

股票代碼

5525

順天建設股份有限公司

個 體 財 務 報 告

民國一〇七年度及一〇六年度

(內附會計師查核報告)

地 址：台中市西屯區文心路三段 201 號 3 樓

電 話：(04) 2259-5777

## 目 錄

項	目	頁 次
壹、會計師查核報告書 .....		1-4
貳、個體資產負債表 .....		5-6
參、個體綜合損益表 .....		7
肆、個體權益變動表 .....		8
伍、個體現金流量表 .....		9-10
陸、個體財務報告附註 .....		11-71
一、公司沿革 .....		11
二、通過財務報告之日期及程序 .....		11
三、新發布及修正準則及解釋之適用 .....		11-17
四、重大會計政策之彙總說明 .....		17-35
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源 .....		35-36
六、重要會計項目之說明 .....		37-58
七、關係人交易 .....		59-60
八、質押之資產 .....		60
九、重大或有負債及未認列之合約承諾 .....		61
十、重大之災害損失 .....		61
十一、重大之期後事項 .....		61
十二、其他 .....		61-66
十三、附註揭露事項 .....		66-71
(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 .....		67
柒、重要會計項目明細表 .....		72-104



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



## 會計師查核報告

順天建設股份有限公司 公鑒：

### 查核意見

順天建設股份有限公司民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之個體資產負債表，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日之個體綜合損益表、個體權益變動表及個體現金流量表，以及個體財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達順天建設股份有限公司民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之個體財務狀況，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日之個體財務績效及個體現金流量。

### 查核意見之基礎

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

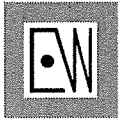
### 關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對順天建設股份有限公司民國一〇七年度財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對順天建設股份有限公司民國一〇七年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

#### 一、營業收入之認列

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



本會計師對上開所述之特定層面事項已執行之主要查核程序如下：

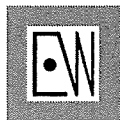
1. 針對銷貨及收款循環抽樣執行控制測試，及評估收入認列之會計政策是否依相關公報規定辦理。
2. 根據各建案別之收入、成本及毛利進行趨勢分析，並比較其前期及當期趨勢，以評估有無重大異常。
3. 針對所選取之營建收入檢視相關客戶之銷售合約及不動產移轉登記文件，與帳載資料及銷貨明細表核對是否一致，包括考量收款及沖轉對象是否與銷貨對象一致。
4. 評估銷貨收入交易是否已在適當的期間入帳，並已依相關公報及委任客戶收入認列政策適當分類與記載。

## 二、存貨及評價

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

本會計師對上開所述之特定層面事項已執行之主要查核程序如下：

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



## 管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

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

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

順天建設股份有限公司之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

## 會計師查核個體財務報表之責任

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

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

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



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



6. 對於順天建設股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成個體財務報告之查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對順天建設股份有限公司民國一〇七年度財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

建智聯合會計師事務所

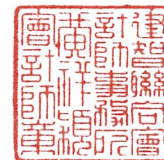
會計師 廖年傑



金融監督管理委員會

核准文號(102)金管證審字第 1020054253 號


會計師 黃祥穎



行政院金融監督管理委員會證券期貨局

核准文號金管證(六)第 0930144676 號

中 華 民 國 一 〇 八 年 三 月 十 五 日


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

單位：新台幣仟元

代碼	項目	107年12月31日		106年12月31日	
		金額	%	金額	%
<b>資 產</b>					
11XX	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$ 34,761	0.4	\$ 21,903	0.2
1150	應收票據淨額(附註四及六)	433	—	21,196	0.2
1160	應收票據-關係人淨額 (附註四及七)	417	—	—	—
1170	應收帳款淨額(附註四、五及六)	332,970	3.5	319,962	3.2
1180	應收帳款-關係人淨額 (附註四、五及七)	—	—	4,708	—
1200	其他應收款(附註四)	15,996	0.2	11,454	0.1
130X	存貨(附註四、五、六、八及九)	5,262,431	55.9	5,263,666	51.9
1410	預付款項	1,651	—	64,575	0.6
1470	其他流動資產 (附註四、六、七及八)	944,437	10.0	1,839,317	18.1
1480	取得合約之增額成本-流動	33,244	0.4	—	—
11XX	流動資產合計	6,626,340	70.4	7,546,781	74.3
15XX	非流動資產				
1510	透過損益按公允價值衡量之金融 資產-非流動(附註四及六)	11,222	0.1	—	—
1543	以成本衡量之金融資產-非流動 (附註四及六)	—	—	10,794	0.1
1550	採用權益法之投資 (附註四、五及六)	501,568	5.3	366,349	3.6
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、六及八)	68,931	0.7	74,685	0.7
1760	投資性不動產淨額 (附註四、六及八)	1,941,070	20.7	1,976,069	19.6
1780	無形資產(附註四及五)	288	—	280	—
1840	遞延所得稅資產 (附註四、五及六)	145,655	1.6	99,487	1.0
1900	其他非流動資產(附註八)	115,794	1.2	65,379	0.7
15XX	非流動資產淨額	2,784,528	29.6	2,593,043	25.7
1XXX	資產總額	\$ 9,410,868	100.0	\$ 10,139,824	100.0

(接次頁)

(承前頁)

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

單位：新台幣仟元

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

(請參閱後附個體財務報告附註)

董事長：柯興樹



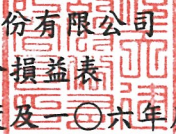
經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯





  
 順天建設股份有限公司  
 個體綜合損益表  
 民國一〇七年度及一〇六年度

單位：新台幣仟元  
 (除每股盈餘為新台幣元外)

代碼	項目	一〇七年度		一〇六年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註四、六及七)	\$ 3,739,865	100.0	\$ 1,075,929	100.0
5000	營業成本(附註六及七)	2,357,162	63.0	586,969	54.6
5900	營業毛利	1,382,703	37.0	488,960	45.4
5910	未實現銷貨利益	(126,257)	(3.4)	-	-
5920	已實現銷貨利益	156	-	-	-
5950	營業毛利淨額	1,256,602	33.6	488,960	45.4
6000	營業費用(附註七)				
6100	推銷費用	134,296	3.6	132,424	12.3
6200	管理費用	142,315	3.8	75,590	7.0
6000	營業費用合計	276,611	7.4	208,014	19.3
6900	營業利益	979,991	26.2	280,946	26.1
7000	營業外收入及支出				
7010	其他收入(附註四及六)	33,527	0.9	7,011	0.7
7020	其他利益及損失(附註六)	(4,996)	(0.1)	(20)	-
7050	財務成本(附註四及六)	(20,474)	(0.5)	(7,071)	(0.7)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額(附註四、五及六)	25,573	0.6	(2,144)	(0.2)
7000	營業外收入及支出合計	33,630	0.9	(2,224)	(0.2)
7900	稅前淨利	1,013,621	27.1	278,722	25.9
7950	所得稅費用(利益)(附註四、五及六)	85,296	(2.3)	(555)	-
8200	本期淨利	928,325	24.8	279,277	25.9
	其他綜合損益(淨額)				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再衡量數	3,328	0.1	(148)	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅(利益)(附註六)	836	-	(231)	-
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	2,492	0.1	83	-
8500	本期綜合損益總額	\$ 930,817	24.9	\$ 279,360	25.9
	每股盈餘(附註四及六)				
9750	基本每股盈餘	\$ 4.31		\$ 1.20	

