

股票代碼

5525

順天建設股份有限公司

個 體 財 務 報 告

暨會計師查核報告

民國 110 年度及 109 年度

地 址：台中市西屯區文心路三段 201 號 3 樓
電 話：(04) 2259-5777

目 錄

項	目	頁 次
壹、會計師查核報告書		1-4
貳、個體資產負債表		5-6
參、個體綜合損益表		7
肆、個體權益變動表		8
伍、個體現金流量表		9-10
陸、個體財務報告附註		11-62
一、公司沿革		11
二、通過財務報告之日期及程序		11
三、新發布及修正準則及解釋之適用		11-12
四、重大會計政策之彙總說明		12-26
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源		26-27
六、重要會計項目之說明		28-52
七、關係人交易		53-55
八、質押之資產		55
九、重大或有負債及未認列之合約承諾		56
十、重大之災害損失		56
十一、重大之期後事項		56
十二、其他		57-62
十三、附註揭露事項		62-67
(一)重大交易事項相關資訊		
(二)轉投資事業相關資訊		
(三)大陸投資資訊		
(四)主要股東資訊		
十四、部門資訊		62
柒、重要會計項目明細表		68-101



建智聯合會計師事務所
EnWise CPAs & Co.
台中市 404 太原北路 130 號 8 樓之 1
Tel:(04)2296-6234 Fax: (04)2296-0607



會計師查核報告

順天建設股份有限公司 公鑒：

查核意見

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

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

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

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

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

一、營業收入之認列

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



本會計師對上開所述之特定層面事項已執行之主要查核程序如下：

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

二、存貨及評價

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

本會計師對上開所述之特定層面事項已執行之主要查核程序如下：

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



管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

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

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

順天建設股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

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

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

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



建智聯合會計師事務所
EnWise CPAs & Co.
台中市 404 太原北路 130 號 8 樓之 1
Tel: (04)2296-6234 Fax: (04)2296-0607



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

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

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

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

建智聯合會計師事務所

會計師：陳靜宜



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(88)台財證(六)第 55000 號

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

中 華 民 國 1 1 1 年 3 月 1 7 日


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

單位：新台幣仟元

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

(接次頁)

(承前頁)


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

單位：新台幣仟元

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

董事長：柯興樹



(後附之附註係本個體財務報告之一部分)

經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯




 順天建設股份有限公司
 個體綜合損益表
 民國 110 年度及 109 年度

單位：新台幣仟元
 (除每股盈餘為新台幣元外)

代碼	項目	110年度		109年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註四、六及七)	\$ 448,037	100.0	\$ 456,612	100.0
5000	營業成本(附註六及七)	317,776	70.9	288,248	63.1
5900	營業毛利	130,261	29.1	168,364	36.9
5920	已實現銷貨利益	623	-	623	0.1
5950	營業毛利淨額	130,884	29.1	168,987	37.0
6000	營業費用(附註七)				
6100	推銷費用	112,749	25.2	99,707	21.8
6200	管理費用	59,320	13.2	65,113	14.3
6000	營業費用合計	172,069	38.4	164,820	36.1
6900	營業利益	(41,185)	(9.3)	4,167	0.9
7000	營業外收入及支出				
7100	利息收入(附註六)	5,791	1.3	6,583	1.4
7101	其他收入(附註六及七)	24,536	5.5	54,596	12.0
7020	其他利益及損失(附註六)	(5,603)	(1.3)	(90)	-
7050	財務成本(附註四及六)	(42,261)	(9.4)	(27,718)	(6.1)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額(附註四、五及六)	(52,003)	(11.6)	4,296	0.9
7000	營業外收入及支出合計	(69,540)	(15.5)	37,667	8.2
7900	稅前淨利	(110,725)	(24.8)	41,834	9.1
7950	所得稅費用(利益)(附註四、五及六)	(60,844)	(13.6)	(2,565)	(0.6)
8200	本期淨利	(49,881)	(11.2)	44,399	9.7
8300	其他綜合損益(淨額)				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再衡量數	1,729	0.4	300	0.1
8349	與不重分類之項目相關之所得稅(利益)(附註六)	(575)	(0.1)	81	-
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	1,154	0.3	219	0.1
8500	本期綜合損益總額	\$ (48,727)	(10.9)	\$ 44,618	9.8
	每股盈餘(附註四及六)				
9750	基本每股盈餘	\$ (0.20)		\$ 0.17	

(後附之附註係本個體財務報告之一部分)

董事長：柯興樹



經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯




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

單位：新台幣仟元

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

(後附之附註係本個體財務報告之一部分)


 董事長：柯興樹


 經理人：林丙申


 會計主管：沈琬雯


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

單位：新台幣仟元

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

(接次頁)

(承前頁)

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

(後附之附註係本個體財務報告之一部分)

董事長：柯興樹



經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯



順天建設股份有限公司
個體財務報表附註
民國110年及民國109年12月31日

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

順天建設股份有限公司(以下簡稱 本公司)設立於民國 76 年 11 月 28 日，主要經營委託營造廠商興建住宅及商業大樓之出租出售、工業廠房開發租售、特定專業區開發、都市更新及辦公大樓出租等業務。本公司股票自民國 93 年 11 月起在臺灣證券交易所股份有限公司買賣。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告業已於民國 111 年 3 月 17 日經董事會通過發布。

三、新發布及修正準則及解釋之適用

(一) 已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

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

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

註：金管會允許提前於民國110年1月1日適用。

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(二) 尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

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

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

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

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

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

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

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一) 遵循聲明

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

(二) 編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製：

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

2. 功能性貨幣及表達貨幣

本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣仟元為單位，除每股盈餘為新台幣元外。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

本公司從事委託營造廠商興建大樓或廠房出售業務，及代辦工業區之相關業務有關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之基準；其餘項目劃分流動與非流動之標準如下：

