

股票代碼

5525

順天建設股份有限公司及其子公司

合 併 財 務 報 告

民國一〇三年及一〇二年第一季

(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
貳、合併資產負債表		2-3
參、合併綜合損益表		4
肆、合併權益變動表		5
伍、合併現金流量表		6-7
陸、合併財務報告附註		8-59
一、公司沿革		8
二、通過財務報告之日期及程序		8
三、新發布及修正準則及解釋之適用		8-10
四、重大會計政策之彙總說明		10-25
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		28-46
七、關係人交易		46-47
八、質押之資產		48
九、重大或有負債及未認列之合約承諾		48-49
十、重大之災害損失		49
十一、重大之期後事項		49
十二、其他		49-54
十三、附註揭露事項		54-58
(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		59



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及其子公司 公鑒：

順天建設股份有限公司及其子公司民國一〇三年及一〇二年三月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇三年及一〇二年一月一日至三月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開合併財務報表之編製係公司管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

除下段所述者外，本會計師係依照中華民國審計準則公報第三十六號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，故無法對上開合併財務報表整體表示查核意見。

如合併財務報表附註六所述，列入上開合併財務報表之非重要子公司財務報表及附註十三所揭露之相關資訊，係依據各該子公司同期間未經會計師核閱之財務報表所編製。該等子公司民國一〇三年及一〇二年三月三十一日之資產總額分別為新台幣21,854仟元及19,215仟元，分別佔合併資產總額之0.25%及0.23%，負債總額分別為新台幣114仟元及133仟元，分別佔合併負債總額之0.00%及0.00%，民國一〇三年及一〇二年一月一日至三月三十一日之綜合損益總額分別為新台幣(73)仟元及(110)仟元，分別佔合併綜合損益總額之(0.10)%及(0.33)%；另順天建設股份有限公司民國一〇三年三月三十一日採權益法評價之投資公司佑澍建設股份有限公司，係依據該投資公司同期間未經會計師核閱之財務報表評價而得，此項採權益法評價之投資民國一〇三年三月三十一日之金額為新台幣1,000仟元，佔合併資產總額之0.2%，民國一〇三年一月一日至三月三十一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(41)仟元，佔合併綜合損益總額之(0.05)%。

依本會計師核閱結果，除上段所述非重要子公司及採權益法評價之投資公司之財務報表及附註十三所揭露之相關資訊，若能取得其同期間經會計師核閱之財務報表而可能須作適當調整之影響外，並未發現第一段所述合併財務報表在所有重大方面有違反「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」而須作修正之情事。

建智聯合會計師事務所

會計師 紀敏滄

紀敏滄



會計師 陳靜宜

陳靜宜



行政院金融監督管理委員會證券期貨局
核准文號(84)台財證(六)第 18021 號

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

中 華 民 國 一 〇 三 年 五 月 十 二 日

順天建設股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國一〇三年三月三十一日與一〇二年十二月三十一日及三月三十一日

(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	103年3月31日		102年12月31日		102年3月31日	
		金額	%	金額	%	金額	%
		資		產			
11XX	流動資產						
1100	現金及約當現金 (附註四及六)	\$ 234,444	2.7	\$ 86,856	1.0	\$ 108,836	1.3
1150	應收票據淨額 (附註四及六)	1,078	—	5,133	0.1	10,723	0.1
1170	應收帳款-淨額 (附註四及六)	53,271	0.6	43,751	0.5	38,249	0.5
1180	應收帳款-關係人淨額 (附註四及七)	—	—	77	—	—	—
1190	應收建造合約款 (附註四)	661	—	538	—	835	—
1200	其他應收款 (附註四及六)	970	—	8,026	0.1	7,812	0.1
130X	存貨 (附註四、六、八及九)	5,724,362	65.9	5,838,796	68.6	5,700,918	66.8
1410	預付款項	60,582	0.7	33,630	0.4	58,371	0.7
1470	其他流動資產 (附註四、六及八)	398,656	4.6	276,892	3.3	395,006	4.6
11XX	流動資產合計	<u>6,474,024</u>	<u>74.5</u>	<u>6,293,699</u>	<u>74.0</u>	<u>6,320,750</u>	<u>74.1</u>
15XX	非流動資產						
1543	以成本衡量之金融資產- 非流動 (附註四及六)	18,219	0.2	18,219	0.2	18,219	0.2
1550	採用權益法之投資(附註 四及六)	1,000	—	1,042	—	1,432	—
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、六及八)	91,579	1.1	92,911	1.0	97,561	1.1
1760	投資性不動產淨額 (附註四、六及八)	1,971,956	22.7	1,980,307	23.3	2,020,756	23.7
1780	無形資產 (附註四)	1,095	—	1,222	—	1,497	—
1840	遞延所得稅資產 (附註四)	53,572	0.6	49,184	0.6	32,995	0.4
1900	其他非流動資產 (附註八)	74,554	0.9	74,553	0.9	38,762	0.5
15XX	非流動資產淨額	<u>2,211,975</u>	<u>25.5</u>	<u>2,217,438</u>	<u>26.0</u>	<u>2,211,222</u>	<u>25.9</u>
1XXX	資產總額	<u>\$ 8,685,999</u>	<u>100.0</u>	<u>\$ 8,511,137</u>	<u>100.0</u>	<u>\$ 8,531,972</u>	<u>100.0</u>

(接次頁)

(承前頁)

順天建設股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國一〇三年三月三十一日與一〇二年十二月三十一日及三月三十一日

(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	103年3月31日		102年12月31日		102年3月31日	
		金額	%	金額	%	金額	%
		負		債			
21XX	流動負債						
2100	短期借款	\$ 956,572	11.0	\$ 744,040	8.8	\$ 1,716,584	20.1
	(附註六、七、八及九)						
2110	應付短期票券	2,062,010	23.7	2,164,243	25.4	1,048,375	12.3
	(附註六、八及九)						
2150	應付票據	90,242	1.0	96,343	1.1	98,689	1.2
2170	應付帳款	146,882	1.7	255,792	3.0	110,083	1.3
2180	應付帳款-關係人(附註七)	—	—	629	—	—	—
2190	應付建造合約款	115,610	1.3	2,745	—	5,627	0.1
	(附註四及六)						
2200	其他應付款	85,347	1.0	97,211	1.2	70,169	0.8
	(附註四)						
2230	當期所得稅負債	36,030	0.4	12,717	0.1	21,925	0.3
	(附註四)						
2250	負債準備-流動	4,990	0.1	5,698	0.1	4,947	—
	(附註四及六)						
2310	預收款項	1,052,448	12.1	1,056,930	12.4	1,209,154	14.1
	(附註四、六及七)						
2320	一年或一營業週期內到期	—	—	—	—	328,476	3.8
	長期負債(附註六、七、八及九)						
2399	其他流動負債-其他	66,894	0.8	80,349	0.9	8,684	0.1
21XX	流動負債合計	4,617,025	53.1	4,516,697	53.0	4,622,713	54.1
25XX	非流動負債						
2540	長期借款	186,000	2.1	186,000	2.2	574,123	6.7
	(附註六、七、八及九)						
2640	應計退休金負債	38,709	0.5	38,896	0.5	39,826	0.5
	(附註四及六)						
2645	存入保證金	24,026	0.3	23,362	0.3	22,662	0.3
25XX	非流動負債合計	248,735	2.9	248,258	3.0	636,611	7.5
2XXX	負債總額	4,865,760	56.0	4,764,955	56.0	5,259,324	61.6
		權		益			
31XX	歸屬於母公司業主之權益						
3100	股本(附註六)	2,385,624	27.5	2,385,624	28.0	2,338,847	27.5
3200	資本公積(附註六)	186,793	2.1	186,793	2.2	130,908	1.5
3300	保留盈餘(附註六)						
3310	法定盈餘公積	413,407	4.8	413,407	4.9	373,730	4.4
3320	特別盈餘公積	1,602	—	1,602	—	1,915	—
3350	未分配盈餘	860,496	9.9	786,435	9.2	455,064	5.3
3500	庫藏股票(附註四及六)	(28,770)	(0.3)	(28,770)	(0.3)	(28,770)	(0.3)
31XX	歸屬於母公司業主之權益合計	3,819,152	44.0	3,745,091	44.0	3,271,694	38.4
36XX	非控制權益	1,087	—	1,091	—	954	—
3XXX	權益總額	3,820,239	44.0	3,746,182	44.0	3,272,648	38.4
	負債及權益總額	\$ 8,685,999	100.0	\$ 8,511,137	100.0	\$ 8,531,972	100.0

(請參閱後附合併財務報告附註)

