

股票代碼

5525

順天建設股份有限公司及子公司

合 併 財 務 報 告

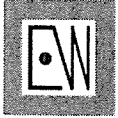
民國一〇八年及一〇七年第三季

(內附會計師核閱報告)

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

目 錄

項	目	頁 次
壹、會計師核閱報告		1-2
貳、合併資產負債表		3-4
參、合併綜合損益表		5
肆、合併權益變動表		6
伍、合併現金流量表		7-8
陸、合併財務報告附註		9-55
一、公司沿革		9
二、通過財務報告之日期及程序		9
三、新發布及修正準則及解釋之適用		9-12
四、重大會計政策之彙總說明		13-16
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源		16
六、重要會計項目之說明		16-38
七、關係人交易		39-40
八、質押之資產		40
九、重大或有負債及未認列之合約承諾		41-42
十、重大之災害損失		42
十一、重大之期後事項		42
十二、其他		42-47
十三、附註揭露事項		48-54
(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		55



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



會計師核閱報告

順天建設股份有限公司 公鑒：

前言

順天建設股份有限公司及子公司民國一〇八年及一〇七年九月三十日之合併資產負債表，暨民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日、民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表、暨民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日之合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依照「證券發行人財務報告編製準則」及金融監督管理委員會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

範圍

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

保留結論之基礎

如合併財務報表附註四及六所述，列入上開合併財務報表之非重要子公司之同期間財務報表及附註十三所揭露之相關資訊未經會計師核閱，其民國一〇八年及一〇七年九月三十日之資產總額分別為新台幣1,725,959仟元及新台幣1,472,359仟元，分別占合併資產總額之14.26%及13.61%；負債總額分別為新台幣988,205仟元及新台幣893,739仟元，分別占合併負債總額之12.98%及13.79%；其民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日、民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日之綜合損益總額分別為新台幣5,490仟元、(1,081)仟元、2,706仟元及(1,552)仟元，分別占合併綜合損益總額之2.02%、(0.19)%、1.00%及(0.27)%。



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



保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述非重要子公司之財務報表及附註十三所揭露之相關資訊倘經會計師核閱，對合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報表在所有重大方面有未依照「證券發行人財務報告編製準則」暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達順天建設股份有限公司及子公司民國一〇八年及一〇七年九月三十日之合併財務狀況，暨民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日之合併財務績效，以及民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

強調事項-新會計準則之適用

如合併財務報告附註三(一)所述，順天建設股份有限公司及子公司於民國一〇八年一月一日首次適用國際財務報導準則公報第十六號「租賃」並採用修正式追溯法無須重編比較期間。本會計師未因此修正核閱結論。

建智聯合會計師事務所

會計師：廖年傑



會計師：黃祥穎



金融監督管理委員會

核准文號(102)金管證審字第1020054253號

行政院金融監督管理委員會證券期貨局

核准文號金管證(六)第0930144676號

中 華 民 國 一 〇 八 年 十 一 月 十 一 日

順天建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇八年九月三十日暨一〇七年十二月三十一日及九月三十日

(民國一〇八年及一〇七年九月三十日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代碼	項目	108年09月30日		107年12月31日		107年09月30日	
		金額	%	金額	%	金額	%
11XX	流動資產						
1100	現金及約當現金 (附註六)	\$ 505,195	4.2	\$ 142,998	1.4	\$ 39,387	0.4
1140	合約資產 (附註六)	6,438	0.1	2,269	—	1,701	—
1150	應收票據淨額 (附註六)	4,182	—	431	—	7,243	0.1
1170	應收帳款-淨額 (附註六)	308,300	2.5	334,353	3.3	290,169	2.7
1200	其他應收款	769	—	34	—	268	—
1320	存貨 (附註六、七、八及九)	6,291,658	52.0	6,049,336	59.2	6,702,848	61.9
1410	預付款項	82,217	0.7	71,911	0.7	99,306	0.9
1470	其他流動資產 (附註六及八)	1,157,919	9.6	1,079,034	10.6	1,180,467	10.9
1480	取得合約之增額成本- 流動	96,514	0.8	33,244	0.3	33,452	0.3
11XX	流動資產合計	<u>8,453,192</u>	<u>69.9</u>	<u>7,713,610</u>	<u>75.5</u>	<u>8,354,841</u>	<u>77.2</u>
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(附註六)	11,222	0.1	11,222	0.1	11,222	0.1
1600	不動產、廠房及設備 (附註六及八)	295,433	2.4	298,163	3.0	300,210	2.8
1755	使用權資產 (附註四及六)	45,412	0.4	—	—	—	—
1760	投資性不動產淨額 (附註六及八)	3,073,406	25.4	1,921,646	18.8	1,933,612	17.9
1780	無形資產	1,405	—	463	—	330	—
1840	遞延所得稅資產	157,481	1.3	152,967	1.5	155,244	1.4
1900	其他非流動資產 (附註八)	65,877	0.5	116,430	1.1	65,459	0.6
15XX	非流動資產淨額	<u>3,650,236</u>	<u>30.1</u>	<u>2,500,891</u>	<u>24.5</u>	<u>2,466,077</u>	<u>22.8</u>
1XXX	資產總額	<u>\$ 12,103,428</u>	<u>100.0</u>	<u>\$ 10,214,501</u>	<u>100.0</u>	<u>\$ 10,820,918</u>	<u>100.0</u>

