107 年度		106 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	\$ 92,833		\$ 27,928	
現金股利	445,440	\$ 2.0	267,264	\$ 1.2
股票股利	222,720	1.0	—	—
	<u>\$ 760,993</u>		<u>\$ 295,192</u>	

3. 有關員工酬勞及董事酬勞資訊，請詳附註六(二十四)。
4. 本公司董事會於民國 109 年 3 月 19 日擬議通過 108 年度之盈餘分配議案如下：

	盈餘分配案		每股股利(元)	
	108 年度	108 年度	108 年度	108 年度
法定盈餘公積	\$ 40,169			
現金股利	122,496	\$ 0.5		
股票股利	195,994	0.8		
	<u>\$ 358,659</u>			

有關 108 年度之盈餘分配案預計於 109 年 6 月 9 日召開之股東常會決議。

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

(十九) 庫藏股票

1. 證券交易法規定公司對買回已發行在外股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十，收買股份之總金額，不得逾保留盈餘加計發行股份溢價及已實現之資本公積之金額。
2. 本公司持有之庫藏股票依證券交易法規定不得質押，亦不得享有股利之分派及表決權等權利。
3. 子公司持有母公司之股票視同庫藏股，係早期為配合政府政策及維護公開市場股價之穩定，陸續於公開市場購入本公司之股票，民國 108 年度及 107 年度金額按持股比例計算分別為 25,331 仟元及 25,317 仟元，股數分別為 8,331 仟股及 7,572 仟股。

(二十) 客戶合約之收入

1. 收入之細分

	108 年度			
	建設部門	營造部門	旅館部門	合計
主要地區市場：				
臺灣	\$ 1,750,447	\$ 795,049	\$ 42,779	\$ 2,588,275
主要商品/服務線：				
商品銷售(銷售房地)	\$ 1,504,016	\$ —	\$ —	\$ 1,504,016
工程收入	—	795,049	—	795,049
租賃收入	198,585	—	—	198,585
勞務收入	47,846	—	29	47,875
客房收入	—	—	32,240	32,240
餐飲收入	—	—	10,510	10,510
	<u>\$ 1,750,447</u>	<u>\$ 795,049</u>	<u>\$ 42,779</u>	<u>\$ 2,588,275</u>
合約類型：				
固定價格合約	\$ 1,702,601	\$ 795,049	\$ 42,750	\$ 2,540,400
依勞務提供計價合約	47,846	—	29	47,875
	<u>\$ 1,750,447</u>	<u>\$ 795,049</u>	<u>\$ 42,779</u>	<u>\$ 2,588,275</u>
收入認列時點				
於某一時點移轉之商品	\$ 1,702,601	\$ —	\$ —	\$ 1,702,601
隨時間逐步移轉之勞務	47,846	—	42,779	90,625
隨時間逐步移轉之工程	—	795,049	—	795,049
	<u>\$ 1,750,447</u>	<u>\$ 795,049</u>	<u>\$ 42,779</u>	<u>\$ 2,588,275</u>

	107 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>

	107 年度			
	建設部門	營造部門	旅館部門	合計
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>

2. 合約餘額

	108.12.31	107.12.31
合約資產-承攬工程	\$ 7,552	\$ 2,269
減：備抵損失	—	—
	<u>\$ 7,552</u>	<u>\$ 2,269</u>
合約負債-銷售房地	\$ 1,073,849	\$ 628,870
合約負債-租賃	7,514	5,386
	<u>\$ 1,081,363</u>	<u>\$ 634,256</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 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日並無其他重大變動之情形。

(二十一) 營業成本

	108 年度	107 年度
租賃成本	\$ 125,607	\$ 98,627
營建成本	1,670,323	2,747,337
勞務成本	18,389	4,587
存貨跌價損失	—	1,060
旅宿成本	7,782	431
餐飲成本	7,004	—
	<u>\$ 1,829,105</u>	<u>\$ 2,852,042</u>

(二十二) 營業外收入及支出

1. 其他收入

	108 年度	107 年度
利息收入	\$ 2,377	\$ 367
股利收入	288	397
其他收入-其他	24,282	30,348
	<u>\$ 26,947</u>	<u>\$ 31,112</u>

2. 其他利益及損失

	108 年度	107 年度
報廢損失	(\$ 13)	(\$ 17)
其他損失	(928)	(5,914)
透過損益按公允 價值衡量之金融 資產淨損益	—	758
	<u>(\$ 941)</u>	<u>(\$ 5,173)</u>

3. 財務成本

	108 年度	107 年度
利息費用	\$ 79,090	\$ 72,254
減：符合要件之資產 資本化金額	(39,827)	(49,152)
	<u>\$ 39,263</u>	<u>\$ 23,102</u>

(二十三) 用人、折舊、折耗及攤銷費用

	1	0	8	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	\$	28,768	\$	90,260	\$ 119,028
勞健保費用		2,621		7,754	10,375
退休金費用		1,468		3,221	4,689
董事酬金		—		17,278	17,278
其他員工福利費用		760		3,186	3,946
折舊費用		100,732		15,421	116,153
攤銷費用		—		395	395

	1	0	7	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	\$	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

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

本公司民國108年度員工酬勞及董事酬勞係按當年度稅前淨利扣除員工酬勞及董事酬勞前之金額按比率估列，民國108年度估列金額皆為8,510仟元。本公司民國107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107年度估列金額皆為21,117仟元。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108年3月15日經董事會決議之民國107年度員工酬勞及董事酬勞金額為21,117仟元，與民國107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108年度員工酬勞8,510仟元及董事酬勞8,510仟元，前述擬配發金額與本公司108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事酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十四) 所得稅

1. 認列於損益之所得稅

	1 0 8 年 度	1 0 7 年 度
本期所得稅：		
年初至本期末產生之應付所得稅	\$ 18,195	\$ 49,204
土地增值稅計入本期所得稅	7,354	76,174
補繳未分配盈餘加徵	8,491	—
以前年度所得稅費用於本年度之調整	850	13,801
本期所得稅總額	<u>34,890</u>	<u>139,179</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	(12,080)	(48,747)
遞延所得稅總額	<u>(12,080)</u>	<u>(48,747)</u>
所得稅費用	<u>\$ 22,810</u>	<u>\$ 90,432</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：

	1 0 8 年 度	1 0 7 年 度
稅前利益	\$ 415,248	\$ 1,018,249
稅前淨利按法定稅率計算之稅額	\$ 83,526	\$ 205,181
調整項目之稅額影響數：		
免稅所得	(71,265)	(179,105)
計算課稅所得時不予計入項目之影響數	7,379	25,039
未分配盈餘加徵	8,491	—
土地增值稅計入當期所得稅	7,354	76,174
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	(3,482)	(9,550)
逆流交易未實現銷貨利益所產生之遞延所得稅費用	2,037	7,639
以前年度所得稅費用於本年度之調整	850	13,801
遞延所得稅淨變動數		
暫時性差異	(12,080)	(48,747)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 22,810</u>	<u>\$ 90,432</u>

(2) 認列於其他綜合損益之所得稅

	1 0 8 年 度	1 0 7 年 度
所得稅(利益)		
與確定福利計畫之再衡量數有關	\$ 792	\$ 836
	<u>\$ 792</u>	<u>\$ 836</u>

我國於民國 107 年 2 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 107 年度施行。此外，民國 107 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：

1 0 8 年 度	期 初 餘 額	本 期 變 動	期 末 餘 額
暫時性差異			
借記/(貸記)損益表			
未實現存貨跌價損失	\$ 1,494	\$ —	\$ 1,494
未實現投資損(益)	4,824	315	5,139
金融資產減損損失	834	—	834
未實現不休假獎金	699	38	737
非固定資產之土地借款利息遞延認列	58,842	2,610	61,452
遞延銷售費財務稅務認列之差異	27,562	17,695	45,257
淨確定福利負債—非流動	4,581	(1,318)	3,263
未實現租金收入	(6,505)	(6,765)	(13,270)
未實現呆帳損失及其他	14,667	518	15,185
未實現租金支出	1,605	(1,605)	—
未實現銷貨利益	40,847	347	41,194
聯屬公司間未實現銷貨毛利	433	(433)	—
虧損扣抵	2,381	245	2,626
小計	<u>152,264</u>	<u>11,647</u>	<u>163,911</u>
借記/(貸記)其他綜合損益			
確定福利計畫之再衡量數	703	(792)	(89)
遞延所得稅資產	<u>\$ 152,967</u>	<u>\$ 10,855</u>	<u>\$ 163,822</u>

1 0 7 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

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

	所得稅申報核定情形
本公司	核定至民國 106 年度
子公司-建高工程(股)公司	核定至民國 106 年度
子公司-台大興興業(股)公司	核定至民國 106 年度
子公司-順鼎建設(股)公司	核定至民國 106 年度

(二十五) 每股盈餘

計算每股盈餘之分子及分母揭露如下：

	1 0	8	年 度
	稅後金額	加權平均流通在 外股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
屬於普通股股東 之本年度盈餘	\$ 392,726	236,663	\$ 1.66
	1 0	7	年 度
	稅後金額	追溯後加權平均流 通在外股數(仟股)	追 溯 後 每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
屬於普通股股東 之本年度盈餘	\$ 928,325	236,663	\$ 3.92

(二十六) 與非控制權益之交易

1. 本公司於民國 108 年 8 月以議價方式向非控制權益之鼎峰不動產開發有限公司取得子公司-順鼎建設(股)公司之股權，對價總額為 22,400 仟元，相關非控制權益於出售日之帳面金額為 31,740 仟元，該等交易減少非控制權益 31,740 仟元，歸屬於母公司之業主權益增加 9,340 仟元。
2. 本公司於民國 107 年 11 月以議價方式向非控制權益之鼎峰不動產開發有限公司取得子公司-順鼎建設(股)公司之股權，對價總額為 71,750 仟元，相關非控制權益於出售日之帳面金額為 101,676 仟元，該等交易減少非控制權益 101,676 仟元，歸屬於母公司之業主權益增加 29,926 仟元。
3. 綜上所述，本公司民國 108 年度及 107 年度因與非控制權益之交易而產生之資本公積明細如下：

	108 年度	107 年度
取得非控制權益：		
取得非控制權益之帳面價值	\$ 31,740	\$ 101,676
支付與非控制權益之對價	(22,400)	(71,750)
資本公積-取得或處分子公司股權價格與帳 面金額差額	\$ 9,340	\$ 29,926

(二十七) 資本管理

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

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

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

(二十八) 非現金交易及投資及籌資活動

合併公司來自籌資活動之負債之調節如下表：

	108.01.01	現金流量	非現金之變動	108.12.31
短期借款	\$ 91,000	\$ 966,154	\$ —	\$ 1,057,154
應付短期票券	3,380,300	790,000	—	4,170,300
租賃負債	610,995	(67,694)	(7,668)	535,633
	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	本公司之主要管理人員(本公司及子公司之董事長)
巫文	傑	本公司之主要管理人員及子公司-順鼎建設(股)公司之監察人
王力	慶	本公司之主要管理人員
巫承	勳	本公司之主要管理人員(108年6月6日解任)
林益	任	本公司之主要管理人員
巫國	想	本公司之主要管理人員
林嘉	典	其他關係人
林家	慶	其他關係人(子公司-順鼎建設(股)公司法人董事之法人代表人)(108年10月解任)
天盛投資股份有限公司		其他關係人
天興投資股份有限公司		其他關係人

關係人名稱	與本公司之關係
天啟投資有限公司	其他關係人
財團法人順天文教基金會	其他關係人
鼎峰不動產開發有限公司	其他關係人(子公司-順鼎建設(股)公司之法人董事)(108年10月解任)

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，於編製合併合併財務報告時已予以銷除，並未揭露於本附註。

(二) 本公司與其他關係人間之交易明細揭露如下：

1. 本公司對關係人之重大銷貨金額及其未結清餘額如下：

	營業收入	
	108 年度	107 年度
其他關係人	\$ 92,761	\$ —

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：

	在建土地	
	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
本公司主要管理人員	\$ 272,894	\$ —