董事長：柯興樹



經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯



順天建設股份有限公司及其子公司
合併綜合損益表

民國一〇三年及一〇二年一月一日及三月三十一日
(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	一〇三年第一季		一〇二年第一季	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註四及六)	\$ 526,075	100.0	\$ 123,537	100.0
5000	營業成本(附註四及六)	(366,457)	(69.7)	(104,812)	(84.8)
5900	營業毛利	159,618	30.3	18,725	15.2
6000	營業費用(附註四)				
6100	推銷費用	(27,827)	(5.2)	(7,254)	(5.9)
6200	管理費用	(28,790)	(5.5)	(20,202)	(16.3)
6000	營業費用合計	(56,617)	(10.7)	(27,456)	(22.2)
6900	營業利益(損失)	103,001	19.6	(8,731)	(7.0)
7000	營業外收入及支出				
7010	其他收入(附註六)	666	0.1	2,063	1.6
7020	其他利益及損失(附註六)	(5,284)	(1.0)	(5,934)	(4.8)
7050	財務成本(附註四及六)	(1,403)	(0.3)	(6,334)	(5.1)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	(41)	-	(403)	(0.3)
7000	營業外收入及支出合計	(6,062)	(1.2)	(10,608)	(8.6)
7900	稅前淨利(淨損)	96,939	18.4	(19,339)	(15.6)
7950	所得稅費用 (附註四及六)	22,882	4.3	13,817	11.2
8200	本期淨利(淨損)	74,057	14.1	(33,156)	(26.8)
8500	本期綜合損益總額	\$ 74,057	14.1	\$ (33,156)	(26.8)
8600	淨利(損)歸屬於：				
8610	母公司業主	\$ 74,061	14.1	\$ (33,150)	(26.8)
8620	非控制權益	(4)	-	(6)	-
		\$ 74,057	14.1	\$ (33,156)	(26.8)
8700	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主(綜合損益)	\$ 74,057	14.1	\$ (33,156)	(26.8)
	每股盈餘(附註四及六)				
9750	基本每股盈餘	\$ 0.32		\$ (0.14)	

(請參閱後附合併財務報告附註)

董事長：柯興樹



經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯



順天建設股份有限公司及其子公司
合併權益變動表

民國一〇三年及一〇二三年一月一日至三月三十一日
(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	保留盈餘 特別盈餘 公積	未分配盈餘			庫藏股票
民國102年1月1日餘額	\$2,338,847	\$130,908	\$373,730	\$ 1,915	\$488,214	\$(28,770)	\$ 960	\$3,304,844
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(33,150)	-	(6)	(33,150)
民國102年3月31日餘額	\$2,338,847	\$130,908	\$373,730	\$ 1,915	\$455,064	\$(28,770)	\$ 954	\$3,271,694
民國103年1月1日餘額	\$2,385,624	\$186,793	\$413,407	\$ 1,602	\$786,435	\$(28,770)	\$ 1,091	\$3,745,091
本期綜合損益總額	-	-	-	-	74,061	-	(4)	74,057
民國103年3月31日餘額	\$2,385,624	\$186,793	\$413,407	\$ 1,602	\$860,496	\$(28,770)	\$ 1,087	\$3,819,152

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：柯興樹



經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯



順天建設股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國一〇三年及一〇二年一月一日至三月三十一日

(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	一〇三年第一季	一〇二年第一季
營業活動之現金流量		
本期稅前淨利(損)	\$ 96,939	\$ (19,339)
調整項目		
不影響現金流量之收益費損項目		
租賃成本	8,228	8,252
折舊費用	1,328	1,347
攤銷費用	126	130
呆帳損失	1	-
利息收入	(329)	(606)
利息費用	1,403	6,334
其他收入	(195)	-
採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	41	403
金融資產減損損失	-	1,982
調整項目合計	10,603	17,842
營業資產及負債之淨變動		
營業資產之淨變動		
應收票據	4,055	19,837
應收帳款	(9,519)	(2,085)
應收帳款-關係人	77	-
應收建造合約款	(122)	(427)
其他應收款	7,062	18
存貨	114,984	(222,469)
預付款項	(26,953)	(5,063)
其他流動資產	(121,766)	25,140
營業資產之淨變動合計	(32,182)	(185,049)
營業負債之淨變動		
應付票據	(6,100)	(4,104)
應付帳款	(108,909)	(19,995)
應付帳款-關係人	(629)	-
應付建造合約款	112,865	(2,414)
其他應付款	(12,047)	(11,353)
預收款項	(4,482)	369,041
其他流動負債	(14,163)	(6,416)
應計退休金負債	(188)	(219)
營業負債之淨變動合計	(33,653)	324,540
營業資產及負債之淨變動合計	(65,835)	139,491
營運產生之現金流入	41,707	137,994
收取之利息	324	596
支付之利息	(1,253)	(6,211)
支付之所得稅	(3,957)	(1,301)
營業活動之淨現金流入	36,821	131,078

(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	(188)	(695)
取得投資性不動產	(236)	(172)
其他非流動資產減少	-	4,622
投資活動之淨現金流入(流出)	(424)	3,755

籌資活動之現金流量

短期借款增加(減少)	212,532	(71,430)
應付短期票券減少	(102,200)	(10,700)
償還長期借款	-	(11,978)
存入保證金增加	859	2,028
籌資活動之淨現金流入(流出)	111,191	(92,080)
本期現金及約當現金淨增加數	147,588	42,753
期初現金及約當現金餘額	86,856	66,083
期末現金及約當現金餘額	\$ 234,444	\$ 108,836

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：柯興樹



經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯



順天建設股份有限公司及其子公司

合併財務報告附註

民國一〇三年三月三十一日與一〇二年十二月三十一日及三月三十一日

(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一〇三年五月十二日經董事會通過。

三、 新發布及修正準則及解釋之適用

(一)尚未採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可之新發布及修訂準則及解釋

依據金管會民國103年4月3日金管證審字第1030010325號令，上市、上櫃及興櫃公司應自民國104年起全面採用經金管會認可並發布生效之2013年版國際財務報導準則(不包含國際財務報導準則第9號「金融工具」)編製財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新準則、解釋及修正	IASB發布之生效日
國際財務報導準則第7號之比較揭露對首次採用者之有限度豁免(修正國際財務報導準則第1號)	民國99年7月1日
揭露-金融資產之移轉(修正國際財務報導準則第7號)	民國100年7月1日
嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除(修正國際財務報導準則第1號)	民國100年7月1日
遞延所得稅：標的資產之回收(修正國際會計準則第12號)	民國101年1月1日
國際財務報導準則第10號「合併財務報表」	民國102年1月1日 (投資個體於民國103年1月1日生效)
國際財務報導準則第11號「聯合協議」	民國102年1月1日
國際財務報導準則第12號「對其他個體權益之揭露」	民國102年1月1日
國際會計準則第27號「單獨財務報表」(2011年修正)	民國102年1月1日
國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	民國102年1月1日
國際會計準則第19號「員工給付」(2011年修正)	民國102年1月1日
其他綜合損益項目之表達(修正國際會計準則第1號)	民國101年7月1日

新準則、解釋及修正	IASB發布之生效日
國際財務報導解釋第20號「露天礦場於生產階段之剝除成本」	民國102年1月1日
揭露-金融資產及金融負債之互抵(修正國際財務報導準則第7號)	民國102年1月1日
政府貸款(修正國際財務報導準則第1號)	民國102年1月1日
金融資產及金融負債之互抵(修正國際會計準則第32號)	民國103年1月1日

經評估後本公司認為除下列各項外，適用2013年版國際財務報導準則將不致對本公司民國一〇三年第一季財務報表造成重大變動：

1. 國際會計準則第19號「員工福利」

該準則修正內容，主要包括以淨確定福利負債(資產)乘以折現率決定「淨利息」，並用其取代適用修正準則前之利息成本及計畫資產之預期報酬、刪除精算損益得採「緩衝區法」或發生時一次列入損益之會計政策選擇，並規定精算損益應於發生時列入其他綜合損益、前期服務成本應於發生時認列為損益，不再符合既得條件前之平均期間內按直線法分攤認列為費用、企業係於不再能撤銷離職福利之要約或於認列相關重組成本之孰早者認列離職福利，而非僅於已明確承諾相關離職事件時，始應認列離職福利為負債及費用等。此外，同時增加確定福利計畫之揭露規定。

2. 國際會計準則第1號「財務報表之表達」

該準則修正其他綜合損益之表達方式，將列示於其他綜合損益之項目依性質分類為後續不重分類至損益及後續將重分類至損益兩類別。該修正同時規定以稅前金額列示之其他綜合損益項目，其相關稅額應隨前述兩類別予以單獨列示。本公司將依該準則改變綜合損益表之表達方式。

