

股票代碼  
5525

順天建設股份有限公司及子公司

合 併 財 務 報 告

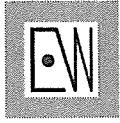
民國一〇七年及一〇六年第三季

(內附會計師核閱報告)

地 址：台中市西屯區文心路二段 201 號 3 樓  
電 話：(04) 2259-5777

## 目 錄

項	目	頁 次
壹、	會計師核閱報告 .....	1-2
貳、	合併資產負債表 .....	3-4
參、	合併綜合損益表 .....	5
肆、	合併權益變動表 .....	6
伍、	合併現金流量表 .....	7-8
陸、	合併財務報告附註 .....	9-54
	一、公司沿革 .....	9
	二、通過財務報告之日期及程序 .....	9
	三、新發布及修正準則及解釋之適用 .....	9-14
	四、重大會計政策之彙總說明 .....	14-19
	五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源 .....	19
	六、重要會計項目之說明 .....	19-40
	七、關係人交易 .....	40-41
	八、質押之資產 .....	41
	九、重大或有負債及未認列之合約承諾 .....	41-42
	十、重大之災害損失 .....	42
	十一、重大之期後事項 .....	42
	十二、其他 .....	42-48
	十三、附註揭露事項 .....	49-53
	(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	
十四、	部門資訊 .....	54



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



## 會計師核閱報告

順天建設股份有限公司 公鑒：

### 前言

順天建設股份有限公司及子公司民國一〇七年及一〇六年九月三十日之合併資產負債表，暨民國一〇七年及一〇六年七月一日至九月三十日、民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表、暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日之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（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依照「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會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

### 範圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照審計準則公報第六十五號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報表時所執行之程序包括查詢（主要向負責財務與會計事務之人員查詢）、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

### 保留結論之基礎

如合併財務報表附註四及六所述，列入上開合併財務報表之非重要子公司之同期間財務報表及附註十三所揭露之相關資訊未經會計師核閱，其民國一〇七年及一〇六年九月三十日之資產總額分別為新台幣1,472,359仟元及新台幣1,081,773仟元，分別占合併資產總額之13.61%及10.45%；負債總額分別為新台幣893,739仟元及新台幣651,174仟元，分別占合併負債總額之13.79%及9.89%；其民國一〇七年及一〇六年七月一日至九月三十日、民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日之綜合損益總額分別為新台幣(1,081)仟元、(46)仟元、(1,552)仟元及(200)仟元，分別占合併綜合損益總額之(0.19)%、(0.28)%、(0.27)%及(1.05)%；另民國一〇六年九月三十日採用權益法評價之投資公司其同期間之財務報表未經



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



會計師核閱，其民國一〇六年九月三十日之金額為新台幣0仟元，佔合併資產總額之0.00%，民國一〇六年一月一日至九月三十日採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額為新台幣94仟元，佔合併綜合損益總額之0.49%。

### 保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述非重要子公司及採用權益法之被投資公司之財務報表及附註十三所揭露之相關資訊倘經會計師核閱，對合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報表在所有重大方面有未依照「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會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達順天建設股份有限公司及子公司民國一〇七年及一〇六年九月三十日之合併財務狀況，暨民國一〇七年及一〇六年七月一日至九月三十日之合併財務績效，以及民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

### 強調事項-新會計準則之適用

如合併財務報告附註三所述，順天建設股份有限公司及子公司自民國一〇七年一月一日起適用國際財務報導準則第九號「金融工具」及第十五號「客戶合約之收入」，並選擇不重編比較期間之合併財務報表。本會計師未因此而修正核閱結論。

建智聯合會計師事務所

會計師：廖年傑



會計師：黃祥穎



金融監督管理委員會  
核准文號(102)金管證審字第1020054253號

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

中 華 民 國 一 〇 七 年 十 一 月 八 日

順天建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇七年九月三十日暨一〇六年十二月三十一日及九月三十日

(民國一〇七年及一〇六年九月三十日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代碼	項目	107年09月30日		106年12月31日		106年09月30日	
		金額	%	金額	%	金額	%
11XX	流動資產						
1100	現金及約當現金 (附註六)	\$ 39,387	0.4	\$ 37,369	0.4	\$ 39,754	0.4
1140	合約資產 (附註四及六)	1,701	—	—	—	—	—
1150	應收票據淨額 (附註六)	7,243	0.1	25,902	0.2	29,518	0.3
1170	應收帳款-淨額 (附註六)	290,169	2.7	351,999	3.3	222,299	2.1
1190	應收建造合約款	—	—	2,091	—	6,728	0.1
1200	其他應收款	268	—	2,409	—	2,386	—
1220	本期所得稅資產	—	—	—	—	5,249	0.1
1320	存貨 (附註六、八及九)	6,702,848	61.9	5,831,074	54.9	5,819,858	56.2
1410	預付款項	99,306	0.9	194,067	1.8	157,377	1.5
1470	其他流動資產 (附註六及八)	1,180,467	10.9	1,959,242	18.5	1,875,266	18.1
1480	取得合約之增額成本- 流動	33,452	0.3	—	—	—	—
11XX	流動資產合計	8,354,841	77.2	8,404,153	79.1	8,158,435	78.8
15XX	非流動資產						
1510	透過損益按公允價值 衡量之金融資產-非 流動(附註四及六)	11,222	0.1	—	—	—	—
1543	以成本衡量之金融資 產-非流動(附註六)	—	—	10,794	0.1	10,794	0.1
1600	不動產、廠房及設備 (附註六及八)	300,210	2.8	77,009	0.7	78,611	0.8
1760	投資性不動產淨額 (附註六及八)	1,933,612	17.9	1,955,959	18.5	1,964,477	19.0
1780	無形資產	330	—	522	—	562	—
1840	遞延所得稅資產	155,244	1.4	105,055	1.0	77,323	0.7
1900	其他非流動資產 (附註八)	65,459	0.6	65,418	0.6	65,418	0.6
15XX	非流動資產淨額	2,466,077	22.8	2,214,757	20.9	2,197,185	21.2
1XXX	資產總額	\$ 10,820,918	100.0	\$ 10,618,910	100.0	\$ 10,355,620	100.0

(接次頁)

(承前頁)

  
 順天建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇七年九月三十日暨一〇六年十二月三十一日及九月三十日

(民國一〇七年及一〇六年九月三十日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代碼	項目	107年09月30日		106年12月31日		106年09月30日	
		金額	%	金額	%	金額	%
		負		債			
21XX	流動負債						
2100	短期借款 (附註六、七、八及九)	\$ 77,000	0.7	\$ 58,000	0.5	\$ 353,218	3.4
2110	應付短期票券 (附註六、八及九)	3,880,985	35.9	3,313,723	31.2	2,946,278	28.5
2130	合約負債-流動 (附註四、六、七及九)	919,560	8.5	—	—	—	—
2150	應付票據	142,059	1.3	170,681	1.6	149,209	1.4
2170	應付帳款	446,497	4.1	216,581	2.0	157,727	1.5
2190	應付建造合約款 (附註六)	—	—	105,120	1.0	43,940	0.4
2200	其他應付款	207,311	1.9	75,947	0.7	337,575	3.3
2230	本期所得稅負債	21,622	0.2	20,945	0.2	2,850	—
2250	負債準備-流動 (附註六)	9,229	0.1	6,135	0.1	8,045	0.1
2310	預收款項 (附註六、七及九)	—	—	1,039,585	9.8	1,017,711	9.8
2399	其他流動負債-其他 (附註六)	720,379	6.7	1,524,112	14.4	1,511,298	14.6
21XX	流動負債合計	6,424,642	59.4	6,530,829	61.5	6,527,851	63.0
25XX	非流動負債						
2640	淨確定福利負債 -非流動	30,108	0.3	31,277	0.3	31,916	0.3
2645	存入保證金	25,503	0.2	26,108	0.2	25,201	0.2
25XX	非流動負債合計	55,611	0.5	57,385	0.5	57,117	0.5
2XXX	負債總額	6,480,253	59.9	6,588,214	62.0	6,584,968	63.5
		權		益			
31XX	歸屬於母公司業主之權益						
3100	股本(附註六)	2,227,199	20.6	2,227,199	21.0	2,227,199	21.5
3200	資本公積(附註六)	242,069	2.2	232,978	2.2	232,978	2.3
3300	保留盈餘(附註六)						
3310	法定盈餘公積	626,650	5.8	598,722	5.6	598,722	5.8
3350	未分配盈餘	1,085,940	10.0	812,656	7.7	552,418	5.3
3500	庫藏股票(附註六)	(25,317)	(0.2)	(25,317)	(0.2)	(25,317)	(0.2)
31XX	歸屬於母公司業主之 權益合計	4,156,541	38.4	3,846,238	36.3	3,586,000	34.7
36XX	非控制權益	184,124	1.7	184,458	1.7	184,652	1.8
3XXX	權益總額	4,340,665	40.1	4,030,696	38.0	3,770,652	36.5
	負債及權益總額	\$ 10,820,918	100.0	\$ 10,618,910	100.0	\$ 10,355,620	100.0