(接次頁)

(承前頁)


 順天建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇八年九月三十日暨一〇七年十二月三十一日及九月三十日

(民國一〇八年及一〇七年九月三十日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代碼	項目	108年09月30日		107年12月31日		107年09月30日	
		金額	%	金額	%	金額	%
		負		債			
21XX	流動負債						
2100	短期借款 (附註六、七、八及九)	\$ 1,010,360	8.3	\$ 91,000	0.9	\$ 77,000	0.7
2110	應付短期票券 (附註六、八及九)	3,748,663	31.0	3,378,196	33.1	3,880,985	35.9
2130	合約負債-流動 (附註六、七及九)	1,049,333	8.7	634,256	6.2	919,560	8.5
2150	應付票據	197,614	1.6	187,037	1.8	142,059	1.3
2170	應付帳款	214,817	1.8	388,170	3.8	446,497	4.1
2200	其他應付款	556,971	4.6	272,747	2.7	207,311	1.9
2230	本期所得稅負債	13,496	0.1	35,250	0.3	21,622	0.2
2250	負債準備-流動 (附註六)	7,510	0.1	8,943	0.1	9,229	0.1
2280	租賃負債-流動 (附註四、六及七)	57,129	0.5	—	—	—	—
2399	其他流動負債-其他 (附註六)	215,147	1.8	535,852	5.2	720,379	6.7
21XX	流動負債合計	7,071,040	58.5	5,531,451	54.1	6,424,642	59.4
25XX	非流動負債						
2580	租賃負債-非流動 (附註四、六及七)	496,524	4.1	—	—	—	—
2640	淨確定福利負債 -非流動	20,775	0.2	26,272	0.3	30,108	0.3
2645	存入保證金	26,086	0.2	26,025	0.3	25,503	0.2
25XX	非流動負債合計	543,385	4.5	52,297	0.6	55,611	0.5
2XXX	負債總額	7,614,425	63.0	5,583,748	54.7	6,480,253	59.9
		權		益			
31XX	歸屬於母公司業主之權益						
3100	股本(附註六)	2,449,919	20.2	2,227,199	21.8	2,227,199	20.6
3200	資本公積(附註六)	296,054	2.4	271,996	2.6	242,069	2.2
3300	保留盈餘(附註六)						
3310	法定盈餘公積	719,482	5.9	626,650	6.1	626,650	5.8
3350	未分配盈餘	966,427	8.0	1,447,951	14.2	1,085,940	10.0
3500	庫藏股票(附註六)	(25,317)	(0.2)	(25,317)	(0.2)	(25,317)	(0.2)
31XX	歸屬於母公司業主之 權益合計	4,406,565	36.3	4,548,479	44.5	4,156,541	38.4
36XX	非控制權益	82,438	0.7	82,274	0.8	184,124	1.7
3XXX	權益總額	4,489,003	37.0	4,630,753	45.3	4,340,665	40.1
	負債及權益總額	\$ 12,103,428	100.0	\$ 10,214,501	100.0	\$ 10,820,918	100.0

(請參閱後附合併財務報告附註)

董事長：柯興樹



經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯



順天建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一〇八年及一〇七年第三季、一〇八年及一〇七年前三季