3. 國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」

該準則整合各號準則對企業所持有子公司、聯合協議、關聯企業及未納入合併報表之結構型個體之權益之揭露規定，並要求揭露相關資訊。本公司將依該準則增加有關合併個體及未合併個體之資訊揭露。

4. 國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」

該準則定義公允價值為：於衡量日，市場參與者間在有秩序之交易中出售資產所能收取或移轉負債所須支付之價格。建立公允價值衡量之架構，須以市場參與者之觀點；對於非金融資產之衡量須基於最高及最佳使用狀態；並規範公允價值衡量相關揭露。經評估該準則對本公司財務狀況與經營結果並無重大影響，並將依規定增加公允價值衡量相關揭露。

(二) 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及解釋

1. 下列新準則及修正業經國際會計準則理事會發布並生效，但尚未經金管會認可，實際適用應以金管會規定為準，故本公司尚未採用：

新準則、解釋及修正	IASB發布之生效日
2010年-2012年週期國際財務報導準則之改善	民國103年7月1日
2011-2013年週期國際財務報導準則之改善	民國103年7月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	尚未發布生效日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	民國105年1月1日
確定給付計畫：員工提撥(修正國際會計準則第19號)	民國103年7月1日
國際財務報導解釋第21號「徵收款」	民國103年1月1日
非金融資產可回收金額之揭露(修正國際會計準則第36號)	民國103年1月1日
衍生工具之合約更替及避險會計之繼續(修正國際會計準則第39號)	民國103年1月1日
國際財務報導準則第2號「股份基礎給付」之修正	民國103年7月1日，得提前適用

2. 本公司現正評估上述新準則、解釋及修正之潛在影響，故暫時無法合理估計對本公司合併財務報告之影響。

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暨經金管會認可並發布生效之國際財務報導準則第34號「期中財務報導」編製。

(二) 編製基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製：

1. 依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融工具；
2. 依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融工具；
3. 依公允價值衡量的現金交割股份基礎給付協議之負債；
4. 員工確定福利之計畫資產，係依退休基金資產加計未認列前期服務成本與未認列精算損失，減除未認列精算利益與確定福利義務現值之淨額認列；
5. 存貨係依據成本與淨變現價值孰低為基礎衡量。

(三) 合併基礎

1. 合併財務報告編製原則

本合併財務報告之編製主體包含本公司及由本公司所控制個體(即子公司)之財務報告。控制係指本公司可主導某一個體之財務及營運政策之權力，

以從其相關營運活動中獲取利益。

合併綜合損益表已適當納入被收購或被處分子公司於當年度自收購生效日起或至處分生效日止之營運損益。子公司之綜合損益總額係歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額。

子公司之財務報告業已適當調整，俾使其會計政策與本公司所使用之會計政策一致。

本公司合併個體間之重大交易、餘額、收益及費損業已於合併時全數消除。

當對子公司所有權權益之變動未導致本公司喪失對子公司之控制時，此變動係以權益交易處理。為反映本公司及非控制權益對子公司相對權益之變動，已予調整其帳面金額。非控制權益之調整數與所支付或收取對價公允價值間之差額，係直接認列於權益，並歸屬於本公司業主。

2. 列入合併財務報告之子公司：

投資公司 名稱	公司名稱	主要業務	所持股權百分比		
			103.03.31	102.12.31	102.03.31
本公司	建高工程股份有限公司	土木建築營造業	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	95.00%	95.00%	95.00%

(四)功能性貨幣及表達貨幣

本合併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。

(五)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，暨承攬營建工程業務，其營業週期通常長於一年，與營建工程有關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之基準；其餘科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運週期中變現、消耗或意圖出售者。
 - (2)主要為交易目的而持有者。
 - (3)預期於資產負債表日後十二個月內將變現者。
 - (4)現金或約當現金，但於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者除外。

2. 負債符合下列條件之一者列為流動負債，非屬流動負債者列為非流動負債：

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

(六) 現金及約當現金

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

(七) 金融工具

金融資產與金融負債應於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

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

(八) 金融資產

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

1、金融資產之種類

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

(1) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

透過損益按公允價值衡量之金融資產若屬「無活絡市場公開報價

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

(2) 備供出售金融資產

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

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

備供出售權益投資之股利於本公司收款之權利確立時認列。

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

(3) 放款及應收款

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

2、有效利息法

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

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

3、金融資產減損

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

金融資產即已發生減損。

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

其他金融資產之損失事項可能包含：

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

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

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

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

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

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

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

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

4、金融資產除列

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

資產除列。

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

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

(九)金融負債及權益工具

1、金融負債或權益工具之分類

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

2、權益工具

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

3、金融負債

金融負債係以攤銷後成本、成本或公允價值作後續衡量。

(1)透過損益按公允價值衡量之金融負債

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

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

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

列報於「以成本衡量之金融負債」。

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

(2)按攤銷後成本衡量之金融負債

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

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

4、金融負債之除列

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

(十)衍生金融工具

本公司簽訂遠期外匯、換匯換利及利率交換合約等衍生金融工具，以管理相關匯率及利率風險。

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

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

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

(十一)代辦土地開發業務

代辦土地開發業務，係受政府單位之委託代為辦理開發，並負責對外銷售。

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

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

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

(十二)存貨/營建會計

本公司投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本。

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

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

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

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

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

(十三)建造合約會計

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

子公司對外承包之營造工程係屬於固定價格之建造合約，該工程若符合下列

條件時，建造合約之結果為可靠估計：

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

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

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

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

子公司對完工比例之衡量係按投入成本佔估計總成本之比例衡量完工程度。

(十四)採用權益法之投資

採用權益法之投資包括投資關聯企業及合資。

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

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

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

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

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

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

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

(十五) 不動產、廠房及設備

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

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

自有土地不提列折舊。

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

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

處理。

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

折舊係依下列估計耐用年數計提：

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

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

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

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

(十六)租賃

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

1.本公司為出租人

營業租賃之租賃收入係按直線基礎於租賃期間內認列為收入。

2.本公司為承租人

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

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

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

(十七) 投資性不動產

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二至五十五年，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。

(十八) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產係以成本減除累計攤銷及累計減損後列示。

攤銷金額係依直線法按下列耐用年數計提：

電腦軟體設計 一至 五年

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

(十九) 非金融資產減損

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

回收金額以評估減損。

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

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

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

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

(二十)負債準備

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。

(二十一)收入認列

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

1. 商品之銷售

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：(1)本公司已經將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；(2)本公司對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦未維持有效控制；(3)收入金額能可靠衡量；(4)與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司；及(5)與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

原則上，授信條件為發票日後三十天，部分客戶為月結三十天至四十五天。銷貨收入之對價為一年期以內之應收款時，其公允價值與到期值差異不大且交易量頻繁，則不按設算利率計算公允價值。

2. 勞務收入、租金收入、股利收益及利息收入

依合約提供勞務所產生之收入，係按合約完成程度予以認列。

租金收入係按直線基礎於租賃期間內認列為收入。

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

利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

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

(二十二)員工福利

1、退休金

(1) 確定提撥福利計畫

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

(2) 確定福利計畫

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

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

2、短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且在相關服務提供時認列為費用。

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

3、員工分紅及董監酬勞

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

(二十三)庫藏股票

本公司收回已發行股票作為庫藏股票時，其屬買回者，應將所支付之成本借記「庫藏股票」科目，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」科目；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」科目，並按股權比例借記「資本公積-股票發行溢價」與「股本」。庫藏股票之帳面價值如高於面值與股票發行溢價之合計數時，其差額應沖銷同種類庫藏股票所產生之資本公積，如有不足再借記保留盈餘；庫藏股票之帳面價值如低於面值與股票發行溢價之合計時，其差額應貸記同種類庫藏股票交易所產生之資本公積。

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

(二十四)財務成本

財務成本包含因借款產生之利息費用等。

(二十五)所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1.當期所得稅

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

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

2.遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎所產生之暫時性差異計算認列。遞延所得稅負債一般係就所有未來應課稅暫時性差異予以認列；遞延所得稅資產則係於未來很有可能課稅所得供可減除暫時性差異使用時認列。暫時性差異若係由其他資產及負債原始認

列(不包括企業合併)所產生，且交易當時既不影響課稅所得亦不影響會計利潤者，不認列為遞延所得稅資產及負債。

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

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

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

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

3. 當期及遞延所得稅

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

(二十六) 普通股每股盈餘

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

(二十七) 營運部門資訊之揭露

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

(二十八) 比較資訊

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依金管會認可之國際會計準則編製本合併財務報告時，必須作出判斷、估計及假設。其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