(請參閱後附合併財務報告附註)

董事長：柯興樹



經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯





順天建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一〇七年及一〇六年第三季、一〇七年及一〇六年前三季

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元  
(除每股盈餘為新台幣元外)

代碼	項目	一〇七年第三季		一〇六年第三季		一〇七年前三季		一〇六年前三季	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註四及六)	\$ 995,534	100.0	\$ 251,540	100.0	\$ 2,595,325	100.0	\$ 644,228	100.0
5000	營業成本(附註六)	656,424	65.9	192,073	76.4	1,801,992	69.4	495,859	77.0
5900	營業毛利	339,110	34.1	59,467	23.6	793,333	30.6	148,369	23.0
6000	營業費用(附註六及七)								
6100	推銷費用	34,771	3.5	32,549	12.9	72,814	2.8	65,295	10.1
6200	管理費用	37,292	3.8	17,108	6.8	105,320	4.1	58,393	9.1
6000	營業費用合計	72,063	7.3	49,657	19.7	178,134	6.9	123,688	19.2
6900	營業利益(淨損)	267,047	26.8	9,810	3.9	615,199	23.7	24,681	3.8
7000	營業外收入及支出								
7010	其他收入(附註六)	20,925	2.1	742	0.3	28,551	1.1	2,867	0.4
7020	其他利益及損失(附註六)	758	0.1	(93)	-	453	-	(1,284)	(0.1)
7050	財務成本(附註六)	(7,647)	(0.8)	(760)	(0.3)	(11,814)	(0.4)	(6,423)	(1.0)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益份額	-	-	94	-	-	-	94	-
7000	營業外收入及支出合計	14,036	1.4	(17)	-	17,190	0.7	(4,746)	(0.7)
7900	稅前淨利	281,083	28.2	9,793	3.9	632,389	24.4	19,935	3.1
7950	所得稅費用(利益) (附註六)	21,483	2.1	(6,910)	(2.7)	63,917	2.5	861	0.1
8200	本期淨利(損)	259,600	26.1	16,703	6.6	568,472	21.9	19,074	3.0
8500	本期綜合損益總額	\$ 259,600	26.1	\$ 16,703	6.6	\$ 568,472	21.9	\$ 19,074	3.0
8600	淨利(損)歸屬於：								
8610	母公司業主	\$ 259,814	26.1	\$ 16,714	6.6	\$ 568,806	21.9	\$ 19,122	3.0
8620	非控制權益	(214)	-	(11)	-	(334)	-	(48)	-
		\$ 259,600	26.1	\$ 16,703	6.6	\$ 568,472	21.9	\$ 19,074	3.0
8700	綜合損益總額歸屬於：								
8710	母公司業主(綜合損益)	\$ 259,814	26.1	\$ 16,714	6.6	\$ 568,806	21.9	\$ 19,122	3.0
8720	非控制權益	(214)	-	(11)	-	(334)	-	(48)	-
		\$ 259,600	26.1	\$ 16,703	6.6	\$ 568,472	21.9	\$ 19,074	3.0
	每股盈餘(附註六)								
9750	基本每股盈餘	\$ 1.21		\$ 0.08		\$ 2.64		\$ 0.09	

(請參閱後附合併財務報告附註)

董事長：柯興樹



經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯



順天建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

項目	歸屬於母公司業主之權益							非控制權益	股東權益總額
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	庫藏股票	總計		
民國106年1月1日餘額	\$ 2,530,909	\$ 223,517	\$ 592,745	\$ 1,602	\$ 613,598	\$ (28,770)	\$ 3,933,601	\$ 184,655	\$ 4,118,256
本期綜合損益總額	-	-	-	-	19,122	-	19,122	(48)	19,074
盈餘指撥及分配	-	-	5,977	-	(5,977)	-	-	-	-
提列法定盈餘公積	-	-	-	(1,602)	1,602	-	-	-	-
特別盈餘公積	-	-	-	-	(75,927)	-	(75,927)	-	(75,927)
普通股現金股利	-	-	-	-	-	-	(303,710)	-	(303,710)
現金減資退還股款	(303,710)	-	-	-	-	-	2,581	-	2,581
發放子公司股利視同未發放	-	2,581	-	-	-	3,453	10,326	-	10,326
現金減資對子公司庫藏股調整數	-	6,873	-	-	-	-	7	-	7
以往年度未發放股利喪失請求權	-	7	-	-	-	-	-	45	45
非控制權益	-	-	-	-	-	-	-	45	45
民國106年9月30日餘額	\$ 2,227,199	\$ 232,978	\$ 598,722	\$ -	\$ 552,418	\$ (25,317)	\$ 3,586,000	\$ 184,652	\$ 3,770,652
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
本期綜合損益總額	-	-	-	-	568,806	-	568,806	(334)	568,472
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
發放子公司股利視同未發放	-	9,087	-	-	-	-	4	-	4
以往年度未發放股利喪失請求權	-	4	-	-	-	-	-	-	-
民國107年9月30日餘額	\$ 2,227,199	\$ 242,069	\$ 626,650	\$ -	\$ 1,085,940	\$ (25,317)	\$ 4,156,541	\$ 184,124	\$ 4,340,665

(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**  
 民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日  
 (僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

項 目	一〇七年前三季	一〇六年前三季
<b>營業活動之現金流量</b>		
本期稅前淨利(損)	\$ 632,389	\$ 19,935
調整項目		
不影響現金流量之收益費損項目		
在建費用	78	90
租賃成本	24,461	24,283
折舊費用	4,304	4,309
攤銷費用	192	200
利息收入	(187)	(975)
利息費用	11,813	6,423
採權益法之關聯企業及合資損益之份額	-	(94)
其他收入	(26,080)	(756)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	9	20
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益	(758)	-
調整項目合計	13,832	33,500
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	390	-
應收票據	18,659	(7,236)
應收帳款	61,830	(10,275)
應收建造合約款	-	47,230
其他應收款	2,142	(1,603)
存貨	(1,099,903)	(461,363)
預付款項	70,298	(77,513)
其他流動資產	778,776	(321,912)
取得合約之增額成本-流動	(8,989)	-
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(176,797)	(832,672)
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債	(200,212)	-
應付票據	(28,618)	19,062
應付帳款	229,916	(31,676)
應付建造合約款	-	43,919
其他應付款	131,402	(10,176)
預收款項	-	211,746
其他流動負債	(800,634)	327,377
淨確定福利負債-非流動	(1,169)	(1,040)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(669,315)	559,212
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(846,112)	(273,460)
營運產生之現金流出	(199,891)	(220,025)
收取之利息	186	977
支付之利息	(10,790)	(7,098)
支付之所得稅	(113,430)	(37,457)
營業活動之淨現金流出	(323,925)	(263,603)

(接次頁)

(承前頁)

投資活動之現金流量

取得不動產、廠房及設備	(36)	(204)
取得投資性不動產	(1,542)	(1,006)
採用權益法之投資清算退回股款	-	245
取得無形資產	-	(236)
其他非流動資產增加	(41)	-
投資活動之淨現金流出	<u>(1,619)</u>	<u>(1,201)</u>

籌資活動之現金流量

短期借款增加	19,000	18,718
應付短期票券增加	566,200	337,500
存入保證金增加(減少)	538	(920)
發放現金股利	(258,176)	(73,346)
非控制權益變動	-	45
籌資活動之淨現金流入	<u>327,562</u>	<u>281,997</u>
本期現金及約當現金淨增加數	2,018	17,193
期初現金及約當現金餘額	37,369	22,561
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 39,387</u>	<u>\$ 39,754</u>

(請參閱後附合併財務報告附註)

董事長：柯興樹

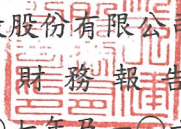


經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯



  
順天建設股份有限公司及子公司  
合併財務報告附註  
民國一〇七年及一〇六年第三季  
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元  
(除特別註明者外)

一、 公司沿革

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

本合併財務報告已於民國一〇七年十一月八日經董事會通過。

三、 新發布及修正準則及解釋之適用

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

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

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

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

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

#### 1. 國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

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

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

此項會計政策變動之性質及影響說明如下：

##### (1) 營建收入

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

##### (2) 重大財務組成部分-預收房地款

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

## (3)對財務報告之影響

合併資產負債 表受影響項目	107.9.30			107.1.1		
	若未適用 IFRS 15 之帳面金額	會計政策變動 影響數	適用 IFRS 15 之帳面金額	若未適用 IFRS 15 之帳面金額	會計政策變動 影響數	適用 IFRS 15 之帳面金額
	合約資產-流動	\$ —	\$ 1,701	\$ 1,701	\$ —	\$ 2,091
應收建造合約款	1,701	(1,701)	—	2,091	(2,091)	—
預付款項	132,758	(33,452)	99,306	194,067	(24,464)	169,603
取得合約之增額成本	—	33,452	33,452	—	24,464	24,464
-流動						
<b>資產影響數</b>		<b>\$ —</b>			<b>\$ —</b>	
合約負債-流動	—	\$ 919,560	919,560	—	\$ 105,120	105,120
應付建造合約款	57,972	(57,972)	—	105,120	(105,120)	—
預收款項	861,588	(861,588)	—	—	—	—
<b>負債影響數</b>		<b>\$ —</b>			<b>\$ —</b>	