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

代碼	項目	一〇八年第三季		一〇七年第三季		一〇八年前三季		一〇七年前三季	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六及七)	\$ 463,728	100.0	\$ 995,534	100.0	\$ 1,808,882	100.0	\$ 2,595,325	100.0
5000	營業成本(附註六)	331,362	71.5	656,424	65.9	1,289,505	71.3	1,801,992	69.4
5900	營業毛利	132,366	28.5	339,110	34.1	519,377	28.7	793,333	30.6
6000	營業費用(附註六及七)								
6100	推銷費用	44,963	9.7	34,771	3.5	128,545	7.1	72,814	2.8
6200	管理費用	34,787	7.5	37,292	3.8	95,527	5.3	105,320	4.1
6000	營業費用合計	79,750	17.2	72,063	7.3	224,072	12.4	178,134	6.9
6900	營業利益(淨損)	52,616	11.3	267,047	26.8	295,305	16.3	615,199	23.7
7000	營業外收入及支出								
7010	其他收入(附註六)	19,829	4.3	20,925	2.1	21,102	1.2	28,551	1.1
7020	其他利益及損失(附註六)	(396)	(0.1)	758	0.1	(941)	(0.1)	453	-
7050	財務成本(附註六)	(9,743)	(2.1)	(7,647)	(0.8)	(29,195)	(1.6)	(11,814)	(0.4)
7000	營業外收入及支出合計	9,690	2.1	14,036	1.4	(9,034)	(0.5)	17,190	0.7
7900	稅前淨利	62,306	13.4	281,083	28.2	286,271	15.8	632,389	24.4
7950	所得稅費用(利益) (附註六)	12,918	2.8	21,483	2.1	14,961	0.8	63,917	2.5
8200	本期淨利(損)	49,388	10.6	259,600	26.1	271,310	15.0	568,472	21.9
8500	本期綜合損益總額	\$ 49,388	10.6	\$ 259,600	26.1	\$ 271,310	15.0	\$ 568,472	21.9
8600	淨利(損)歸屬於：								
8610	母公司業主	\$ 49,441	10.6	\$ 259,814	26.1	\$ 271,446	15.0	\$ 568,806	21.9
8620	非控制權益	(53)	-	(214)	-	(136)	-	(334)	-
		\$ 49,388	10.6	\$ 259,600	26.1	\$ 271,310	15.0	\$ 568,472	21.9
8700	綜合損益總額歸屬於：								
8710	母公司業主(綜合損益)	\$ 49,441	10.6	\$ 259,814	26.1	\$ 271,446	15.0	\$ 568,806	21.9
8720	非控制權益	(53)	-	(214)	-	(136)	-	(334)	-
		\$ 49,388	10.6	\$ 259,600	26.1	\$ 271,310	15.0	\$ 568,472	21.9
	每股盈餘(附註六)								
9750	基本每股盈餘	\$ 0.22		\$ 1.17		\$ 1.22		\$ 2.56	

(請參閱後附合併財務報告附註)

董事長：柯興樹



經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯



順天建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一〇八年及一〇七年九月三十日

(僅經核閱，未依一般公認會計準則查核)

單新台幣仟元

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	未分配盈餘	庫藏股票	總計		
民國107年1月1日餘額	\$ 2,227,199	\$ 232,978	\$ 598,722	\$ 812,656	\$ (25,317)	\$ 3,846,238	\$ 184,458	\$ 4,030,696	
追溯適用之影響數	—	—	—	(330)	—	(330)	—	(330)	
民國107年1月1日追溯適用後餘額	2,227,199	232,978	598,722	812,326	(25,317)	3,845,908	184,458	4,030,366	
本期綜合損益總額	—	—	—	568,806	—	568,806	(334)	568,472	
盈餘指撥及分配	—	—	—	—	—	—	—	—	
提列法定盈餘公積	—	—	27,928	(27,928)	—	—	—	—	
普通股現金股利	—	—	—	(267,264)	—	(267,264)	—	(267,264)	
發放子公司股利視同未發放	—	9,087	—	—	—	9,087	—	9,087	
以往年度未發放股利喪失請求權	—	4	—	—	—	4	—	4	
民國107年9月30日餘額	\$ 2,227,199	\$ 242,069	\$ 626,650	\$ 1,085,940	\$ (25,317)	\$ 4,156,541	\$ 184,124	\$ 4,340,665	
民國108年1月1日餘額	\$ 2,227,199	\$ 271,996	\$ 626,650	\$ 1,447,951	\$ (25,317)	\$ 4,548,479	\$ 82,274	\$ 4,630,753	
追溯適用之影響數	—	—	—	8,022	—	8,022	—	8,022	
民國108年1月1日追溯適用後餘額	2,227,199	271,996	626,650	1,455,973	(25,317)	4,556,501	82,274	4,638,775	
本期綜合損益總額	—	—	—	271,446	—	271,446	(136)	271,310	
盈餘指撥及分配	—	—	—	—	—	—	—	—	
提列法定盈餘公積	—	—	92,832	(92,832)	—	—	—	—	
普通股現金股利	—	—	—	(445,440)	—	(445,440)	—	(445,440)	
發放子公司股利視同未發放	—	—	—	(222,720)	—	—	—	—	
股票股利	222,720	—	—	—	—	—	—	—	
發放子公司股利視同未發放	—	15,144	—	—	—	15,144	—	15,144	
以往年度未發放股利喪失請求權	—	7	—	—	—	7	—	7	
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差異	—	8,907	—	—	—	8,907	—	8,907	
非控制權益	—	—	—	—	—	—	300	300	
民國108年9月30日餘額	\$ 2,449,919	\$ 296,054	\$ 719,482	\$ 966,427	\$ (25,317)	\$ 4,406,565	\$ 82,438	\$ 4,489,003	