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

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

(一) 應收帳款之備抵呆帳

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

本公司應收帳款(含關係人)之帳面金額分別說明如下:

	103.03.31	102.12.31	102.03.31
應收帳款	\$ 53,491	\$ 44,048	\$ 38,469
減: 備抵呆帳	(220)	(220)	(220)
帳面金額	\$ 53,271	\$ 43,828	\$ 38,249

(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。本公司存貨之帳面金額說明如下:

	103.03.31	102.12.31	102.03.31
帳面金額	\$ 5,724,362	\$ 5,838,796	\$ 5,700,918

(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。

本公司一〇三年及一〇二年第一季認列之資產減損損失分別為 0 仟元及 1,982 仟元。

(四)遞延所得稅資產之可實現性

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

本公司認列之遞延所得稅資產分別如下：

	103.03.31	102.12.31	102.03.31
帳面金額	\$ 53,572	\$ 49,184	\$ 32,995

(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)應計退休金負債-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。

本公司應計退休金-非流動之帳面金額分別如下：

	103.03.31	102.12.31	102.03.31
帳面金額	\$ 38,709	\$ 38,896	\$ 39,826

六、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

	103.3.31	102.12.31	102.3.31
現金：			
庫存現金及零用金	\$ 1,016	\$ 385	\$ 409
支票存款	295	299	232
活期存款	184,206	51,209	24,341
	<u>185,517</u>	<u>51,893</u>	<u>24,982</u>
約當現金：			
商業本票	48,927	34,963	83,854
	<u>\$ 234,444</u>	<u>\$ 86,856</u>	<u>\$ 108,836</u>

約當現金於資產負債表日之市場利率區間如下：

	103.3.31	102.12.31	102.3.31
商業本票	0.62%~0.65%	0.66%~0.68%	0.73%~0.75%

上述約當現金皆未提供擔保。

(二)應收票據

	103.3.31	102.12.31	102.3.31
應收票據	\$ 1,080	\$ 5,135	\$ 10,565
應收票據-關係人	—	—	160
減:備抵呆帳	(2)	(2)	(2)
	<u>\$ 1,078</u>	<u>\$ 5,133</u>	<u>\$ 10,723</u>

(三)應收帳款

	103.3.31	102.12.31	102.3.31
應收帳款	\$ 53,491	\$ 43,971	\$ 38,469
減:備抵呆帳	(220)	(220)	(220)
	<u>\$ 53,271</u>	<u>\$ 43,751</u>	<u>\$ 38,249</u>

應收票據及帳款金額於報導期間結束日之帳齡分析請參閱下表。本公司針對已逾期但未提列減損之應收帳款，經評估其信用品質並未發生重大改變且相關帳款仍可回收，故尚無減損疑慮。

1. 應收帳款之帳齡分析

	103.3.31	102.12.31	102.3.31
未逾期亦未減損	<u>\$ 53,491</u>	<u>\$ 43,971</u>	<u>\$ 38,469</u>

2. 備抵呆帳之變動

應收帳款備抵呆帳之變動

	103.3.31	102.12.31	102.3.31
期初餘額	\$ 220	\$ 220	\$ 220
期末餘額	\$ 220	\$ 220	\$ 220

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：

	一〇三年 三月三十一日	一〇二年 三月三十一日	委託單位
社頭織襪 產業園區	\$ 16,725	\$ 5,584	經濟部
竹南崎頂 產業園區	4,159	11,976	苗栗縣政府
雲林科技 工業區	12,862	4,091	經濟部
	\$ 33,746	\$ 21,651	

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。

(四)其他應收款

	103.3.31	102.12.31	102.3.31
應收退稅款	\$ 659	\$ 7,672	\$ 7,679
其他應收款-其他	311	354	133
	\$ 970	\$ 8,026	\$ 7,812

(五)存貨

	103.3.31	102.12.31	102.3.31
待售房地	\$ 707,039	\$ 1,025,997	\$ 610,970
營建用地	1,647,686	1,533,443	2,943,143
在建房地	3,376,637	3,256,579	2,146,805
預付土地款	—	29,777	—
減：備抵存貨跌價 及呆滯損失	(7,000)	(7,000)	—
	<u>\$ 5,724,362</u>	<u>\$ 5,838,796</u>	<u>\$ 5,700,918</u>

(1) 提供擔保情形請參閱附註八。

(2) 利息資本化之情形如下

	103.3.31	102.12.31	102.3.31
待售房地	\$ —	\$ 2,972	\$ —
營建用地	214	926	629
在建房地	11,483	36,242	8,446
預付土地款	—	117	—
	<u>\$ 11,697</u>	<u>\$ 40,257</u>	<u>\$ 9,075</u>
利率區間	<u>1.46%~1.47%</u>	<u>1.35%~2.14%</u>	<u>1.98%~2.00%</u>

(3) 民國一〇三年第一季、一〇二年度及一〇二年第一季待售房地業經投保，投保金額分別為 257,110 仟元、335,510 仟元及 324,540 仟元。

(4) 民國一〇三年第一季、一〇二年度及一〇二年第一季，在建工程營造險金額分別為 2,184,000 仟元、2,184,000 仟元及 2,766,000 仟元。

(六)其他流動資產

	103.3.31	102.12.31	102.3.31
暫付款	\$ 27,959	\$ 29,081	\$ 36,610
工程存出保證金	39,597	41,753	27,093
代付款-代辦土地開發	273,566	113,279	275,909
其他代付款	10,475	14,241	15,976
其他金融資產-受限制銀行存款	47,059	78,538	39,418
	<u>\$ 398,656</u>	<u>\$ 276,892</u>	<u>\$ 395,006</u>

1. 提供擔保情形請參閱附註八。

2. 代付款-代辦土地開發係本公司承接政府機關委託業園區申請編定、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。

(七)採用權益法之投資

本公司採用權益法之投資列示如下：

	103.3.31	102.12.31	102.3.31
投資關聯企業	\$ 1,000	\$ 1,042	\$ 1,432

1. 投資關聯企業

本公司之關聯企業列示如下：

被投資公司名稱	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		
			103.03.31	102.12.31	102.03.01	103.03.31	102.12.31	102.03.31
<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	\$ 1,000	\$ 1,042	\$ 1,432	35.00%	35.00%	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，於民國一〇三年及一〇二年第一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 41 仟元及 403 仟元。

(2)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)

	103.3.31	102.12.31	102.3.31
總資產	\$ 3,030	\$ 3,565	\$ 5,223
總負債	\$ 171	\$ 590	\$ 1,133
	一〇三年第一季	一〇二年第一季	
收入	\$ —	\$ —	
淨損	(\$ 117)	(\$ 1,153)	

(八)以成本衡量之金融資產－非流動

項 目	103.3.31		102.12.31		102.3.31	
	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%	\$ 2,500	4.40%
股票投資- 寶盛證券股份有限公司	12,894	2.31%	12,894	2.31%	12,894	2.31%
股票投資- 中威光電股份有限公司	1,225	10.09%	1,225	10.09%	1,225	10.09%
股票投資- 順天生物科技股份有限公司	1,600	0.32%	1,600	0.32%	1,600	0.32%
	\$ 18,219		\$ 18,219		\$ 18,219	

(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。

(2) 本公司於民國一〇二第一季依據中威光電股份有限公司未經會計師核閱之報表，評估投資價值減損，且回復之希望甚小，認列減損損失 1,982 仟元。

(九)不動產、廠房及設備

	103.3.31	102.12.31	102.3.31
房屋及建築物	\$ 76,821	\$ 77,514	\$ 80,100
運輸設備	32	32	32
辦公設備	6,841	7,201	8,340
租賃資產	3,750	3,942	4,516
租賃改良	4,135	4,222	4,573
	<u>\$ 91,579</u>	<u>\$ 92,911</u>	<u>\$ 97,561</u>

	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃資產
<u>成本</u>				
103.1.1 餘額	\$ 87,010	\$ 193	\$ 12,093	\$ 5,679
本期新增	176	—	—	—
已實現利益	12	—	—	—
103.3.31 餘額	<u>\$ 87,198</u>	<u>\$ 193</u>	<u>\$ 12,093</u>	<u>\$ 5,679</u>

	租賃改良	合計
<u>成本</u>		
103.1.1 餘額	\$ 5,708	\$ 110,683
本期新增	—	176
已實現利益	—	12
103.3.31 餘額	<u>\$ 5,708</u>	<u>\$ 110,871</u>