合併現金流量 表受影響項目	107年1月至9月		
	若未適用 IFRS 15 之帳面金額	會計政策變動 影響數	適用 IFRS 15 之帳面金額
<b>營業活動之現金流量：</b>			
<b>調整項目：</b>			
合約資產(增加)減少	\$ —	\$ 390	\$ 390
應收建造合約(增加)減少	390	(390)	—
預付款項	61,309	8,989	70,298
取得合約之增額成本-流動	—	(8,989)	(8,989)
合約負債增加(減少)	—	(200,212)	(200,212)
應付建造合約增加(減少)	(200,212)	200,212	—
<b>營業活動之現金流入(流出)影響數</b>		<b>\$ —</b>	

## 2.國際財務報導準則第九號「金融工具」

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

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



合併公司適用國際財務報導準則第九號導致之會計政策重大變動說明如下：

(1)金融資產及負債之分類

該準則主要將金融資產分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量三類，國際財務報導準則第九號下金融資產之分類係以持有該金融資產之經營模式及其合約現金流量特性為基礎，並刪除原準則下持有至到期日、放款及應收款及備供出售金融資產之分類。依該準則，混合合約包含之主契約若屬該準則範圍內之金融資產，則不拆分嵌入之衍生工具，而係評估整體混合金融工具之分類。合併公司於國際財務報導準則第九號下金融資產之分類、衡量及相關利益及損失之認列之會計政策說明請詳附註四(四)。

採用國際財務報導準則第九號對合併公司之金融負債會計政策無重大影響。

(2)金融資產之減損

該準則以前瞻性之預期信用損失模式取代現行國際會計準則第三十九號已發生減損損失模式，新減損模式適用於按攤銷後成本衡量之金融資產、合約資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資，但不適用於權益工具投資。國際財務報導準則第九號下，信用損失之認列時點早於國際會計準則第三十九號下之認列時點，請詳附註四(四)。

(3)過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

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

(4)國際財務報導準則第九號初次適用日之金融資產分類

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

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

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

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

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

(二) 尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響：

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

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

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

## 1. IFRS16「租賃」

IFRS16係規範租賃之會計處理，該準則將取代IAS17「租賃」及相關解釋。

於適用IFRS16時，若合併公司為承租人，除低價值標的資產租賃及短期租賃得選擇採用類似IAS17之營業租賃處理外，其他租賃皆應於合併資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。合併綜合損益表應分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。在合併現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分則列為營業活動。

對於合併公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

IFRS16生效時，合併公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

## 2. IFRIC23「所得稅之不確定性之處理」

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

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

### (三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響：

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

新準則、解釋及修正	IASB發布之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	民國109年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國110年1月1日

合併公司經評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

## 四、 重大會計政策之彙總說明

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

### (一) 遵循聲明

本合併財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製。本合併財務報告未包括依照金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之過暨財務報導準則」)所編製之整份年度合併財務報告應揭露之全部必要資訊。

除下列所述外，本合併財務報告所採用之重大會計政策與民國一〇六年財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇六年度財務報告附註四。

### (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原則與民國一〇六年度合併財務報告相同。

#### 2. 列入合併財務報告之子公司：

投資公司 名稱	公司名稱	主要業務	所持股權百分比			說明
			107.09.30	106.12.31	106.09.30	
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%	100.00%	
本公司	台大興興業股份有限公司	住宅及大樓開發租售、都市更新重建業。	95.12%	95.12%	95.12%	註一
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。	55.00%	55.00%	55.00%	註一
本公司	順天環匯企業股份有限公司	經營旅館業務。	100.00%	—	—	註一、 註二

註一：係非重要子公司，其財務報告未經會計師核閱。

註二：係本公司於一〇七年五月十五日投資設立，持股 100%。

### (四) 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、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產、透過損益按公允價值衡量之金融資產。

合併公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始依規定重分類所有受影響之金融資產。

### (1)按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將累積之利益或損失列入損益。

### (2)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產及應收帳款，惟透過損益按公允價值衡量之帳款係列報於應收帳款項下。合併公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

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

### (3)金融資產減損

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

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

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



應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

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

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

衡量預期信用損失之最長期間為合併公司暴露於信用風險之最長合約期間。

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

若合約款項逾期超過三十天，合併公司假設金融資產之信用風險已顯著增加。

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

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

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

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

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

#### (4) 金融資產之除列

當合併公司對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，將除列金融資產。

### (五) 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(十四)。

### 3. 勞務服務收入

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

### 4. 財務組成部分

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

## (六) 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。

## 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。

編製合併財務報告時，管理階層於採用合併公司會計政策時所作之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與民國一〇六年度合併財務報告附註五一致。

## 六、 重要會計項目之說明

除下列所述外，本合併財務報告重要會計項目之說明與民國一〇六年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇六年度合併財務報告附註六。

(一) 現金及約當現金

	107.09.30	106.12.31	106.09.30
現金：			
庫存現金及零用金	\$ 899	\$ 467	\$ 447
支票存款	444	448	442
活期存款	22,058	36,454	38,865
	<u>23,401</u>	<u>37,369</u>	<u>39,754</u>
約當現金：			
商業本票	15,986	—	—
	<u>\$ 39,387</u>	<u>\$ 37,369</u>	<u>\$ 39,754</u>

約當現金於資產負債表日之市場利率區間如下：

	107.09.30	106.12.31	106.09.30
商業本票	0.45%	—	—

1. 上述約當現金皆未提供擔保。

2. 合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度風險分析之揭露詳附註十二。

(二) 應收票據及應收帳款淨額

	107.09.30	106.12.31	106.09.30
應收票據—建設部門 —按攤銷後成本衡量	\$ 7,243	\$ 21,196	\$ 18,085
應收票據—營造部門 —按攤銷後成本衡量	—	4,706	11,433
應收帳款—建設部門 —按攤銷後成本衡量	288,908	319,962	205,714
應收帳款—營造部門 —按攤銷後成本衡量	1,261	32,037	16,585
	<u>\$ 297,412</u>	<u>\$ 377,901</u>	<u>\$ 251,817</u>

合併公司民國一〇七年九月三十日針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。合併公司民國一〇七年九月三十日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	應收票據及帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未 逾 期	<u>\$ 297,634</u>	—	<u>\$ 222</u>

民國一〇六年十二月三十一日及九月三十日係採用已發生信用損失模式考量應收票據及應收帳款之備抵呆帳。合併公司民國一〇六年十二月三十一日及九月三十日應收票據及應收帳款之帳齡分析如下：

	106.12.31	106.09.30
未 逾 期	\$ 378,123	\$ 252,039

民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

### (三) 存貨

	107.09.30	106.12.31	106.09.30
待 售 房 地	\$ 2,804,063	\$ 427,044	\$ 334,602
營 建 用 地	2,240,965	1,184,204	1,219,296
在 建 房 地	1,582,989	4,162,969	4,269,540
預 付 土 地 款	79,681	60,617	—
減：備抵存貨跌價	( 4,850 )	( 3,760 )	( 3,580 )
	<u>\$ 6,702,848</u>	<u>\$ 5,831,074</u>	<u>\$ 5,819,858</u>

#### 1. 當期認列存貨相關費損：

	107.09.30	106.12.31	106.09.30
已出售存貨成本	\$ 1,800,902	\$ 958,292	\$ 495,859
存 貨 跌 價 損 失	1,090	1,330	—
	<u>\$ 1,801,992</u>	<u>\$ 959,622</u>	<u>\$ 459,859</u>

2. 民國一〇七年度前三季、一〇六年度及一〇六年度前三季因存貨淨變現價值減少而增加銷貨成本—存貨跌價損失分別為 1,090 仟元、1,330 仟元及 0 仟元。

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

4. 提供擔保情形請參閱附註八。

#### 5. 利息資本化之情形如下：

	107.09.30	106.12.31	106.09.30
營 建 用 地	\$ 2,342	\$ —	\$ —
在 建 房 地	13,156	54,493	32,765
待 售 房 地	14,163	612	—
預 付 土 地 款	132	139	—
	<u>\$ 29,793</u>	<u>\$ 55,244</u>	<u>\$ 32,765</u>
利 率 區 間	<u>1.8%~2.20%</u>	<u>1.85%~2.75%</u>	<u>1.88%~2.00%</u>



6. 民國一〇七年九月三十日、一〇六年十二月三十一日及一〇六年九月三十日待售房地業經投保，投保金額分別為 113,180 仟元、177,480 仟元及 236,210 仟元。
7. 民國一〇七年九月三十日、一〇六年十二月三十一日及一〇六年九月三十日，在建工程營造險金額分別為 3,919,950 仟元、3,919,950 仟元及 3,237,950 仟元。