(請參閱後附個體財務報告附註)

董事長：柯興樹



經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯



順天建設股份有限公司  
個體權益變動表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項目	股本	資本公積	保留盈餘			庫藏股票	權益總額
			法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘		
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
盈餘指撥及分配：	-	-	5,977	-	(5,977)	-	-
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	1,602	-	-
特別盈餘公積	-	-	-	(1,602)	(75,927)	-	(75,927)
普通股現金股利	-	-	-	-	-	-	(303,710)
現金減資退還股款	(303,710)	-	-	-	-	-	2,581
發放子公司股利視同未發放	-	2,581	-	-	-	-	6,873
現金減資對子公司庫藏股調整數	-	6,873	-	-	-	3,453	10,326
以往年度未發放股利喪失請求權	-	7	-	-	-	-	7
106年度淨利	-	-	-	-	279,277	-	279,277
106年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	83	-	83
民國107年1月1日餘額	2,227,199	232,978	598,722	-	812,656	(25,317)	3,846,238
追溯適用之影響數	-	-	-	-	(330)	-	(330)
民國107年1月1日追溯適用後餘額	2,227,199	232,978	598,722	-	812,326	(25,317)	3,845,908
盈餘指撥及分配：	-	-	27,928	-	(27,928)	-	-
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	(267,264)	-	(267,264)
普通股現金股利	-	-	-	-	-	-	9,087
發放子公司股利視同未發放	-	9,087	-	-	-	-	4
以往年度未發放股利喪失請求權	-	4	-	-	-	-	29,927
實際取得或處分子公司股票價格與帳面價值差額	-	29,927	-	-	-	-	928,325
107年度淨利	-	-	-	-	928,325	-	928,325
107年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	2,492	-	2,492
民國107年12月31日餘額	\$ 2,227,199	\$ 271,996	\$ 626,650	\$ -	\$ 1,447,951	\$ (25,317)	\$ 4,548,479

(請參閱後附個體財務報告附註)

經理人：林丙申

會計主管：沈琬雯

董事長：柯興樹



順天建設股份有限公司

個體現金流量表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

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

(接次頁)

(承前頁)

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

(請參閱後附個體財務報告附註)

董事長：柯興楨



經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯



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

單位：新台幣仟元  
(除特別註明者外)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告業已於民國一〇八年三月十五日經董事會通過發布。

三、新發布及修正準則及解釋之適用

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

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

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

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

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

#### 1. 國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

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

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

此項會計政策變動之性質及影響說明如下：

##### (1) 營建收入

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

##### (2) 重大財務組成部分-預收房地款

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

## (3)對財務報告之影響

個體資產負債 表受影響項目	107.12.31			107.1.1		
	若未適用	會計政策變動	適用 IFRS 15	若未適用	會計政策變動	適用 IFRS 15
	IFRS 15 之帳面金額	影響數	之帳面金額	IFRS 15 之帳面金額	影響數	之帳面金額
預付款項	\$ 34,895	\$ (33,244)	\$ 1,651	\$ 64,575	\$ (24,464)	\$ 40,111
取得合約之增額成本 -流動	—	33,244	33,244	—	24,464	24,464
<b>資產影響數</b>		<u>\$ —</u>			<u>\$ —</u>	
合約負債-流動	—	\$ 560,300	560,300	—	\$ —	—
預收款項	560,300	<u>(560,300)</u>	—	—	<u>—</u>	—
<b>負債影響數</b>		<u>\$ —</u>			<u>\$ —</u>	

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

## 2.國際財務報導準則第九號「金融工具」

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

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

本公司適用國際財務報導準則第九號導致之會計政策重大變動說明如下：

(1) 金融資產及負債之分類

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

採用國際財務報導準則第九號對本公司之金融負債會計政策無重大影響。

(2) 金融資產之減損

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

(3) 過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

- 適用國際財務報導準則第九號所產生之金融資產帳面金額差異數，係認列於民國一〇七年一月一日之保留盈餘，據此，民國一〇六年表達之資訊通常不會反映國際財務報導準則第九號之規定，因此，民國一〇七年適用國際財務報導準則第九號所揭露之資訊不具可比較性。
- 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：該等權益工具代表本公司意圖長期持有策略之投資，按照國際財務報導準則第九號之規定，本公司於初始適用日將該等投資分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產。另依國際財務報導準則第九號規定，該等投資須以公允價值衡量，故本公司於初次適用日將差異調整於保留盈餘中。因此民國一〇七年一月一日該等資產之帳面金額減少 330 仟元，保留盈餘減少 330 仟元。

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

	106.12.31		107.1.1		107.1.1
	IAS 39 帳面金額	重分類	再衡量	IFRS 9 帳面金額	保留盈餘 調整數
<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，本公司經評估上述準則及解釋對本公司之財務狀況與財務績效並無重大影響，相關影響金額待評估完成時予以揭露：

1. 國際財務報導準則第16號「租賃」

該準則將取代現行國際會計準則第17號「租賃」、國際財務報導解釋第4

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

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

#### (1)判斷合約是否包含租賃

於過渡至新準則時，本公司得選擇：

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

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

#### (2)過渡處理

本公司為承租人之合約，得就所有合約選擇：

- 完全追溯；或
- 修正式追溯及一個或多個實務權宜作法

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

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

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

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

## 2. IFRIC23「所得稅之不確定性之處理」

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

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

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

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

新準則、解釋及修正	IASB發布之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	民國109年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國110年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之定義」	民國109年1月1日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

## 四、重大會計政策之彙總說明

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

### (一) 遵循聲明

本個體財務報表係依據證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則編製。

## (二) 編製基礎

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

## (三) 功能性貨幣及表達貨幣

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

## (四) 資產與負債區分流動與非流動之標準

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

1. 資產符合下列條件之一者列為流動資產，非屬流動資產者列為非流動資產：
  - (1) 企業因營業所產生之資產，預期將於企業之正常營業週期中變現、消耗或意圖出售者。
  - (2) 主要為交易目的而持有者。
  - (3) 預期於資產負債表日後十二個月內將變現者。
  - (4) 現金或約當現金，但於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者除外。
2. 負債符合下列條件之一者列為流動負債，非屬流動負債者列為非流動負債：
  - (1) 企業因營業而發生之債務，預期將於企業之正常營運週期中清償者。
  - (2) 主要為交易目的而發生者。
  - (3) 須於資產負債表日後十二個月內清償之負債。
  - (4) 不能無條件延期至資產負債表日後逾十二個月清償之負債。