	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>				
103.1.1 餘額	\$ 9,496	\$ 161	\$ 4,892	\$ 1,737
折舊費用	881	—	360	192
103.3.31 餘額	<u>\$ 10,377</u>	<u>\$ 161</u>	<u>\$ 5,252</u>	<u>\$ 1,929</u>

	租賃改良	合計
<u>累計折舊及減損</u>		
103.1.1 餘額	\$ 1,486	\$ 17,772
折舊費用	87	1,520
103.3.31 餘額	<u>\$ 1,573</u>	<u>\$ 19,292</u>

	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃資產
<u>成 本</u>				
102.1.1 餘額	\$ 86,280	\$ 193	\$ 12,283	\$ 5,679
增 添	683	—	—	—
已實現利益	12	—	—	—
102.3.31 餘額	\$ 86,975	\$ 193	\$ 12,283	\$ 5,679
	租賃改良	合 計		
<u>成 本</u>				
102.1.1 餘額	\$ 5,708	\$ 110,143		
增 添	—	683		
已實現利益	—	12		
102.3.31 餘額	\$ 5,708	\$ 110,838		
	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>				
102.1.1 餘額	\$ 6,030	\$ 161	\$ 3,572	\$ 971
折 舊 費 用	845	—	371	192
102.3.31 餘額	\$ 6,875	\$ 161	\$ 3,943	\$ 1,163
	租賃改良	合 計		
<u>累計折舊及減損</u>				
102.1.1 餘額	\$ 1,004	\$ 11,738		
折 舊 費 用	131	1,539		
102.3.31 餘額	\$ 1,135	\$ 13,277		

1. 提供擔保情形請參閱附註八。

2. 民國一〇三年三月三十一日與一〇二年十二月三十一日及三月三十一日不動產、廠房及設備業經投保，投保金額分別為 134,535 仟元、137,750 仟元及 89,879 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。

(十)投資性不動產

	103.3.31	102.12.31	102.3.31
投 資 性 不 動 產 - 土 地	\$ 1,074,402	\$ 1,074,741	\$ 1,092,134
投資性不動產 - 房屋及建築物淨額	897,554	905,566	928,622
	\$ 1,971,956	\$ 1,980,307	\$ 2,020,756

	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>			
103.1.1.餘額	\$ 1,074,741	\$ 994,862	\$ 2,069,603
本期新增	—	64	64
租約到期轉出	(339)	(232)	(571)
已實現利益	—	172	172
103.3.31 餘額	\$ 1,074,402	\$ 994,866	\$ 2,069,268

投 資 性 不 動 產 -
房 屋 及 建 築 物

累計折舊及減損

103.1.1.餘額	\$ 89,296
折舊費用	8,036
租約到期轉出	(20)
103.3.31 餘額	\$ 97,312

	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>			
102.1.1.餘額	\$ 19,757	\$ 994,265	\$ 1,014,022
本期新增	1,073,056	—	1,073,056
本期處分數	(679)	(480)	(1,159)
已實現利益	—	172	172
102.3.31 餘額	\$ 1,092,134	\$ 993,957	\$ 2,086,091

投 資 性 不 動 產 -
房 屋 及 建 築 物

累計折舊及減損

102.1.1.餘額	\$ 57,292
折舊費用	8,060
本期處分數	(17)
102.3.31 餘額	\$ 65,335

1. 提供擔保情形請參閱附註八。
2. 民國一〇三年三月三十一日、一〇二年十二月三十一日及一〇二年三月三十一日投資性不動產業經投保，投保金額分別為 935,700 仟元、982,485 仟元及 589,491 仟元。

3. 投資性不動產之收益

	103.3.31	102.3.31
投資性不動產之租金收入	\$ 25,977	\$ 21,868
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	20,466	17,836
減：當期末產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	—	3,705
合 計	<u>\$ 5,511</u>	<u>\$ 327</u>

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一〇三年及民國一〇二年三月三十一日分別為 4,058,383 仟元及 3,277,736 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。

(十一)短期借款

借 款 性 質	103.3.31	102.12.31	102.3.31
擔保銀行借款	\$ 619,000	\$ 619,000	\$ 1,487,000
無擔保銀行借款	337,572	125,040	229,584
	<u>\$ 956,572</u>	<u>\$ 744,040</u>	<u>\$ 1,716,584</u>
利率區間	2.20%~ 2.94%	2.20%~ 2.94%	2.20%~ 2.80%

提供擔保情形請參閱附註七、八及九。

(十二)應付短期票券

一 〇 三 年 三 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	0.74%	27~31	103.04.10	\$	1,419,000
				~ 103.04.21		
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	〃	32	103.04.22		183,900
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	1.625%	9~30	103.04.03		460,000
				~ 103.04.24		
	小 計					2,062,900
	減：應付短期票券折價				(890)
	淨 額				\$	<u>2,062,010</u>

一 〇 二 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	0.74%	28~30	103.01.10	\$ 1,359,000
				~	
				103.01.24	
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	?	12~25	103.01.07	241,100
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	1.90%	21~29	103.01.07	565,000
				~	
				103.01.24	
	小 計				2,165,100
	減：應付短期票券折價				(857)
	淨 額				\$ 2,164,243

一 〇 二 年 三 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	0.900%	27~98	102.04.12	\$ 511,000
				~	
				102.04.15	
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	?	58	102.04.25	50,000
國際票券金融 股份有限公司 台中分公司	國際票券金融股 份有限公司台 中分公司	1.625%	24~33	102.04.15	488,000
				~	
				102.04.17	
	小 計				1,049,000
	減：應付短期票券折價				(625)
	淨 額				\$ 1,048,375

提供擔保情形請參閱附註八及九。

(十三)應付建造合約款

	103.3.31	102.12.31	102.3.31
預收工程款總額	\$ 136,634	\$ 104,729	\$ 35,718
在建工程總額	(21,024)	(101,984)	(30,091)
應付建造合約款	\$ 115,610	\$ 2,745	\$ 5,627

(十四)負債準備

	103.3.31	102.12.31	102.3.31
員工短期帶薪休假準備	\$ 2,731	\$ 2,731	\$ 2,712
其他負債準備	2,259	2,967	2,235
合計	\$ 4,990	\$ 5,698	\$ 4,947

1. 員工短期帶薪休假準備

	103.3.31	102.12.31	102.3.31
期初餘額	\$ 2,731	\$ 2,712	\$ 2,712
新增	—	57	—
本期轉回	—	(38)	—
期末餘額	\$ 2,731	\$ 2,731	\$ 2,712

2. 其他負債準備

	103.3.31	102.12.31	102.3.31
期初餘額	\$ 2,967	\$ 2,618	\$ 2,618
新增	—	2,200	—
本期轉回	(708)	(1,851)	(383)
期末餘額	\$ 2,259	\$ 2,967	\$ 2,235

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)預收款項

	103.3.31	102.12.31	102.3.31
預收土地款	652,390	643,498	830,484
預收房屋款	397,457	407,102	373,864
預收租金收入	630	3,850	3,209
其他預收款 - 變更追加減	1,357	1,607	959
其他預收款 - 其他營業收入	614	873	638
	\$ 1,052,448	\$ 1,056,930	\$ 1,209,154

關係人交易請參閱附註七。

(十六)長期借款

借款性質	到期日	103.3.31	102.12.31	102.3.31
擔保借款				
土地銀行-台中分行	115.07.11	\$ —	\$ —	\$ 577,776
土地銀行-台中分行	110.12.06	—	—	44,323
台灣銀行-台中分行	105.07.01	—	—	280,500
台灣銀行-台中分行	107.10.16	186,000	186,000	—
小計		186,000	186,000	902,599
減：一年內到期部分		—	—	(328,476)
		<u>\$ 186,000</u>	<u>\$ 186,000</u>	<u>\$ 574,123</u>
利率區間		2.60%	2.60%	2.23%~ 2.60%