(四) 其他流動資產

	107.09.30	106.12.31	106.09.30
暫付款	\$ 46,659	\$ 41,819	\$ 40,374
工程存出保證金	111,676	109,647	109,636
代付款-代辦土地開發	44,817	43,807	14,718
代付款-新北市三重段	186,498	183,218	182,256
其他代付款	6,450	12,326	12,089
其他金融資產-受限制銀行存款	784,367	1,568,425	1,516,193
	<u>\$ 1,180,467</u>	<u>\$ 1,959,242</u>	<u>\$ 1,875,266</u>

- 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。
- 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。
- 提供擔保情形請參閱附註八。

(五) 採用權益法之投資

本公司採用權益法之投資列示如下：

	107.09.30	106.12.31	106.09.30
投資關聯企業	<u>\$ —</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ —</u>

本公司之關聯企業列示如下：

被投資公司名稱	主要業務	設立及 營運地點	帳 面 金 額			本公司持有之所有權權益 及 表 決 權 百 分 比		
			107.09.30	106.12.31	106.09.30	107.09.30	106.12.31	106.09.30
<u>普通股股票</u>								
佑澍建設(股)公司	工業廠房 開發租售業	臺中市 東區	\$ —	\$ —	\$ —	—%	—%	35.00%

1. 本公司對佑澍建設股份有限公司之投資採權益法評價，於民國一〇六年度及一〇六年前三季本公司依據其未經會計師核閱之財務報告認列採權益法之關聯企業與合資損失之份額分別為 94 仟元及 94 仟元。
2. 佑澍建設股份有限公司已於民國一〇四年八月向經濟部申請解散登記，已於一〇四年十二月進入清算程序。於民國一〇六年四月已向國稅局清算完結，並於民國一〇六年九月經臺中地方法院核准清算完結。
3. 本公司關聯企業之彙總財務資訊如下：(未按持股比例份額表達)

	107.09.30	106.12.31	106.09.30
總資產	\$ —	\$ —	\$ —
總負債	\$ —	\$ —	\$ —
	一〇七年前三季	一〇六年前三季	
收入	\$ —	\$ —	
淨損	\$ —	\$ —	

(六) 透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動

	107.09.30	106.12.31	106.09.30
非流動項目			
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產			
非上市、上櫃、興櫃股票	\$ 11,222	\$ —	\$ —

按公允價值衡量認列於損益之金額為 758 仟元。

(七) 以成本衡量之金融資產－非流動

項 目	107.09.30		106.12.31		106.09.30	
	金 額	持股比例	金 額	持股比例	金 額	持股比例
股票投資- 全國廣播股份有限公司	\$ —	—%	\$ 2,500	4.40%	\$ 2,500	4.40%
股票投資- 寶盛證券股份有限公司	—	—%	8,294	2.31%	8,294	2.31%
股票投資- 中威光電股份有限公司	—	—%	—	10.09%	—	10.09%
	\$ —		\$ 10,794		\$ 10,794	

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

## (八) 不動產、廠房及設備

	107.09.30	106.12.31	106.09.30	
土 地	\$ 58,765	\$ —	\$ —	
房屋及建築物	230,400	63,808	64,675	
運輸設備	4,564	5,495	5,805	
辦公設備	2,641	3,290	3,516	
租賃資產	1,182	1,525	1,646	
租賃改良	2,658	2,891	2,969	
	<u>\$ 300,210</u>	<u>\$ 77,009</u>	<u>\$ 78,611</u>	
	<u>土地</u>	<u>房屋及建築物</u>	<u>運輸設備</u>	<u>辦公設備</u>
<u>成 本</u>				
107.01.01 餘額	\$ —	\$ 87,374	\$ 7,593	\$ 11,911
待售房地轉入	58,765	169,134	—	—
處 分	—	—	—	( 100 )
已實現利益	—	36	—	—
107.09.30 餘額	<u>\$ 58,765</u>	<u>\$ 256,544</u>	<u>\$ 7,593</u>	<u>\$ 11,811</u>
	<u>租賃資產</u>	<u>租賃改良</u>	<u>合 計</u>	
<u>成 本</u>				
107.01.01 餘額	\$ 5,702	\$ 5,170	\$ 117,750	
待售房地轉入	—	—	227,899	
處 分	—	—	( 100 )	
已實現利益	—	—	36	
107.09.30 餘額	<u>\$ 5,702</u>	<u>\$ 5,170</u>	<u>\$ 345,585</u>	
	<u>房屋及建築物</u>	<u>運輸設備</u>	<u>辦公設備</u>	<u>租賃資產</u>
<u>累計折舊及減損</u>				
107.01.01 餘額	\$ 23,566	\$ 2,098	\$ 8,621	\$ 4,177
折 舊 費 用	2,578	931	640	343
處 分	—	—	( 91 )	—
107.09.30 餘額	<u>\$ 26,144</u>	<u>\$ 3,029</u>	<u>\$ 9,170</u>	<u>\$ 4,520</u>
	<u>租賃改良</u>	<u>合 計</u>		
<u>累計折舊及減損</u>				
107.01.01 餘額	\$ 2,279	\$ 40,741		
折 舊 費 用	233	4,725		
處 分	—	( 91 )		
107.09.30 餘額	<u>\$ 2,512</u>	<u>\$ 45,375</u>		

	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃資產
<u>成 本</u>				
106.01.01 餘額	\$ 87,327	\$ 7,593	\$ 11,931	\$ 5,635
新 增	—	—	101	67
處 分	—	—	( 121 )	—
已實現利益	36	—	—	—
106.09.30 餘額	\$ 87,363	\$ 7,593	\$ 11,911	\$ 5,702
	租賃改良	合 計		
<u>成 本</u>				
106.01.01 餘額	\$ 5,708	\$118,194		
新 增	—	168		
處 分	( 538 )	( 659 )		
已實現利益	—	36		
106.09.30 餘額	\$ 5,170	\$117,739		
	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>				
106.01.01 餘額	\$ 20,055	\$ 859	\$ 7,892	\$ 3,746
折 舊 費 用	2,633	929	604	310
處 分	—	—	( 101 )	—
106.09.30 餘額	\$ 22,688	\$ 1,788	\$ 8,395	\$ 4,056
	租賃改良	合 計		
<u>累計折舊及減損</u>				
106.01.01 餘額	\$ 2,506	\$ 35,058		
折 舊 費 用	233	4,709		
處 分	( 538 )	( 639 )		
106.09.30 餘額	\$ 2,201	\$ 39,128		

1. 提供擔保情形請參閱附註八。
2. 民國一〇七年九月三十日、一〇六年十二月三十一日及一〇六年九月三十日不動產、廠房及設備業經投保，投保金額分別為 354,322 仟元、106,968 仟元及 106,968 仟元。
3. 本公司房屋及建築物之重大組成部分主要有辦公室主建物、裝潢工程及空調設備等，並分別按其耐用年限三十六年、十五年及十五年予以計提折舊。

## (九) 投資性不動產

	107.09.30	106.12.31	106.09.30
投資性 不動產 - 土地	\$ 1,173,555	\$ 1,173,422	\$ 1,174,277
投資性不動產 - 房屋及建築物淨額	760,057	782,537	790,200
	<u>\$ 1,933,612</u>	<u>\$ 1,955,959</u>	<u>\$ 1,964,477</u>
	投資性 不動產 - 土地	投資性不動產 - 房屋及建築物	合 計
<u>成 本</u>			
107.01.01.餘額	\$ 1,176,072	\$ 999,899	\$ 2,175,971
本期新增	—	1,026	1,026
存貨出租轉入	1,081	591	1,672
租約到期轉出	( 948 )	( 511 )	( 1,459 )
已實現利益	—	516	516
107.09.30 餘額	<u>\$ 1,176,205</u>	<u>\$ 1,001,521</u>	<u>\$ 2,177,726</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	—	24,118	24,118
租約到期轉出	—	( 16 )	( 16 )
107.09.30 餘額	<u>\$ 2,650</u>	<u>\$ 241,464</u>	<u>\$ 244,114</u>
	投資性 不動產 - 土地	投資性不動產 - 房屋及建築物	合 計
<u>成 本</u>			
106.01.01.餘額	\$ 1,695,980	\$ 998,320	\$ 2,694,300
本期新增	—	490	490
存貨出租轉入	102,257	1,074	103,331
租約到期轉出	( 622,460 )	( 843 )	( 623,303 )
處 分	—	( 16 )	( 16 )
已實現利益	—	516	516
106.09.30 餘額	<u>\$ 1,175,777</u>	<u>\$ 999,541</u>	<u>\$ 2,175,318</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>			
106.01.01.餘額	\$ —	\$ 185,445	\$ 185,445
存貨出租轉入	1,500	—	1,500
折舊費用	—	23,973	23,973
租約到期轉出	—	( 61 )	( 61 )
處 分	—	( 16 )	( 16 )
106.09.30 餘額	\$ 1,500	\$ 209,341	\$ 210,841