## (五) 現金及約當現金

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

## (六) 金融工具(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

### 1. 金融資產

本公司之金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產、透過損益按公允價值衡量之金融資產。

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

### (1)按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

### (2)透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

### (3)金融資產減損

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

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

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

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

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

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

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

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

若合約款項逾期超過三十天，本公司假設金融資產之信用風險已顯著增加。

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

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

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

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

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

#### (4) 金融資產之除列

當本公司對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，將除列金融資產。

### (七) 金融工具(民國一〇七年一月一日以前適用)

金融資產與金融負債應於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

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

#### 1. 金融資產

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

##### (1) 金融資產之種類

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

##### a. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

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

## b. 備供出售金融資產

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

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

備供出售權益投資之股利於本公司收款之權利確立時認列。

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

## c. 放款及應收款

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

## (2)有效利息法

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

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

## (3)金融資產減損

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



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

其他金融資產之損失事項可能包含：

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

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

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

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

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

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

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

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

#### (4) 金融資產除列

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

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

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

#### (八) 金融負債及權益工具

##### 1、金融負債或權益工具之分類

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

##### 2、權益工具

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

##### 3、金融負債

金融負債係以攤銷後成本、成本或公允價值作後續衡量。

##### (1) 透過損益按公允價值衡量之金融負債

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

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

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

者，係於報導期間結束日以成本衡量，並列報於「以成本衡量之金融負債」。

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

#### (2) 按攤銷後成本衡量之金融負債

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

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

#### 4、金融負債之除列

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

### (九) 衍生金融工具

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

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

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

### (十) 代辦土地開發業務

代辦土地開發業務，係受政府單位之委託代為辦理開發，並負責對外銷售。本公司於代辦期間，代為墊付土地徵收補償費、施工成本及監造、驗收等各

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

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

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

#### (十一) 存貨/營建會計

本公司投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本。

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

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

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

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

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

#### (十二) 採用權益法之投資

採用權益法之投資包括投資子公司及關聯企業。

##### 1. 投資子公司

子公司係指本公司具有控制之個體。

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

比例認列子公司其他權益之變動。

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

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

對前子公司剩餘投資係按喪失控制日之公允價值作為原始認列投資關聯企業之成本。

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

## 2. 投資關聯企業

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

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

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

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

本公司若未按持股比例認購關聯企業或合資發行之新股，致使持股比例發生變動，並因而使投資之股權淨值發生增減時，其增減數調整資本公積及採用權益法之投資。惟若未按持股比例認購或取得致使對關聯企業之所有權權益減少者，

於其他綜合損益中所認列與該關聯企業有關之金額按減少比例重分類，其會計處理之基礎係與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

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

### (十三) 不動產、廠房及設備

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

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

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

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

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

折舊係依下列估計耐用年數計提：

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

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

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

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

#### (十四) 租賃

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

##### 1. 本公司為出租人

營業租賃之租賃收入係按直線基礎於租賃期間內認列為收入。

##### 2. 本公司為承租人

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

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

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

#### (十五) 投資性不動產

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

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

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

係投資性不動產之帳面金額與淨處分價款間之差額，並認列為損益項下之其他收益（費損）。

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

投資性不動產之公允價值評價每年委由外部鑑價專家執行。

#### (十六) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產係以成本減除累計攤銷及累計減損後列示。

攤銷金額係依直線法按下列耐用年數計提：

電腦軟體設計                      一至五年

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

#### (十七) 非金融資產減損

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

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

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

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



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

#### (十八) 負債準備

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

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

#### (十九) 收入之認列

##### 1. 客戶合約之收入(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

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

##### (1) 房地銷售

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

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

##### (2) 勞務服務收入

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

### (3)財務組成部分

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

## 2.收入認列(民國一〇七年一月一日以前適用)

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

### (1)商品之銷售

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

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

### (2)勞務收入、租金收入、股利收益及利息收入

依合約提供勞務所產生之收入，係按合約完成程度予以認列。

租金收入係按直線基礎於租賃期間內認列為收入。

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

利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

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

## (二十)客戶合約之成本(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

### 1.取得合約之增額成本

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

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

## (二十一)員工福利

### 1、退休金

#### (1) 確定提撥福利計畫

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

#### (2) 確定福利計畫

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

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

### 2、短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且在相關服務提供時認列為費用。

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

### 3、員工酬勞及董監酬勞

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

## (二十二)庫藏股票

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

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

註銷庫藏股票時，應貸記「庫藏股票」項目，並按股權比例借記「資本公積-股票發行溢價」與「股本」。庫藏股票之帳面價值如高於面值與股票發

行溢價之合計數時，其差額應沖銷同種類庫藏股票所產生之資本公積，如有不足再借記保留盈餘；庫藏股票之帳面價值如低於面值與股票發行溢價之合計時，其差額應貸記同種類庫藏股票交易所產生之資本公積。

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

### (二十三) 財務成本

財務成本包含因借款產生之利息費用等。

### (二十四) 所得稅

所得稅費用係本期所得稅及遞延所得稅之總和。

#### 1. 本期所得稅

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

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

#### 2. 遞延所得稅

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

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

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

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

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

### 3. 本期及遞延所得稅

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

#### (二十五) 普通股每股盈餘

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

#### (二十六) 營運部門資訊之揭露

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

#### (二十七) 比較資訊

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

### 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

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

#### (一) 應收帳款之備抵損失

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

#### (二) 存貨之評價

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

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

#### (三) 有形資產及無形資產(商譽除外)減損評估

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

#### (四) 遞延所得稅資產之可實現性

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

#### (五) 採用權益法之投資減損評估

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

本公司亦考量相關市場及產業概況，以決定其相關假設之合理性。

#### (六) 淨確定福利負債-非流動之計算

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

六、重要會計項目之說明

(一) 現金及約當現金

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

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度風險分析之揭露詳附註十二。

(二) 應收票據及應收帳款淨額

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

- 1、本公司民國一〇七年十二月三十一日針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。本公司民國一〇七年十二月三十一日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

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

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

	106.12.31	106.09.30
未 逾 期	\$ 341,308	\$ 252,039

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

- 4、本公司應收帳款-代辦土地開發係應收估列代辦費收入，其明細如下：

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

5、本公司應收帳款-代辦土地開發主要基於下列因素而未提列備抵評價：

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

### (三) 存貨

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

1、當期認列存貨相關費損：

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

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

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



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

5、提供擔保情形請參閱附註八。

6、利息資本化之情形如下：

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

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

#### (四) 其他流動資產

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

1. 代付款-代辦土地開發係本公司承接政府機關委託工(產)業園區申請編定、開發、租售及管理計畫，依契約規定代墊之開發成本，待開發工程完竣且土地全部租售完畢或經政府機關同意，於指定期限內辦理開發成本收支總結算。本公司所代收之土地租售價款，除依法應付繳之工業區開發管理基金及公共設施維護保管金外，得報經政府機關書面同意，於會計師查核實支成本額度內優先償還本公司投入之開發成本本息。
2. 代付款-新北市三重段係本公司與子公司-順鼎建設股份有限公司簽訂一代辦服務契約書，代辦範圍以子公司-順鼎建設股份有限公司所持有之三重段#328 等地號土地之應有部分購買公共設施保留地，據以申請移入增加容積。
3. 關係人交易情形請參閱附註七。
4. 提供擔保情形請參閱附註八。