董事長：柯興樹

經理人：林丙申

會計主管：沈琬雯

(請參閱後附合併財務報告附註)



順天建設股份有限公司及子公司
合併現金流量表
 民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日
 (僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

項 目	一〇八年前三季	一〇七年前三季
營業活動之現金流量		
本期稅前淨利(損)	\$ 286,271	\$ 632,389
調整項目		
不影響現金流量之收益費損項目		
在建費用	389	78
租賃成本	69,444	24,461
其他營業成本-折舊	3,787	-
折舊費用	11,418	4,304
攤銷費用	248	192
利息收入	(1,337)	(187)
利息費用	29,195	11,813
其他收入	(1,024)	(26,080)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	13	9
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益	-	(758)
調整項目合計	112,133	13,832
與營業活動相關之資產/負債變動數		
與營業活動相關之資產之淨變動		
合約資產	(4,169)	390
應收票據	(3,751)	18,659
應收帳款	26,053	61,830
其他應收款	(629)	2,142
存貨	(899,824)	(1,099,903)
預付款項	(10,070)	70,298
其他流動資產	(78,769)	778,776
取得合約之增額成本-流動	(63,270)	(8,989)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(1,034,429)	(176,797)
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債	415,081	(200,212)
應付票據	10,577	(28,618)
應付帳款	(173,349)	229,916
其他應付款	(139,272)	131,402
其他流動負債	(322,131)	(800,634)
租賃負債-非流動	(57,343)	-
淨確定福利負債-非流動	(5,497)	(1,169)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(271,934)	(669,315)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(1,306,363)	(846,112)
營運產生之現金流出	(907,959)	(199,891)
收取之利息	1,231	186
支付之利息	(28,506)	(10,790)
支付之所得稅	(41,229)	(113,430)
營業活動之淨現金流出	(976,463)	(323,925)

(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	(1,797)	(36)
取得投資性不動產	(2,775)	(1,542)
其他非流動資產	(4,666)	(41)
存出保證金減少	50,408	-
使用權資產增加	(3,061)	-
處分不動產、廠房及設備	7	-
取得無形資產	(104)	-
其他投資減少	(432)	-
投資活動之淨現金流入(出)	37,580	(1,619)

籌資活動之現金流量

短期借款增加(減少)	919,360	19,000
應付短期票券增加	371,000	566,200
存入保證金增加	1,081	538
非控制權益變動	9,639	-
發放現金股利	-	(258,176)
籌資活動之淨現金流入	1,301,080	327,562
本期現金及約當現金淨增加數	362,197	2,018
期初現金及約當現金餘額	142,998	37,369
期末現金及約當現金餘額	\$ 505,195	\$ 39,387

(請參閱後附合併財務報告附註)

董事長：柯興樹



經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯



順天建設股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國一〇八年及一〇七年第三季
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一〇八年十一月十一日經董事會通過。

三、新發布及修正準則及解釋之適用

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

合併公司自民國一〇八年起全面採用經金管會認可並於民國一〇八年生效之國際財務報導準則編製合併財務報告。相關發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

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

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

1. 國際財務報導準則第十六號「租賃」

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

合併公司採修正式追溯法過渡至國際財務報導準則第十六號，將初次適用之累積影響數調整民國一〇八年一月一日之保留盈餘，相關會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1) 租賃定義

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

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

(2) 承租人

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

合併公司選擇將承租廣告看板適用短期租賃之認列豁免。

- 先前於國際會計準則第十七號下分類為營業租賃之合約

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

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

此外，合併公司採用以下權宜作法過渡至國際財務報導準則第十六號：

(a)針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率。

(b)依其於初次適用日前刻依據國際會計準則第三十七號「負債準備、或有負債及或有資產」有關虧損性合約之評估結果，作為對使用權資產減損評估之替代方法。

(c)針對租賃期間於初次適用日後 12 個月內結束之租賃，適用豁免而不認列使用權資產及租賃負債。

(d)不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中。

(e)於租賃合約包含租賃延長或終止選擇權下，決定租賃期間時，採用後見之明。

• 先前分類為融資租賃之合約

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

(3)出租人

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

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

(4)對財務報告之影響

過渡至國際財務報導準則第十六號時，合併公司於初次適用日認列使用權資產(含轉列投資性不動產部分)、租賃負債及其他應付款之金額分別為 610,995 仟元、610,995 仟元及 6,955 仟元，差額認列於保留盈餘。租賃負債係以合併公司初次適用日之增額借款利率將租賃給付折現，所使用之利率其加權平均數為 1.80%。