1. 資產符合下列條件之一者列為流動資產，非屬流動資產者列為非流動資產：
 - (1)企業因營業所產生之資產，預期將於企業之正常營業週期中變現、消耗或意圖出售者。
 - (2)主要為交易目的而持有者。
 - (3)預期於資產負債表日後十二個月內將變現者。
 - (4)現金或約當現金，但於資產負債表日後至少十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者除外。
2. 負債符合下列條件之一者列為流動負債，非屬流動負債者列為非流動負債：
 - (1)企業因營業而發生之債務，預期將於企業之正常營運週期中清償者。
 - (2)主要為交易目的而發生者。
 - (3)須於資產負債表日後十二個月內清償之負債。
 - (4)不能無條件延期至資產負債表日後至少十二個月清償之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致清償者，不影響其分類。

(四) 現金及約當現金

現金包括不受限制之貨幣及銀行存款。約當現金係指隨時可轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

(五) 金融工具

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

1. 金融資產

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

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

(1) 按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

(2) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

(3) 金融資產減損

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

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

- 判定債務證券於報導日之信用風險低；及

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

應收票據及帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

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

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

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

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

若合約款項逾期超過三十天，本公司假設金融資產之信用風險已顯著增加。

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

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

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

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

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

(4) 金融資產之除列

當本公司對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，或已移轉金融資產且該資產所有權幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

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

(六) 金融負債及權益工具

1、金融負債或權益工具之分類

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

2、權益工具

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

3、金融負債

(1) 金融負債

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

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

(2) 金融負債之除列

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

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

(3) 金融資產及負債之互抵

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

(七) 代辦土地開發業務

代辦土地開發業務，係受政府單位之委託代為辦理開發，並負責對外銷售。

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

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

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

(八) 存貨/營建會計

本公司投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本。

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

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

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

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

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

(九) 投資子公司

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

子公司係指本公司具有控制之個體。

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

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

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

對前子公司剩餘投資係按喪失控制日之公允價值作為原始認列投資關聯企業之成本。

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

(十) 不動產、廠房及設備

1. 認列與衡量

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

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

2. 後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入本公司時始予以資本化。

3. 折 舊

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

土地不予提列折舊。

折舊係依下列估計耐用年數計提：

房屋及建築	五 至 三十六 年
運輸設備	五 至 七 年
辦公設備	五 至 十五 年
其他固定資產	三 至 十五 年

本公司於每一年度報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十一)租賃

1. 租賃之判斷

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

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

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

2. 承租人

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

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

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

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

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

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

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

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

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

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

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

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

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

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

3. 出租人

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

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

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

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

(十二) 投資性不動產

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

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

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

本公司投資性不動產之折舊係以直線法按估計耐用年限計提並認為損益，因其最能貼切反映資產未來經濟效益之預期耗用模式。除土地外，本公司之房屋及建築物之估計耐用年限為三至五十五年，本公司於每一報導期間結束日檢視房屋及建築物之折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時進行調整。

投資性不動產之公允價值評價每年委由外部鑑價專家執行。

(十三) 無形資產

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

攤銷金額係依直線法按下列耐用年數計提：

電腦軟體設計 一至 三年

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

(十四) 非金融資產減損

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

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

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

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

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

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

(十五) 負債準備

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

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

(十六) 客戶合約之收入

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

1. 房地銷售

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

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

2. 勞務服務收入

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

3. 財務組成部分

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

(十七) 客戶合約之成本

1. 取得合約之增額成本

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

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

(十八) 員工福利

1. 確定提撥計畫

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

2. 確定福利計畫

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

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

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

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

3. 短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

4. 員工酬勞及董監酬勞

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

(十九) 庫藏股票

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

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

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

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

(二十) 財務成本

財務成本包含因借款產生之利息費用等。

(二十一) 所得稅

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

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

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

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

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

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

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

(1) 同一納稅主體；或

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

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

(二十二) 普通股每股盈餘

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

(二十三) 營運部門資訊之揭露

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

(二十四) 比較資訊

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依「證券發行人財務報告編製準則」編製本個體財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

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

本個體財務報告未有會計政策涉及重大判斷，而對已認列金額有重大影響之資訊。

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

(一) 應收帳款之備抵損失

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

(二) 存貨之評價

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

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

(三) 有形資產及無形資產(商譽除外)減損評估

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

(四) 遞延所得稅資產之可實現性

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

(五) 採用權益法之投資減損評估

當有減損跡象顯示某項採權益法之投資可能已經減損且帳面金額無法被回收，本公司隨即評估該項投資之減損。本公司係依據被投資公司之未來現金流量預測評估減損，包含被投資公司內部管理階層估計之銷貨成長率及產能利用率。

本公司亦考量相關市場及產業概況，以決定其相關假設之合理性。

(六) 淨確定福利負債-非流動之計算

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

六、重要會計項目之說明

(一) 現金及約當現金

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

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度風險分析之揭露詳附註十二。

(二) 應收票據及應收帳款淨額

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

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

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

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

3、本公司應收帳款-代辦土地開發係應收估列代辦費收入，其明細如下：

	110.12.31	109.12.31	委託單位
台南科技工業區	\$ 58,996	\$ 44,696	經濟部

4、本公司應收帳款-代辦土地開發主要基於下列因素而未提列備抵評價：

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

(三) 存貨

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

1、當期認列存貨相關費損：

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

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

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

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

(四) 其他流動資產

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

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

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

(五) 透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動

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

(六) 採用權益法之投資

本公司採用權益法之投資列示如下：

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

1. 投資子公司

本公司之子公司列示如下：

被投資公司 名稱	設立及 主要業務 營運地點	帳面金額		本公司持有之 所有權權益及 表決權百分比			
		110.12.31	109.12.31	110.12.31	109.12.31		
普通股股票							
建高工程(股)公司	土木建築 營造業 臺中市 西屯區	\$ 161,448	\$ 168,833	100.00%	100.00%		
台大興興業(股)公司	住宅及大樓 開發、租售 臺北市 松山區	22,046	22,172	95.16%	95.16%		
順鼎建設(股)公司	住宅及大樓 開發、租售 臺北市 松山區	402,884	454,341	85.61%	85.61%		
順天環匯企業(股) 公司	旅館業、不 動產租賃業 臺中市 西屯區	38,847	39,928	100.00%	100.00%		
		<u>\$ 625,225</u>	<u>\$ 685,274</u>				