(五) 採用權益法之投資

本公司採用權益法之投資列示如下：

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

1. 投資子公司

本公司之子公司列示如下：

被投資公司 名稱	設立及 主要業務 營運地點	帳面金額		本公司持有之 所有權權益及 表決權百分比			
		107.12.31	106.12.31	107.12.31	106.12.31		
<u>普通股股票</u>							
建高工程(股)公司	土木工程 營造業	臺中市 西屯區	\$ 151,361	\$ 131,731	100.00%	100.00%	
台大興興業(股)公司	住宅及大樓 開發、租售 、都市更新 重建業	臺北市 松山區	21,488	21,619	95.12%	95.12%	
順鼎建設(股)公司	住宅及大樓 開發、租售 、都市更新 重建業	臺北市 松山區	309,233	212,999	80.00%	55.00%	
順天環匯企業(股) 公司	旅館業	臺中市 西屯區	19,486	—	100.00%	—	
			<u>\$ 501,568</u>	<u>\$ 366,349</u>			

- (1)本公司對建高工程股份有限公司之投資採權益法評價，並因具有控制能力，已另編合併報表。民國一〇七年度及一〇六年度本公司依據其經會計師查核簽證之財務報表認列投資利益分別為 30,726 仟元及 27,458 仟元。
- (2)本公司認列建高工程股份公司投資收益時，包含其所持有本公司股票收取之現金股利在內，應予以沖轉，民國一〇七年度及一〇六年度發放予該公司之現金股利分別為 9,087 仟元及 2,581 仟元。
- (3)本公司民國一〇七年度及一〇六年度委託建高工程股份有限公司營建之工程，其屬本公司在建資產而產生之已實現(未實現)利益分別為 13,919 仟元及 (22,363)仟元業已消除。
- (4)本公司對台大興興業股份有限公司之投資採權益法評價，並因具有控制能力，已另編合併報表。民國一〇七年度及一〇六年度本公司依據其經會計師查核簽證之財務報表計列投資損失分別為 130 仟元及 95 仟元。
- (5)台大興興業股份有限公司於民國一〇六年六月辦理現金增資，本公司除依持股比例認購外，因有股東放棄認股，由本公司認購，故持股比例由 95.00%增加至 95.12%。

- (6)本公司對順鼎建設股份有限公司之投資採權益法評價，並因具有控制能力，已另編合併報表。民國一〇七年度及一〇六年度本公司依據其經會計師查核簽證之財務報表計列投資損失分別為 5,442 仟元及 4,657 仟元。
- (7)本公司於民國一〇七年十一月十五日向鼎峰不動產開發有限公司，購入順鼎建設股份有限公司 25% 股權，共 10,250 仟股，投資成本計 71,750 仟元，股權比例由 55% 增加至 80%。
- (8)本公司於民國一〇七年五月十五日原始投資順天環匯企業股份有限公司 5,000 仟股，投資成本計 50,000 仟元，取得股權比例 100%。又因順天環匯企業股份有限公司於一〇七年八月經董事會決議現金增資，且依原持有股份認股購進 10,000 股，計 100,000 仟元，投資成本共計 150,000 仟元，股權比例維持 100%。
- (9)本公司對順天環匯企業股份有限公司之投資採權益法評價，並因具有控制能力，已另編合併報表。民國一〇七年度本公司依據其經會計師查核簽證之財務報表計列投資損失為 4,413 仟元。

## 2. 投資關聯企業

本公司之關聯企業列示如下：

被投資公司 名稱	設立及 主要業務 營運地點	帳面金額		本公司持有之 所有權權益及 表決權百分比	
		107.12.31	106.12.31	107.12.31	106.12.31
普通股票					
佑澍建設(股)公司	工業廠房開 發租售業 臺中市 東區	\$ —	\$ —	—	—
		<u>\$ —</u>	<u>\$ —</u>		

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

有關本公司關聯企業之財務資訊彙整如下：(未按持股比例分額表達)

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

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

(六) 透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動

	107.12.31	106.12.31
非流動項目		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
非上市、上櫃、興櫃股票	\$ 11,222	\$ —

按公允價值衡量認列於損益之金額為 758 仟元。

(七) 以成本衡量之金融資產－非流動

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

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

(八) 不動產、廠房及設備

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

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

	<u>合 計</u>			
<u>成 本</u>				
107.01.01 餘額	\$ 111,585			
本期處分	( 200 )			
107.12.31 餘額	<u>\$ 111,385</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	\$ 2,018	\$ 7,139	\$ 4,177
折舊費用	3,427	1,213	644	453
本期處分	—	—	( 183 )	—
107.12.31 餘額	<u>\$ 26,993</u>	<u>\$ 3,231</u>	<u>\$ 7,600</u>	<u>\$ 4,630</u>
	<u>合 計</u>			
<u>累計折舊及減損</u>				
107.01.01 餘額	\$ 36,900			
折舊費用	5,737			
本期處分	( 183 )			
107.12.31 餘額	<u>\$ 42,454</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>成 本</u>				
106.01.01 餘額	\$ 88,757	\$ 7,423	\$ 9,723	\$ 5,635
本期新增	—	—	101	67
本期報廢	—	—	( 121 )	—
106.12.31 餘額	<u>\$ 88,757</u>	<u>\$ 7,423</u>	<u>\$ 9,703</u>	<u>\$ 5,702</u>
	<u>租賃改良</u>	<u>合 計</u>		
<u>成 本</u>				
106.01.01 餘額	\$ 538	\$ 112,076		
本期新增	—	168		
本期報廢	( 538 )	( 659 )		
106.12.31 餘額	<u>\$ —</u>	<u>\$ 111,585</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>				
106.01.01 餘額	\$ 20,055	\$ 807	\$ 6,648	\$ 3,746
折舊費用	3,511	1,211	592	431
本期報廢	—	—	( 101 )	—
106.12.31 餘額	<u>\$ 23,566</u>	<u>\$ 2,018</u>	<u>\$ 7,139</u>	<u>\$ 4,177</u>

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

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

(九) 投資性不動產

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

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

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

1. 提供擔保情形請參閱附註八。
2. 本公司於民國一〇七年度提列跌價損失情形詳附註六(三)。
3. 民國一〇七年底及一〇六年底投資性不動產業經投保，投保金額皆為 795,345 仟元。
4. 投資性不動產之收益

	107.12.31	106.12.31
投資性不動產之租金收入	\$ 145,539	\$ 130,397
減：當期產生租金收入之投資性不動產 所發生之直接營運費用	( 98,627 )	( 80,893 )
合 計	\$ 46,912	\$ 49,504

#### 5. 投資性不動產之公允價值

本公司持有之投資性不動產之公允價值於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日分別為 3,990,992 仟元(包含向教育部承租土地之公允價值)及 4,087,172 仟元。本公司所有之投資性不動產係委由外部鑑價專家進行評價。

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

## (十) 短期借款

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

提供擔保情形請參閱附註九。

## (十一) 應付短期票券

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

提供擔保情形請參閱附註八及九。



(十二)合約負債/預收款項

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

上述預收款項於民國一〇七年十二月三十一日係列報於合約負債，另預收房地款之已簽訂房地合約總價，請詳附註九(二)。

本公司預售房地個案存入信託之預售房地款，帳列其他金融資產-流動項下。截至民國一〇七年十二月三十一日止相關信託專戶內容如下：

	107.12.31
順天科博	\$ 94,573
	\$ 94,573

(十三)負債準備

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

1. 員工短期帶薪休假準備

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

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

(十四)其他流動負債-其他

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

## (十五)營業租賃

### 承租人租賃

不可取消之營業租賃的應付租金付款情形如下：

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

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

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

## (十六)員工福利

### 1. 確定福利計劃

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

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

(1)報導日之精算假設：

	107.12.31	106.12.31
折現率	1.00%	1.00%
未來薪資水準增加率	2.00%	2.00%

(2)有關確定福利計劃所認列為費用之退休金成本金額列示如下：

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

(3)本公司因確定福利計劃所產生之義務列入資產負債表之金額列示如下：

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

(帳列淨確定福利負債—非流動)