	合約負債	
	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
其他關係人	\$ 1,010	\$ 17,116

	租賃負債-流動	
	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
其他關係人	\$ 120	\$ —

	租賃負債-非流動	
	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
其他關係人	\$ 960	\$ —

	捐贈支出	
	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
其他關係人	\$ 500	\$ —

其他收入

	108年12月31日	107年12月31日
其他關係人	\$ 4,479	\$ —

3. 在建費用-勞務費

子公司-順鼎建設(股)公司與鼎峰不動產有限公司簽訂一整合服務協議書，協議鼎峰不動產有限公司協助子公司-順鼎建設(股)公司購買新北市三重段開發案所需之土地，子公司-順鼎建設(股)公司於104年度支付服務費5,438仟元(未稅)。後因未能達成服務約定，於107年度收回。

4. 主要管理階層薪酬資訊(包括董事、總經理及副總經理等主要管理階層)

	108年度	107年度
短期員工福利	\$ 32,559	\$ 57,683
退職後福利	482	368
合計	\$ 33,041	\$ 58,051

5. 其他

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

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，係由子公司董事長柯興樹共同連帶保證。

子公司-順鼎建設(股)公司因業務需要，向金融機構簽訂借款合同，係由子公司董事長柯興樹及其他關係人林家慶共同連帶保證，因其他關係人林家慶解任，於108年11月更換為子公司之監察人巫文傑擔任共同連帶保證。

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

八、質押之資產

下列資產業已提供作為銀行借款之擔保品或其用途受到限制：

資產名稱	108.12.31	107.12.31	擔保用途
不動產、廠房及設備及投資性不動產	\$ 2,796,729	\$ 2,180,588	商業本票
營建用地	1,436,074	1,759,271	商業本票
在建房地	3,607,337	1,261,717	商業本票、短期借款
待售房地	394,664	1,056,098	商業本票
其他流動資產	467,992	581,464	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
	\$ 8,768,132	\$ 6,904,474	

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 108 年 12 月 31 日承諾事項及或有事項包括：

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

	合約期間
經濟部	108.02.01~112.01.31

- (三) 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：

	108.12.31	107.12.31
已簽訂之銷售合約價款	\$ 6,675,109	\$ 2,398,409
已依約收取金額	\$ 1,028,237	\$ 554,886

- (四) 本公司開立 4,082,000 仟元之保證票據，作為向兆豐票券金融股份有限公司台中分公司等票券公司發行商業本票之保證。

- (五) 本公司開立 50,000 仟元之保證票據予教育部，作為西屯區惠國段 24 地號土地租賃，不得經營特種行業，如違約時之懲罰性違約賠償擔保本票。

- (六) 本公司開立 6,829,000 仟元之保證票據，作為向台灣銀行台中分行等銀行借款之保證。

- (七) 本公司開立 70,000 仟元之保證票據予台灣土地銀行台中分行，作為順天經貿廣場履約之保證。

- (八) 本公司開立 500,000 仟元之保證票據予台灣銀行台中分行，作為雲林科技工業區履約之保證。

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

- (十) 閱基開發股份有限公司(以下簡稱閱基公司)與鼎峰不動產開發有限公司(以下簡稱鼎峰公司)間有債務糾紛，閱基公司請求本公司將鼎峰公司所有順鼎公司股票交付並移轉予閱基公司，唯本公司並未持有該等股票，本訴訟案件目前在台灣新竹地方法院 107 年重訴字第 242 號審理中。

- (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 104 年 12 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 106 年度追減後，契約總價款變更為新台幣 299,348 仟元(含稅)，又於民國 108 年度追加後，契約總價款變更為新台幣 306,134 仟元(含稅)，截至民國 108 年底止，未認列合約承諾為 9,943 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 106 年 9 月簽訂雲林科技工業區聯外道路(二)工程承攬契約，於民國 108 年度追加後，契約總價款變更為新台幣 717,519 仟元(含稅)，截至民國 108 年底止，未認列合約承諾為 117,471 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 108 年 9 月簽訂台南科技工業區承攬契約，契約總價款新台幣 328,926 仟元(含稅)，截至民國 108 年底止，未認列合約承諾為 104,349 仟元。
- (十五) 子公司-順鼎建設(股)公司截至 108 年 12 月 31 日與第三人等 28 人簽訂合建契約書，同意共同興建坐落於新北市三重區三重段 328 地號等土地之住宅大樓，並已支付 106,242 仟元做為合建履約保證金，並開立保證票據 125,242 仟元。
- (十六) 子公司-順鼎建設(股)公司與瑞助營造(股)公司於民國 107 年 11 月簽訂順鼎建設三重段店鋪住宅新建工程承攬契約，契約總價款新台幣 980,000 仟元(含稅)，截至民國 108 年底止，未認列合約承諾為 735,000 仟元。
- (十七) 子公司-順鼎建設(股)公司截至 108 年 12 月 31 日向兆豐票券金融(股)公司—台北分公司發行商業本票所開立之保證票據計 1,058,200 仟元。
- (十八) 子公司-順天環匯企業(股)公司截至 108 年 12 月 31 日向兆豐票券金融(股)公司—台中分公司發行商業本票所開立之保證票據計 242,000 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：

	108年12月31日				
	帳面金額	合約現金流量	一年以內	一至五年	五年以上
非衍生金融負債					
銀行借款	\$ 1,057,154	\$ 1,057,154	\$ 1,057,154	\$ —	\$ —
應付短期票券	4,167,308	4,170,300	4,170,300	—	—
應付票據(含關係人)	185,733	185,733	185,733	—	—
應付帳款(含關係人)	191,984	191,984	32,833	159,151	—
其他應付款	143,905	143,905	143,849	56	—
租賃負債(含非流動)	535,633	668,533	53,337	95,246	519,950
存入保證金	27,567	27,567	9,408	14,171	3,988
	<u>\$ 6,309,284</u>	<u>\$ 6,445,176</u>	<u>\$ 5,652,614</u>	<u>\$ 268,624</u>	<u>\$ 523,938</u>

	107年12月31日				
	帳面金額	合約現金流量	一年以內	一至五年	五年以上
非衍生金融負債					
銀行借款	\$ 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>

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108年度及107年度之淨利將分別增加/減少5,224仟元及3,469仟元。

(三) 公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：
 - 第一等級：企業於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價(未經調整)。活絡市場係指有充分頻率及數量之資產或負債交易發生，以在持續基礎上提供定價資訊之市場。
 - 第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。
 - 第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。
2. 非以公允價值衡量之金融工具，包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款及其他應付款的帳面金額係公允價值之合理近似值。
3. 公允價值資訊

(1) 金融工具之種類及公允價值

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

108.12.31

	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	716,418	—	—	—	—
應收票據及應收帳款	327,145	—	—	—	—
其他應收款	1,008	—	—	—	—
代付款	582,278	—	—	—	—
工程存出保證金	140,254	—	—	—	—
其他金融資產-受限制銀行存款	464,685	—	—	—	—
存出保證金	65,674	—	—	—	—
小計	2,297,462	—	—	—	—
金融資產合計	\$ 2,308,684	\$ —	\$ —	\$ 11,222	\$ 11,222
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 1,057,154	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —
應付短期票券	4,167,308	—	—	—	—
應付票據及應付帳款	377,717	—	—	—	—
其他應付款	143,905	—	—	—	—
租賃負債-流動	44,432	—	—	—	—
暫收款	198,822	—	—	—	—
租賃負債-非流動	491,201	—	—	—	—
存入保證金	27,567	—	—	—	—
小計	6,508,106	—	—	—	—
金融負債合計	\$ 6,508,106	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —

107.12.31

	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					
以成本衡量之金融資產-非流動	\$ 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	—	—	—	—
代付款	321,487	—	—	—	—
工程存出保證金	136,840	—	—	—	—
其他金融資產-受限制銀行存款	578,838	—	—	—	—
存出保證金	116,430	—	—	—	—
小計	1,631,411	—	—	—	—
金融資產合計	\$ 1,642,633	\$ —	\$ —	\$ 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	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —

4. 按公允價值衡量或揭露金融工具之公允價值評價技術

(1) 非衍生金融工具

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

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

合併公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

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

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

- 5.民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日無第一等級與第二等級間之任何移轉。
- 6.民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日無自第三等級轉入及轉出之情形。

(四) 財務風險管理目的及政策

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

合併公司之重要財務活動，係經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 108 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：附表四。
9. 從事衍生性商品交易：無。
10. 其他：母子公司間業務關係及重要交易往來情形：附表五。

(二) 轉投資事項相關資訊

被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊：附表六。

(三) 大陸投資資訊：無。

附表一：期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)

民國 108 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			未備註	
				股數(仟)	帳面金額(註3)	持股比例	公允價值	(註4)
順天建設股份有限公司	全國廣播股份有限公司股票	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	361	3,816	4.40%	3,816	
順天建設股份有限公司	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	
順天建設股份有限公司	中威光電股份有限公司股票	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	283	—	10.09%	—	

註1：本表所稱有價證券，係指屬國際財務報導準則第9號「金融工具」範圍內之股票、債券、受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 108 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	在建土地	108.02.27	1,102,600 (含稅)	1,102,600 (含稅)	楊○賢等 18 人	有	三實(股)公司	無	103.01.06	92,775 (含稅)	依規定應鑑價並取具鑑價報告，其鑑價金額為 \$1,113,649 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票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 108 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	授信期間	單價	授信期間	應付票據餘額		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	283,483	98.43%	依工程合約付款	—	—	應付票據 104,131	92.29%	註1、註5
順天建設股份有限公司	柯興樹	本公司董事長	111,638	8.88%	依買賣合約付款	—	—	應付帳款 28,798	66.78%	註1、註5

註 1：建高工程股份有限公司民國 108 年度認列營建收入-台南工業區 297,546 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票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。

表四：應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上
民國 108 年度：

單位：新台幣仟元

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人款項餘	週轉率(次)	逾期逾金	應收關係人款項		應收關係人款項呆帳金額	提列備抵
						處	方式		
建高工 程有 限公 司	順天 建設 股份 有限 公司	母 公 司	應收票據	2.67	—	—	—	104,131	—
			應收帳款						

附表五：母子公司間業務關係及重要交易往來情形

民國 108 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	393,164	依一般正常交易條件	3.2%
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	23,231	依一般正常交易條件	0.2%
0	順天建設股份有限公司	建高工程股份有限公司	2	代付款	311,202	依一般正常交易條件	2.5%
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	178,894	依一般正常交易條件	6.9%
0	順天建設股份有限公司	順鼎建設股份有限公司	2	在建房地	19,835	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	19,843	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	1.4%
0	順天建設股份有限公司	順鼎建設股份有限公司	1	利息收入	4,370	依一般正常交易條件	0.2%
0	順天建設股份有限公司	順天環匯企業股份有限公司	1	應收帳款	6,959	依一般正常交易條件	0.1%
1	建高工程股份有限公司	順天建設股份有限公司	2	應收票據	104,131	依一般正常交易條件	0.9%
1	建高工程股份有限公司	順天建設股份有限公司	2	應收帳款	28,798	依一般正常交易條件	0.2%
1	建高工程股份有限公司	順天建設股份有限公司	2	使用權資產	15,782	依一般正常交易條件	0.1%
1	建高工程股份有限公司	順天建設股份有限公司	2	合約負債	385,216	依一般正常交易條件	3.1%
1	建高工程股份有限公司	順天建設股份有限公司	2	租賃負債	14,134	依一般正常交易條件	0.1%
1	建高工程股份有限公司	順天建設股份有限公司	2	營業收入	168,035	依一般正常交易條件	6.5%
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	186,676	依一般正常交易條件	1.5%
3	順天環匯企業股份有限公司	順天建設股份有限公司	2	不動產、廠房及設備	126,257	依一般正常交易條件	1.0%
3	順天環匯企業股份有限公司	順天建設股份有限公司	2	應收帳款	5,976	依一般正常交易條件	—
3	順天環匯企業股份有限公司	順天建設股份有限公司	2	營業收入	25,866	依一般正常交易條件	1.0%