- (1)本公司對建高工程股份有限公司之投資採權益法評價，並因具有控制能力，已另編合併報表。民國 110 年度及 109 年度本公司依據其經會計師查核簽證之財務報表認列投資利益分別為 25,416 仟元及 21,920 仟元。
- (2)本公司認列建高工程股份公司投資收益時，包含其所持有本公司股票收取之現金股利在內，應予以沖轉，民國 110 年度及 109 年度發放予該公司之現金股利分別為 4,499 仟元及 4,166 仟元。
- (3)本公司民國 110 年度及 109 年度委託建高工程股份有限公司營建之工程，其屬本公司在建資產而產生之未實現利益分別為(32,739)及(19,099)仟元業已消除。
- (4)本公司對台大興興業股份有限公司之投資採權益法評價，並因具有控制能力，已另編合併報表。民國 110 年度及 109 年度本公司依據其經會計師查核簽證之財務報表計列投資損失分別為 126 仟元及 131 仟元。
- (5)本公司對順鼎建設股份有限公司之投資採權益法評價，並因具有控制能力，已另編合併報表。民國 110 年度及 109 年度本公司依據其經會計師查核簽證之財務報表計列投資損失分別為 51,457 仟元及 8,790 仟元。
- (6)本公司對順天環匯企業股份有限公司之投資採權益法評價，並因具有控制能力，已另編合併報表。民國 110 年度及 109 年度本公司依據其經會計師查核簽證之財務報表計列投資利益分別為 11,402 仟元及 14,562 仟元。

(七) 不動產、廠房及設備

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

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

1. 提供擔保情形請參閱附註八。
2. 民國 110 年底及 109 年底不動產、廠房及設備業經投保，投保金額分別為 88,245 仟元及 94,807 仟元。
3. 本公司房屋及建築物之重大組成部分主要有辦公室主建物、裝潢工程及空調設備等，並分別按其耐用年限三十六年、十五年及十五年予以計提折舊。

(八) 使用權資產

本公司承租土地等之成本、折舊及減損損失，其變動明細如下：

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

(九) 投資性不動產

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

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

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

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

	110.12.31	109.12.31
投資性不動產之租金收入	\$ 180,395	\$ 235,630
減：當期產生租金收入之投資性不動產 所發生之直接營運費用	(135,896)	(176,146)
合 計	<u>\$ 44,499</u>	<u>\$ 59,484</u>

5. 投資性不動產之公允價值

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

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

(十) 短期借款

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

提供擔保情形請參閱附註七、八及九。

(十一)應付短期票券

110年12月31日

承銷機構	保證機構	利率	天數	到期日	金額
兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	1.408%	6~28	111.01.04 ~ 111.01.26	\$ 1,542,900
兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	上海商業儲蓄銀行			111.01.13 ~ 111.01.19	
兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	王道銀行	}	30	111.01.19	770,000
中華票券金融股份有限公司台中分公司	中華票券金融股份有限公司台中分公司			1.938%	42
中華票券金融股份有限公司台中分公司	台中商業銀行	111.01.21	100,000		
	小計				5,801,400
	減：應付短期票券折價				(5,246)
	淨額				\$ 5,796,154

109年12月31日

承銷機構	保證機構	利率	天數	到期日	金額
兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	1.338%	5~32	110.01.05 ~ 110.01.22	\$ 1,551,700
兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	上海商業儲蓄銀行			110.01.05 ~ 110.01.12	
兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	王道銀行	}	11	110.01.11	770,000
中華票券金融股份有限公司台中分公司	中華票券金融股份有限公司台中分公司			1.688%	33
中華票券金融股份有限公司台中分公司	台中商業銀行	110.01.26	100,000		
	小計				5,501,700
	減：應付短期票券折價				(2,155)
	淨額				\$ 5,499,545

提供擔保情形請參閱附註七、八及九。

(十二)合約負債

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

預收房地款之已簽訂房地合約總價，請詳附註九(二)。

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

	110.12.31	109.12.31
順天科博	\$ —	\$ 8,098
順天謙華	1,793	14,981
順天景美	3,938	6,347
順天豐華	1,941	105,786
ONE 33	17,333	—
	\$ 25,005	\$ 135,212

(十三)租賃負債/營業租賃

1.本公司租賃負債如下：

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

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

租賃認列於損益之金額如下：

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

租賃認列於現金流量表之金額如下：

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

(十四) 負債準備

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

1. 員工短期帶薪休假準備

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

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

(十五)其他流動負債-其他

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

(十六)員工福利

1. 確定福利計劃

本公司依「勞動基準法」訂定之員工退休計畫，係屬確定福利計畫。依該計畫之規定，員工退休金係按服務年資及退休前6個月之平均薪資計算。前述公司每月按員工薪資總額8%提撥勞工退休金準備，交由勞工退休準備金監督委員會以該等委員會名義存入台灣銀行之專戶。

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

(1) 報導日之精算假設：

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

(2) 有關確定福利計劃所認列為費用之退休金成本金額列示如下：

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

(3) 本公司因確定福利計劃所產生之義務列入資產負債表之金額列示如下：

確定福利義務之組成	110.12.31	109.12.31
確定福利義務現值	\$ 15,726	\$ 16,135
計畫資產公允價值	(8,921)	(8,723)
已認列確定福利義務	<u>\$ 6,805</u>	<u>\$ 7,412</u>

(帳列淨確定福利負債—非流動)

(4) 本公司確定福利義務現值之變動列示如下：

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

(5) 當年度計畫資產公允價值之變動列示如下：

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

(6) 計畫資產公允價值之組成百分比列示如下：

	110.12.31	109.12.31
現金	100%	100%
其他	—	—
計畫資產之公允價值(%)	<u>100%</u>	<u>100%</u>

整體資產預期報酬率係根據歷史報酬趨勢以及分析師對於相關義務存續期間內，該資產所處市場之預測，並參考勞工退休準備金監督委員會對勞工退休準備之運用情形，於考量最低收益不低於當地銀行二年定期存款利率之收益之影響所作之估計。民國 110 年度及 109 年計畫資產之實際報酬分別為 155 仟元及 376 仟元。