(4)本公司確定福利義務現值之變動列示如下：

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

(5)當年度計畫資產公允價值之變動列示如下：

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

(6) 計畫資產公允價值之組成百分比列示如下：

	107.12.31	106.12.31
現金	100%	100%
其他	—	—
計畫資產之公允價值(%)	100%	100%

整體資產預期報酬率係根據歷史報酬趨勢以及分析師對於相關義務存續期間內，該資產所處市場之預測，並參考勞工退休準備金監督委員會對勞工退休準備之運用情形，於考量最低收益不低於當地銀行二年定期存款利率之收益之影響所作之估計。民國一〇七年度及一〇六年計畫資產之實際報酬分別為 527 仟元及 121 仟元。

經驗調整之歷史資訊列示如下：

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

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

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

## 2. 確定提撥計畫

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

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

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

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

3. 員工短期帶薪休假準備請參閱附註六(十三)。

#### (十七) 股本

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

#### (十八) 資本公積

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

1. 依公司法規定，資本公積除用以彌補虧損及撥充資本外，不得使用。公司非於盈餘公積彌補虧損，仍有不足時，不得以資本公積補充之。
2. 另依法令規定超過面額發行股票所得溢價及受領贈與之所得之資本公積，除得用於彌補虧損外，於公司無累積虧損時，按股東原有股份之比例發給新股或現金，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。此外，認列對子公司所有權權益變動數得用以彌補虧損。

#### (十九) 保留盈餘

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

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

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

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

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

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

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

有關一〇七年度之盈餘分配案預計於一〇八年六月六日召開之股東常會決議。

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

#### (二十)庫藏股票

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

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

(二十一) 客戶合約之收入

1. 收入之細分

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

民國一〇六年度之收入金額請詳附註六(二十二)。

2. 合約餘額

	107.12.31	107.01.01
合約負債-銷售房地	\$ 554,860	\$ 1,033,109
合約負債-租賃	5,440	6,522
	<u>\$ 560,300</u>	<u>\$ 1,039,631</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(二)。

合約資產及合約負債之變動主要係源自本公司移轉商品或勞務與客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，民國一〇七年一月一日至十二月三十一日並無其他重大變動之情形。

(二十二)營業收入

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

(二十三)營業成本

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

(二十四)營業外收入及支出

1. 其他收入

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

2. 其他利益及損失

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

3. 財務成本

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



## (二十五)用人、折舊、折耗及攤銷費用

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

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

本公司民國一〇七年度員工酬勞及董監酬勞係按當年度稅前淨利扣除員工酬勞及董監酬勞前之金額按比率估列，民國一〇七年度估列金額皆為 21,117 仟元。本公司民國一〇六年度員工酬勞及董監酬勞係按當年度稅前淨利扣除員工酬勞及董監酬勞前之一定比率估列，民國一〇六年度估列金額皆為 5,807 仟元。年度財務報表通過發布日後若金額有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

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

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

本公司董事會決議之員工酬勞及董監酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

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

(二十六)所得稅

1. 認列於損益之所得稅

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

(1)所得稅費用組成部分：

當年度會計所得與認列於損益之所得稅費用調節如下：

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

(2)認列於其他綜合損益之所得稅

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

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

2. 遞延所得稅資產及負債歸屬如下：

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

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

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

3. 本公司截至民國一〇五年度之營利事業所得稅結算申報案，業經主管稽徵機關核定。

(二十七) 每股盈餘

計算每股盈餘之分子及分母揭露如下：

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

(二十八) 資本管理

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

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

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

(二十九) 非現金交易及投資及籌資活動

本公司來自籌資活動之負債之調節如下表：

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

七、關係人交易

(一) 關係人之名稱及關係

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

(二) 本公司與其他關係人間之交易明細揭露如下：

1. 營業交易本公司對關係人之重大銷貨金額及其未結清餘額如下：

	營業收入(銷貨及租賃收入)		應收關係人款項	
	107年度	106年度	107年12月31日	106年12月31日
	金額	金額	金額	金額
子公司	\$ 353,035	\$ 2,392	\$ 417	\$ 4,708
	\$ 353,035	\$ 2,392	\$ 417	\$ 4,708

本公司與關係人之銷貨交易，其交易價格與收款條件與非關係人並無重大差異。

2. 本公司對關係人之重大進貨等金額及其未結清餘額如下：

	進貨		應付關係人款項	
	107年度	106年度	107年12月31日	106年12月31日
	金額	金額	金額	金額
子公司	\$ 757,729	\$ 720,753	\$ 784,093	\$ 756,564
	\$ 757,729	\$ 720,753	\$ 784,093	\$ 756,564

合約負債/預收款項

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

代付款

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

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

### 3. 主要管理階層薪酬資訊

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

### 4. 其他

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

## 八、質押之資產

下列資產業已提供作為銀行借款之擔保品或其用途受到限制：

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

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

本公司截至民國一〇七年底承諾事項及或有事項包括：

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

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

- (二) 本公司為所推出工程與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款如下：

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

- (三) 本公司開立 5,212,100 仟元之保證票據，作為向兆豐票券金融股份有限公司台中分公司等票券公司發行商業本票之保證。
- (四) 本公司開立 50,000 仟元之保證票據予教育部，作為西屯區惠國段 24 地號土地租賃，不得經營特種行業，如違約時之懲罰性違約賠償擔保本票。
- (五) 本公司開立 5,435,000 仟元之保證票據，作為向台灣銀行台中分行等借款之保證。
- (六) 本公司開立 70,000 仟元之保證票據予台灣土地銀行台中分行，作為順天經貿廣場履約之保證。
- (七) 本公司開立 500,000 仟元之保證票據予台灣銀行台中分行，作為雲林科技工業區履約之保證。
- (八) 本公司與個人朱○○鶴於一〇七年十一月簽訂購置土地太平區愛平段 1058、1061 及 1062 地號之合約，合約總價為 83,491 仟元，截至民國一〇七年十二月底止，未認列合約承諾為 68,091 仟元。
- (九) 本公司與個人林○土於一〇七年十二月簽訂購置土地太平區新光段 990 及 1011 地號之合約，合約總價為 484 仟元，截至民國一〇七年十二月底止，未認列合約承諾為 364 仟元。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他

金融工具

(一) 流動性風險

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

一〇七年十二月三十一日

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

一〇六年十二月三十一日

	合 約		一年以內	一至五年	五年以上
	帳面金額	現金流量			
<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	2,779,647	2,782,000	2,782,000	—	—
應付票據(含關係人)	158,375	158,375	158,375	—	—
應付帳款(含關係人)	619,860	619,860	619,860	—	—
其他應付款	62,942	62,942	62,942	—	—
存入保證金	26,412	26,412	8,503	14,072	3,837
	<u>\$ 3,705,236</u>	<u>\$ 3,707,589</u>	<u>\$ 3,689,680</u>	<u>\$ 14,072</u>	<u>\$ 3,837</u>