註 1：母公司及子公司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，以期未餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益科目者，以期未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係由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 108 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		期股	未		持	有	被投資公司 本期損益 (註 2、(2))	本期認列之 投資(損)益 (註 2、(3))	備註
				本 期 末	去 年 底		數 比	率 金					
順天建設(股)公司	建高工程股 份有限公司	中 華 民 國	1. 土木建築營造業。 2. 建築材料買賣。	133,003	133,003	18,116	100.00%	194,927	29,300	26,015	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。	24,213	23,252	2,427	95.16%	22,304	(152)	(145)	子公司 (註 3)		
順天建設(股)公司	順鼎建設股 份有限公司	中 華 民 國	1. 住宅及大樓開發租 售。 2. 都市更新重建業。	447,650	297,250	48,800	85.61%	463,130	(1,753)	(5,842)	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	150,000	15,000	100.00%	26,735	6,626	6,626	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 108 年度及民國 107 年度有關營運部門資訊列示如下：

	1	0	8	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	\$ 1,750,446	\$ 795,049	\$ 42,780	\$ —	\$ 2,588,275
部門間收入	2,380	168,035	25,866	(196,281)	—
利息收入	5,553	1,191	3	(4,370)	2,377
利息費用	35,518	388	3,619	(262)	39,263
折舊與攤銷	110,012	1,321	5,215	—	116,548
採用權益法認列之損益份額	26,654	—	—	(26,654)	—
其他重大非現金項目：資產	—	—	—	—	—
減損					
應報導部門損益	408,035	36,786	9,424	(34,308)	419,937
資產					
採用權益法之投資	707,096	—	—	(707,096)	—
非流動資產資本支出	4,839	—	1,117	—	5,956
應報導部門資產	12,311,053	2,634,000	387,821	(3,247,046)	12,085,828
應報導部門負債	7,327,311	2,186,740	234,672	(2,149,599)	7,599,124

(1) 應報導部門收入總額應銷除部門間收入\$196,281 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\$4,689 仟元。

(3) 部門資產不包括遞延所得稅資產\$163,822 仟元及商譽\$0 仟元。

(4) 部門負債不包括淨確定福利負債-非流動\$14,740 仟元及本期所得稅負債\$24,718 仟元。

(5) 資本支出包括新增之不動產、廠房及設備、無形資產與投資性不動產。

收入

應報導部門收入總計	\$ 2,784,556
銷除部門間收入	(196,281)
企業收入	\$ 2,588,275

損益

應報導部門損益總計	\$ 419,937
未分攤金額：	
退休金費用	(4,689)
稅前淨利	\$ 415,248

<u>資產</u>	
應報導部門資產總計	\$ 12,085,828
其他未分攤金額：	
遞延所得稅資產	163,822
企業資產	<u>\$ 12,249,650</u>
<u>負債</u>	
應報導部門負債總計	\$ 7,599,124
其他未分攤金額：	
淨確定福利負債	14,740
本期所得稅負債	24,718
企業負債	<u>\$ 7,638,582</u>

	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>7</u>	<u>年</u>	<u>度</u>	
	<u>建設部門</u>	<u>營造部門</u>	<u>旅館部門</u>	<u>調整及沖銷</u>	<u>合</u>	<u>併</u>
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	2,385,041	366,285	(3,115,120)		10,061,534
應報導部門負債	5,548,760	2,002,226	221,800	(2,250,560)		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。

<u>收入</u>	
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>
<u>損益</u>	
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	<u>\$ 10,214,501</u>
<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	<u>\$ 5,583,748</u>

2. 本公司之應報導部門係策略性事業單位，以提供不同產品及勞務。由於每一策略性事業單位需要不同技術及行銷策略，故須分別管理。
3. 本公司有三個應報導部門：建設部門、營造部門及旅館部門，建設部門係委託營造廠商興建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

	108 年度		107 年度	
	金額	所佔比例 (%)	金額	所佔比例 (%)
來自營造部門之某客戶	<u>\$ 165,369</u>	6.4%	<u>\$ 4,972</u>	0.12%

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 108 年及 107 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表，以及個體財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則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 108 年及 107 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核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 108 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 108 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(含審計委員會或監察人)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有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響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 108 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



金融監督管理委員會

核准文號(102)金管證審字第 1020054253 號

會計師 黃祥穎



行政院金融監督管理委員會證券期貨局

核准文號金管證(六)第 0930144676 號

中 華 民 國 1 0 9 年 3 月 1 9 日


 順天建設股份有限公司
 個體資產負債表
 民國 108 年及 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	108 年 12 月 31 日		107 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)	\$ 123,767	1.1	\$ 34,761	0.4
1150	應收票據淨額(附註四及六)	1,574	—	433	—
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)	304,173	2.8	332,970	3.5
1180	應收帳款-關係人淨額 (附註四、五及七)	7,672	0.1	—	—
1200	其他應收款(附註四)	20,335	0.2	15,996	0.2
130X	存貨(附註四、五、六、七、八及九)	5,268,228	47.6	5,262,431	55.9
1410	預付款項	2,284	—	1,651	—
1470	其他流動資產 (附註四、六、七及八)	1,088,303	9.8	944,437	10.0
1480	取得合約之增額成本-流動 (附註四)	132,067	1.2	33,244	0.4
11XX	流動資產合計	6,948,403	62.8	6,626,340	70.4
15XX	非流動資產				
1510	透過損益按公允價值衡量之金融 資產-非流動(附註四及六)	11,222	0.1	11,222	0.1
1550	採用權益法之投資 (附註四、五及六)	707,096	6.4	501,568	5.3
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、六及八)	64,233	0.6	68,931	0.7
1755	使用權資產 (附註四及六)	34,539	0.3	—	—
1760	投資性不動產淨額 (附註四、六及八)	3,070,477	27.8	1,941,070	20.7
1780	無形資產(附註四及五)	266	—	288	—
1840	遞延所得稅資產 (附註四、五及六)	158,325	1.4	145,655	1.6
1900	其他非流動資產(附註八)	65,387	0.6	115,794	1.2
15XX	非流動資產淨額	4,111,545	37.2	2,784,528	29.6
1XXX	資產總額	\$ 11,059,948	100.0	\$ 9,410,868	100.0

(接次頁)

(承前頁)


順天建設股份有限公司
個體資產負債表
民國 108 年及 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	108 年 12 月 31 日		107 年 12 月 31 日	
		金額	%	金額	%
負 債					
21XX	流動負債				
2100	短期借款(附註六、七、八及九)	\$ 1,057,154	9.6	\$ 91,000	1.0
2110	應付短期票券(附註六、七、八及九)	3,457,095	31.3	2,568,178	27.3
2130	合約負債-流動 (附註四、六、七及九)	1,035,797	9.4	560,300	5.9
2150	應付票據	8,702	0.1	14,989	0.2
2160	應付票據-關係人(附註七)	104,131	0.9	222,875	2.4
2170	應付帳款	8,348	0.1	10,463	0.1
2180	應付帳款-關係人(附註七)	34,774	0.3	561,218	5.9
2200	其他應付款(附註四)	116,202	1.0	243,138	2.6
2230	本期所得稅負債(附註四)	19,952	0.2	31,725	0.3
2250	負債準備-流動(附註四及六)	1,917	—	1,855	—
2280	租賃負債-流動 (附註四及六)	43,663	0.4	—	—
2399	其他流動負債-其他(附註六)	117,626	1.0	515,280	5.5
21XX	流動負債合計	6,005,361	54.3	4,821,021	51.2
25XX	非流動負債				
2580	租賃負債-非流動 (附註四及六)	490,211	4.4	—	—
2640	淨確定福利負債-非流動 (附註四、五及六)	7,735	0.1	15,039	0.1
2645	存入保證金	27,859	0.3	26,329	0.3
25XX	非流動負債合計	525,805	4.8	41,368	0.4
2XXX	負債總額	6,531,166	59.1	4,862,389	51.6
權 益					
31XX	歸屬於母公司業主之權益				
3100	股本(附註六)	2,449,919	22.1	2,227,199	23.7
3200	資本公積(附註六)	296,068	2.7	271,996	2.9
3300	保留盈餘(附註六)				
3310	法定盈餘公積	719,482	6.5	626,650	6.7
3350	未分配盈餘	1,088,644	9.8	1,447,951	15.4
3500	庫藏股票(附註四及六)	(25,331)	(0.2)	(25,317)	(0.3)
3XXX	權益總額	4,528,782	40.9	4,548,479	48.4
	負債及權益總額	\$ 11,059,948	100.0	\$ 9,410,868	100.0

董事長：柯興樹



經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯



(請參閱後附個體財務報告附註)


 順天建設股份有限公司
 個體綜合損益表
 民國 108 年度及 107 年度

單位：新台幣仟元
 (除每股盈餘為新台幣元外)

代碼	項目	108年度		107年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註四、六及七)	\$ 1,752,826	100.0	\$ 3,739,865	100.0
5000	營業成本(附註六及七)	1,092,310	62.3	2,357,162	63.0
5900	營業毛利	660,516	37.7	1,382,703	37.0
5910	未實現銷貨利益	-	-	(126,257)	(3.4)
5920	已實現銷貨利益	623	-	156	-
5950	營業毛利淨額	661,139	37.7	1,256,602	33.6
6000	營業費用(附註七)				
6100	推銷費用	185,627	10.6	134,296	3.6
6200	管理費用	87,233	5.0	142,315	3.8
6000	營業費用合計	272,860	15.6	276,611	7.4
6900	營業利益	388,279	22.1	979,991	26.2
7000	營業外收入及支出				
7010	其他收入(附註六及七)	29,107	1.7	33,527	0.9
7020	其他利益及損失(附註六)	(20)	-	(4,996)	(0.1)
7050	財務成本(附註四及六)	(35,519)	(2.0)	(20,474)	(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)	26,654	1.5	25,573	0.6
7000	營業外收入及支出合計	20,222	1.2	33,630	0.9
7900	稅前淨利	408,501	23.3	1,013,621	27.1
7950	所得稅費用(利益)(附註四、五及六)	15,775	(0.9)	85,296	2.3
8200	本期淨利	392,726	22.4	928,325	24.8
	其他綜合損益(淨額)				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再衡量數	1,730	0.1	3,328	0.1
8349	與不重分類之項目相關之所得 稅(利益)(附註六)	793	-	836	-
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	937	0.1	2,492	0.1
8500	本期綜合損益總額	\$ 393,663	22.5	\$ 930,817	24.9
	每股盈餘(附註四及六)				
9750	基本每股盈餘	\$ 1.66		\$ 3.92	

(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108年及107年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項目	股本	資本公積	保留盈餘		庫藏股票	權益總額
			法定盈餘公積	未分配盈餘		
民國107年1月1日餘額	\$ 2,227,199	\$ 232,978	\$ 598,722	\$ 812,656	\$ (25,317)	\$ 3,846,238
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	598,722	812,326	(25,317)	3,845,908
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	27,928	(27,928)	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(267,264)	-	(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票價格與帳面價值差額	-	29,927	-	-	-	29,927
107年度淨利	-	-	-	928,325	-	928,325
107年度稅後其他綜合損益	-	-	-	2,492	-	2,492
民國108年1月1日餘額	2,227,199	271,996	626,650	1,447,951	(25,317)	4,548,479
追溯適用之影響數	-	-	-	8,022	-	8,022
民國108年1月1日追溯適用後餘額	2,227,199	271,996	626,650	1,455,973	(25,317)	4,556,501
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	92,832	(92,832)	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(445,440)	-	(445,440)
股票股利	-	-	-	(222,720)	-	-
發放子公司股利視同未發放	-	15,144	-	-	-	15,144
以往年度未發放股利喪失請求權	-	7	-	-	-	7
實際取得或處分子公司股票價格與帳面價值差額	-	8,907	-	-	-	8,907
子公司購入母公司之股票視為庫藏股票	-	14	-	-	(14)	-
108年度淨利	-	-	-	392,726	-	392,726
108年度稅後其他綜合損益	-	-	-	937	-	937
民國108年12月31日餘額	\$ 2,449,919	\$ 296,068	\$ 719,482	\$ 1,088,644	\$ (25,331)	\$ 4,528,782