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

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

2. 國際財務報導解釋第二十三號「所得稅務處理之不確定性」

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

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

(二) 尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響：

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
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之定義」	民國109年1月1日

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

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

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

新準則、解釋及修正	IASB發布之生效日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國110年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	民國109年1月1日

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

四、 重大會計政策之彙總說明

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

(一) 遵循聲明

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

除下列所述外，本合併財務報告所採用之重大會計政策與民國一〇七年財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇七年度財務報告附註四。

(二) 編製基礎

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

(三) 合併基礎

1. 合併財務報告編製原則

本合併財務報告之編製原則與民國一〇七年度合併財務報告相同。

2. 列入合併財務報告之子公司：

投資公司 名稱	公司名稱	主要業務	所持股權百分比			說明
			108.09.30	107.12.31	107.09.30	
本公司	建高工程股份有限公司	土木建築營造業、建築材料買賣。	100.00%	100.00%	100.00%	
本公司	台大興興業股份有限公司	住宅及大樓開發租售、都市更新重建業。	95.16%	95.12%	95.12%	註一、 註四
本公司	順鼎建設股份有限公司	住宅及大樓開發租售、都市更新重建業。	85.61%	80.00%	55.00%	註一、 註二、 註五
本公司	順天環匯企業股份有限公司	旅館業。	100.00%	100.00%	100.00%	註一、 註三

註一：係非重要子公司，其財務報告未經會計師核閱。

註二：係本公司於一〇七年十一月十五日增購 10,250 仟股，持股比例由 55% 增加至 80%。

註三：係本公司於一〇七年五月十五日投資設立，持股 100%。

註四：台大興興業股份有限公司於民國一〇八年八月辦理現金增資，因有股東放棄認股，由本公司認購，故持股比例由 95.12% 增加至 95.16%。

註五：係本公司於一〇八年八月增購 3,200 股，持股比例由 80.00% 增加至 85.16%。

(四) 租賃(民國一〇八年一月一日開始適用)

1. 租賃之判斷

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

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

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

2. 承租人

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

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

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

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

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

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

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

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

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

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

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

3. 出租人

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

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

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

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

(五) 所得稅

合併公司係依國際會計準則公報第三十四號「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。

所得稅費用係以期中報導期間之稅前淨利乘以管理階層對於全年度預計有效稅率之最佳估計衡量，並全數認列為當期所得稅費用。

期中期間法定所得稅率變動時，其對遞延所得稅之影響數係一次認列於該稅率變動之期中報導期間。

所得稅費用直接認列於權益項目或其他綜合損益項目者，係就相關資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異，以預期實現或清償時之適用稅率予以衡量。

五、 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

編製合併財務報告時，管理階層於採用合併公司會計政策時所作之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與民國一〇七年度合併財務報告附註五一致。

六、 重要會計項目之說明

除下列所述外，本合併財務報告重要會計項目之說明與民國一〇七年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇七年度合併財務報告附註六。

(一) 現金及約當現金

	108.09.30	107.12.31	107.09.30
現金：			
庫存現金及零用金	\$ 932	\$ 587	\$ 899
支票存款	471	865	444
活期存款	118,667	81,601	22,058
	<u>\$ 120,070</u>	<u>\$ 83,053</u>	<u>\$ 23,401</u>
約當現金：			
商業本票	385,125	59,945	15,986
	<u>\$ 505,195</u>	<u>\$ 142,998</u>	<u>\$ 39,387</u>

約當現金於資產負債表日之市場利率區間如下：

	108.09.30	107.12.31	107.09.30
商業本票	0.45-0.51%	0.45%	0.45%

1. 上述約當現金皆未提供擔保。

2. 合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度風險分析之揭露詳附註十二。

(二) 應收票據及應收帳款淨額(含關係人)

	108.09.30	107.12.31	107.09.30
應收票據－建設部門 －按攤銷後成本衡量	\$ 4,182	\$ 431	\$ 7,243
應收帳款－建設部門 －按攤銷後成本衡量	295,353	332,970	288,908
應收帳款－營造部門 －按攤銷後成本衡量	—	1,261	1,261
應收帳款－旅館部門 －按攤銷後成本衡量	12,947	122	—
	<u>\$ 312,482</u>	<u>\$ 334,784</u>	<u>\$ 297,412</u>