經驗調整之歷史資訊列示如下：

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

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

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

2. 確定提撥計畫

本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休計畫，係屬確定提撥計畫。前述公司依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

依上述相關規定，本公司於民國 110 年度及 109 年度於綜合損益表認列為費用之退休金成本說明如下：

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

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

3. 員工短期帶薪休假準備請參閱附註六(十四)。

(十七) 股本

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

(十八) 資本公積

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

- 依公司法規定，資本公積除用以彌補虧損及撥充資本外，不得使用。公司非於盈餘公積彌補虧損，仍有不足時，不得以資本公積補充之。

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

(十九)保留盈餘

- 1.依本公司章程規定，本公司所處產業環境多變，受景氣影響甚巨，產品生命週期已達成熟階段，考量本公司未來發展之資金需求及長期財務規劃，並滿足股東對現金流入之需求，本公司每年決算後本期稅後淨利，應先彌補虧損，次就其餘額提存百分之十為法定盈餘公積，並依法令規定提列及迴轉特別盈餘公積後，如尚有盈餘，連同上一年度累積未分配盈餘及當年度未分配盈餘調整數額提撥百分之十以上分派股東股利，其中現金股利不得低於股利總額百分之十。

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

- 2.本公司民國 109 年度盈餘分配議案，截至會計師查核報告書出具日止，已經股東會通過，有關董事會通過擬議及股東會決議盈餘分派情形，請至臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

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

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

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

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

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

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

(二十) 庫藏股票

1. 證券交易法規定公司對買回已發行在外股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十，收買股份之總金額，不得逾保留盈餘加計發行股份溢價及已實現之資本公積之金額。
2. 本公司持有之庫藏股票依證券交易法規定不得質押，亦不得享有股利之分派及表決權等權利。
3. 子公司持有母公司之股票視同庫藏股，係早期為配合政府政策及維護公開市場股價之穩定，陸續於公開市場購入本公司之股票，民國 110 年度及 109 年度金額按持股比例計算均為 25,346 仟元，股數均為 8,998 仟股。

(二十一) 客戶合約之收入

1. 收入之細分

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

2. 合約餘額

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

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(二)。

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

(二十二) 營業成本

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

(二十三) 營業外收入及支出

1. 利息收入

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

2. 其他收入

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

3. 其他利益及損失

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

4. 財務成本

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

(二十四) 用人、折舊、折耗及攤銷費用

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

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

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

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

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

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

2.用人、折舊、折耗及攤銷費用額外揭露資訊如下：

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

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

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

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

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

(4) 本公司設置審計委員會，故無監察人相關酬金。

(5) 本公司薪資報酬政策(包括董事、經理人及員工)資訊如下：

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

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

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

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

(二十五)所得稅

1. 認列於損益之所得稅

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

(1)所得稅費用組成部分：

當年度會計所得與認列於損益之所得稅費用調節如下：

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

(2)認列於其他綜合損益之所得稅

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

2. 遞延所得稅資產及負債歸屬如下：

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

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

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

(二十六) 每股盈餘

計算每股盈餘之分子及分母揭露如下：

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

(二十七) 資本管理

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

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

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

(二十八) 非現金交易及投資及籌資活動

本公司來自籌資活動之負債之調節如下表：

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

七、關係人交易

(一) 關係人之名稱及關係

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

(二) 本公司與關係人間之交易明細揭露如下：

1. 本公司對關係人之重大銷貨金額及其未結清餘額如下：

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

本公司與關係人之銷貨交易，其交易價格與收款條件與非關係人並無重大差異。

2. 本公司對關係人之重大進貨等金額及其未結清餘額如下：

	進貨		應付關係人款項	
	110 年度	109 年度	110 年 12 月 31 日	109 年 12 月 31 日
	金額	金額	金額	金額
子公司一 建高工程(股)公司	\$ 1,226,602	\$ 785,547	\$ 709,926	\$ 305,590
	\$ 1,226,602	\$ 785,547	\$ 709,926	\$ 305,590

	租賃成本		應付關係人款項	
	110 年度	109 年度	110 年 12 月 31 日	109 年 12 月 31 日
	金額	金額	金額	金額
子公司一 順天環匯企業(股)公司	\$ 24,664	\$ 44,633	\$ 3,929	\$ 3,216
	\$ 24,664	\$ 44,633	\$ 3,929	\$ 3,216

在建土地

	110 年 12 月 31 日		109 年 12 月 31 日	
	金額	金額	金額	金額
柯興樹	\$ —	—	\$ 718,798	—
巫國想	—	—	—	337,780
林賜農	—	—	—	337,780
本公司主要管理人員	—	—	—	362,097
其他關係人	—	—	—	270,226
	\$ —	—	\$ 2,026,681	—

合約負債

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

		代付款	
		110年12月31日	109年12月31日
子公司一	建高工程(股)公司	\$ 643,018	\$ 490,264
子公司一	順鼎建設(股)公司	166,841	166,841
		<u>\$ 809,859</u>	<u>\$ 657,105</u>
		其他收入	
		110年度	109年度
子	公	\$ 16,240	\$ 4,000
司			
柯	興	—	6,163
樹			
巫	國	—	2,896
想			
林	賜	—	2,896
農			
主	要	—	3,105
管	理		
人	員		
其	他	—	2,317
關	係		
人			
		<u>\$ 16,240</u>	<u>\$ 21,377</u>

3. 主要管理階層薪酬資訊(包括董事、總經理及副總經理等主要管理階層)