1. 提供擔保情形請參閱附註八。

2. 民國一〇七年九月三十日、一〇六年十二月三十一日及一〇六年九月三十日投資性不動產業經投保，投保金額皆為 795,345 仟元。

3. 投資性不動產之收益

	107.09.30	106.09.30
投資性不動產之租金收入	\$ 104,658	\$ 98,663
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	( 71,748 )	( 62,358 )
合 計	\$ 32,910	\$ 36,305

4. 投資性不動產之公允價值

本公司持有之投資性不動產之公允價值於民國一〇七年九月三十日、一〇六年十二月三十一日及一〇六年九月三十日分別為 4,087,172 仟元、4,087,172 仟元(包含向教育部承租土地之公允價值)及 4,162,994 仟元。本公司所有之投資性不動產係委由外部鑑價專家進行評價。

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

(十) 短期借款

借 款 性 質	107.09.30	106.12.31	106.09.30
擔保銀行借款	\$ —	\$ —	\$ 320,500
無擔保銀行借款	77,000	58,000	32,718
	\$ 77,000	\$ 58,000	\$ 353,218
利率區間	1.90%	1.90%	1.90%~2.49%

提供擔保情形請參閱附註七、八及九。

## (十一)應付短期票券

一 〇 七 年 九 月 三 十 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%	15~43	107.10.03 ~ 107.11.07	\$ 2,343,000
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			28	
兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	安泰銀行	}	27	107.10.03	270,000
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			15~34	107.10.03 ~ 107.10.29
國際票券金融股份有限公司台中分公司	國際票券金融股份有限公司台中分公司	2.20%	30	107.10.18	233,000
	小計				3,882,300
	減：應付短期票券折價				( 1,315 )
	淨額				\$ 3,880,985

一 〇 六 年 十 二 月 三 十 一 日

承銷機構	保證機構	利率	天數	到期日	金額
兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	1.500%	19~30	107.01.09 ~ 107.01.25	\$ 1,180,000
兆豐票券金融股份有限公司台北分公司	兆豐票券金融股份有限公司台北分公司			30	
兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	安泰銀行	}	28~29	107.01.04 ~ 107.01.19	840,000
中華票券金融股份有限公司台中分公司	中華票券金融股份有限公司台中分公司			26~36	107.01.09 ~ 107.01.16
國際票券金融股份有限公司台中分公司	國際票券金融股份有限公司台中分公司	2.288%	30~33	107.01.16 ~ 107.01.25	402,000
	小計				3,316,100
	減：應付短期票券折價				( 2,377 )
	淨額				\$ 3,313,723



一 ○ 六 年 九 月 三 十 日

承銷機構	保證機構	利率	天數	到期日	金額	
兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	1.800%	27~39	106.10.02 ~ 106.10.26	\$ 1,541,000	
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			106.10.05 ~ 106.10.06		462,100
兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	安泰銀行	2.288%	28	106.10.27	500,000	
國際票券金融股份有限公司台中分公司	國際票券金融股份有限公司台中分公司			30	106.10.13	65,000
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			29~41	106.10.03 ~ 106.10.24	380,000
	小計				\$ 2,948,100	
	減：應付短期票券折價				( 1,822 )	
	淨額				\$ 2,946,278	

提供擔保情形請參閱附註八及九。

(十二)合約負債/預收款項

	107.09.30	106.12.31	106.09.30
預收房地款	\$ 914,398	\$ 1,033,109	\$ 1,010,345
預收收入	5,162	6,476	7,366
合約負債	\$ 919,560	\$ 1,039,585	\$ 1,017,711

上述預收款項於民國一〇七年九月三十日係列報於合約負債，另預收房地款之已簽訂房地合約總價，請詳附註九(二)。

合併公司預售房地個案存入信託之預售房地款，帳列其他金融資產-流動項下。截至民國一〇七年九月三十日止相關信託專戶內容如下：

	107.09.30
順天科博	\$ 115,930
	\$ 115,930

(十三)應付建造合約款

	107.09.30	106.12.31	106.09.30
預收工程款總額	\$ —	\$ 311,564	\$ 187,558
在建工程總額	—	( 206,444 )	( 143,618 )
應付建造合約款	\$ —	\$ 105,120	\$ 43,940

#### (十四)負債準備

	107.09.30	106.12.31	106.09.30
員工短期帶薪休假準備	\$ 3,599	\$ 3,599	\$ 3,574
保 固 準 備	5,630	2,536	4,471
合 計	<u>\$ 9,229</u>	<u>\$ 6,135</u>	<u>\$ 8,045</u>

##### 1. 員工短期帶薪休假準備

	107.09.30	106.12.31	106.09.30
期初餘額	\$ 3,599	\$ 3,574	\$ 3,574
新 增	—	52	—
減 少	—	( 27 )	—
期末餘額	<u>\$ 3,599</u>	<u>\$ 3,599</u>	<u>\$ 3,574</u>

##### 2. 保固準備

	107.09.30	106.12.31	106.09.30
期初餘額	\$ 2,536	\$ 2,993	\$ 2,993
新 增	3,850	2,273	1,516
本期轉回	( 756 )	( 2,730 )	( 38 )
期末餘額	<u>\$ 5,630</u>	<u>\$ 2,536</u>	<u>\$ 4,471</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。

#### (十五)其他流動負債-其他

	107.09.30	106.12.31	106.09.30
暫 收 款	\$ 696,083	\$ 1,517,526	\$ 1,510,180
代 收 款	699	468	267
其 他 暫 收 款	23,597	6,118	851
	<u>\$ 720,379</u>	<u>\$ 1,524,112</u>	<u>\$ 1,511,298</u>

#### (十六)營業租賃

##### 承租人租賃

不可取消之營業租賃的應付租金付款情形如下：

	107.09.30	106.12.31	106.09.30
一年內	\$ 23,347	\$ 23,347	\$ 23,347
一年至五年	98,685	96,890	96,598
五年以上	57,915	77,220	83,349
	<u>\$ 179,947</u>	<u>\$ 197,457</u>	<u>\$ 203,294</u>

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

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

民國一〇七年及一〇六年前三季營業租賃列報於損益之費用皆為 16,676 仟元。

#### (十七)員工福利

因前一財務年度結束日後未發生重大市場波動、及重大縮減、清償或其他重大一次性事項，故合併公司依國際會計準則公報第三十四號「期中財務報導」第 B9 段之規定衡量及揭露期中期間之退休金成本。

##### 1. 確定福利計畫

合併公司之確定福利計畫提撥至台灣銀行之勞工退休準備金專戶。適用勞動基準法之每位員工之退休支付，係依據服務年資所獲得之基數及其退休前六個月之平均薪資計算。

##### (1)計畫資產組成

合併公司依勞動基準法提撥之退休基金係由行政院勞工委員會勞工退休基金監理會(以下簡稱勞工退休基金監理會)統籌管理，依「勞工退休基金收支保管及運用辦法」規定，基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。

截至報導期間結束日，合併公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計30,491仟元。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳行政院勞工委員會勞工退休基金監理會網站公布之資訊。

(2)認列為損益之費用

合併公司民國一〇七年及一〇六年前三季列報費用金額分別為296仟元及503仟元，列報於合併綜合損益表之營業費用及營業成本項目。

合併公司預計於民國一〇七年及一〇六年九月三十日後之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額分別為1,954仟元及2,650仟元。

2. 確定提撥計畫

合併公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下合併公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

合併公司民國一〇七年及一〇六年前三季確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為2,964仟元及3,514仟元。

3. 員工短期帶薪休假準備請參閱附註六(十四)。

(十八)股本

1. 本公司民國一〇六年股東會決議，為提高股東權益報酬率及每股盈餘，辦理現金減資退還股東，減資金額計303,709仟元，上項減資業經行政院金融監督管理委員會民國一〇六年七月二十六日金管證發字第1060026632號函核准，並於一〇六年八月二十八日經經濟部商業司核准。
2. 截至民國一〇七年九月三十日、一〇六年十二月三十一日及一〇六年九月三十日止，本公司額定股本均為3,000,000仟元，已發行股本均為2,227,199仟元，每股面額10元，均為222,720仟股。

(十九)資本公積

	107.09.30	106.12.31	106.09.30
發行股票溢價	\$ 1,148	\$ 1,148	\$ 1,148
庫藏股票交易	240,582	231,495	231,495
其他	339	335	335
	<u>\$ 242,069</u>	<u>\$ 232,978</u>	<u>\$ 232,978</u>

1. 依公司法規定，資本公積除用以彌補虧損及撥充資本外，不得使用。公司非於盈餘公積彌補虧損，仍有不足時，不得以資本公積補充之。
2. 另依法令規定超過面額發行股票所得溢價及受領贈與之所得之資本公積，除得用於彌補虧損外，於公司無累積虧損時，按股東原有股份之比例發給新股

或現金，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。此外，認列對子公司所有權權益變動數得用以彌補虧損。