1. 合併公司民國一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及一〇七年九月三十日針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。合併公司民國一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及一〇七年九月三十日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

			108.09.30		
			應收票據及帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未	逾	期	<u>\$ 312,704</u>	—	<u>\$ 222</u>
			107.12.31		
			應收票據及帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未	逾	期	<u>\$ 335,006</u>	—	<u>\$ 222</u>

107.09.30

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

2. 民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

3. 本公司應收帳款-代辦土地開發係應收估列代辦費收入，其明細如下：

	108.09.30	107.12.31	107.09.30	委託單位
雲林科技區	\$ 260,303	\$ 243,069	\$ 226,285	經濟部
台南科技區	16,402	—	—	經濟部
	\$ 276,705	\$ 243,069	\$ 226,285	

4. 本公司應收帳款-代辦土地開發主要基於下列因素而未提列備抵評價：

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

(三) 存貨

	108.09.30	107.12.31	107.09.30
待售房地	\$ 838,720	\$ 2,076,745	\$ 2,804,063
營建用地	2,068,290	2,329,290	2,240,965
在建房地	3,385,558	1,629,937	1,582,989
預付土地款	—	15,544	79,681
商品存貨	1,270	—	—
減：備抵存貨跌價損失	(2,180)	(2,180)	(4,850)
	<u>\$ 6,291,658</u>	<u>\$ 6,049,336</u>	<u>\$ 6,702,848</u>

1. 當期認列存貨相關費損：

	108.09.30	107.12.31	107.09.30
已出售存貨成本	\$ 1,289,505	\$ 2,850,982	\$ 1,800,902
存貨跌價損失	—	1,060	1,090
	<u>\$ 1,289,505</u>	<u>\$ 2,852,042</u>	<u>\$ 1,801,992</u>

2. 一〇七年度及一〇七年度前三季存貨淨變現價值增加(減少)而減少(增加)銷貨成本—存貨回升利益(跌價損失)分別為 1,580 仟元及(1,090)仟元。

3. 民國一〇七年度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 2,640 仟元。

4. 提供擔保情形請參閱附註八。

5. 利息資本化之情形如下：

	108.09.30	107.12.31	107.09.30
營建用地	\$ 190	\$ 2,607	\$ 2,342
在建房地	26,276	22,891	13,156
待售房地	—	9,616	14,163
預付土地款	—	24	132
	<u>\$ 26,466</u>	<u>\$ 35,138</u>	<u>\$ 29,793</u>
利率區間	<u>1.81%~2.75%</u>	<u>1.80%~2.75%</u>	<u>1.8%~2.20%</u>

6. 民國一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及一〇七年九月三十日待售房地業經投保，投保金額分別為 95,380 仟元、113,180 仟元及 113,180 仟元。

7. 民國一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及一〇七年九月三十日，在建工程營造險金額分別為 3,300,078 仟元、1,044,780 仟元及 3,919,950 仟元。

8. 關係人交易情形請參閱附註七。

(四) 其他流動資產

	108.09.30	107.12.31	107.09.30
暫付款	\$ 50,155	\$ 41,869	\$ 46,659
工程存出保證金	142,031	136,840	111,676
代付款-代辦土地開發	217,809	127,852	44,817
代付款-新北市三重段	190,230	187,434	186,498
其他代付款	10,672	6,201	6,450
其他金融資產-受限制銀行存款	547,022	578,838	784,367
	<u>\$ 1,157,919</u>	<u>\$ 1,079,034</u>	<u>\$ 1,180,467</u>

1. 代付款-代辦土地開發係本公司承接政府機關委託工(產)業園區申請編定、開發、租售及管理計畫，依契約規定代墊之開發成本，待開發工程完竣且土地全部租售完畢或經政府機關同意，於指定期限內辦理開發成本收支總結算。本公司所代收之土地租售價款，除依法應付繳之工業區開發管理基金及公共設施維護保管金外，得報經政府機關書面同意，於會計師查核實支成本額度內優先償還本公司投入之開發成本本息。
2. 代付款-新北市三重段係子公司-順鼎建設(股)公司與合建地主以購買公共設施保留地並據以申請移入增加容積之協議書，由合建地主提供自有之土地做為擔保品，與子公司-順鼎建設(股)公司共同向兆豐票券金融(股)公司申請借款額度，借款金額係全數撥付予子公司-順鼎建設(股)公司，再由子公司-順鼎建設(股)公司依據合建地主提供擔保品之價值計算其可分得之借款金額，子公司-順鼎建設(股)公司據以代合建地主撥付購買公共設施保留地所需之價金、利息及手續費等支出。
3. 提供擔保情形請參閱附註八。