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

4. 其他

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

八、質押之資產

下列資產業已提供作為銀行借款之擔保品或其用途受到限制：

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

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

本公司截至民國 110 年底承諾事項及或有事項包括：

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

經濟部	合約期間	
	108.02.01 ~112.01.31	

- (二) 本公司為所推出工程與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款如下：

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

- (三) 本公司與建高工程(股)公司簽訂順天謙華等四個案之工程承攬契約，契約總價為新台幣 5,041,340 仟元，截至 110 年 12 月底，未認列合約承諾為 3,286,606 仟元。
- (四) 本公司開立 4,664,000 仟元之保證票據，作為向兆豐票券金融股份有限公司台中分公司等票券公司發行商業本票之保證。
- (五) 本公司開立 50,000 仟元之保證票據予教育部，作為西屯區惠國段 24 地號土地租賃，不得經營特種行業，如違約時之懲罰性違約賠償擔保本票。
- (六) 本公司開立 4,034,000 仟元之保證票據，作為向台灣銀行台中分行等銀行借款之保證。
- (七) 本公司開立 70,000 仟元之保證票據予台灣土地銀行台中分行，作為順天經貿廣場履約之保證。
- (八) 本公司開立 100,000 仟元之保證票據予台灣銀行台中分行，作為台南科技工業區履約之保證。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他

(一) 金融工具

1. 流動性風險

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

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

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

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

(二)市場風險

本公司之市場風險係金融工具因市場價格變動，導致其公允價值或現金流量波動之風險，市場風險主要包括利率風險。

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

有關利率風險之敏感度分析，係以財務報導期間結束日固定收益投資之公允價值變動為計算基礎，並假設持有一個季度。假若利率上升/下降百分之0.1，本公司於民國110年度及109年度之淨利將分別增加/減少8,348仟元及7,195仟元。

(三)公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

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

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

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

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

3. 公允價值資訊

(1) 金融工具之種類及公允價值

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

110.12.31

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

109.12.31

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

4. 按公允價值衡量或揭露金融工具之公允價值評價技術

(1) 非衍生金融工具

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

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

本公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

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

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

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

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

(四) 財務風險管理目的及政策

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

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

(五) 信用風險管理

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

營運相關信用風險

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

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

財務信用風險

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

十三、附註揭露事項：

民國 110 年度，本公司依證券發行人財務報告編製準之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

(一) 重大交易事項相關資訊

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

(二) 轉投資事項相關資訊

被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊：附表四。

(三) 大陸投資資訊：無。

(四) 主要股東資訊：附表五。

十四、部門資訊：

本公司已於 110 年度合併財務報告中依規定揭露營運部門財務資訊。

附表一：期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)

民國 110 年度：

單位：新台幣仟元

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

註 1：本表所稱有價證券，係指屬國際財務報導準則第 9 號「金融工具」範圍內之股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

註 2：有價證券發行人非屬關係人者，該欄免填。

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

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

附表二：與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上

民國 110 年度：

單位：新台幣仟元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因(註2)		應收(付)票據、帳款		備註(註3)
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
順天建設股份有限公司	建高工程股份有限公司	子公司	進貨(在建工程)	1,226,602	99.29%	依工程合約付款	—	—	應付票據 159,289	91.58%	註1、 註4
									應付帳款 550,637	98.42%	註1、 註4

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

註2：關係人交易條件如與一般交易條件不同，應於單價及授信期間欄位敘明差異情形及原因。

註3：若有預收(付)款項情形者，應於備註欄敘明原因、契約約定條款、金額及與一般交易型態之差異情形。

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

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

單位：新台幣仟元

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

附表四：被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊(不含大陸被投資公司)

民國 110 年度：

單位：新台幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱 (註 1、2)	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期 末 持 有		被投資公司 本期損益 (註 2、(2))	本期認列之 投資(損)益 (註 2、(3))	備 註	
				本 期 末	去 年 底	股 數	比 率				帳 金
順天建設(股)公司	建高工程股份有限公司	中華民國	1. 土木建築營造業。 2. 建築材料買賣。	133,003	133,003	20,000	100.00%	161,448	25,315	(11,822)	子公司
順天建設(股)公司	台大興興業股份有限公司	中華民國	1. 住宅及大樓開發租售。 2. 都市更新重建業。	24,213	24,213	2,427	95.16%	22,046	(133)	(126)	子公司
順天建設(股)公司	順鼎建設股份有限公司	中華民國	1. 住宅及大樓開發租售。 2. 都市更新重建業。	447,650	447,650	48,800	85.61%	402,884	(46,743)	(51,457)	子公司
順天建設(股)公司	順天環匯企業股份有限公司	中華民國	1. 旅館業。 2. 不動產租賃業。	150,000	150,000	15,000	100.00%	38,847	11,402	11,402	子公司

註 1：公開發行公司如設有國外控股公司且依當地法令規定以個體報表為主要財務報表者，有關國外被投資公司資訊之揭露，得僅揭露至該控股公司之相關資訊。

註 2：非屬註 1 所述情形者，依下列規定填寫：

- (1)「被投資公司名稱」、「所在地區」、「主要營業項目」、「原始投資金額」及「期末持股情形」等欄，應依本（公開發行）公司轉投資情形及每一直接或間接控制之被投資公司再轉投資情形依序填寫，並於備註欄註明各被投資公司與本（公開發行）公司之關係（如係屬子公司或孫公司）。
- (2)「被投資公司本期損益」乙欄，應填寫各被投資公司之本期損益金額。
- (3)「本期認列之投資損益」乙欄，僅須填寫本（公開發行）公司認列直接轉投資之各子公司及採權益法評價之各被投資公司之損益金額，餘得免填。於填寫「認列直接轉投資之各子公司本期損益金額」時，應確認各子公司本期損益金額業已包含其再轉投資依規定應認列之投資損益。

附表五：主要股東資訊

民國 110 年底：

單位：仟股

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

說明:若公司係向集保公司申請取得本表資訊者，得於本表附註說明以下事項:

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

順天建設股份有限公司
財務報表重要會計項目明細表目錄
民國 110 年度

一、現金及約當現金明細表.....	69
二、應收票據明細表.....	70
三、應收帳款淨額明細表.....	71
四、應收帳款－關係人明細表.....	72
五、其他應收款明細表.....	73
六、存貨明細表.....	74
七、待售房地明細表.....	75
八、營建用地明細表.....	76
九、在建房地變動明細表.....	77
十、預付款項明細表.....	78
十一、其他流動資產明細表.....	79
十二、透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動變動明細表.....	80
十三、採用權益法之投資變動明細表.....	81
十四、不動產、廠房及設備及累計折舊變動明細表.....	82
十五、使用權資產及累計折舊變動明細表.....	83
十六、投資性不動產、累計折舊及累計減損變動明細表.....	84
十七、無形資產變動明細表.....	85
十八、其他非流動資產明細表.....	86
十九、短期借款明細表.....	87
二十、應付短期票券明細表.....	88
二十一、應付票據明細表.....	89
二十二、應付票據－關係人明細表.....	90
二十三、應付帳款明細表.....	91
二十四、應付帳款－關係人明細表.....	92
二十五、其他應付款明細表.....	93
二十六、其他流動負債明細表.....	94
二十七、租賃負債明細表.....	95
二十八、其他非流動負債明細表.....	96
二十九、營業收入淨額明細表.....	97
三十、營業成本明細表.....	98
三十一、推銷費用明細表.....	99
三十二、管理費用明細表.....	100
三十三、營業外收入及支出明細表.....	101

順天建設股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額
庫存現金		205
銀行存款	活期存款	73,618
	支票存款	120
	小計	73,738
合 計		73,943

順天建設股份有限公司

應收票據明細表

民國 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
ONE 33	各期期款等	3,790	各戶餘額均未超過本項目金額百分之五
其他		366	
合 計		4,156	

順天建設股份有限公司
 應收帳款淨額明細表
 民國 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
南 科 工 業 區	代 辦 費 收 入 估 列	58,996	各戶餘額均未超過本項目金額百分之五，已提列適當之備抵呆帳
順 天 科 博	客 戶 房 地 款	22,700	
其 他		13,967	
		95,663	
備 抵 呆 帳		(150)	
合 計		95,513	

順天建設股份有限公司
應收帳款-關係人明細表
民國 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
順天環匯企業股份有限公司	順天環匯租金收入	8,315	
合 計		8,315	

順天建設股份有限公司
 其他應收款明細表
 民國 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
應 收 利 息	代墊款利息收入等	28,589	
應 收 董 監 酬 勞	董監事酬勞	384	
其 他	其他	26	
合 計		28,999	

順天建設股份有限公司

存貨明細表

民國 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額		備 註
		成 本	淨變現價值	
待 售 房 地		1,557,821	2,093,633	淨變現價值及不動產估價報告書等
營 建 用 地		3,934,383	7,552,372	依民國 111 年 1 月公告現值、實價登錄及不動產估價報告書等
在 建 房 地		6,043,636	9,175,307	淨變現價值及不動產估價報告書等
備抵存貨跌價損失		11,535,840 (850)		
合 計		11,534,990	18,821,312	

順天建設股份有限公司

待售房地明細表

民國 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額
待 售 土 地	順 天 夏 朵	58,524
	順 天 科 博	535,975
	其 他	28,055
待 售 房 屋	順 天 夏 朵	101,928
	順 天 科 博	760,652
	其 他	72,687
合 計		1,557,821

順天建設股份有限公司

營建用地明細表

民國 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

工 程 名 稱	摘 要	金 額
西 屯 區 惠 國 段		1,665,218
台 北 市 南 海 段		27,884
太 平 區 新 光 段		221,056
西 屯 區 福 星 段		287,412
太 平 區 愛 平 段 等		382,708
北 屯 區 敦 和 段		1,109,653
道 路 用 地 及 公 設 用 地		240,452
合 計		3,934,383

順天建設股份有限公司
在建房地變動明細表
民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

工程名稱	期初餘額	本期增加數			本期減少數		期末餘額
		工程成本	資本化利息	已實現利益	轉列損失/ 營建用地	轉列成本	
雲科工業區	—	3	—	—	—	3	—
西屯區惠國段	26,696	4,283	—	—	—	—	30,979
松山區西松段	59,314	200	936	—	—	—	60,450
台北市教會案	235	—	—	—	(235)	—	—
南海三小段	2	—	—	—	—	—	2
順天科博	1,059,592	389,667	11,146	—	—	1,460,405	—
太平區愛平段	162	7,125	—	—	—	—	7,287
順天豐華	645,929	256,918	7,695	—	—	—	910,542
太平區新光段	198	799	—	—	—	—	997
順天景美	549,201	116,399	6,754	—	—	—	672,354
順天謙華	1,668,403	432,464	18,447	—	—	—	2,119,314
福星段	2	—	—	—	—	—	2
O N E 3 3	2,072,788	92,733	32,160	—	—	—	2,197,681
敦和段	33	5,781	—	—	—	—	5,814
東湖段五小段	—	2,874	—	—	—	—	2,874
太平區新光段 1038 等地號	—	35,297	43	—	—	—	35,340
南科工業區	—	2,123	—	—	—	2,123	—
合計	6,082,555	1,372,366	77,181	—	(235)	1,462,531	6,043,636

順天建設股份有限公司

預付款項明細表

民國 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
預 付 費 用	保 險 費	466	
	租 金	206	
	留 抵 稅 額	67,881	
	其 他	4,605	
合 計		73,158	

順天建設股份有限公司
其他流動資產明細表
民國 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
暫 付 款	西屯區惠國段	6,534	
	順天環匯	1,861	
	ONE 33	8,209	
	太平區新光段	2,931	
	太平區愛平段	4,861	
	北屯區敦和段	2,846	
	台北兒福 A1 都更案	3,601	
	其他	5,010	
	小 計	35,853	
	代付款-代辦土地開發	台南科技工業區	333,401
三重段		166,841	
小 計		500,242	
其 他 代 付 款	外瓦斯工程	33,055	
	其他	176	
	小 計	33,231	
工 程 存 出 保 證 金	都更案履約保證金	123,011	
	新光段合建保證金	24,000	
	其他	2,484	
	小 計	149,495	
用途受限制之存款	預售房地信託專戶存款	26,807	
合 計		745,628	

順天建設股份有限公司
透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動變動明細表

民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元；股數(仟股)