(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
個體現金流量表
民國108年及107年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	108年度	107年度
營業活動之現金流量		
本期稅前淨利	\$ 408,501	\$ 1,013,621
調整項目		
不影響現金流量之收益費損項目		
在建費用	9	11
租賃成本	95,604	32,625
營業成本-存貨跌價損失	-	1,060
折舊費用	14,145	5,273
攤銷費用	247	194
透過損益按公允價值衡量金融資產利益	-	(758)
股利收入	(288)	-
利息收入	(5,545)	(4,690)
利息費用	35,519	20,474
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	(26,654)	(25,573)
未實現銷貨利益(損失)	(623)	126,101
其他收入	(3,760)	(26,080)
處份及報廢不動產、廠房及設備損失	13	17
其他損失	-	5,408
調整項目合計	108,667	134,062
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	(1,140)	20,763
應收票據-關係人	417	(417)
應收帳款	30,033	(13,008)
應收帳款-關係人	(7,672)	4,708
其他應收款	31	(173)
存貨	(668,161)	1,620
預付款項	(633)	38,460
其他流動資產	(143,867)	891,881
取得合約之增額成本-流動	(98,823)	(8,780)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(889,815)	935,054
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債	475,500	(454,397)
應付票據	(6,287)	(2,758)
應付票據-關係人	(118,744)	82,251
應付帳款	(1,891)	6,543
應付帳款-關係人	(526,444)	(54,722)
其他應付款	(121,061)	180,191
其他流動負債	(397,584)	(996,219)
淨確定福利負債-非流動	(5,356)	(742)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(701,867)	(1,239,853)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(1,591,682)	(304,799)

(接次頁)

(承前頁)

營運產生之現金流入(流出)	(1,074,514)	842,884
收取之股利	288	25,696
收取之利息	1,176	321
支付之利息	(35,461)	(19,937)
支付之所得稅	(40,565)	(117,508)
營業活動之淨現金流入(流出)	<u>(1,149,076)</u>	<u>731,456</u>
<u>投資活動之現金流量</u>		
取得不動產、廠房及設備	(697)	-
取得投資性不動產	(3,182)	(1,026)
採權益法之長期股權投資增加	(151,361)	(221,750)
存出保證金(增加)減少	50,411	(50,415)
處分不動產、廠房及設備	7	-
取得無形資產	(225)	(202)
投資活動之淨現金流出	<u>(105,047)</u>	<u>(273,393)</u>
<u>籌資活動之現金流量</u>		
短期借款增加	966,154	33,000
應付短期票券增加(減少)	890,000	(212,000)
租賃負債本金減少	(70,150)	-
存入保證金增加	2,551	1,059
發放現金股利	(445,440)	(267,264)
庫藏股票買回成本	14	-
籌資活動之淨現金流入(流出)	<u>1,343,129</u>	<u>(445,205)</u>
本期現金及約當現金增加數	89,006	12,858
期初現金及約當現金餘額	34,761	21,903
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 123,767</u>	<u>\$ 34,761</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108年及民國107年12月31日

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

順天建設股份有限公司(以下簡稱本公司)設立於民國76年11月28日，主要經營委託營造廠商興建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93年11月起在臺灣證券交易所股份有限公司買賣。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告業已於民國109年3月19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108年起全面採用經金管會認可並於民國108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
國際財務報導準則第16號「租賃」	民國108年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」	民國108年1月1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
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	民國108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十六號「租賃」

國際財務報導準則第十六號「租賃」（以下簡稱國際財務報導準則第十六號）取代現行國際會計準則第十七號「租賃」（以下簡稱國際會計準則第十七號）、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」（以下簡稱國際財務報導解釋第四號）、解釋公告第十五號「營業租賃：誘因」及解釋公告第二十七號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

本公司採修正式追溯法過渡至國際財務報導準則第十六號，將初次適用之累積影響數調整民國108年1月1日之保留盈餘，相關會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1) 租賃定義

本公司先前係依據國際財務報導解釋第四號於合約開始日判斷一項協議是否屬或包含租賃。變更會計政策後則係以國際財務報導準則第十六號之租賃定義評估合約是否屬或包含租賃，會計政策詳附註四(四)。

過渡至國際財務報導準則第十六號時，本公司選擇採用權宜作法豁免評估初次適用日前之交易是否為租賃，亦即，將先前已辨識為租賃之合約直接適用國際財務報導準則第十六號之規定。先前已依據國際會計準則第十七號及國際財務報導解釋第四號辨識非屬租賃之合約則不再重新評估是否為租賃。因此，國際財務報導準則第十六號所規定之租賃定義僅適用於初次適用日及之後所簽訂或變更之合約。

(2) 承租人

本公司為承租人之交易，先前係依據租賃合約是否已移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬評估其分類。於國際財務報導準則第十六號下，則針對租賃合約於資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。

本公司選擇將承租廣告看板適用短期租賃之認列豁免。

- 先前於國際會計準則第十七號下分類為營業租賃之合約

過渡時，租賃負債係以剩餘租賃給付現值衡量，並使用初次適用日本公司增額借款利率折現。使用權資產則以下列金額之一衡量：

(a) 該使用權資產之帳面金額，如同自開始日已適用國際財務報導準則第十六號，但使用初次適用日之承租人增額借款利率折現。本公司適用此方式於其大型不動產租賃；或

(b) 租賃負債之金額，調整與該租賃有關之所有預付或應付之租賃給付金額。本公司適用此方式於前述以外之其他所有租賃。

此外，本公司採用以下權宜作法過渡至國際財務報導準則第十六號：

- (a) 針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率。
- (b) 依其於初次適用日前刻依據國際會計準則第三十七號「負債準備、或有負債及或有資產」有關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。
- (c) 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。
- (d) 不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中。
- (e) 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。

- 先前分類為融資租賃之合約

針對先前於國際會計準則第十七號下分類為融資租賃之合約，使用權資產及租賃負債於初次適用日之帳面金額，即為該日前刻依據國際會計準則第十七號所衡量租賃資產及租賃負債之金額。

(3) 出租人

除轉租外，本公司無須針對其為出租人之交易於過渡至國際財務報導準則第十六號時進行任何調整，而係自初次適用日起適用國際財務報導準則第十六號處理其出租交易。

於國際財務報導準則第十六號下，應基於使用權資產而非標的資產評估轉租之分類。過渡時，本公司針對先前適用國際會計準則第十七號下分類為營業租賃之轉租重新評估其分類後，認為該轉租於國際財務報導準則第十六號下應分類為融資租賃。

(4) 對財務報告之影響

過渡至國際財務報導準則第十六號時，本公司於初次適用日認列使用權資產(含轉列投資性不動產部分)、租賃負債及除列其他應付款之金額分別為 609,164 仟元、609,164 仟元及 6,955 仟元，併同追溯子公司保留盈餘 1,067 仟元，差額認列於保留盈餘 8,022 仟元。租賃負債係以本公司初次適用日之增額借款利率將租賃給付折現，所使用之利率其加權平均數為 1.80%。

初次適用日之前一年度揭露之營業租賃承諾金額與初次適用日認列之租賃負債金額調節如下：

	108.1.1
107.12.31個體財務報告揭露之營業租賃承諾金額	\$ 747,479
認列豁免：	
短期租賃	(4,659)
	<u>\$ 742,820</u>
以108.1.1增額借款利率折現後之金額	\$ 609,164
108.12.31認列之融資租賃負債金額	—
於108.1.1認列之租賃負債金額	<u>\$ 609,164</u>

2. 國際財務報導解釋第二十三號「所得稅務處理之不確定性」

新解釋闡明於評估具不確定性之租稅處理對課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率之影響時，應假設租稅主管機關將依法審查相關金額，並且於審查時已取得所有相關資訊。

若評估後認為租稅主管機關很有可能接受一項具不確定性之租稅處理，則應以與租稅申報時所使用之處理一致之方式決定課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率；反之，若並非很有可能，則得以最有可能金額或期望值兩者較適用者，反映每一項具不確定性之租稅處理之影響。

(二) 尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響：

依據金管會民國108年7月29日金管證審字第1080323028號令，公開發行以上公司應自民國109年起全面採用經金管會認可並於民國109年生效之國際財務報導準則。相關準則及解釋彙列如下：

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9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	民國109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

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司之財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

(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號之修正「將負債分類為流動或非流動」	民國111年1月1日

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

本個體財務報告所採用之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. 負債符合下列條件之一者列為流動負債，非屬流動負債者列為非流動負債：

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

(五) 現金及約當現金

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

(六) 金融工具

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。

(八) 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。

(九) 代辦土地開發業務

代辦土地開發業務，係受政府單位之委託代為辦理開發，並負責對外銷售。

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

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

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

(十) 存貨/營建會計

本公司投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本。

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

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

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

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

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

(十一) 採用權益法之投資

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

子公司係指本公司具有控制之個體。

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

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

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

對前子公司剩餘投資係按喪失控制日之公允價值作為原始認列投資關聯企業之成本。

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

(十二) 不動產、廠房及設備

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

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

自有土地不提列折舊。當不動產、廠房及設備之重大項目須被定期重置時，本公司將該項目視為個別資產，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 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。

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

(十三)租賃(民國 108 年 1 月 1 日開始適用)

1. 租賃之判斷

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

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

— 客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。

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

2. 承租人

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

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

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

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

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

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

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

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

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

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

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

3. 出租人

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

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

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

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

(十四) 租賃(民國 108 年 1 月 1 日以前適用)

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) 客戶合約之收入

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

1. 房地銷售

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

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

2. 勞務服務收入

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

3. 財務組成部分

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

(二十) 客戶合約之成本

1. 取得合約之增額成本

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

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

(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五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

	108.12.31	107.12.31
現金：		
庫存現金及零用金	\$ 337	\$ 289
支票存款	97	109
活期存款	123,333	34,363
	<u>\$ 123,767</u>	<u>\$ 34,761</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

	108.12.31	107.12.31
應收票據—建設部門 —按攤銷後成本衡量	\$ 1,574	\$ 433
應收帳款—建設部門 —按攤銷後成本衡量 (含應收帳款關係人)	311,845	332,970
	<u>\$ 313,419</u>	<u>\$ 333,403</u>

1、本公司民國 108 年及 107 年 12 月 31 日針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。本公司民國 108 年及 107 年 12 月 31 日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

			108.12.31		
			應收票據及帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未	逾	期	\$ 313,569	—	\$ 150
			107.12.31		
			應收票據及帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未	逾	期	\$ 333,553	—	\$ 150

2、民國 108 年及 107 年 12 月 31 日並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

3、本公司應收帳款-代辦土地開發係應收估列代辦費收入，其明細如下：

	108.12.31	107.12.31	委託單位
雲林科技工業區	\$ 262,151	\$ 243,069	經濟部
台南科技工業區	28,763	—	經濟部
	<u>\$ 290,914</u>	<u>\$ 243,069</u>	