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

## (二)市場風險

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

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

有關利率風險之敏感度分析，係以財務報導期間結束日固定收益投資之公允價值變動為計算基礎，並假設持有一個季度。假若利率上升/下降百分之 0.1，本公司於民國一〇七年度及一〇六年度之淨利將分別增加/減少 2,659 仟元及 2,838 仟元。



### (三)公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

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

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

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

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

3. 公允價值資訊

#### (1)金融工具之種類及公允價值

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

	107.12.31				
	帳面 金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之 非衍生金融資產	\$ 11,222	\$ —	\$ —	\$ 11,222	\$ 11,222
小計	<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	34,761	—	—	—	—
應收票據及應收帳款	333,820	—	—	—	—
其他應收款	15,996	—	—	—	—
工程存出保證金	27,932	—	—	—	—
其他金融資產-受限制銀行存款	578,838	—	—	—	—
小計	<u>991,347</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
金融資產合計	<u>\$ 1,002,569</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	\$ 91,000	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —
應付短期票券	2,568,178	—	—	—	—
應付票據及應付帳款	809,545	—	—	—	—
其他應付款	243,138	—	—	—	—
暫收款	498,411	—	—	—	—
存入保證金	26,329	—	—	—	—
小計	4,236,601	—	—	—	—
金融負債合計	\$ 4,236,601	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —

106.12.31

	帳面 金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
以成本衡量之金融資產-非流動	\$ 10,794	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —
小計	10,794	—	—	—	—
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	21,903	—	—	—	—
應收票據及應收帳款	345,866	—	—	—	—
其他應收款	11,454	—	—	—	—
工程存出保證金	23,229	—	—	—	—
其他金融資產-受限制銀行存款	1,568,425	—	—	—	—
小計	1,970,877	—	—	—	—
金融資產合計	\$ 1,981,671	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —

按攤銷後成本衡量之金融負債

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

#### 4. 按公允價值衡量或揭露金融工具之公允價值評價技術

##### (1) 非衍生金融工具

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

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

本公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

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

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

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

6. 民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日無自第三等級轉入及轉出之情形。

##### (四) 財務風險管理目的及政策

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

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

### (五)信用風險管理

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

#### 營運相關信用風險

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

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

#### 財務信用風險

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

### 十三、附註揭露事項：

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

#### (一)重大交易事項相關資訊

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

#### (二)轉投資事項相關資訊

被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊：附表四。

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊：

本公司已於 107 年度合併財務報告中依規定揭露營運部門財務資訊。

附表一：期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)

民國一〇七年底：

單位：新台幣仟元

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

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

附表二：取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上

民國一〇七年度：

單位：新台幣仟元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支 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：

單位：新台幣仟元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因(註2)		應收(付)票據、帳款		備註(註3)
			進(銷)貨金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率		
順天建設股份有限公司	建高工程股份有限公司	子公司	進貨(在建工程)	757,729	98.69%	依工程合約付款	—	—	應付票據 222,875	93.70%	註1
									應付帳款 561,218	98.17%	註1
順天建設股份有限公司	順天環匯企業股份有限公司	子公司	(銷)貨	(350,571)	(9.37%)	依買賣合約付款	—	—	—	—	

註1：建高工程股份有限公司民國一〇七年度認列營建收入-雲林科技工業園區 797,792 仟元係帳列本公司代付款-代辦土地開發。

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

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

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



附表四：被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊(不包含大陸被投資公司)：

民國一〇七年度：

單位：新台幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱 (註 1、2)	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期 末 持 有			被投資公司本期損益(註 2(2))	本期認列之投資(損)益(註 2(3))	備 註
				本 期 末	去 年 底	股 數	比 率	帳 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%	151,361	30,726	35,558	子公司
順天建設(股)公司	台大興興業股份有限公司	中華民國	1. 住宅及大樓開發租售。 2. 都市更新重建業。	23,252	23,252	2,331	95.12%	21,488	(137)	(130)	子公司
順天建設(股)公司	順鼎建設股份有限公司	中華民國	1. 住宅及大樓開發租售。 2. 都市更新重建業。	297,250	225,500	32,800	80.00%	309,233	(1,575)	(5,442)	子公司
順天建設(股)公司	順天環匯企業股份有限公司	中華民國	1. 旅館業	150,000	—	15,000	100.00%	19,486	(4,413)	(4,413)	子公司

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

註2：非屬註1所述情形者，依下列規定填寫：

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

順天建設股份有限公司  
財務報表重要會計項目明細表目錄  
民國一〇七年度

一、現金及約當現金明細表.....	73
二、應收票據明細表.....	74
三、應收票據-關係人明細表.....	75
四、應收帳款淨額明細表.....	76
五、其他應收款明細表.....	77
六、存貨明細表.....	78
七、待售房地明細表.....	79
八、營建用地明細表.....	80
九、在建房地變動明細表.....	81
十、預付土地款明細表.....	82
十一、預付款項明細表.....	83
十二、其他流動資產明細表.....	84
十三、透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動變動明細表.....	85
十四、採用權益法之投資變動明細表.....	86
十五、不動產、廠房及設備及累計折舊變動明細表.....	87
十六、投資性不動產、累計折舊及累計減損變動明細表.....	88
十七、無形資產變動明細表.....	89
十八、其他非流動資產明細表.....	90
十九、短期借款明細表.....	91
二十、應付短期票券明細表.....	92
二十一、應付票據明細表.....	93
二十二、應付票據-關係人明細表.....	94
二十三、應付帳款明細表.....	95
二十四、應付帳款-關係人明細表.....	96
二十五、其他應付款明細表.....	97
二十六、其他流動負債明細表.....	98
二十七、其他非流動負債明細表.....	99
二十八、營業收入淨額明細表.....	100
二十九、營業成本明細表.....	101
三十、推銷費用明細表.....	102
三十一、管理費用明細表.....	103
三十二、營業外收入及支出明細表.....	104

順天建設股份有限公司  
 現金及約當現金明細表  
 民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額
庫存現金		289
銀行存款	活期存款	34,363
	支票存款	109
	小計	34,472
合 計		34,761

順天建設股份有限公司  
 應收票據明細表  
 民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
20-C 等	硯山行 各期期款	236	
雲科工業區	約聘人員薪資代墊款等	126	
B-7 等	經貿管理費代墊電費等	66	
其他		5	各戶餘額均未超過本項目金額百分之五
合 計		433	

順天建設股份有限公司  
 應收票據-關係人明細表  
 民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
建 高 工 程	代墊水電費等	417	各戶餘額均未超過本科目金額百分之五
合 計		417	

順天建設股份有限公司  
 應收帳款淨額明細表  
 民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
雲 科 工 業 區	雲科工業區代辦費收入估列	243,069	各戶餘額均未超過本項目金額百分之五，已提列適當之備抵呆帳
硯 山 行	各 期 期 款	75,637	
其 他		14,414	
		333,120	
備 抵 呆 帳		( 150 )	
合 計		332,970	

順天建設股份有限公司  
其他應收款明細表  
民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
應 收 利 息	代墊款利息收入等	15,470	
應 收 董 監 酬 勞	董監事酬勞	445	
其 他	其他	81	
合 計		15,996	