1. 提供擔保情形請參閱附註七、八及九。
2. 本公司於民國一〇〇年七月十一日向台灣土地銀行台中分行簽訂擔保借款650,000仟元之長期借款合同，契約期間至民國一一五年七月十一日止，自民國一〇〇年八月十一日起每月為一期，分一百八十期平均償還本金。本公司已於一〇二年第三季提前償還該筆借款。
3. 本公司於民國一〇〇年十二月六日向台灣土地銀行台中分行簽訂擔保借款50,000仟元之長期借款合同，契約期間至民國一一〇年十二月六日止，自民國一〇一年一月六日起每月為一期，依銀行借款本金攤還表分一百二十期平均償還。本公司已於一〇二年第三季提前償還該筆借款。
4. 本公司於民國一〇一年十月二十六日向台灣銀行台中分行簽訂擔保借款額度579,000仟元之長期借款合同，契約期間至民國一〇五年七月一日止，約定本公司若未於民國一〇二年十二月三十一日前動工，則自民國一〇三年一月一日起每月為一期，分三十一期平均償還本金。本公司已於一〇二年第二季出售該筆土地，並提前償還該筆借款。
5. 本公司於民國一〇二年十月十六日向台灣銀行台中分行簽訂擔保借款額度980,000仟元之長期借款合同，契約期間至民國一〇七年十月十六日止，約定本公司若未於訂約後1年6個月內動工興建，本金應自第三年起，一個月為一期，分36期按月平均攤還。

(十七)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：

	103.3.31	102.12.31	102.3.31
一年內	\$ 22,235	\$ 22,235	\$ 21,441
一年至五年	91,442	91,164	90,330
五年以上	168,273	174,110	191,620
	<u>\$ 281,950</u>	<u>\$ 287,509</u>	<u>\$ 303,391</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。

民國一〇三年及一〇二年第一季營業租賃列報於損益之費用均為 5,559 仟元。

(十八)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19,766仟元。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

合併公司民國一〇三年及一〇二年第一季列報費用金額分別為1,106仟元及1,212仟元，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一〇三年及一〇二年三月三十一日後之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額分別為1,947仟元及1,107仟元。

2. 確定提撥計畫

本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。

合併公司民國一〇二年及一〇一年第一季確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為807仟元及755仟元。

3. 員工短期帶薪休假準備請參閱附註六(十四)。

(十九)股本

1. 本公司一〇二年股東會決議盈餘增資46,777仟元，上項增資業經行政院金融監督管理委員會證券期貨局一〇二年七月二十三日金管證發字第1020028704號函核准，並於一〇二年九月二十三日經經濟部商業司核准。

2. 截至民國一〇三年三月三十一日、一〇二年十二月三十一日及一〇二年三月三十一日止，本公司額定股本均為2,500,000仟元，每股面額10元，皆分為250,000 仟股。
3. 截至民國一〇三年三月三十一日、一〇二年十二月三十一日及三月三十一日止，本公司已發行股本分別為2,385,624仟元、2,385,624仟元、2,338,847仟元，每股面額10 元，分別為238,562仟股、238,562仟股及233,885仟股。

(二十)資本公積

	103.3.31	102.12.31	102.3.31
發行股票溢價	\$ 1,148	\$ 1,148	\$ 1,148
庫藏股票交易	185,322	185,322	129,495
其他	323	323	265
	<u>\$ 186,793</u>	<u>\$ 186,793</u>	<u>\$ 130,908</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. 依公司法規定超過面額發行股票所得溢價及受領贈與之所得可辦理轉增資，又證券交易法施行細則等規定，各發行公司以超過票面金額發行股票所得溢價之資本公積轉增資撥充者，每年以一次為限，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十，且應俟產生該次增資之公積經公司主管機關核准登記後之次一年度，始可將該次轉入之資本公積撥充資本。
3. 依據於民國一〇一年一月四日公布公司法修訂條文，前述資本公積亦得以現金分配。
4. 採權益法之長期股權投資認列之資本公積，不得作為任何用途。

(二十一)保留盈餘

1. 依本公司章程規定，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，按下列方式分派之：
 - (1) 員工紅利不低於百分之一。
 - (2) 董事、監察人酬勞不高於百分之三。
 - (3) 股東股利百分之九十六，其中現金股利不得低於股利總數之百分之十，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。

本公司民國一〇三年及一〇二年第一季員工紅利估列金額分別為 1,190 仟元及 0 仟元，董監酬勞分別為 1,190 仟元及 0 仟元，其估列基礎為依據過去實際發放之經驗並參酌當期淨利並依據章程所定之成數估列，配發股票紅利之股數計算基礎係依據股東會決議日前一日收盤價並考量除權除息之影響，並認列為當年度之營業成本或營業費用，惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為次年度之損益。

2. 本公司董事會於民國一〇三年三月十七日及一〇二年三月二十一日決議通過一〇二年度及一〇一年度之盈餘分配議案如下：

	一〇二年度		一〇一年度	
	盈餘分配案	每股股利(元)	盈餘分配案	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 62,059		\$ 39,677	
特別盈餘公積	—		(313)	
現金股利	286,275	\$ 1.2	187,108	\$ 0.8
股票股利	71,569	0.3	46,777	0.2
	<u>\$ 419,903</u>		<u>\$ 273,249</u>	

本公司董事會亦同時決議配發一〇二年度及一〇一年度員工現金紅利分別為 7,455 仟元及 2,436 仟元，董監事酬勞分別為 7,455 仟元及 7,309 仟元，前述擬配發金額與本公司一〇二年度及一〇一年度以費用列帳之金額並無重大差異。

有關一〇二年度之盈餘分配案、員工紅利及董監事酬勞尚待預計於一〇三年六月六日召開之股東常會決議。

上述有關員工紅利及董監事酬勞相關資訊可自台灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

3. 法定盈餘公積除彌補公司虧損外，依據於民國一〇一年一月四日公布之公司法修訂條文，法定盈餘公積超過實收資本額百分之二十五之部分，得撥充股本或得以現金分配之。

(二十二)庫藏股票

- 證券交易法規定公司對買回已發行在外股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十，收買股份之總金額，不得逾保留盈餘加計發行股份溢價及已實現之資本公積之金額。
- 本公司持有之庫藏股票依證券交易法規定不得質押，亦不得享有股利之分派及表決權等權利。
- 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，民國一〇三年及一〇二年三月三十一日金額按持股比例計算均為 28,770 仟元，股數分別為 8,110 仟股及 7,951 仟股。

(二十三)營業收入

	一〇三年第一季	一〇二年第一季
租賃收入	\$ 25,977	\$ 21,868
營建收入	490,572	96,719
勞務收入	9,799	2,953
佣金收入	160	—
其他營業收入	—	2,328
營建收入銷貨退回及折讓	(433)	(331)
	<u>\$ 526,075</u>	<u>\$ 123,537</u>

(二十四)營業成本

	一〇三年第一季	一〇二年第一季
租賃成本	\$ 20,466	\$ 17,836
營建成本	344,911	82,593
勞務成本	1,080	678
其他營業成本	—	3,705
	<u>\$ 366,457</u>	<u>\$ 104,812</u>

(二十五)營業外收入及支出

1. 其他收入

	一〇三年第一季	一〇二年第一季
利息收入	\$ 329	\$ 606
租金收入	29	29
其他收入-其他	308	1,428
	<u>\$ 666</u>	<u>\$ 2,063</u>

2. 其他利益及損失

	一〇三年第一季	一〇二年第一季
減損損失	\$ —	\$ 1,982
手續費支出	4,392	1,696
其他(損失)	892	2,256
	<u>\$ 5,284</u>	<u>\$ 5,934</u>

3. 財務成本

	一〇三年第一季	一〇二年第一季
利息費用	\$ 8,891	\$ 11,489
減：符合要件之 資產資本化金額	(7,488)	(5,155)
	<u>\$ 1,403</u>	<u>\$ 6,334</u>

(二十六)本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用

	一〇三年第一季		
	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	\$ 4,588	\$ 18,500	\$ 23,088
勞健保費用	402	1,381	1,783
退休金費用	240	866	1,106
其他員工福利費用	126	1,156	1,282
折舊費用	8,227	1,328	9,555
攤銷費用	1	126	127

	一〇二年第一季		
	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	\$ 5,101	\$ 15,827	\$ 20,928
勞健保費用	397	1,079	1,476
退休金費用	230	983	1,213
其他員工福利費用	121	634	755
折舊費用	8,298	1,300	9,598
攤銷費用	1	130	131

(二十七)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。

合併公司民國一〇三年及一〇二年第一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：

	一〇三年第一季	一〇二年第一季
會計所得	\$ 96,939	(\$ 19,339)
土地免稅所得	(82,112)	(3,878)
採權益法認列之投資損失	5,678	5,449
資產減損	—	1,982
IFRS 與稅法差異數	(1,759)	(8,007)
子公司暫時性差異	(79)	(100)
其他	(61)	66
課稅所得額	\$ 18,606	(\$ 23,827)

(2) 所得稅費用組成部分如下：

	一〇三年第一季	一〇二年第一季
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 23,325	\$ 12,320
土地增值稅計入當期所得稅	3,095	1,301
以前年度所得稅費用於當年度之調整	850	—
當期所得稅總額	<u>27,270</u>	<u>13,621</u>
遞延所得稅		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(4,388)	196
繼續營業部門所得稅費用	<u>\$ 22,882</u>	<u>\$ 13,817</u>