4、本公司應收帳款-代辦土地開發主要基於下列因素而未提列備抵評價：

- (1) 應收款項債權為政府機關，其償債能力應無疑慮。
- (2) 開發合約係約定土地租售收入優先償還開發成本而非限定其為唯一還款來源，因此本公司應收款項除可由租售收入回收歸墊外，另可爭取政府各項因應政策所提供之額度優先歸墊開發成本，因此工業區開發墊款之回收並無重大疑慮或不確定性。
- (3) 因開發主體及土地所有權均為政府機構，本公司係受託代辦開發單位，因此開發成本墊款之回收性與土地之市價無必然之關係。加以本公司呈送政府機關之成本售價審定或重審均高於帳載已代墊之開發成本費用，且迄今已出售之土地均按審定售價出售並已回收應收款項，對於收支結算超過實際開發成本墊款之結餘，則依各開發案所簽訂合約辦理。
- (4) 本公司應收代辦工業區開發款項以往歷史紀錄並未有實際發生呆帳情事，且經濟部工業局亦未曾聲明或表示不償還本公司代墊之各項開發成本。
- (5) 綜上所述，工業區開發墊款之回收並無重大疑慮或不確定性，尚不須提列備抵呆帳。

(三)存貨

	108.12.31	107.12.31
待售房地	\$ 596,619	\$ 2,116,653
營建用地	1,528,132	2,329,290
在建房地	3,145,657	803,124
預付土地款	—	15,544
減：備抵存貨跌價	(2,180)	(2,180)
	<u>\$ 5,268,228</u>	<u>\$ 5,262,431</u>

1、當期認列存貨相關費損：

	108.12.31	107.12.31
已出售存貨成本	\$ 1,092,310	\$ 2,356,102
存貨跌價損失	—	1,060
	\$ 1,092,310	\$ 2,357,162

2、民國 107 年度因存貨淨變現價值減少而增加銷貨成本—存貨跌價損失為 1,060 仟元。

3、提供擔保情形請參閱附註八。

4、利息資本化之情形如下：

	108.12.31	107.12.31
待售房地	\$ —	\$ 9,616
營建用地	193	2,607
預付土地款	—	24
在建房地	29,518	11,333
	\$ 29,711	\$ 23,580
利率區間	1.81%~1.91%	1.80%~1.84%

5、民國 108 年底及 107 年底待售房地業經投保，投保金額分別為 106,480 仟元及 113,180 仟元。

6、關係人交易情形請參閱附註七。

(四)其他流動資產

	108.12.31	107.12.31
暫付款	\$ 35,997	\$ 38,673
工程存出保證金	30,705	27,932
代付款-代辦土地開發	381,869	127,852
代付款-新北市三重段	166,841	166,841
其他代付款	8,206	4,301
其他金融資產-受限制銀行存款	464,685	578,838
	\$ 1,088,303	\$ 944,437

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

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

3.關係人交易情形請參閱附註七。

4.提供擔保情形請參閱附註八。

(五)採用權益法之投資

本公司採用權益法之投資列示如下：

	108.12.31		107.12.31	
投資子公司	\$	707,096	\$	501,568
	\$	707,096	\$	501,568

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	
		108.12.31	107.12.31	108.12.31	107.12.31
<u>普通股股票</u>					
建高工程(股)公司	土木工程 營造業 臺中市 西屯區	\$ 194,927	\$ 151,361	100.00%	100.00%
台大興業(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	22,304	21,488	95.16%	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	463,130	309,233	85.61%	80.00%
順天環匯企業(股) 公司	旅館業 臺中市 西屯區	26,735	19,486	100.00%	100.00%
		<u>\$ 707,096</u>	<u>\$ 501,568</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 108 年度及 107 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 29,565 仟元及 30,726 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 108 年度及 107 年度發放予該公司之現金股利分別為 15,144 仟元及 9,087 仟元。
- (3)本公司民國 108 年度及 107 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 11,594 仟元及 13,919 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 108 年度及 107 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 145 仟元及 130 仟元。
- (5)台大興興業股份有限公司於民國 108 年 8 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 95.12%增加至 95.16%。
- (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 108 年度及 107 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 5,842 仟元及 5,442 仟元。
- (7)本公司於民國 107 年 11 月 15 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%；民國 108 年 3 月辦理現金增資，依持股比例等比例增資，故股權仍為 80%；後於民國 108 年 8 月向鼎峰不動產開發有限公司，購入順鼎建設股份有限公司 5.61%股權，共 3,200 仟股，投資成本計 22,400 仟元，致使股權比例由 80%增加至 85.61%。
- (8)前述本公司於民國 107 年 11 月及 108 年 8 月以議價方式向鼎峰不動產開發有限公司分別以 22,400 仟元及 71,750 仟元購入順鼎建設股份有限公司 25%及 5.61%股權，帳面價值分別為 31,740 仟元及 101,676 仟元，係屬與非控制權益之交易，故實際取得子公司股權價格與帳面價值差異應直接認列為權益，本公司相應調增資本公積如下表：

	108 年度	107 年度
購入股份之帳面價值	\$ 31,740	\$ 101,676
支付之對價	(22,400)	(71,750)
資本公積-取得或處分子公司股權 價格與帳面金額差額	\$ 9,340	\$ 29,926

(9)本公司於民國 107 年 5 月 15 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 107 年 8 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%。

(10)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 108 年度及 107 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)益分別為 6,626 仟元及(4,413)仟元。

(六)透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動

	108.12.31	107.12.31
非流動項目		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
非上市、上櫃、興櫃股票	\$ 11,222	\$ 11,222
民國 108 年度及 107 年度按公允價值衡量認列於損益之金額分別為 0 仟元及 758 仟元。		

(七)不動產、廠房及設備

	108.12.31		107.12.31	
房屋及建築物	\$	58,395	\$	61,764
運輸設備		3,476		4,192
辦公設備		1,500		1,903
租賃資產		862		1,072
	\$	64,233	\$	68,931
	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃資產
成本				
108.01.01 餘額	\$ 88,757	\$ 7,423	\$ 9,503	\$ 5,702
本期新增	—	572	—	125
本期處分	—	(193)	(30)	—
108.12.31 餘額	\$ 88,757	\$ 7,802	\$ 9,473	\$ 5,827
	合計			
成本				
108.01.01 餘額	\$ 111,385			
本期新增	697			
本期處分	(223)			
108.12.31 餘額	\$ 111,859			

	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃資產
<u>累計折舊及減損</u>				
108.01.01 餘額	\$ 26,993	\$ 3,231	\$ 7,600	\$ 4,630
折舊費用	3,369	1,273	403	335
本期處分	—	(178)	(30)	—
108.12.31 餘額	\$ 30,362	\$ 4,326	\$ 7,973	\$ 4,965
<u>合 計</u>				

<u>累計折舊及減損</u>	
108.01.01 餘額	\$ 42,454
折舊費用	5,380
本期處分	(208)
108.12.31 餘額	\$ 47,626

	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃資產
<u>成 本</u>				
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>				

<u>成 本</u>	
107.01.01 餘額	\$ 111,585
本期處分	(200)
107.12.31 餘額	\$ 111,385

	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃資產
<u>累計折舊及減損</u>				
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

1.提供擔保情形請參閱附註八。

2.民國108年底及107年底不動產、廠房及設備業經投保，投保金額分別為98,394千元及102,322千元。

3.本公司房屋及建築物之重大組成部分主要有辦公室主建物、裝潢工程及空調設備等，並分別按其耐用年限三十六年、十五年及十五年予以計提折舊。

(八)使用權資產

本公司承租土地等之成本、折舊及減損損失，其變動明細如下：

	土地	房屋及建築	總計
使用權資產成本：			
民國 108 年 1 月 1 日餘額	\$ 539,826	\$ 69,338	\$ 609,164
增添	—	2,354	2,354
減少	(6,975)	(520)	(7,495)
重分類至投資性不動產	(492,081)	(68,294)	(560,375)
民國 108 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 40,770</u>	<u>\$ 2,878</u>	<u>\$ 43,648</u>
使用權資產之折舊及減損損失：			
民國 108 年 1 月 1 日餘額	\$ —	\$ —	\$ —
本年度折舊	8,151	958	9,109
民國 108 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 8,151</u>	<u>\$ 958</u>	<u>\$ 9,109</u>
帳面金額：			
民國 108 年 12 月 31 日	<u>\$ 32,619</u>	<u>\$ 1,920</u>	<u>\$ 34,539</u>

(九)投資性不動產

	108.12.31	107.12.31
投資性不動產 - 土地	\$ 1,345,817	\$ 1,170,020
投資性不動產 - 房屋及建築物淨額	1,221,340	771,050
投資性不動產 - 使用權資產淨額	503,320	—
	<u>\$ 3,070,477</u>	<u>\$ 1,941,070</u>

	投 資 性 不 動 產 - 土 地	投 資 性 不 動 產 - 房 屋 及 建 築 物	投 資 性 不 動 產 - 使 用 權 資 產
<u>成 本</u>			
108.01.01.餘額	\$ 1,175,310	\$ 1,020,555	\$ —
使用權資產重分類	—	—	560,375
本期新增	—	3,182	—
存貨出租轉入	176,250	486,214	—
租約到期轉出	(453)	(913)	—
處分	—	(58)	—
108.12.31 餘額	<u>\$ 1,351,107</u>	<u>\$ 1,508,980</u>	<u>\$ 560,375</u>

	合 計		
<u>成 本</u>			
108.01.01.餘額	\$ 2,195,865		
使用權資產重分類	560,375		
本期新增	3,182		
存貨出租轉入	662,464		
租約到期轉出	(1,366)		
處分	(58)		
108.12.31 餘額	\$ 3,420,462		
	投 資 性 不 動 產 - 土 地	投 資 性 不 動 產 - 房 屋 及 建 築 物	投 資 性 不 動 產 - 使 用 權 資 產
<u>累計折舊及減損</u>			
108.01.01.餘額	\$ 5,290	\$ 249,505	\$ —
折舊費用	—	38,214	57,055
租約到期轉出	—	(26)	—
處分	—	(53)	—
108.12.31 餘額	\$ 5,290	\$ 287,640	\$ 57,055
	合 計		
<u>累計折舊及減損</u>			
108.01.01.餘額	\$ 254,795		
折舊費用	95,269		
租約到期轉出	(26)		
處分	(53)		
108.12.31 餘額	\$ 349,985		
	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

	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			
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

- 1.提供擔保情形請參閱附註八。
- 2.本公司於民國 107 年度提列跌價損失情形詳附註六(三)。
- 3.民國 108 年底及 107 年底投資性不動產業經投保，投保金額分別為 1,088,645 仟元及 795,345 仟元。
- 4.投資性不動產之收益

	108.12.31	107.12.31
投資性不動產之租金收入	\$ 200,964	\$ 145,539
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	(151,189)	(98,627)
合 計	\$ 49,775	\$ 46,912

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 108 年及 107 年 12 月 31 日分別為 5,185,702 仟元(包含向教育部承租土地之公允價值)及 3,990,992 仟元。本公司所有之投資性不動產係委由外部鑑價專家進行評價。

- 6.本公司投資性不動產-房屋及建築物之重大組成部分主要有出租辦公室及房屋主建物、電梯設備、空調設備、木作工程及傢具等，並分別按其耐用年限五至五十五年、六至三十六年、八至十五年、十年及十年予以計提折舊。

(十)短期借款

借 款 性 質	108.12.31	107.12.31
擔保銀行借款	\$ 719,000	\$ —
無擔保銀行借款	338,154	91,000
	\$ 1,057,154	\$ 91,000
利率區間	1.85%-2.50%	1.90%-1.96%

提供擔保情形請參閱附註七、八及九。

(十一) 應付短期票券

1 0 8 年		1 2 月		3 1 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	1.85%	25~29	109.01.03 ~ 109.01.14	\$ 1,010,000
兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	安泰銀行			109.01.03 ~ 109.01.14	
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	}	56~63	109.01.08 ~ 109.02.13	1,350,000
中華票券金融股份有限公司台中分公司	台中銀行			1.938%	
	小計				3,460,000
	減：應付短期票券折價				(2,905)
	淨額				\$ 3,457,095
1 0 7 年		1 2 月		3 1 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 ~ 108.01.18	\$ 990,000
兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	安泰銀行			}	
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 ~ 108.01.24	850,000
	小計				2,570,000
	減：應付短期票券折價				(1,822)
	淨額				\$ 2,568,178