順天建設股份有限公司  
存貨明細表  
民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額		備 註
		成 本	淨變現價值	
待 售 房 地		2,116,653	3,921,629	淨變現價值及不動產估價報告書等
營 建 用 地		2,329,290	5,933,509	依民國 108 年 1 月公告現值及不動產估價報告書等
在 建 房 地		803,124	5,174,861	淨變現價值及不動產估價報告書等
預 付 土 地 款		15,544	15,544	淨變現價值
備抵存貨跌價損失		5,264,611 (2,180)		
合 計		5,262,431	15,045,543	



順天建設股份有限公司  
待售房地明細表  
民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額
待 售 土 地	順 天 夏 朵	68,615
	硯 山 行	250,501
	上 環 匯	245,982
	其 他	61,839
待 售 房 屋	順 天 夏 朵	117,545
	硯 山 行	604,690
	上 環 匯	642,786
	其 他	124,695
合 計		2,116,653

順天建設股份有限公司  
營建用地明細表  
民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

工 程 名 稱	摘 要	金 額
西 屯 區 惠 國 段		592,163
台 北 市 南 海 段		27,884
太 平 區 新 光 段		117,337
西 屯 區 福 星 段		287,321
太 平 區 愛 平 段		340,020
北 屯 區 景 美 段		337,157
潭 子 區 大 豐 段		542,630
道 路 用 地 及 公 設 用 地		84,778
合 計		2,329,290

順天建設股份有限公司

在建房地變動明細表

民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

工程名稱	期初餘額	本期增加數			本期減少數		期末餘額
		工程成本	資本化利息	已實現利益	轉列損失/ 營建用地	轉列成本	
雲科工業區	—	3,486	—	—	—	3,486	—
西屯區惠國段	20,083	—	—	—	—	—	20,083
上環匯	1,532,104	365,847	8,500	—	—	1,906,451	—
華山都更案	2,407	—	—	—	2,407	—	—
松山區西松段	54,309	225	984	—	—	—	55,518
台北市教會案	235	—	—	—	—	—	235
南海三小段	2	—	—	—	—	—	2
硯山行	1,181,691	301,523	9,350	—	—	1,492,564	—
順天天玥	336,739	163,631	2,786	—	—	503,156	—
順天科博	632,189	68,814	10,349	—	—	—	711,352
太平區愛平段	—	162	—	—	—	—	162
潭子區大豐段	—	4,643	—	—	—	—	4,643
太平區新光段	—	198	—	—	—	—	198
北屯區景美段	—	308	—	—	—	—	308
北區錦村段	—	10,623	—	—	—	—	10,623
合計	3,759,759	919,460	31,969	—	2,407	3,905,657	803,124

順天建設股份有限公司  
 預付土地款明細表  
 民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
預 付 土 地 款	太平區愛平段	15,423	
預 付 土 地 款	太平區新光段	121	
合 計		15,544	

順天建設股份有限公司  
 預付款項明細表  
 民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
預 付 費 用	租 金	732	
	保 險 費	514	
	其 他	405	
合 計		1,651	

順天建設股份有限公司  
其他流動資產明細表  
民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
暫 付 款	硯山行	2,014	
	上環匯	4,302	
	南屯區永春段	17,315	
	北屯區景美段	2,396	
	潭子區大豐段	2,840	
	西屯區惠國段	6,534	
	其他	3,272	
	小 計		38,673
代付款-代辦土地開發	雲林科技工業園區	127,852	
	三重段	166,841	
	小 計		294,693
其 他 代 付 款	外瓦斯工程	4,223	
	其他	78	
	小 計		4,301
工 程 存 出 保 證 金	接待中心押金	2,251	
	都更案履約保證金	20,888	
	環境維護保證金	3,150	
	其他	1,643	
	小 計		27,932
用途受限制之存款	預售房地信託專戶存款	578,838	
合 計		944,437	

順天建設股份有限公司  
 透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動變動明細表  
 民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

金融工具名稱	期 初			本 期 增 加		本 期 減 少		期 末		提供擔保或質押情形	備註		
	股數或張	或數	公允價值	股數或張	或數	金額	股數或張	或數	金額			股數或張	或數
全國廣播股份有限公司	361		3,816	—		—	—		361		3,816	無	
寶盛證券股份有限公司	720		6,648	—		758	—		720		7,406	無	
中威光電股份有限公司	283		—	—		—	—		283		—	無	
合 計			10,464			758			—		11,222		

順天建設股份有限公司  
採用權益法之投資變動明細表  
民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

名 稱	期 初 餘 額		本 期 增 加		本 期 減 少		期 末 餘 額				市 價 或 提供擔保或質押情形		備 註
	股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	持 股 比 例	金 額	單 價	總 價		
建 高 工 程 股 份 有 限 公 司	15,116	131,731	—	323,197	—	303,567	15,116	100.00%	151,361	24.63	372,353	無	
台 大 興 業 股 份 有 限 公 司	2,331	21,619	—	—	—	131	2,331	95.12%	21,488	9.22	22,588	無	
順 鼎 建 設 股 份 有 限 公 司	22,550	212,999	10,250	101,676	—	5,442	32,800	80.00%	309,233	9.90	405,873	無	
順 天 環 匯 企 業 股 份 有 限 公 司	—	—	15,000	150,778	—	131,292	15,000	100.00%	19,486	9.71	145,587	無	
合 計		366,349		575,651		440,432			501,568				



順天建設股份有限公司  
不動產、廠房及設備變動明細表  
民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	期 初 餘 額	本期增加額	本期減少額	期 末 餘 額	提供擔保或 抵押情形	備 註
成 本						
房 屋 及 建 築	88,757	—	—	88,757	詳財務報 表附註八 質押之資 產	
運 輸 設 備	7,423	—	—	7,423		
辦 公 設 備	9,703	—	200	9,503		
租 賃 資 產	5,702	—	—	5,702		
合 計	111,585	—	200	111,385		

不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表  
民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	期 初 餘 額	本期增加額	本期減少額	期 末 餘 額	備 註
累 計 折 舊					
房 屋 及 建 築	23,566	3,427	—	26,993	折舊係以直線法 按估計耐用年限 三至三十六年計 提折舊
運 輸 設 備	2,018	1,213	—	3,231	
辦 公 設 備	7,139	644	183	7,600	
租 賃 資 產	4,177	453	—	4,630	
合 計	36,900	5,737	183	42,454	

順天建設股份有限公司  
投資性不動產變動明細表  
民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	期 初 餘 額		本 期 增 加 額		本 期 減 少 額		期 末 餘 額		備 註
	帳 面 價 值	公 允 價 值	帳 面 價 值	公 允 價 值	帳 面 價 值	公 允 價 值	帳 面 價 值	公 允 價 值	
土 地	1,176,072	—	1,332	—	2,094	—	1,175,310	3,990,992 (註)	折舊係以直線法按估計耐用年限三至五十五年計提折舊
房屋及建築	1,020,009	—	1,778	—	1,232	—	1,020,555		
合 計	2,196,081	—	3,110	—	3,326	—	2,195,865	—	