(3) 合併公司民國一〇三年第一季及一〇二年第一季認列於其他綜合損益之下的所得稅費用均為 0 仟元。

2. 本公司及其子公司截至民國一〇〇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。

3. 未分配盈餘相關資訊：

	103.3.31	102.12.31	102.3.31
八十六年度以前	\$ —	\$ —	\$ 31,092
八十七年度以後	860,496	786,435	423,972
合 計	<u>\$ 860,496</u>	<u>\$ 786,435</u>	<u>\$ 455,064</u>

4. 兩稅合一相關資訊：

	103.3.31	102.12.31	102.3.31
可扣抵稅額帳戶餘額	\$ 36,230	\$ 35,380	\$ 40,349
順天股份有限公司			

	一〇三年三月三十一日	一 〇 二 年 度	
		股票股利	現金股利
預計(實際)盈餘分配之稅額扣抵比率	5.69%(註)	6.08%(註)	6.08%(註)

(註)：由於實際分配予股東之可扣抵稅額，應以股利盈餘分配日之股東可扣抵額帳戶餘額為計算基礎，其與將來實際分配予股東時所適用之稅額扣抵比率可能會有差異。

(二十八)每股盈餘

計算每股盈餘之分子及分母揭露如下：

	一〇三年	第一季	
	稅後金額	加權平均流動在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
屬於普通股股東之本年度盈餘	\$ 74,057	230,452	\$ 0.32
	一〇二年	第一季	
	稅後金額	加權平均流動在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
屬於普通股股東之本年度盈餘	(\$ 33,156)	230,452	(\$ 0.14)

(二十九)資本管理

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

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

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

七、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

順天建設(股)公司為本公司之母公司及最終控制者。

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

(二)本公司與其他關係人間之交易明細揭露如下：

1. 營業交易

	營業收入(銷貨及租賃收入)	
	103 年第一季	102 年第一季
實質關係人	\$ 18,181	\$ —

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. 報導期間結束日之流通在外餘額如下

	應收關係人款項		
	103年03月31日	102年12月31日	102年03月31日
實質關係人	\$ —	\$ 77	\$ —

	應付關係人款項		
	103年03月31日	102年12月31日	102年03月31日
實質關係人	\$ —	\$ 629	\$ —

	預收房地款		
	103年03月31日	102年12月31日	102年03月31日
實質關係人	\$ 19,421	\$ 53,919	\$ 36,561

	代付款		
	103年03月31日	102年12月31日	102年03月31日
子公司	\$ —	\$ 133,340	\$ —

3. 主要管理階層薪酬資訊

	一〇三年第一季	一〇二年度	一〇二年第一季
短期員工福利	\$ 2,143	\$ 10,310	\$ 1,743
退職後福利	44	137	8
合計	\$ 2,187	\$ 10,447	\$ 1,751

4. 其他

本公司因業務需要，向各金融機構簽訂借款合同，由本公司關聯企業共同連帶保證。

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	103.3.31	102.12.31	102.3.31	擔 保 用 途
不動產、廠房 及設備及 投資性不動產	\$ 998,622	\$ 1,007,511	\$ 2,106,760	短期借款、長 期借款、商業 本票
營 建 用 地	693,712	693,712	2,574,306	短期借款、商 業本票、一年 內到期之長借
在 建 土 地	2,273,949	2,274,159	1,297,293	短期借款、商 業本票
待 售 房 地	516,140	986,626	573,657	商業本票
其他流動資產	48,816	80,295	40,378	銀行存款
其他非流動資產	69,836	69,836	38,422	存出保證金
	<u>\$ 4,601,075</u>	<u>\$ 5,112,139</u>	<u>\$ 6,630,816</u>	

九、 重大或有負債及未認列之合約承諾：

本公司截至民國一〇三年第一季承諾事項及或有事項包括：

本公司及其子公司截至民國一〇三年第一季承諾事項及或有事項包括：

(一)本公司截至民國一〇三年三月三十一日所簽訂之購地合約明細如下：

工 程 名 稱	地 點
台中市北區	台中市北區乾溝子段

截至民國一〇三年三月三十一日止，簽訂之合約總價為 23,000 仟元，已支付 11,500 仟元（帳列存貨－營建用地）。

(二)本公司開立 3,379,600 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。

(三)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。

(四)本公司開立 2,850,000 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。

(五)本公司開立 15,414 仟元之保證票據，作為向北區乾溝子段地主購買土地尾款支付之保證。

(六)本公司開立 44,000 仟元之保證票據予台灣銀行台中分行，作為彰化社頭織襪產業園區履約之保證。

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

- (八)本公司開立 500,000 仟元之保證票據予台灣銀行台中分行，作為雲林科技工業區履約之保證。
- (九)本公司於一〇三年四月收到苗栗縣政府一〇三年四月二十四日府商產字第 1030086233 號函依據「苗栗縣竹南鎮崎頂產業園區開發案」工作委員會第四次會議紀錄，依該紀錄議題二決議第一項：「旨在基於當前社會大眾普遍以環保及維護農地為由不贊成開發工業區，在此社會氛圍推動易造成地方衝突對立，徒增社會成本等考量，本案配合政策變更原則停止開發。」辦理；擬提前解除「苗栗縣竹南鎮崎頂產業原區申請設置、規劃、開發、租售及管理計畫案」契約。
- (十)子公司向元大銀行等銀行申請貸款所開立之保證票據計 100,000 仟元；另向兆豐票券金融(股)公司-台中分公司等票券公司發行商業本票所開立之保證票據計 130,000 仟元。
- (十一)本公司及其子公司於民國一〇二年度接獲財政部中區國稅局營業稅罰鍰之裁處書，已提出復查；子公司於一〇三年四月經復查決定並已確定在案，可退回罰鍰金額為 847 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

1. 金融工具之公允價值

	一〇三年三月三十一日	
	帳面金額	公允價值
金融資產：		
非衍生性金融工具		
現金及約當現金	\$ 234,444	\$ 234,444
應收票據(含關係人)	1,078	1,078
應收帳款	53,271	53,271
應收建造合約款	661	661
其他應收款	970	970
其他金融資產-流動	47,059	47,059
以成本衡量之金融資產-非流動	18,219	18,219

一〇二年十二月三十一日

	帳面金額	公允價值
金融資產：		
非衍生性金融工具		
現金及約當現金	\$ 86,856	\$ 86,856
應收票據(含關係人)	5,133	5,133
應收帳款(含關係人)	43,828	43,828
應收建造合約款	538	538
其他應收款	8,026	8,026
其他金融資產-流動	78,538	78,538
以成本衡量之金融資產-非流動	18,219	18,219

一〇二年三月三十一日

	帳面金額	公允價值
金融資產：		
非衍生性金融工具		
現金及約當現金	\$ 108,836	\$ 108,836
應收票據(含關係人)	10,723	10,723
應收帳款	38,249	38,249
應收建造合約款	835	835
其他應收款	7,812	7,812
其他金融資產-流動	39,418	39,418
以成本衡量之金融資產-非流動	18,219	18,219
其他金融資產-非流動	20,855	20,855

一〇三年三月三十一日

	帳面金額	公允價值
金融負債：		
非衍生性金融工具		
短期借款	\$ 956,572	\$ 956,572
應付短期票券	2,062,010	2,062,010
應付票據	90,242	90,242
應付帳款	146,882	146,882
應付建造合約款	115,610	115,610
其他應付款	85,347	85,347
預收款項	1,052,448	1,052,448
長期借款(含一年內到期之長期借款)	186,000	186,000

一〇二年十二月三十一日

	帳面金額	公允價值
金融負債：		
非衍生性金融工具		
短期借款	\$ 744,040	\$ 744,040
應付短期票券	2,164,243	2,164,243
應付票據	96,343	96,343
應付帳款(含關係人)	256,421	256,421
應付建造合約款	2,745	2,745
其他應付款	97,211	97,211
預收款項	1,056,930	1,056,930
長期借款(含一年內到期之長期借款)	186,000	186,000

一〇二年三月三十一日

	帳面金額	公允價值
金融負債：		
非衍生性金融工具		
短期借款	\$ 1,716,584	\$ 1,716,584
應付短期票券	1,048,375	1,048,375
應付票據	98,689	98,689
應付帳款	110,083	110,083
應付建造合約款	5,627	5,627
其他應付款	70,169	70,169
預收款項	1,209,154	1,209,154
長期借款(含一年內到期之長期借款)	902,599	902,599