提供擔保情形請參閱附註七、八及九。

(十二) 合約負債

	108.12.31	107.12.31
預收房地款－環匯	\$ 26,094	\$ 97,546
預收房地款－天玥	—	3,707
預收房地款－順天科博	305,650	240,150
預收房地款－硯山行	11,251	198,057
預收房地款－順天謙華	599,219	—
預收房地款－順天景美	86,023	—
預收土地款－愛平段	—	15,400
小計	1,028,237	554,860
預收收入	7,560	5,440
合約負債	\$ 1,035,797	\$ 560,300

預收房地款之已簽訂房地合約總價，請詳附註九(三)。

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 108 年及 107 年 12 月 31 日止相關信託專戶內容如下：

	108.12.31	107.12.31
順天科博	\$ 12,937	\$ 94,573
順天謙華	319,866	—
順天景美	24,808	—
	\$ 357,611	\$ 94,573

(十三) 租賃負債/營業租賃

1. 本公司租賃負債如下：

	108.12.31		
	未來最低租金 給付	利息	最低租金給付 現值
一年內	\$ 52,568	\$ 8,905	\$ 43,663
一年至五年	94,737	32,954	61,783
五年以上	519,470	91,042	428,428
	\$ 666,775	\$ 132,901	\$ 533,874
流動	\$ 52,568	\$ 8,905	\$ 43,663
非流動	\$ 614,207	\$ 123,996	\$ 490,211
	\$ 666,775	\$ 132,901	\$ 533,874

租賃認列於損益之金額如下：

	108 年度
租賃負債之利息費用	\$ 754
不計入租賃負債衡量之變動租賃給付	\$ —
轉租使用權資產之收益	\$ 172,881
短期租賃之費用	\$ 23,648
低價值租賃資產之費用(不包含短期租賃之低價值租賃)	\$ —

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	108 年度
租賃之現金流出總額	\$ 93,798

2. 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	
一年內	\$	23,347
一年至五年		99,283
五年以上		51,480
	\$	174,110

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 95 年 4 月 6 日起 20 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 20 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 3 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 30 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。

前述民國 107 年度營業租賃列報於損益之費用為 22,235 仟元。

(十四) 負債準備

	108.12.31	107.12.31
員工短期帶薪休假準備	\$ 1,917	\$ 1,855
合 計	\$ 1,917	\$ 1,855

1. 員工短期帶薪休假準備

	108.12.31	107.12.31
期初餘額	\$ 1,855	\$ 1,888
新 增	62	—
減 少	—	(33)
期末餘額	\$ 1,917	\$ 1,855

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

(十五) 其他流動負債-其他

	108.12.31	107.12.31
暫收款	\$ 115,141	\$ 498,411
代收款	710	788
其他暫收款	1,775	16,081
	\$ 117,626	\$ 515,280

(十六) 員工福利

1. 確定福利計劃

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

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

(1) 報導日之精算假設：

	108.12.31	107.12.31
折現率	0.65%	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：

	108 年度	107 年度
當期服務成本	(\$ 2,453)	\$ 91
利息成本	295	312
計畫資產預期報酬	(150)	(136)
	(\$ 2,308)	\$ 267

(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	108.12.31	107.12.31
確定福利義務現值	\$ 16,663	\$ 30,032
計畫資產公允價值	(8,928)	(14,993)
已認列確定福利義務	\$ 7,735	\$ 15,039

(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:

	108 年度	107 年度
年初確定福利義務	\$ 30,032	\$ 31,715
當期服務成本	—	91
利息費用	295	312
精算損失(利益)	(37)	(2,086)
因財務假設變動所產生之精算(損)益	1,011	—
計畫清償影響數	(14,638)	—
年底確定福利義務	\$ 16,663	\$ 30,032

(5) 當年度計畫資產公允價值之變動列示如下:

	108 年度	107 年度
年初計畫資產公允價值	\$ 14,993	\$ 13,457
計畫資產預期報酬	150	136
精算利益(損失)	469	391
雇主提撥數	4,752	1,009
計畫資產清償支付數	(11,436)	—
年底計畫資產公允價值	\$ 8,928	\$ 14,993

(6) 計畫資產公允價值之組成百分比列示如下:

	108.12.31	107.12.31
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 108 年度及 107 年計畫資產之實際報酬分別為 620 仟元及 527 仟元。

經驗調整之歷史資訊列示如下：

	108.12.31	107.12.31
確定福利義務現值	\$ 16,663	\$ 30,032
計畫資產公允價值	(8,928)	(14,993)
提撥狀況	\$ 7,735	\$ 15,039
計畫負債之經驗調整	\$ 37	\$ 2,086
計畫資產之經驗調整	\$ 469	\$ 391

本公司民國 108 年度及民國 107 年度分別認列(504)仟元及 2,477 仟元精算利益(損失)於其他綜合利益損失；截至民國 108 年及 107 年 12 月 31 日止，本公司累積認列於其他綜合損益之精算利益分別為 2,707 仟元及 3,212 仟元。

另本公司民國 108 年度預期於下一會計年度對確定福利計畫認列數 49 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 108 年度及 107 年度於綜合損益表認列為費用之退休金成本說明如下：

	108 年度	107 年度
確定提撥計畫之提撥數	\$ 1,770	\$ 1,756
退休金成本合計	\$ 1,770	\$ 1,756

截至民國 108 年 12 月 31 日止，民國 108 年度報導期間尚未支付予計畫之已到期提撥金額 310 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(十四)。

(十七) 股本

- 截至民國108年及107年12月31日，本公司額定股本均為3,000,000仟元，已發行股本分別為2,449,919仟元及2,227,199仟元，每股面額10元，分別為244,992仟股及222,720仟股。
- 本公司 108 年 6 月股東會決議盈餘轉增資 222,720 仟元，上項增資業經行政院金融監督管理委員會證券期貨局於 108 年 7 月 15 日核准生效，並於 108 年 9 月 19 日經經濟部商業司核准。

(十八) 資本公積

	108.12.31	107.12.31
發行股票溢價	\$ 1,148	\$ 1,148
庫藏股票交易	255,741	240,583
實際取得或處分 子公司股權價格 與帳面價值差額	38,833	29,926
其他	346	339
	<u>\$ 296,068</u>	<u>\$ 271,996</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 107 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 108 年 6 月 6 日及 107 年 6 月 8 日經決議通過 107 年度及 106 年度盈餘分配議案如下：

	107 年度		106 年度	
	金額	每股股利(元)	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 92,833		\$ 27,928	
現金股利	445,440	\$ 2.0	267,264	\$ 1.2
股票股利	222,720	1.0	—	—
	<u>\$ 760,993</u>		<u>\$ 295,192</u>	

3. 有關員工酬勞及董事酬勞資訊，請詳附註六(二十五)。

4.本公司董事會於民國 109 年 3 月 19 日擬議通過 108 年度之盈餘分配議案如下：

	盈餘分配案		每股股利(元)	
	108 年度		108 年度	
法定盈餘公積	\$	40,169		
現金股利		122,496	\$	0.5
股票股利		195,994		0.8
	\$	358,659		

有關 108 年度之盈餘分配案預計於 109 年 6 月 9 日召開之股東常會決議。

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

(二十)庫藏股票

1. 證券交易法規定公司對買回已發行在外股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十，收買股份之總金額，不得逾保留盈餘加計發行股份溢價及已實現之資本公積之金額。
2. 本公司持有之庫藏股票依證券交易法規定不得質押，亦不得享有股利之分派及表決權等權利。
3. 子公司持有母公司之股票視同庫藏股，係早期為配合政府政策及維護公開市場股價之穩定，陸續於公開市場購入本公司之股票，民國 108 年度及 107 年度金額按持股比例計算分別為 25,331 仟元及 25,317 仟元，股數分別為 8,331 仟股及 7,572 仟股。

(二十一)客戶合約之收入

1. 收入之細分

	108 年度	107 年度
	建設部門	建設部門
主要地區市場：		
臺灣	\$ 1,752,826	\$ 3,739,865
主要商品/服務線：		
商品銷售(銷售房地)	\$ 1,504,016	\$ 3,547,758
租賃收入	200,964	145,539
勞務收入	47,846	46,568
	\$ 1,752,826	\$ 3,739,865
合約類型：		
固定價格合約	\$ 1,704,980	\$ 3,693,297
依勞務提供計價合約	47,846	46,568
	\$ 1,752,826	\$ 3,739,865

	108 年度	107 年度
	<u>建設部門</u>	<u>建設部門</u>
收入認列時點：		
於某一時點移轉之商品	\$ 1,504,016	\$ 3,547,758
隨時間逐步移轉之勞務	248,810	192,107
	<u>\$ 1,752,826</u>	<u>\$ 3,739,865</u>

2. 合約餘額

	108.12.31	107.12.31
合約負債-銷售房地	\$ 1,028,237	\$ 554,860
合約負債-租賃	7,560	5,440
	<u>\$ 1,035,797</u>	<u>\$ 560,300</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 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日並無其他重大變動之情形。

(二十二) 營業成本

	108 年度	107 年度
租賃成本	\$ 151,189	\$ 98,627
營建成本	938,226	2,252,888
勞務成本	2,895	4,587
存貨跌價損失	—	1,060
	<u>\$ 1,092,310</u>	<u>\$ 2,357,162</u>

(二十三) 營業外收入及支出

1. 其他收入

	108 年度	107 年度
利息收入	\$ 5,545	\$ 4,690
股利收入	288	397
其他收入-其他	23,274	28,440
	<u>\$ 29,107</u>	<u>\$ 33,527</u>

2. 其他利益及損失

	108 年度	107 年度
其他損失	(\$ 7)	(\$ 5,737)
報廢損失	(13)	(17)
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損益	—	758
	<u>(\$ 20)</u>	<u>(\$ 4,996)</u>

3. 財務成本

	108 年度	107 年度
利息費用	\$ 69,130	\$ 58,068
減：符合要件之 資產資本化金額	(33,611)	(37,594)
	<u>\$ 35,519</u>	<u>\$ 20,474</u>

(二十四) 用人、折舊、折耗及攤銷費用

	1	0	8	年	度
	<u>屬於營業成本者</u>		<u>屬於營業費用者</u>		<u>合計</u>
員工福利費用					
薪資費用	\$	2,155	\$	53,008	\$ 55,163
勞健保費用		169		5,001	5,170
退休金費用		111		1,803	1,914
董事酬金		—		17,278	17,278
其他員工福利費用		58		2,156	2,214
折舊費用		95,613		14,145	109,758
攤銷費用		—		247	247
	1	0	7	年	度
	<u>屬於營業成本者</u>		<u>屬於營業費用者</u>		<u>合計</u>
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

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

本公司民國 108 年度員工酬勞及董事酬勞係按當年度稅前淨利扣除員工酬勞及董事酬勞前之金額按比率估列，民國 108 年度估列金額皆為 8,510 仟元。本公司民國 107 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 107 年度估列金額皆為 21,117 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 108 年 3 月 15 日經董事會決議之民國 107 年度員工酬勞及董監酬勞金額皆為 21,117 仟元，與民國 107 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 108 年度員工酬勞 8,510 仟元及董事酬勞 8,510 仟元，前述擬配發金額與本公司 108 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事酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

截至 108 年及 107 年 12 月 31 日止，本公司員工人數分別為 58 人及 55 人，其中未兼任員工之董事人數分別為 10 人及 8 人。

股票已在證券交易所上市或證券櫃檯買賣中心上櫃買賣之公司，應增加揭露以下資訊：

- (1) 本年度平均員工福利費用 1,343 仟元 (「本年度員工福利費用合計數-董事酬金合計數」/「本年度員工人數-未兼任員工之董事人數」)
前一年度平均員工福利費用 2,292 仟元 (「前一年度員工福利費用合計數-董事酬金合計數」/「前一年度員工人數-未兼任員工之董事人數」)
- (2) 本年度平均員工薪資費用 1,149 仟元 (本年度薪資費用合計數/「本年度員工人數-未兼任員工之董事」)
前一年度平均員工薪資費用 2,099 仟元 (前一年度薪資費用合計數/「前一年度員工人數-未兼任員工之董事人數」)
- (3) 平均員工薪資費用調整變動情形 (45.3)% (「本年度平均員工薪資費用-前一年度平均員工薪資費用」/前一年度平均員工薪資費用)