#### (二十)保留盈餘

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

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

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

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

3. 有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六(二十五)。
4. 法定盈餘公積應提撥至其總額達實收資本總額為止。法定盈餘公積除彌補公司虧損外，公司無虧損者，得以法定盈餘公積超過實收資本額百分之二十五之部分，按股東原有股份之比例發給新股或現金。

#### (二十一)庫藏股票

1. 證券交易法規定公司對買回已發行在外股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十，收買股份之總金額，不得逾保留盈餘加計發行股份溢價及已實現之資本公積之金額。
2. 本公司持有之庫藏股票依證券交易法規定不得質押，亦不得享有股利之分派及表決權等權利。
3. 子公司持有母公司之股票視同庫藏股，係早期為配合政府政策及維護公開市場股價之穩定，陸續於公開市場購入本公司之股票，民國一〇七年九月三十日、一〇六年底及一〇六年九月三十日金額按持股比例計算均為 25,317 仟元，股數均為 7,572 仟股。



收入認列時點			
於某一時點移轉之商品	\$ 1,956,271	\$ —	\$ 1,956,271
隨時間逐步移轉之勞務	134,443	—	134,443
隨時間逐步移轉之工程	—	504,611	504,611
	<u>\$ 2,090,714</u>	<u>\$ 504,611</u>	<u>\$ 2,595,325</u>

民國一〇六年第三季及前三季之收入金額請詳附註六(二十三)。

## 2. 合約餘額

	107.09.30	107.01.01
合約資產-承攬工程	\$ 1,701	\$ 2,091
減：備抵損失	—	—
	<u>\$ 1,701</u>	<u>\$ 2,091</u>
合約負債-銷售房地	\$ 914,398	\$ 1,033,109
合約負債-租賃	5,162	6,476
	<u>\$ 919,560</u>	<u>\$ 1,039,585</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(二)。

合約資產及合約負債之變動主要係源自合併公司移轉商品或勞務與客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，民國一〇七年一月一日至九月三十日並無其他重大變動之情形。

## (二十三) 營業收入

	一〇六年第三季	一〇六年前三季
租賃收入	\$ 32,141	\$ 98,663
營建收入	211,998	524,697
勞務收入	7,401	20,868
	<u>\$ 251,540</u>	<u>\$ 644,228</u>

民國一〇七年第三季及前三季之收入金額請詳附註六(二十二)。

## (二十四) 營業外收入及支出

### 1. 其他收入

	一〇七年第三季	一〇六年第三季	一〇七年前三季	一〇六年前三季
利息收入	\$ 59	\$ 61	\$ 187	\$ 975
租金收入	—	15	—	43
股利收入	—	—	396	433
其他收入-其他	20,866	666	27,968	1,416
	<u>\$ 20,925</u>	<u>\$ 742</u>	<u>\$ 28,551</u>	<u>\$ 2,867</u>



## 2. 其他利益及損失

	一〇七年第三季	一〇六年第三季	一〇七年前三季	一〇六年前三季
其他損失	\$ —	(\$ 93)	(\$ 296)	(\$ 1,284)
報廢損失	—	—	( 9)	—
透過損益按公允 價值衡量之金融 資產淨損益	758	—	758	—
	<u>\$ 758</u>	<u>(\$ 93)</u>	<u>\$ 453</u>	<u>(\$ 1,284)</u>

## 3. 財務成本

	一〇七年第三季	一〇六年第三季	一〇七年前三季	一〇六年前三季
利息費用	\$ 17,788	\$ 14,801	\$ 51,051	\$ 43,932
減：符合要件之 資產資本化金額	( 10,141)	( 14,041)	( 39,237)	( 37,509)
	<u>\$ 7,647</u>	<u>\$ 760</u>	<u>\$ 11,814</u>	<u>\$ 6,423</u>

### (二十五)本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用

	一〇七年第三季		
	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	\$ 8,872	\$ 32,878	\$ 41,750
勞健保費用	595	1,579	2,174
退休金費用	394	671	1,065
董事酬金	—	5,398	5,398
其他員工福利費用	264	1,263	1,527
折舊費用	8,188	1,422	9,610
攤銷費用	—	56	56
	一〇六年第三季		
	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	\$ 6,456	\$ 12,233	\$ 18,689
勞健保費用	657	1,277	1,934
退休金費用	379	793	1,172
董事酬金	—	557	557
其他員工福利費用	250	681	931
折舊費用	8,171	1,460	9,631
攤銷費用	—	72	72

	一〇七年前三季		
	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	\$ 25,610	\$ 77,927	\$ 103,537
勞健保費用	1,630	3,926	5,556
退休金費用	1,209	2,052	3,261
董事酬金	—	12,058	12,058
其他員工福利費用	815	3,963	4,778
折舊費用	24,539	4,304	28,843
攤銷費用	—	192	192

	一〇六年前三季		
	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	\$ 21,337	\$ 43,068	\$ 64,405
勞健保費用	2,032	3,642	5,674
退休金費用	1,172	2,844	4,016
董事酬金	—	834	834
其他員工福利費用	778	2,123	2,901
折舊費用	24,373	4,309	28,682
攤銷費用	—	200	200

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

本公司民國一〇七年前三季員工酬勞及董監酬勞係按當年度稅前淨利扣除員工酬勞及董監酬勞前之金額按比率估列，民國一〇七年前三季估列金額皆為 13,039 仟元。本公司民國一〇六年前三季員工酬勞及董監酬勞係按當年度稅前淨利扣除員工酬勞及董監酬勞前之一定比率估列，民國一〇六年前三季估列金額皆為 368 仟元。年度合併財務報表通過發布日後若金額有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

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

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

## (二十六)所得稅

合併公司係依國際會計準則第三十四號「期中財務報導」第 B12 段規定衡量及揭露期中期間之所得稅費用。

合併公司民國一〇七年及一〇六年前三季之所得稅費用明細如下：

### 1. 所得稅

(1) 會計所得與課稅所得調節說明如下：

	一〇七年前三季	一〇六年前三季
會計所得	\$ 632,389	\$ 19,935
土地免稅(所得)損失	( 577,246 )	( 41,315 )
投資損失	—	( 33,155 )
採權益法認列之投資損失	( 17,814 )	1,261
IFRS 與稅法差異數	( 94,980 )	46,040
暫時性差異	209,817	1,478
其他	( 8,878 )	( 2,362 )
課稅所得額	\$ 143,288	( \$ 8,118 )

(2) 所得稅費用組成部分如下：

	一〇七年第三季	一〇六年第三季
本期所得稅：		
本期所得產生之所得稅	\$ 18,269	( \$ 479 )
土地增值稅計入本期所得稅	23,392	6,826
以前年度所得稅費用於當年度之調整	11,469	( 1,824 )
本期所得稅總額	53,130	4,523
遞延所得稅		
暫時性差異之原始產生及迴轉	( 31,647 )	( 11,433 )
繼續營業部門所得稅費用	\$ 21,483	( \$ 6,910 )
	一〇七年前三季	一〇六年前三季
本期所得稅：		
本期所得產生之所得稅	\$ 35,546	\$ 4,355
土地增值稅計入本期所得稅	67,090	10,718
以前年度所得稅費用於當年度之調整	11,469	302
本期所得稅總額	114,105	15,375
遞延所得稅		
暫時性差異之原始產生及迴轉	( 50,188 )	( 14,514 )
繼續營業部門所得稅費用	\$ 63,917	\$ 861

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

## 2. 所得稅申報核定情形

截至民國一〇七年九月三十日，本公司及子公司之營利事業所得稅申報核定情形如下：

	所得稅申報核定情形
本公司	核定至民國一〇五年度
子公司-建高工程(股)公司	核定至民國一〇五年度
子公司-台大興興業(股)公司	核定至民國一〇五年度
子公司-順鼎建設(股)公司	核定至民國一〇五年度

## (二十七) 每股盈餘

計算每股盈餘之分子及分母揭露如下：

	一〇七年第三季		每股盈餘(元)
	稅後金額	加權平均流通在外股數(仟股)	
基本每股盈餘			
屬於普通股股東之本年度盈餘	\$ 259,600	215,148	\$ 1.21
	一〇六年第三季		每股盈餘(元)
	稅後金額	加權平均流通在外股數(仟股)	
基本每股盈餘			
屬於普通股股東之本年度盈餘	\$ 16,703	215,148	\$ 0.08
	一〇七年前第三季		每股盈餘(元)
	稅後金額	加權平均流通在外股數(仟股)	
基本每股盈餘			
屬於普通股股東之本年度盈餘	\$ 568,472	215,148	\$ 2.64

	一〇六年前三季	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	\$ 19,074	215,148	\$ 0.09

(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：

	107.01.01	現金流量	非現金之變動	107.09.30
短期借款	\$ 58,000	\$ 19,000	\$ —	\$ 77,000
應付短期票券	3,316,100	566,200	—	3,882,300