2. 財務風險管理目的

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

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

3. 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/下降十個基本點，本公司於民國一〇三年及一〇二年第一季之淨利將分別增加/減少 3,205 仟元及 3,668 仟元。

4. 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。

5. 流動性風險管理

本公司管理流動性風險之目標，係為維持營運所需之現金及約當現金、高流動性之有價證券及足夠的銀行融資額度等，以確保本公司具有充足的財務彈性。

下表係按到期日及未折現之到期金額彙總列示本公司已約定還款期間之金融負債分析：

一〇三年三月三十一日

	短於一個月	一至三個月	三個月至一年	一至五年	五年以上	合計
非衍生金融負債						
銀行借款	\$ —	\$ —	\$ —	\$ 1,142,572	\$ —	\$ 1,142,572
應付短期票券	2,062,010	—	—	—	—	2,062,010
應付票據(含關係人)	54,081	36,140	21	—	—	90,242
應付帳款(含關係人)	12,204	4,406	4,319	125,953	—	146,882
其他應付款	20,578	5,421	59,218	130	—	85,347
存入保證金	1,225	602	8,082	4,959	9,158	24,026
	<u>\$ 2,150,098</u>	<u>\$ 46,569</u>	<u>\$ 71,640</u>	<u>\$ 1,273,614</u>	<u>\$ 9,158</u>	<u>\$ 3,551,079</u>

一〇二年十二月三十一日

	短於一個月	一至三個月	三個月至一年	一至五年	五年以上	合計
非衍生金融負債						
銀行借款	\$ —	\$ 20,000	\$ —	\$ 910,040	\$ —	\$ 930,040
應付短期票券	2,164,243	—	—	—	—	2,164,243
應付票據(含關係人)	50,486	45,836	21	—	—	96,343
應付帳款(含關係人)	70,540	345	8,199	177,337	—	256,421
其他應付款	38,876	4,860	53,345	130	—	97,211
存入保證金	52	904	6,933	6,316	9,157	23,362
	<u>\$ 2,324,197</u>	<u>\$ 71,945</u>	<u>\$ 68,498</u>	<u>\$ 1,093,823</u>	<u>\$ 9,157</u>	<u>\$ 3,567,620</u>

一〇二年三月三十一日

	短於一個月	一至三個月	三個月至一年	一至五年	五年以上	合計
非衍生金融負債						
銀行借款	\$ —	\$ —	\$ 187,584	\$ 2,431,599	\$ —	\$ 2,619,183
應付短期票券	1,048,375	—	—	—	—	1,048,375
應付票據(含關係人)	52,217	44,994	1,148	330	—	98,689
應付帳款(含關係人)	4,209	6,562	20,168	79,144	—	110,083
其他應付款	14,156	3,004	42,822	9,645	542	70,169
存入保證金	10	882	1,439	11,384	8,947	22,662
	<u>\$ 1,118,967</u>	<u>\$ 55,442</u>	<u>\$ 253,161</u>	<u>\$ 2,532,102</u>	<u>\$ 9,489</u>	<u>\$ 3,969,161</u>

6. 公允價值估計

下表為分析以公允價值衡量之金融工具所採用之評價技術。各等級之定義如下：

第一等級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

第二等級：除包含於第一等級之公開報價外，資產或負債直接(亦即價格)或間接(亦即由價格推導而得)可觀察之輸入值。

第三等級：非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值。

本公司於民國 103 年 3 月 31 日、102 年 12 月 31 日及 102 年 3 月 31 日以公允價值衡量之金融資產為「以成本衡量之金融資產-非流動」，該等金融資產採用之公允價值均屬第三等級。

十三、附註揭露事項：

民國一〇三年第一季，合併公司依證券發行人財務報告編製準之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

(一)重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：無。
3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部份)：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：無。
9. 從事衍生性商品交易：無。
10. 其他：母子公司間業務關係及重要交易往來情形：附表三。

(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。

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)

民國一〇三年度第一季：

持有之公司	有價證券 種類及名稱(註1)	與有價證券 發行人之關係(註2)	帳列科目	期 末				備 註 (註4)
				股數(仟)	帳面金額(註3)	持股比例	公允價值	
順天建設股份有限公司	全國廣播股份有限公司股票	無	以成本衡量之 金融資產-非 流動	361	2,500	4.40%	—	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	以成本衡量之 金融資產-非 流動	720	12,894	2.31%	—	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	以成本衡量之 金融資產-非 流動	283	1,225	10.09%	—	註2
順天建設股份有限公司	順天生物科技股份有限公司股票	無	以成本衡量之 金融資產-非 流動	160	1,600	0.32%	—	註2

註1：本表所稱有價證券，係指屬國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」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借股數、擔保或質借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

民國一〇三年度第一季：

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	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)	125,714	100.0%	依工程合約付款	—	—	應付票據 49,803	77.2%	註、 註 4
									應付帳款 575,172	96.5%	註、 註 4

註：建高工程股份有限公司民國一〇三年度第一季認列營建收入-神岡豐洲 1,233 仟元、營建收入-社頭織襪 2,776 仟元及營建收入-雲林石榴 1,870 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。

附表三：母子公司間業務關係及重要交易往來情形
民國一〇三年度第一季：

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	2	在建工程	1,174,163	依一般正常交易條件	13.5%
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	49,803	依一般正常交易條件	0.6%
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	575,172	依一般正常交易條件	6.6%
0	順天建設股份有限公司	建高工程股份有限公司	2	營業收入	102,885	依一般正常交易條件	19.6%
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	98,868	依一般正常交易條件	18.8%

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。

附表四：被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊
民國一〇三年度第一季：

投資公司名稱	被投資公司名稱 (註 1)	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	本期認列 之投資 (損)益	備註
				本期末	去年底	股數	比率	帳金面額			
順天建設(股)公司	建高工程股份有限公司	中華民國	1. 土木建築營造業。 2. 建築材料買賣。	133,003	133,003	15,116	100.00%	97,345	(2,376)	(5,568)	子公司 (註 1)
順天建設(股)公司	佑澍建設股份有限公司	中華民國	委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓之出租出售。	35,500	35,500	140	35.00%	1,000	(117)	(41)	採權益法之投資
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。	21,797	21,797	2,185	95.00%	20,653	(73)	(69)	子公司 (註 1)

註 1：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)及其子公司(營造部門)民國一〇三年及一〇二年第一季有關部門資訊列示如下：

	一 建 設 部 門	〇 營 造 部 門	三 年 調 整 及 銷 除	第 一 季 合 計
收入				
來自外部客戶收入	\$ 501,040	\$ 25,035	\$ —	\$ 526,075
部門間收入(註1)	641	102,244	(102,885)	—
收入合計	<u>\$ 501,681</u>	<u>\$ 127,279</u>	<u>(\$ 102,885)</u>	<u>\$ 526,075</u>
部門損益	<u>\$ 97,337</u>	<u>\$ (2,843)</u>	<u>\$ 2,445</u>	<u>\$ 96,939</u>
部門資產	<u>\$ 8,985,734</u>	<u>\$ 970,847</u>	<u>(\$ 1,270,582)</u>	<u>\$ 8,685,999</u>
	一 建 設 部 門	〇 營 造 部 門	二 年 調 整 及 銷 除	第 一 季 合 計
收入				
來自外部客戶收入	\$ 92,941	\$ 30,596	\$ —	\$ 123,537
部門間收入(註1)	690	119,880	(120,570)	—
收入合計	<u>\$ 93,631</u>	<u>\$ 150,476</u>	<u>(\$ 120,570)</u>	<u>\$ 123,537</u>
部門損益	<u>(\$ 19,470)</u>	<u>(\$ 1,300)</u>	<u>\$ 1,431</u>	<u>(\$ 19,339)</u>
部門資產	<u>\$ 8,832,342</u>	<u>\$ 778,530</u>	<u>(\$ 1,078,900)</u>	<u>\$ 8,531,972</u>

註1：編製本合併財務報告時業已銷除。

本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。

本公司之應報導部門係策略性事業單位，以提供不同產品及勞務。由於每一策略性事業單位需要不同技術及行銷策略，故須分別管理。

本公司未分攤所得稅費用（利益）或非經常發生之損益至應報導部門。此外，並非所有應報導部門之損益均包含折舊與攤銷外之重大非現金項目。報導之金額與營運決策者使用之報告一致。

營運部門之會計政策皆與附註四所述之重要會計政策彙總相同。本公司營運部門損益係以稅前營業損益衡量，並作為評估績效之基礎。