(二十五) 所得稅

1. 認列於損益之所得稅

	1 0 8 年 度	1 0 7 年 度
本期所得稅：		
年初至本期末產生之應付所得稅	\$ 12,946	\$ 43,005
未分配盈餘加徵	8,491	—
土地增值稅計入本期所得稅	7,354	76,174
以前年度所得稅費用於當年度調整	—	12,951
本期所得稅總額	<u>28,791</u>	<u>132,130</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	(13,016)	(46,834)
遞延所得稅總額	<u>(13,016)</u>	<u>(46,834)</u>
所得稅費用(利益)	<u>\$ 15,775</u>	<u>\$ 85,296</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：

	1 0 8 年 度	1 0 7 年 度
稅前利益	\$ 408,501	\$ 1,013,621
稅前淨利按法定稅率計算之稅額	\$ 81,700	\$ 202,724
調整項目之稅額影響數：		
免稅所得	(71,265)	(179,105)
計算課稅所得時不予計入項目之影響數	2,511	19,386
土地增值稅計入本期所得稅	7,354	76,174
以前年度所得稅費用於本年度之調整	—	12,951
未分配盈餘加徵	8,491	—
遞延所得稅淨變動數		
暫時性差異	(13,016)	(46,834)
認列於損益之所得稅費用(利益)	\$ 15,775	\$ 85,296
(2)認列於其他綜合損益之所得稅		
	一 〇 八 年 度	一 〇 七 年 度
所得稅(利益)		
與確定福利計畫之再衡量數有關	\$ 793	\$ 836
	\$ 793	\$ 836

我國於民國 107 年 2 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 107 年度施行。此外，民國 107 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：

1 0 8 年 度	期 初 餘 額	本 期 變 動	期 末 餘 額
暫時性差異			
借記/(貸記)損益表			
未實現存貨跌價損失	\$ 1,494	\$ —	\$ 1,494
未實現投資損(益)	4,824	315	5,139
金融資產減損損失	834	—	834
未實現不休假獎金	371	12	383
非不動產、廠房及設備之土地借款利息	58,842	2,610	61,452
遞延銷售費用財務稅務認列之差異	27,358	17,465	44,823
淨確定福利負債－非流動	3,008	(920)	2,088
未實現租金收入	(6,505)	(6,765)	(13,270)
未實現租金支出	1,391	(1,391)	0
未實現銷貨利益	40,847	347	41,194
未實現呆帳損失及其他	13,160	1,343	14,503
小計	145,624	13,016	158,640
借記/(貸記)其他綜合損益			
確定福利計畫之再衡量數	31	(346)	(315)
遞延所得稅資產	\$ 145,655	\$ 12,670	\$ 158,325

1 0 7 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

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 106 年度之營利事業所得稅結算申報案，業經主管稽徵機關核定。

(二十六) 每股盈餘

計算每股盈餘之分子及分母揭露如下：

	1 0 8 年 度		年 度
	稅後金額	加權平均流通在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
屬於普通股股東之本年度盈餘	\$ 392,726	236,663	\$ 1.66
	1 0 7 年 度		年 度
	稅後金額	追溯後加權平均流通在外股數(仟股)	追 溯 後 每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
屬於普通股股東之本年度盈餘	\$ 928,325	236,663	\$ 3.92

(二十七) 資本管理

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

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

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

(二十八) 非現金交易及投資及籌資活動

本公司來自籌資活動之負債之調節如下表：

	<u>108.01.01</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>	<u>108.12.31</u>
短期借款	\$ 91,000	\$ 966,154	\$ —	\$ 1,057,154
應付短期票券	2,570,000	890,000	—	3,460,000
租賃負債	\$ 609,164	\$ (70,150)	\$ (5,140)	\$ 533,874
	<u>107.01.01</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>	<u>107.12.31</u>
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

<u>關</u>	<u>係</u>	<u>人</u>	<u>名</u>	<u>稱</u>	<u>與</u>	<u>本</u>	<u>公</u>	<u>司</u>	<u>之</u>	<u>關</u>	<u>係</u>
柯	興	樹			本公司之主要管理人員(本公司董事長)						
巫	文	傑			本公司之主要管理人員						
王	力	慶			本公司之主要管理人員						
巫	承	勳			本公司之主要管理人員(108年6月6日解任)						
林	益	任			本公司之主要管理人員						
林	嘉	典			其他關係人						
天興投資股份有限公司					其他關係人						
天盛投資股份有限公司					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) 本公司與關係人間之交易明細揭露如下：

1. 本公司對關係人之重大銷貨金額及其未結清餘額如下：

	營業收入(銷貨及租賃收入)		應收關係人款項	
	108 年度	107 年度	108 年12月31日	107 年12月31日
	金 額	金 額	金 額	金 額
子公司	\$ 2,380	\$ 353,035	\$ 7,672	\$ 417
其他關係人	92,624	—	—	—
	<u>\$ 95,004</u>	<u>\$ 353,035</u>	<u>\$ 7,672</u>	<u>\$ 417</u>

本公司與關係人之銷貨交易，其交易價格與收款條件與非關係人並無重大差異。

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	
	108 年度	107 年度	108 年12月31日	107 年12月31日
	金 額	金 額	金 額	金 額
子公司— 建高工程(股)公司	\$ 283,483	\$ 757,729	\$ 132,929	\$ 784,093
	<u>\$ 283,483</u>	<u>\$ 757,729</u>	<u>\$ 132,929</u>	<u>\$ 784,093</u>

	租賃成本		應付關係人款項	
	108 年度	107 年度	108 年12月31日	107 年12月31日
	金 額	金 額	金 額	金 額
子公司	\$ 25,582	\$ —	\$ 5,976	\$ —
	<u>\$ 25,582</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 5,976</u>	<u>\$ —</u>

	在建土地	
	108 年12月31日	107 年12月31日
	金 額	金 額
本公司之主要管理人	\$ 272,894	\$ —
	<u>\$ 272,894</u>	<u>\$ —</u>

	合約負債	
	108 年12月31日	107 年12月31日
	金 額	金 額
其他關係人	\$ 1,010	\$ 17,116
	<u>\$ 1,010</u>	<u>\$ 17,116</u>

	代付款	
	108 年12月31日	107 年12月31日
	金 額	金 額
子公司— 建高工程(股)公司	\$ 311,202	\$ 2,282,030
子公司— 順鼎建設(股)公司	166,841	166,841
	<u>\$ 478,043</u>	<u>\$ 2,448,871</u>

	捐贈支出	
	108 年度	107 年度
	金 額	金 額
其他關係人	\$ 500	\$ —
	<u>\$ 500</u>	<u>\$ —</u>

其他關係人	其他收入	
	108 年度	107 年度
	\$	\$
	4,479	—

3. 主要管理階層薪酬資訊(包括董事、總經理及副總經理等主要管理階層)

	108 年度	107 年度
短期員工福利	\$ 27,446	\$ 54,270
退職後福利	216	221
合計	\$ 27,662	\$ 54,491

4. 其他

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

八、質押之資產

下列資產業已提供作為銀行借款之擔保品或其用途受到限制：

資 產 名 稱	108.12.31	107.12.31	擔 保 用 途
不 動 產 、 廠 房 及 設 備 及 投 資 性 不 動 產	\$ 2,594,389	\$ 2,002,129	商業本票
營 建 用 地	1,436,074	1,759,271	商業本票
在 建 房 地	3,067,160	711,353	短期借款、商業本票
待 售 房 地	394,163	1,074,928	商業本票
其 他 流 動 資 產	464,685	578,838	銀行存款
其 他 非 流 動 資 產	65,336	65,336	存出保證金
	\$ 8,021,807	\$ 6,191,855	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

本公司截至民國 108 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)本公司與經濟部簽訂「台南科技工業區第 4-2 期委託開發、租售及管理計畫契約書」合約，明細如下：

	合約期間
經濟部	108.02.01 ~112.01.31

(三) 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：

	108.12.31	107.12.31
已簽訂之銷售合約價款	\$ 6,675,109	\$ 2,398,409
已依約收取金額	\$ 1,028,237	\$ 554,860

(四) 本公司與建高工程(股)公司於 106 年 8 月簽訂順天科博工程承攬契約，契約總價為新台幣 680,000 仟元，截至 108 年 12 月底，未認列合約承諾為 479,400 仟元。

(五) 本公司與建高工程(股)公司於 108 年 8 月簽訂順天謙華工程承攬契約，契約總價為新台幣 1,696,760 仟元，截至 108 年 12 月底，未認列合約承諾為 1,527,084 仟元。

(六) 本公司與建高工程(股)公司於 108 年 11 月簽訂順天景美工程承攬契約，契約總價為新台幣 488,580 仟元，截至 108 年 12 月底，未認列合約承諾為 454,379 仟元。

(七) 本公司開立 4,082,000 仟元之保證票據，作為向兆豐票券金融股份有限公司台中分公司等票券公司發行商業本票之保證。

(八) 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。

(九) 本公司開立 6,829,000 仟元之保證票據，作為向台灣銀行台中分行等銀行借款之保證。

(十) 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。

(十一) 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。

(十二) 本公司開立 100,000 仟元之保證票據予台灣銀行台中分行，作為台南科技工業區履約之保證。

(十三) 閱基開發股份有限公司(以下簡稱閱基公司)與鼎峰不動產開發有限公司(以下簡稱鼎峰公司)間有債務糾紛，閱基公司請求本公司將部分原鼎峰公司所有順鼎公司股票交付並移轉予閱基公司，本訴訟案件目前在台灣新竹地方法院 107 年重訴字第 242 號第一審審理中。

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：

	108年12月31日				
	帳面金額	合約現金流量	一年以內	一至五年	五年以上
非衍生金融負債					
銀行借款	\$ 1,057,154	\$ 1,057,154	\$ 1,057,154	\$ —	\$ —
應付短期票券	3,457,095	3,460,000	3,460,000	—	—
應付票據(含關係人)	112,833	112,833	112,833	—	—
應付帳款(含關係人)	43,122	43,122	43,122	—	—
其他應付款	116,202	116,202	116,135	67	—
租賃負債(含非流動)	533,874	666,775	52,568	94,737	519,470
存入保證金	27,859	27,859	9,397	14,171	4,291
	<u>\$ 5,348,139</u>	<u>\$ 5,483,945</u>	<u>\$ 4,851,209</u>	<u>\$ 108,975</u>	<u>\$ 523,761</u>

	107年12月31日				
	帳面金額	合約現金流量	一年以內	一至五年	五年以上
非衍生金融負債					
銀行借款	\$ 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>

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108年度及107年度之淨利將分別增加/減少4,514仟元及2,659仟元。

(三) 公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

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

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

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

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

3. 公允價值資訊

(1) 金融工具之種類及公允價值

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

108.12.31

	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	123,767	—	—	—	—
應收票據及應收帳款	313,419	—	—	—	—
其他應收款	20,335	—	—	—	—
代付款	556,916	—	—	—	—
工程存出保證金	30,705	—	—	—	—
其他金融資產-受限制銀行存款	464,685	—	—	—	—
存出保證金	65,387	—	—	—	—
小計	1,575,214	—	—	—	—
金融資產合計	\$ 1,586,436	\$ —	\$ —	\$ 11,222	\$ 11,222
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 1,057,154	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —
應付短期票券	3,457,095	—	—	—	—
應付票據及應付帳款	155,955	—	—	—	—
其他應付款	116,202	—	—	—	—
租賃負債-流動	43,663	—	—	—	—
暫收款	115,141	—	—	—	—
租賃負債-非流動	490,211	—	—	—	—
存入保證金	27,859	—	—	—	—
小計	5,463,280	—	—	—	—
金融負債合計	\$ 5,463,280	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —

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	34,761	—	—	—	—
應收票據及應收帳款	333,820	—	—	—	—
其他應收款	15,996	—	—	—	—
代付款	298,994	—	—	—	—
工程存出保證金	27,932	—	—	—	—
其他金融資產-受限制銀行存款	578,838	—	—	—	—
存出保證金	115,794	—	—	—	—
小計	1,406,135	—	—	—	—
金融資產合計	\$ 1,417,357	\$ —	\$ —	\$ 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	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —

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 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日無第一等級與第二等級間之任何移轉。
6. 民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日無自第三等級轉入及轉出之情形。

(四) 財務風險管理目的及政策

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

本公司之重要財務活動，係經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 108 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 108 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 108 年底：

單位：新台幣千元

持有之公司	有價證券種類及名稱(註1)	與有價證券發行人之關係(註2)	帳列科目	期			末		備註(註4)
				股數(仟)	帳面金額(註3)	持股比例	公允價值		
順天建設股份有限公司	全國廣播股份有限公司股票	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	361	3,816	4.40%	3,816		
順天建設股份有限公司	寶盛證券股份有限公司股票	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	720	7,406	2.31%	7,406		
順天建設股份有限公司	中威光電股份有限公司股票	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	283	—	10.09%	—		

註 1：本表所稱有價證券，係指屬國際財務報導準則第 9 號「金融工具」範圍內之股票、債券、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 108 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	在建土地	108.02.27	1,102,600 (含稅)	1,102,600 (含稅)	楊○賢等 18人	有	三 實 (股)公 司	無	103.01.06	92,775 (含稅)	依規定應鑑價並取具鑑價報告，其鑑價金額為\$1,113,649仟元。	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 108 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 1)		應收(付)票據、帳款		註備(註 2)	
			進(銷)貨金	估總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額		估總應收(付)票據、帳款之比率
順天建設股份有限公司	建高工程股份有限公司	子公司	進貨(在建工程)	98.43%	依工程合約付款	—	—	應付票據 104,131	92.29%	註
順天建設股份有限公司	柯興樹	本公司董事長	在建土地	8.88%	依買賣合約付款	—	—	應付帳款 28,798	66.78%	註

註：建高工程股份有限公司民國 108 年度認列營建收入-台南工業區 297,546 仟元係帳列本公司代付款-代辦土地開發。

註 1：關係人交易條件如與一般交易條件不同，應於單價及授信期間欄位敘明差異情形及原因。

註 2：若有預收(付)款項情形者，應於備註欄敘明原因、契約約定條款、金額及與一般交易型態之差異情形。

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

附表四：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 108 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	持有帳面金額		被投資公司本期損益(註 2(2))	本期認列之投資(損)益(註 2(3))	備註
				本期末	去年底			帳金	額			
順天建設(股)公司	建高工程股份有限公司	中華民國	1. 土木建築營造業。 2. 建築材料買賣。	133,003	133,003	18,116	100.00%	194,927	29,300	26,015	子公司	
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。	24,213	23,252	2,427	95.16%	22,304	(152)	(145)	子公司	
順天建設(股)公司	順鼎建設股份有限公司	中華民國	1. 住宅及大樓開發 租售。 2. 都市更新重建業。	447,650	297,250	48,800	85.61%	463,130	(1,753)	(5,842)	子公司	
順天建設(股)公司	順天環匯企業股份有限公司	中華民國	1. 旅館業。	150,000	150,000	15,000	100.00%	26,735	6,626	6,626	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、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況：

財務狀況比較分析表

單位：新台幣仟元

項目	一〇八年度 (合併)	一〇七年度 (合併)	差異	
			金額	%
流動資產	8,626,444	7,713,610	912,834	11.83%
非流動資產	3,623,206	2,500,891	1,122,315	44.88%
資產總額	12,249,650	10,214,501	2,035,149	19.92%
流動負債	7,105,074	5,531,451	1,573,623	28.45%
非流動負債	533,508	52,297	481,211	920.15%
負債總額	7,638,582	5,583,748	2,054,834	36.80%
股本	2,449,919	2,227,199	222,720	10.00%
資本公積	296,068	271,996	24,072	8.85%
保留盈餘	1,808,126	2,074,601	-266,475	-12.84%
權益總額	4,611,068	4,630,753	-19,685	-0.43%
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： 非流動資產：本年度認列使用權資產及投資性不動產-使用權資產增加導致。對公司未來財務業務並無影響。 流動負債、非流動負債：流動負債為本公司因應營運周轉銀行借款增加所致。非流動負債-配合 IFRS 16 認列租賃負債所致。對公司未來財務業務並無影響。				

二、財務績效：

經營結果分析

單位：新台幣仟元

項目	一〇八年度 (合併)	一〇七年度 (合併)	增(減)金額	變動比率%
營業收入淨額	2,588,275	4,187,845	-1,599,570	-38.20
營業利益	428,505	1,015,412	-586,907	-57.80
營業外收入及支出	-13,257	2,837	-16,094	-567.29
稅前淨利	415,248	1,018,249	-603,001	-59.22
所得稅費用	22,810	90,432	-67,622	-74.78
本期淨利	392,438	927,817	-535,379	-57.70
本期其他綜合損益	937	2,492	-1,555	-62.40
本期綜合損益總額	393,375	930,309	-536,934	-57.72
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減少 38.2%，因此營業純益減少 57.8%、稅前純益亦減少 59.22%。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	108年12月31日 (合併%)	107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	60.64	78.70	(22.95)
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
123,767	2,504,610	2,422,121	206,256	無	無

最近年度現金流量變動之分析說明，流動性不足之改善計畫及未來一年現金流動性分析：
預計現金流量無重大變動。

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：

(一)最近年度重大資本支出及資金來源:無重大資本支出

(二)預計可能產生效益:無

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

轉投資分析表

單位：新台幣仟元 108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	194,927	100%	工程興建	營運狀況正常	—	—
台大興興業(股)公司	22,304	95.16%	都市更新	營運狀況正常	—	—
順鼎建設(股)公司	463,130	85.61%	住宅租售	營運狀況正常	—	—
順天環匯企業(股)公司	26,735	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
 - A. 公司內部電腦所使用的作業系統 WIN7，Microsoft 不再為此系統提供有助於保護電腦的技術協助及軟體更新，對於之後系統如發生資安上之漏洞，則無法進行防護。
 - B. 公司使用之 IP Guard 資訊安全系統，對於最新之 WIN10 作業系統、通訊軟體、遠端支援無法進行安全管控，有機會造成管理上之風險。
3. 改善計劃
 - A. 陸續分批重新購置新電腦來更新作業系統至 WIN10，以取得 Microsoft 所提供之更新服務或支援。
 - B. 重新簽訂維護合約更新 IP Guard 資訊安全系統，支援 WIN10 作業系統環境及加購即時通訊管控模組來進行資安管控，避免資安風險發生。
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

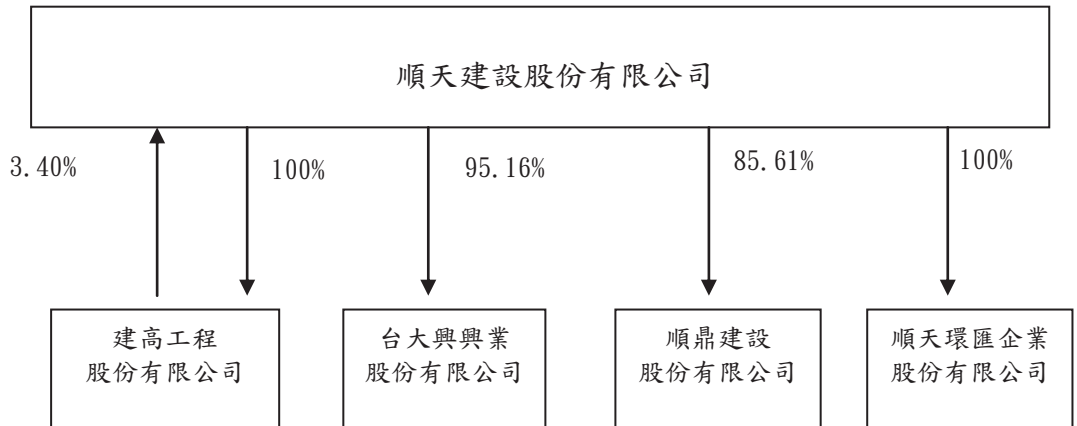
捌、特別記載事項

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：

108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	181,157	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	25,500	1. 住宅及大樓開發租售業 2. 都市更新整建維護業
順鼎建設(股)公司	104.03	台北市松山區八德路四段245巷52弄17號1樓	570,000	1. 住宅及大樓開發租售業 2. 都市更新整建維護業
順天環匯企業(股)公司	107.05	台中市西屯區台灣大道三段818號二樓之3等	150,000	1. 一般旅館業 2. 停車場經營業

(3)推定有控制與從屬公司關係者相關資料：無

(4)整體關係企業經營業務所涵蓋之行業經營業務戶有關聯者，應說明其往來情形：

a 整體關係企業主要經營營造業及飯店經營管理。

b 業務關聯性：

- 建高工程(股)公司係經營營造業，本公司之建築工程委託其興建。
- 與順鼎建設(股)公司共同開發興建新北市三重段案。
- 代為管理環匯企業(股)公司5F~20F長租型之酒店式公寓。

(5)各關係企業董事、監察人及總經理資料

108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	18,115,716 (註一)	100%
	董事	柯啓煜		
	董事	林丙申		
	監察人	林益任		
台大興興業 股份有限公司	董事長	柯興樹	2,426,560 (註二)	95.16%
	董事	林益任		
	董事	林丙申		
	董事	沈琬雯		
	董事	柯啓煜		
	監察人	巫文傑	-	-
	監察人	宋小英	100,440	4%
順鼎建設 股份有限公司	董事長	柯興樹	48,800,000 (註三)	85.61%
	董事	柯啓新		
	董事	王宇宏		
	監察人	巫文傑	-	-
順天環匯企業 股份有限公司	董事	柯興樹	15,000,000 (註四)	100%
	董事	柯啓新		
	董事	沈琬雯		
	監察人	林丙申		

註一：柯興樹、柯啓煜、林丙申、林益任係順天建設股份有限公司法人股東代表。

註二：柯興樹、林益任、林丙申、沈琬雯、柯啓煜係順天建設股份有限公司法人股東代表。

註三：柯興樹、柯啓新、王宇宏係順天建設股份有限公司法人股東代表。

註四：柯興樹、柯啓新、沈琬雯、林丙申係順天建設股份有限公司法人股東代表。

2. 各關係企業營運概況

單位：新台幣仟元 108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	181,157	2,636,437	2,196,473	439,964	967,192	18,075	29,300	1.62
台大興興業 (股)公司	25,500	23,482	46	23,436	-	(191)	(152)	(0.06)
順鼎建設 (股)公司	570,000	1,387,906	823,786	564,120	-	(2,198)	(1,753)	(0.03)
順天環匯企 業(股)公司	150,000	388,924	236,711	152,213	68,645	12,245	6,626	0.44

(二)、關係企業合併財務報表：請詳見第71~152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日止，子公司持有或處分本公司股票情形

109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	本公司貸與子公司金額
建高工程(股)公司	181,157	自有資金	100%	本年度截至109年3月31日止	-	-	-	8,331 仟股 156,197 仟元	-	-	-
台大興業(股)公司	25,500	自有資金	95.16%	本年度截至109年3月31日止	-	-	-	-	-	-	-
順鼎建設(股)公司	570,000	自有資金	85.61%	本年度截至109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109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