(註)包含向教育部承租惠國段 24 地號土地之公允價值。

順天建設股份有限公司  
投資性不動產累計折舊變動明細表  
民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	期 初 餘 額	本 期 增 加 額	本 期 減 少 額	期 末 餘 額	備 註
房屋及建築	217,362	32,172	29	249,505	
合 計	217,362	32,172	29	249,505	

順天建設股份有限公司  
投資性不動產累計減損變動明細表  
民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	期 初 餘 額	本 期 增 加 額	本 期 減 少 額	期 末 餘 額	備 註
土 地	2,650	2,640	—	5,290	
合 計	2,650	2,640	—	5,290	

順天建設股份有限公司  
無形資產變動明細表  
民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	期 初 餘 額	本 期 增 加 額	本 期 減 少 額	期 末 餘 額	備 註
電 腦 軟 體	280	202	194	288	
合 計	280	202	194	288	

順天建設股份有限公司  
 其他非流動資產明細表  
 民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
存 出 保 證 金	學產地履約保證金	65,336	
	工業區開發押標金	50,000	
	其 他	458	
合 計		115,794	

順天建設股份有限公司  
短期借款明細表  
民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

借 款 類 別	說 明	期 末 餘 額	契 約 期 限	利 率 區 間	融 資 額 度	抵 押 或 擔 保	備 註
信用 借款	台 灣 銀 行 台 中 分 行	76,000	107/06/14~108/06/14	1.90%	100,000		
信用 借款	新 光 銀 行 大 墩 分 行	15,000	107/06/25~108/06/25	1.96%	35,000		
合 計		91,000			135,000		

順天建設股份有限公司  
應付短期票券明細表  
民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項目	保證或承兌機構	契約期限	利率區間	金額			備註
				發行金額	未攤銷應付短期票券折價	帳面價值	
應付商業本票	兆豐票券金融(股)公司台中分公司	107/09/03 ~ 108/09/02	1.788%	990,000	621	989,379	(1) 不動產、廠房及設備、投資性不動產—經貿廣場 \$ 832,813 (2) 保證票據 \$ 2,716,000 (3) 在建土地—科博 \$ 711,353
"	安泰銀行	107/06/13 ~ 108/06/13		730,000	322	729,678	(1) 營建用地—惠國段 80.83 \$ 592,163 (2) 保證票據 \$ 1,000,000 (3) 投資性不動產—惠國段 83 \$ 1,073,056
"	中華票券金融(股)公司台中分公司	107/09/03 ~ 108/10/15	1.800%	850,000	879	849,121	(1) 待售房地—夏朵 \$ 186,160 (2) 待售房地—上環匯 \$ 888,768 (3) 營建用地—福星段 \$ 287,321 (4) 營建用地—大豐段 \$ 542,630 (5) 投資性不動產—倡和段 \$ 96,260 (6) 保證票據 \$ 1,416,000
合計				2,570,000	1,822	2,568,178	

順天建設股份有限公司  
應付票據明細表  
民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
祥展室內設計工程有限公司	室內裝修	1,225	
若合整合工程有限公司	室內裝修	1,741	
中興工程顧問股份有限公司	代付雲科工業區工程款	7,592	
其 他		4,431	各戶餘額均未超過本項目金額百分之五
合 計		14,989	

順天建設股份有限公司  
應付票據-關係人明細表  
民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
建高工程股份有限公司	工程款	222,875	
合 計		222,875	



順天建設股份有限公司  
應付帳款明細表  
民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註	
御 順 硯 上 其	南 夏 山 環 苑 朵 行 匯 他	衛浴、廚具設備 冷氣、廚具設備 公設視聽、吧檯水電設備等 公設音響、傢俱設備 776	1,065 822 3,905 3,895 776	各戶餘額均未超過本項目金額百分之五
合	計	10,463		

順天建設股份有限公司  
應付帳款-關係人明細表  
民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
建高工程股份有限公司	工程款	561,218	
合 計		561,218	

順天建設股份有限公司  
其他應付款明細表  
民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
薪 資	薪資、伙食、加班費、年終獎金、員工酬勞、董監事酬勞	103,313	
廣 告 費	行銷費用等	16,305	
設 計 費	設計費用等	17,245	
其 他		106,275	各戶餘額均未超過本項目金額百分之五
合 計		243,138	

順天建設股份有限公司  
其他流動負債明細表  
民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額	備	註	
暫	收	款	暫收雲科工業區土地款		482,874			
			其	他		15,537		
			小	計		498,411		
			代收稅款等		788			
代	收	款	代收稅款等		788			
其	他	款	暫收各工程之契稅、火險費、 代書費及管理基金等		16,081			
合	計				515,280			

順天建設股份有限公司  
其他非流動負債明細表  
民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
存 入 保 證 金	順天經貿廣場店面租賃保證金	6,021	各戶餘額均未 超過本項目金 額百分之五
	順天經貿廣場辦公室租賃保證 金	17,308	
	惠國段#83 租賃保證金	2,000	
	其 他	1,000	
	小 計	26,329	
淨確定福利負債-非流動		15,039	
合 計		41,368	

順天建設股份有限公司  
營業收入淨額明細表  
民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
銷 售 房 地 收 入	順天天玥房地款	696,202	
	硯山行房地款	1,100,420	
	上環匯房地款	1,540,578	
	順天其他工案	199,357	
	路地、畸零地等	16,808	
	總 額	3,553,365	
銷 貨 退 回		( 2,234 )	
銷 貨 折 讓		( 3,373 )	
	淨 額	3,547,758	
租 賃 收 入		145,539	
勞 務 收 入	雲林科技工業區	46,568	
合 計		3,739,865	

順天建設股份有限公司

營業成本明細表

民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	金 額
銷售房地成本	
順天天玥房地成本	429,482
硯山行房地成本	659,750
上環匯房地成本	1,023,197
順天其他工案	132,656
路地、畸零地等	7,803
營建成本小計	2,252,888
租賃成本	98,627
勞務成本	4,587
存貨跌價損失	1,060
合 計	2,357,162

順天建設股份有限公司

推銷費用明細表

民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項	目	金	額	
薪	資	費	用	12,767
租	金	支	出	331
文	具	用	品	30
旅			費	9
郵	電	費	費	95
修	繕	費	費	1,944
廣	告	費	費	90,038
水	電	瓦	斯	307
保	險	費	費	895
交	際	費	費	596
稅			捐	24,082
伙	食		費	346
訓	練		費	9
其	他	費	用	2,847
合	計			134,296



順天建設股份有限公司

管理費用明細表

民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項	目	金	額	
薪	資	費	用	116,345
租	金	支	出	1,505
文	具	用	品	54
旅			費	152
郵		電	費	327
修		繕	費	107
廣		告	費	51
水	電	瓦	斯	761
保		險	費	3,074
交		際	費	1,682
捐			贈	329
稅			捐	541
各	項	折	舊	5,273
各	項	攤	提	194
伙		食	費	911
職	工	福	利	1,870
訓		練	費	81
其	他	費	用	9,058
合		計		142,315

順天建設股份有限公司  
 營業外收入及支出明細表  
 民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	金 額	備 註
其 他 收 入	33,527	
其 他 利 益 及 損 失	(4,996)	
財 務 成 本	(20,474)	
採用權益法認列之關聯企業 及合資損益之份額	25,573	
合 計	33,630	