(五) 透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動

	108.09.30	107.12.31	107.09.30
非流動項目			
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產			
非上市、上櫃、興櫃股票	\$ 11,222	\$ 11,222	\$ 11,222

民國一〇七年度按公允價值衡量認列於損益之金額為 758 仟元。

(六) 不動產、廠房及設備

	108.09.30	107.12.31	107.09.30
土地	\$ 58,765	\$ 58,765	\$ 58,765
房屋及建築物	223,445	229,058	230,400
運輸設備	5,573	4,254	4,564
辦公設備	3,961	2,434	2,641
其他固定資產	419	—	—
租賃資產	924	1,072	1,182
租賃改良	2,346	2,580	2,658
	<u>\$ 295,433</u>	<u>\$ 298,163</u>	<u>\$ 300,210</u>

	土地	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備
成本				
108.01.01 餘額	\$ 58,765	\$ 257,177	\$ 7,593	\$ 11,711
本期新增	—	91	571	586
預付設備款轉入	—	178	1,890	1,600
處分	—	—	(193)	(30)
已實現利益	—	36	—	—
108.09.30 餘額	\$ 58,765	\$ 257,482	\$ 9,861	\$ 13,867
	其他固定資產	租賃資產	租賃改良	合計
成本				
108.01.01 餘額	\$ —	\$ 5,702	\$ 5,170	\$ 346,118
本期新增	389	124	—	1,761
預付設備款轉入	57	—	—	3,725
處分	—	—	—	(223)
已實現利益	—	—	—	36
108.09.30 餘額	\$ 446	\$ 5,826	\$ 5,170	\$ 351,417
	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	其他固定資產
累計折舊及減損				
108.01.01 餘額	\$ 28,119	\$ 3,339	\$ 9,277	\$ —
折舊費用	5,918	1,127	659	27
處分	—	(178)	(30)	—
108.09.30 餘額	\$ 34,037	\$ 4,288	\$ 9,906	\$ 27
	租賃資產	租賃改良	合計	
累計折舊及減損				
108.01.01 餘額	\$ 4,630	\$ 2,590	\$ 47,955	
折舊費用	272	234	8,237	
處分	—	—	(208)	
108.09.30 餘額	\$ 4,902	\$ 2,824	\$ 55,984	
	土地	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備
成本				
107.01.01 餘額	\$ —	\$ 87,374	\$ 7,593	\$ 11,911
待售房地轉入	58,765	169,134	—	—
處分	—	—	—	(100)
已實現利益	—	36	—	—
107.09.30 餘額	\$ 58,765	\$ 256,544	\$ 7,593	\$ 11,811
	租賃資產	租賃改良	合計	
107.01.01 餘額	\$ 5,702	\$ 5,170	\$ 117,750	
待售房地轉入	—	—	227,899	
處分	—	—	(100)	
已實現利益	—	—	36	
107.09.30 餘額	\$ 5,702	\$ 5,170	\$ 345,585	

	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃資產
<u>累計折舊及減損</u>				
107.01.01 餘額	\$ 23,566	\$ 2,098	\$ 8,621	\$ 4,177
折 舊 費 用	2,578	931	640	343
處 分	—	—	(91)	—
107.09.30 餘額	\$ 26,144	\$ 3,029	\$ 9,170	\$ 4,520
	租賃改良	合 計		
<u>累計折舊及減損</u>				
107.01.01 餘額	\$ 2,279	\$ 40,741		
折 舊 費 用	233	4,725		
處 分	—	(91)		
107.09.30 餘額	\$ 2,512	\$ 45,375		

1. 提供擔保情形請參閱附註八。

2. 民國一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及一〇七年九月三十日不動產、廠房及設備業經投保，投保金額分別為 342,354 仟元、354,322 仟元及 354,322 仟元。

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

(七) 使用權資產

合併公司承租土地等之成本、折舊及減損損失，其變動明細如下：

	土地	房屋及建築	總計
使用權資產成本：			
民國 108 年 1 月 1 日餘額	\$ 539,826	\$ 71,169	\$ 610,995
增添	—	3,236	3,236
減少	—	(174)	(174)
重分類至投資性不動產	(492,081)	(68,816)	(560,897)
民國 108 年 9 月 30 日餘額	\$ 47,745	\$ 5,415	\$ 53,160
	土地	房屋及建築	總計
使用權資產之折舊及減損損失：			
民國 108 年 1 月 1 日餘額	\$ —	\$ —	\$ —
本年度折舊	6,469	1,279	7,748
民國 108 年 9 月 30 日餘額	\$ 6,469	\$ 1,279	\$ 7,748
帳面金額：			
民國 108 年 9 月 30 日	\$ 41,276	\$ 4,136	\$ 45,412