金融工具名稱	期 初		本 期 增 加		本 期 減 少		期 末		提供擔保或質押情形	備註
	股 數	公 允 價 值	股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	公 允 價 值		
全國廣播股份有限公司	361	3,816	—	—	—	—	361	3,816	無	
寶盛證券股份有限公司	720	7,406	—	—	—	—	720	7,406	無	
中威光電股份有限公司	283	—	—	—	—	—	283	—	無	
合 計		11,222		—		—		11,222		

順天建設股份有限公司
採用權益法之投資變動明細表
民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元；股數(仟股)

名 稱	期 初 餘 額		本 期 增 加		本 期 減 少		期 末 餘 額			市 價 或 淨 值		提供擔保或質押情形	備 註
	股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	持 比	股 例	金 額	單 價		
建高工程股份有限公司	18,116	168,833	1,884	316,399	—	323,784	20,000	100.00%	161,448	25.93	518,620	無	
台大興業股份有限公司	2,427	22,172	—	—	—	126	2,427	95.16%	22,046	9.08	22,044	無	
順鼎建設股份有限公司	48,800	454,341	—	—	—	51,457	48,800	85.61%	402,884	9.04	441,375	無	
順天環匯企業股份有限公司	15,000	39,928	—	12,323	—	13,404	15,000	100.00%	38,847	10.87	163,079	無	
合 計		685,274		328,722		388,771			625,225		1,145,118		

順天建設股份有限公司
 不動產、廠房及設備變動明細表
 民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	期 初 餘 額	本 期 增 加 額	本 期 減 少 額	期 末 餘 額	提 供 擔 保 或 抵 押 情 形	備 註
成 本						
房 屋 及 建 築	88,915	—	—	88,915	詳財務報 表附註八 質押之資 產	
運 輸 設 備	7,802	—	—	7,802		
辦 公 設 備	9,824	444	681	9,587		
租 賃 資 產	5,828	243	293	5,778		
合 計	112,369	687	974	112,082		

順天建設股份有限公司
 不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表
 民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	期 初 餘 額	本 期 增 加 額	本 期 減 少 額	期 末 餘 額	備 註
累 計 折 舊					
房 屋 及 建 築	33,738	3,389	—	37,127	折舊係以直線法 按估計耐用年限 三至三十六年計 提折舊
運 輸 設 備	5,626	868	—	6,494	
辦 公 設 備	8,267	346	663	7,950	
租 賃 資 產	5,085	214	284	5,015	
合 計	52,716	4,817	947	56,586	

順天建設股份有限公司
使用權資產變動明細表
民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	期 初 餘 額	本 期 增 加 額	本 期 減 少 額	期 末 餘 額	備 註
成 本					
土 地	33,816	—	—	33,816	
房 屋 及 建 築	1,771	79	—	1,850	
合 計	35,587	79	—	35,666	

順天建設股份有限公司
使用權資產累計折舊變動明細表
民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	期 初 餘 額	本 期 增 加 額	本 期 減 少 額	期 末 餘 額	備 註
累 計 折 舊					
土 地	2,394	1,197	—	3,591	折舊係以直線法 按估計耐用年限 二至二十九年計 提折舊
房 屋 及 建 築	709	364	—	1,073	
合 計	3,103	1,561	—	4,664	

順天建設股份有限公司
投資性不動產變動明細表
民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	期 初 餘 額		本 期 增 加 額		本 期 減 少 額		期 末 餘 額		備 註
	帳 面 價 值	公 允 價 值	帳 面 價 值	公 允 價 值	帳 面 價 值	公 允 價 值	帳 面 價 值	公 允 價 值	
土 地	353,434	—	16,736	—	18,464	—	351,706	} 3,236,692 (註)	折舊係以直線法按估計耐用年限五至五十五年計提折舊
房屋及建築	1,683,027	—	10,397	—	48,432	—	1,644,992		
使用權資產	495,504	—	—	—	3,422	—	492,082		
合 計	2,531,965	—	27,133	—	70,318	—	2,488,780	—	

(註)包含向教育部承租惠國段 24 地號土地之公允價值。

順天建設股份有限公司
投資性不動產累計折舊變動明細表
民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	期 初 餘 額	本 期 增 加 額	本 期 減 少 額	期 末 餘 額	備 註
房屋及建築	334,262	49,744	2,885	381,121	
使用權資產	37,966	17,712	3,422	52,256	
合 計	372,228	67,456	6,307	433,377	

順天建設股份有限公司
投資性不動產累計減損變動明細表
民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	期 初 餘 額	本 期 增 加 額	本 期 減 少 額	期 末 餘 額	備 註
土 地	610	—	610	—	
合 計	610	—	610	—	

順天建設股份有限公司
 無形資產變動明細表
 民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	期 初 餘 額	本 期 增 加 額	本 期 減 少 額	期 末 餘 額	備 註
電 腦 軟 體	301	252	230	323	
合 計	301	252	230	323	

順天建設股份有限公司
其他非流動資產明細表
民國 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
存 出 保 證 金	學產地履約保證金	65,336	
	其 他	57	
	小 計	65,393	
合 計		65,393	

順天建設股份有限公司

短期借款明細表

民國 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

借 款 類 別	說 明	期 末 餘 額	契 約 期 限	利 率 區 間	融 資 額 度	抵 押 或 擔 保	備 註
擔保借款	上海商銀行	134,200	108/06/19~112/06/19	1.70%	267,000	順天景美(景美段)	
信用借款	台灣銀行	234,718	108/06/14~112/06/14	2.23%	848,000	台南科技工業區	
信用借款	第一銀行	90,000	110/02/20~111/02/19	1.60%	90,000		
擔保借款	上海商銀行	249,000	108/06/19~112/06/19	1.60%	249,000	順天景美(景美段)	
擔保借款	元大銀行	470,000	108/06/05~112/06/04	1.63%	770,000	順天謙華 (錦村段)	
擔保借款	元大銀行	300,000	110/05/20~111/05/20	1.63%	300,000	順天謙華 (錦村段)	
擔保借款	元大銀行	517,275	109/12/22~113/12/21	1.63%	830,000	敦和段	
擔保借款	元大銀行	285,500	110/12/16~111/12/16	1.63%	285,500	敦和段	
擔保借款	元大銀行	254,500	110/05/03~112/06/04	1.68%	1,050,000	順天謙華 (錦村段)	
信用借款	上海商銀行	11,000	110/05/10~111/05/10	1.75%	30,000		
合 計		2,546,193			4,719,500		