七、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
-------	---------

柯興樹 其他關係人

天興投資股份有限公司 其他關係人

順天建設(股)公司為本公司之母公司及最終控制者。

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

(二)本公司與其他關係人間之交易明細揭露如下：

1. 報導期間結束日之流通在外餘額如下

	預收房地款	
	107年09月30日	106年09月30日
其他關係人	\$ 17,116	\$ 15,580

2. 主要管理階層薪酬資訊

	一〇七年第三季	一〇六年第三季	一〇七年前三季	一〇六年前三季
短期員工福利	\$ 2,110	\$ 2,161	\$ 6,551	\$ 6,491
退職後福利	92	97	275	297
合計	\$ 2,202	\$ 2,258	\$ 6,826	\$ 6,788

### 3. 其他

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

子公司-建高工程(股)公司因業務需要，向各金融機構簽訂借款合同，係由本公司其他關係人共同連帶保證。

子公司-順鼎建設(股)公司因業務需要，向各金融機構簽訂借款合同，係由本公司其他關係人等共同連帶保證。

子公司-順天環匯企業(股)公司因業務需要，向各金融機構簽訂借款合同，係由本公司其他關係人等共同連帶保證。

### 八、質押之資產

下列資產業已提供作為銀行借款之擔保品或其用途受到限制：

資產名稱	107.09.30	106.12.31	106.09.30	擔保用途
不動產、廠房及設備及投資性不動產	\$ 2,368,999	\$ 2,039,794	\$ 976,602	短期借款、商業本票
營建用地	1,759,270	879,453	879,453	短期借款、商業本票
在建土地	1,156,170	4,188,206	2,356,776	商業本票
待售房地	186,160	298,365	298,365	商業本票
其他流動資產	786,288	1,571,434	1,519,332	銀行存款、工程存出保證金
其他非流動資產	65,336	65,336	65,336	存出保證金
	<u>\$ 6,322,223</u>	<u>\$ 9,042,588</u>	<u>\$ 6,095,864</u>	

### 九、重大或有負債及未認列之合約承諾：

本公司及子公司截至民國一〇七年九月三十日承諾事項及或有事項包括：

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

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

(二) 本公司為所推出工程與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款如下：

	107.09.30	106.12.31	106.09.30
已簽訂之銷售合約價	\$ 3,596,835	\$ 4,347,834	\$ 4,150,664
已依約收取金額	<u>\$ 914,398</u>	<u>\$ 1,033,109</u>	<u>\$ 1,010,345</u>

(三) 本公司開立 4,570,100 仟元之保證票據，作為向兆豐票券金融股份有限公司台中分公司等票券公司發行商業本票之保證。

- (四) 本公司開立 50,000 仟元之保證票據予教育部，作為西屯區惠國段 24 地號土地租賃，不得經營特種行業，如違約時之懲罰性違約賠償擔保本票。
- (五) 本公司開立 5,435,000 仟元之保證票據，作為向台灣銀行台中分行等銀行借款之保證。
- (六) 本公司開立 70,000 仟元之保證票據予台灣土地銀行台中分行，作為順天經貿廣場履約之保證。
- (七) 本公司開立 500,000 仟元之保證票據予台灣銀行台中分行，作為雲林科技工業區履約之保證。
- (八) 本公司與個人陳○福於一○七年九月簽訂購置土地大雅區上楓段 1110-1、1113-1、1114-1 及潭子摘星段 757、866 地號之合約，合約總價為 11,843 仟元，截至民國一○七年九月底止，未認列合約承諾為 8,293 仟元。
- (九) 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 30,000 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) 子公司-建高工程(股)公司與中台灣營造(股)公司於一○四年十二月簽訂雲林科技工業區開發工程(石榴班區)配水池等工程承攬契約，一○六年度追減後，契約總價款變更為新台幣 299,348 仟元(含稅)，截至民國一○七年九月底止，未認列合約承諾為 86,031 仟元。
- (十一) 子公司-建高工程(股)公司與中台灣營造(股)公司於一○六年二月簽訂雲林科技工業區聯外道路工程承攬契約，契約總價款新台幣 557,412 仟元(含稅)，截至民國一○七年九月底止，未認列合約承諾為 184,085 仟元。
- (十二) 子公司-建高工程(股)公司與中台灣營造(股)公司於一○六年九月簽訂雲林科技工業區聯外道路(二)工程承攬契約，契約總價款新台幣 664,533 仟元(含稅)，截至民國一○七年九月底止，未認列合約承諾為 346,766 仟元。
- (十三) 子公司-順鼎建設(股)公司向兆豐票券金融(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。
- (十四) 子公司-順天環匯企業(股)公司向兆豐票券金融(股)公司-台中分公司發行商業本票所開立之保證票據計 252,000 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

除下列所述外，合併公司金融工具之公允價值及因金融工具而暴露於信用風險、流動性風險及市場風險之情形無重大變動，相關資訊請參閱民國一○六年度合併財務報告附註十二。

#### (一) 流動性風險

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

一〇七年九月三十日

	帳面金額	合 約		一年以內	一至五年	五年以上
		現金流量				
<b>非衍生金融負債</b>						
銀行借款	\$ 77,000	\$ 77,000	\$ 77,000	\$ —	\$ —	
應付短期票券	3,880,985	3,882,300	3,882,300	—	—	
應付票據(含關係人)	142,059	142,059	141,868	191	—	
應付帳款(含關係人)	446,497	446,497	9,911	436,586	—	
其他應付款	207,311	207,311	206,190	57	1,064	
存入保證金	25,503	25,503	5,273	15,879	4,351	
	<u>\$ 4,779,355</u>	<u>\$ 4,780,670</u>	<u>\$ 4,322,542</u>	<u>\$ 452,713</u>	<u>\$ 5,415</u>	

一〇六年十二月三十一日

	帳面金額	合 約		一年以內	一至五年	五年以上
		現金流量				
<b>非衍生金融負債</b>						
銀行借款	\$ 58,000	\$ 58,000	\$ 58,000	\$ —	\$ —	
應付短期票券	3,313,723	3,316,100	3,316,100	—	—	
應付票據(含關係人)	170,681	170,681	170,681	—	—	
應付帳款(含關係人)	216,581	216,581	216,581	—	—	
其他應付款	75,947	75,947	74,613	279	1,055	
存入保證金	26,108	26,108	8,200	14,072	3,836	
	<u>\$ 3,861,040</u>	<u>\$ 3,863,417</u>	<u>\$ 3,844,175</u>	<u>\$ 14,351</u>	<u>\$ 4,891</u>	

一〇六年九月三十日

	帳面金額	合 約		一年以內	一至五年	五年以上
		現金流量				
<b>非衍生金融負債</b>						
銀行借款	\$ 353,218	\$ 353,218	\$ 32,718	\$ 320,500	\$ —	
應付短期票券	2,946,278	2,948,100	2,948,100	—	—	
應付票據(含關係人)	149,209	149,209	149,209	—	—	
應付帳款(含關係人)	157,727	157,727	2,428	155,299	—	
其他應付款	337,575	337,575	336,470	54	1,051	
存入保證金	25,201	25,201	8,107	13,761	3,333	
	<u>\$ 3,969,208</u>	<u>\$ 3,971,030</u>	<u>\$ 3,477,032</u>	<u>\$ 489,614</u>	<u>\$ 4,384</u>	



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

## (二)市場風險

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

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

有關利率風險之敏感度分析，係以財務報導期間結束日固定收益投資之公允價值變動為計算基礎，並假設持有一個季度。假若利率上升/下降百分之 0.1，本公司於民國一〇七年及一〇六年前三季之淨利將分別增加/減少 3,958 仟元及 3,299 仟元。

## (三)公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

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

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

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

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

3. 公允價值資訊

### (1)金融工具之種類及公允價值

合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量之金融工具帳面金額為公允價值之合理近似值者，及於活絡市場無報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

107.09.30					
	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	<u>11,222</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11,222</u>	<u>11,222</u>
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	39,387	—	—	—	—
應收票據及應收帳款	297,412	—	—	—	—
其他應收款	268	—	—	—	—
工程存出保證金	111,676	—	—	—	—
其他金融資產-受限制銀行存款	784,367	—	—	—	—
小計	<u>1,233,110</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
金融資產合計	<u>\$ 1,244,332</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 11,222</u>	<u>\$ 11,222</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 77,000	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —
應付短期票券	3,880,985	—	—	—	—
應付票據及應付帳款	588,556	—	—	—	—
其他應付款	207,311	—	—	—	—
暫收款	696,083	—	—	—	—
存入保證金	25,503	—	—	—	—
小計	<u>5,475,438</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
金融負債合計	<u>\$ 5,475,438</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ —</u>
106.12.31					
	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					
以成本衡量之金融資產-非流動	\$ 10,794	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —
小計	<u>10,794</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	37,369	—	—	—	—
應收票據及應收帳款	377,901	—	—	—	—
其他應收款	2,409	—	—	—	—
工程存出保證金	109,647	—	—	—	—
其他金融資產-受限制銀行存款	1,568,425	—	—	—	—
小計	<u>2,095,751</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
金融資產合計	<u>\$ 2,106,545</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ —</u>

按攤銷後成本衡量之金融負債

銀行借款	\$ 58,000	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —
應付短期票券	3,313,723	—	—	—	—
應付票據及應付帳款	387,262	—	—	—	—
其他應付款	75,947	—	—	—	—
暫收款	1,517,526	—	—	—	—
存入保證金	26,108	—	—	—	—
小計	5,378,566	—	—	—	—
金融負債合計	\$ 5,378,566	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —

106.09.30

	帳面 金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
以成本衡量之金融資產-非流動	\$ 10,794	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —
小計	10,794	—	—	—	—
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	39,754	—	—	—	—
應收票據及應收帳款	251,817	—	—	—	—
其他應收款	2,386	—	—	—	—
工程存出保證金	109,636	—	—	—	—
其他金融資產-受限制銀行存款	1,516,193	—	—	—	—
小計	1,919,786	—	—	—	—
金融資產合計	\$ 1,930,580	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —

按攤銷後成本衡量之金融負債

銀行借款	\$ 353,218	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —
應付短期票券	2,946,278	—	—	—	—
應付票據及應付帳款	306,936	—	—	—	—
其他應付款	337,575	—	—	—	—
暫收款	1,510,180	—	—	—	—
存入保證金	25,201	—	—	—	—
小計	5,479,388	—	—	—	—
金融負債合計	\$ 5,479,388	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —

#### 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. 民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日無第一等級與第二等級間之任何移轉。
6. 民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日無自第三等級轉入及轉出之情形。

##### (四) 財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一〇六年度合併財務報告附註十二(二)所揭露者無重大變動。

##### (五) 資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇六年度合併財務報告所揭露者一致；另作為資本管理之項目彙總量化資料與民國一〇六年度合併財務報告所揭露者亦無重大變動。相關資訊請參閱民國一〇六年度合併財務報告附註六(二十八)。

十三、附註揭露事項：

民國一〇七年前三季，合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

(一) 重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：無。
3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部份)：附表一。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
5. 取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上：附表二。
6. 處分不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上：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. 從事衍生工具交易：無。
10. 其他：母子公司間業務關係及重要交易往來情形：附表四。

(二) 轉投資事項相關資訊

被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊：附表五。

(三) 大陸投資資訊：無。

附表一：期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)

民國一〇七年度前三季：

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	註2
順天建設股份有限公司	寶盛證券股份有限公司股票	無	透過損益按公允 價值衡量之金融 資產-非流動	720	7,406	2.31%	7,406	註2
順天建設股份有限公司	中威光電股份有限公司股票	無	透過損益按公允 價值衡量之金融 資產-非流動	283	—	10.09%	—	註2

註1：本表所稱有價證券，係指屬國際財務報導準則第9號「金融工具」範圍內之股票、債券、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。

附表二：取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上

民國一〇七年度前三季：

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 支 付 情 形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所 有 人	與 發 行 人 之 關 係	移 日	轉 期			
順天建設(股)公司	營建用地	107.05.29	535,618 (含稅)	535,618 (含稅)	○○興業(股)公司	無	無	無	無	無	依規定應鑑價並取具鑑價報告，其鑑價金額為\$549,796 仟元。	取得目的： 建屋出售 目前使用情形： 無	無
順天建設(股)公司	營建用地	107.04.25、 107.04.30	333,102	333,102	游○○等 六人	無	無	無	無	無	依規定應鑑價並取具鑑價報告，其鑑價金額為\$347,975 仟元。	取得目的： 建屋出售 目前使用情形： 無	無

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

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

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

附表三：與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上

民國一〇七年度前三季：

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1)		應收(付)票據、帳款		備註(註2)
			進(銷)貨金額	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)	723,968	98.64%	依工程合約付款	—	—	應付票據 106,872	92.16%	註、註4
									應付帳款 785,009	98.77%	註、註4
順天建設股份有限公司	順天環匯企業股份有限公司	子公司	(銷)貨	(350,571)	(14.35%)	依買賣合約付款	—	—	應收帳款 7,200	2.43%	註4

註：建高工程股份有限公司民國一〇七年度前三季認列營建收入-雲林工業區 506,544 仟元係帳列本公司代付款-代辦土地開發。

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

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

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

註4：編製本合併財務報告時業已銷除。



附表四：母子公司間業務關係及重要交易往來情形  
民國一〇七年度前三季：

單位：新台幣仟元

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註二)	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營收或 總資產之比率 (註三)
0	順天建設股份有限公司	建高工程股份有限公司	1	其他應收款	1,135	依一般正常交易條件	—
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	34,062	依一般正常交易條件	0.3%
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	56,426	依一般正常交易條件	0.5%
0	順天建設股份有限公司	建高工程股份有限公司	2	應付票據	106,872	依一般正常交易條件	1.0%
0	順天建設股份有限公司	建高工程股份有限公司	2	應付帳款	785,009	依一般正常交易條件	7.3%
0	順天建設股份有限公司	建高工程股份有限公司	1	營業收入	1,640	依一般正常交易條件	0.1%
0	順天建設股份有限公司	建高工程股份有限公司	2	營業成本	905,021	依一般正常交易條件	34.9%
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	14,364	依一般正常交易條件	0.1%
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	14,364	依一般正常交易條件	0.1%
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	1.5%
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	3,267	依一般正常交易條件	0.1%
0	順天建設股份有限公司	順天環匯企業股份有限公司	1	應收帳款	7,200	依一般正常交易條件	0.1%
0	順天建設股份有限公司	順天環匯企業股份有限公司	1	營業收入	350,571	依一般正常交易條件	13.5%
0	順天建設股份有限公司	順天環匯企業股份有限公司	1	營業成本	233,692	依一般正常交易條件	9.0%
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	106,872	依一般正常交易條件	1.0%
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	785,009	依一般正常交易條件	7.3%
1	建高工程股份有限公司	順天建設股份有限公司	2	應付票據	713	依一般正常交易條件	—
1	建高工程股份有限公司	順天建設股份有限公司	2	預收工程款	32,381	依一般正常交易條件	0.3%
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	907,906	依一般正常交易條件	35.0%
1	建高工程股份有限公司	順天建設股份有限公司	1	營業費用	2,062	依一般正常交易條件	0.1%
2	順鼎建設股份有限公司	順天建設股份有限公司	1	在建房地	14,364	依一般正常交易條件	0.1%
2	順鼎建設股份有限公司	順天建設股份有限公司	2	應付帳款	181,205	依一般正常交易條件	1.7%
3	順天環匯企業股份有限公司	順天建設股份有限公司	2	應付帳款	7,200	依一般正常交易條件	0.1%
3	順天環匯企業股份有限公司	順天建設股份有限公司	1	不動產、廠房及設備	126,880	依一般正常交易條件	1.2%

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

1. 母公司填0。
2. 子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

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

附表五：被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊

民國一〇七年度前三季：

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	15,116	100.00%	137,422	33,721	22,299	子公司 (註 3)
順天建設(股)公司	台大興興業股份有限公司	中華民國	1. 住宅及大樓開發租售。 2. 都市更新重建業。	23,252	23,252	2,331	95.12%	21,542	(80)	(76)	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。	225,500	225,500	22,550	55.00%	209,328	(733)	(3,670)	子公司 (註 3)
順天建設(股)公司	順天環匯企業股份有限公司	中華民國	1. 旅館業	150,000	—	15,000	100.00%	22,382	(739)	(739)	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、部門資訊

本公司(建設部門)及子公司(營造部門)民國一〇七年及一〇六年前三季有關部門資訊列示如下：

	一	〇	七	年	前	三	季
	建	設	營	造	調	整	及
	部	門	部	門	銷	除	合
	部	門	部	門	部	門	計
收入							
來自外部客戶收入	\$	2,090,714	\$	504,611	\$	—	\$ 2,595,325
部門間收入(註1)		352,424		907,906	(	1,260,330)	—
收入合計	\$	2,443,138	\$	1,412,517	(\$	1,260,330)	\$ 2,595,325
部門損益	\$	567,253	\$	33,721	(\$	32,502)	\$ 568,472
部門資產	\$	11,489,744	\$	1,190,297	(\$	1,859,123)	\$ 10,820,918
	一	〇	六	年	前	三	季
	建	設	營	造	調	整	及
	部	門	部	門	銷	除	合
	部	門	部	門	部	門	計
收入							
來自外部客戶收入	\$	341,927	\$	302,301	\$	—	\$ 644,228
部門間收入(註1)		1,795		608,222	(	610,017)	—
收入合計	\$	343,722	\$	910,523	(\$	610,017)	\$ 644,228
部門損益	\$	18,923	\$	24,872	(\$	24,721)	\$ 19,074
部門資產	\$	11,004,345	\$	896,131	(\$	1,544,856)	\$ 10,355,620

註1：編製本合併財務報告時業已銷除。

合併公司有二個應報導部門：建設部門及營造部門，建設部門係委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓之出租出售、工業廠房開發出租及辦公大樓出租。營造部門係從事土木建築工程承攬及建築材料買賣。

合併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。

合併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。

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。合併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。