順天建設股份有限公司
應付短期票券明細表
民國 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項目	保證或承兌機構	契約期限	利率區間	金額			備註
				發行金額	未攤銷應付短期票券折價	帳面價值	
應付商業本票	兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	110/09/07 ~ 111/09/06	1.408%	1,542,900	1,719	1,541,181	(1) 不動產、廠房及設備、投資性不動產—經貿廣場 \$ 736,902 (2) 營建用地—惠國段 80.83 \$1,665,219 (3) 保證票據 \$2,616,000
"	上海商業儲蓄銀行	109/12/31 ~ 113/04/26		1,770,000	1,129	1,768,871	(1) 營建用地—惠國段 80.83 \$1,665,219 (2) 保證票據 \$1,770,000 (3) 在建房地—永春段 2,197,681
"	王道銀行	110/09/22 ~ 113/09/21	1.938%	770,000	535	769,465	(1) 在建房地—永春段 2,197,681 (2) 保證票據 \$770,000
"	中華票券金融股份有限公司台中分公司	110/09/07 ~ 111/11/11		1,618,500	1,778	1,616,722	(1) 待售房地—夏朵 \$160,452 (2) 待售房地—上環匯 \$40,603 (3) 投資性不動產—上環匯 \$786,457 (4) 營建用地—福星段 \$287,412 (5) 在建房地—大豐段 \$910,541 (6) 投資性不動產—倡和段 \$101,550 (7) 營建用地—愛平段等 382,708 (8) 保證票據 \$2,048,000
"	台中商業銀行	110/11/26 ~ 111/01/26		100,000	85	99,915	(1) 保證票據 \$100,000
合計				5,801,400	5,246	5,796,154	

順天建設股份有限公司

應付票據明細表

民國 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
瀚翔景觀國際股份有限公司	景觀設計費	2,625	
統元營造工程有限公司	計畫道路工程等	1,265	
欣林天然氣股份有限公司	天然氣管線安裝	5,828	
其 他		4,929	
			其餘餘額均未超過本項 目金額百分之五
合 計		14,647	

順天建設股份有限公司
應付票據-關係人明細表
民國 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
建高工程股份有限公司	工程款	159,289	
合 計		159,289	

順天建設股份有限公司

應付帳款明細表

民國 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
御 南 苑	衛浴、廚具設備	1,065	
順 天 環 匯	傢俱設備	500	
順 天 科 博	視聽設備等	2,778	
其 他		592	其餘餘額均未超過本額百分之五
合 計		4,935	

順天建設股份有限公司
其他應付款明細表
民國 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
薪 資	薪資、伙食、加班費、年終獎金等	6,773	
利 息 費 用	銀行利息	3,030	
設 計 費	設計費用等	13,504	
管 理 服 務 費	管理費用等	5,450	
其 他		28,209	其餘餘額均未 超過本項目金 額百分之五
合 計		56,966	

順天建設股份有限公司
 其他流動負債明細表
 民國 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
暫 收 款	環匯暫收款等	7,845	
	其 他	1,130	
	小 計	8,975	
代 收 款 其 他	代收稅款等	490	
	暫收各工程之契稅、火險費、 代書費及管理基金等	21,446	
合 計		30,911	

順天建設股份有限公司

租賃負債明細表

民國 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	租 賃 期 間	折 現 率	金 額
土 地	96.04~136.03	1.80%	474,159
房 屋 及 建 築	107.09~112.12	1.80%	768
列 為 一 年 內 到 期 部 分			474,927 (15,359)
合 計			459,568

順天建設股份有限公司
 營業收入淨額明細表
 民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
銷 售 房 地 收 入	順天科博房地款	209,627	
	順天天玥房地款	39,052	
	順天其他工業	4,662	
	合計	253,341	
租 賃 收 入		180,395	
勞 務 收 入	台南科技工業區等	14,301	
合 計		448,037	

順天建設股份有限公司
 營業成本明細表
 民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	金 額
銷售房地成本	
順天科博房地成本	163,822
順天天玥房地款成本	14,565
順天其他工案成本	3,237
營建成本小計	181,624
租賃成本	135,896
勞務成本	2,126
存貨迴升利益	(1,870)
合 計	317,776

順天建設股份有限公司
推銷費用明細表
民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項	目	金	額	
薪	資	費	用	6,982
租	金	支	出	328
文	具	用	品	18
郵		電	費	99
修		繕	費	402
廣		告	費	76,266
水	電	瓦	斯	45
保		險	費	1,071
交		際	費	371
稅			捐	24,198
折			舊	365
伙		食	費	269
訓		練	費	47
保		全	費	27
其	他	費	用	2,261
合		計		112,749

順天建設股份有限公司
 管理費用明細表
 民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項	目	金	額	
薪	資	費	用	32,472
文	具	用	品	125
旅			費	25
郵		電	費	373
修		繕	費	139
廣		告	費	74
水	電	瓦	斯	734
保		險	費	3,431
交		際	費	922
捐			贈	3,571
稅			捐	611
各	項	折	舊	5,792
各	項	攤	提	230
伙		食	費	1,101
職	工	福	利	224
訓		練	費	98
保		全	費	66
其	他	費	用	9,332
合		計		59,320

順天建設股份有限公司
 營業外收入及支出明細表
 民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	金 額	備 註
利 息 收 入	5,791	
其 他 收 入	24,536	
其 他 利 益 及 損 失	(5,603)	
財 務 成 本	(42,261)	
採 用 權 益 法 認 列 之 關 聯 企 業 及 合 資 損 益 之 份 額	(52,003)	
合 計	(69,540)	