(八) 投資性不動產

	108.09.30	107.12.31	107.09.30
投資性 不動產 - 土地	\$ 1,344,659	\$ 1,170,020	\$ 1,173,555
投資性不動產 - 房屋及建築物淨額	1,210,803	751,626	760,057
投資性不動產 - 使用權資產淨額	517,944	—	—
	<u>\$ 3,073,406</u>	<u>\$ 1,921,646</u>	<u>\$ 1,933,612</u>
	<u>投 資 性 不 動 產 - 土 地</u>	<u>投 資 性 不 動 產 - 房 屋 及 建 築 物</u>	<u>投 資 性 不 動 產 - 使 用 權 資 產</u>
<u>成 本</u>			
108.01.01. 餘額	\$ 1,175,310	\$ 1,001,131	\$ —
使用權資產重分類	—	—	560,897
本期新增	—	2,259	—
存貨出租轉入	175,092	483,750	—
租約到期轉出	(453)	(913)	—
處分	—	(58)	—
已實現利益	—	516	—
108.09.30 餘額	<u>\$ 1,349,949</u>	<u>\$ 1,486,685</u>	<u>\$ 560,897</u>
	<u>合 計</u>		
<u>成 本</u>			
108.01.01. 餘額	\$ 2,176,441		
使用權資產重分類	560,897		
本期新增	2,259		
存貨出租轉入	658,842		
租約到期轉出	(1,366)		
處分	(58)		
已實現利益	516		
108.09.30 餘額	<u>\$ 3,397,531</u>		
	<u>投 資 性 不 動 產 - 土 地</u>	<u>投 資 性 不 動 產 - 房 屋 及 建 築 物</u>	<u>投 資 性 不 動 產 - 使 用 權 資 產</u>
<u>累計折舊及減損</u>			
108.01.01. 餘額	\$ 5,290	\$ 249,505	\$ —
折舊費用	—	26,456	42,953
租約到期轉出	—	(26)	—
處分	—	(53)	—
108.09.30 餘額	<u>\$ 5,290</u>	<u>\$ 275,882</u>	<u>\$ 42,953</u>

	合 計
<u>累計折舊及減損</u>	
108.01.01.餘額	\$ 254,795
折 舊 費 用	69,409
租約到期轉出	(26)
處 分	(53)
108.09.30 餘額	<u>\$ 324,125</u>

	投 資 性 不 動 產 - 土 地	投資性不動產- 房屋及建築物	合 計
<u>成 本</u>			
107.01.01.餘額	\$ 1,176,072	\$ 999,899	\$ 2,175,971
本 期 新 增	—	1,026	1,026
存貨出租轉入	1,081	591	1,672
租約到期轉出	(948)	(511)	(1,459)
已實現利益	—	516	516
107.09.30 餘額	<u>\$ 1,176,205</u>	<u>\$ 1,001,521</u>	<u>\$ 2,177,726</u>

	投 資 性 不 動 產 - 土 地	投資性不動產- 房屋及建築物	合 計
<u>累計折舊及減損</u>			
107.01.01.餘額	\$ 2,650	\$ 217,362	\$ 220,012
折 舊 費 用	—	24,118	24,118
租約到期轉出	—	(16)	(16)
107.09.30 餘額	<u>\$ 2,650</u>	<u>\$ 241,464</u>	<u>\$ 244,114</u>

1. 提供擔保情形請參閱附註八。

2. 民國一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及一〇七年九月三十日投資性不動產業經投保，投保金額分別為 1,099,745 仟元、795,345 仟元及 795,345 仟元。

3. 投資性不動產之收益

	108.09.30	107.09.30
投資性不動產之租金收入	\$ 134,128	\$ 104,658
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	(92,658)	(71,748)
合 計	<u>\$ 41,470</u>	<u>\$ 32,910</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一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及一〇七年九月三十日分別為 5,221,769 仟元、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。

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及房屋主建物、電梯設備、空調設備、木作工程及傢具等，並分別按其耐用年限六至五十五年、六至三十六年、八至十五年、十年及十年予以計提折舊。

(九) 短期借款

借 款 性 質	108.09.30	107.12.31	107.09.30
擔保銀行借款	\$ 719,000	\$ —	\$ —
無擔保銀行借款	291,360	91,000	77,000
	<u>\$ 1,010,360</u>	<u>\$ 91,000</u>	<u>\$ 77,000</u>
利率區間	<u>1.85%~2.50%</u>	<u>1.90%-1.96%</u>	<u>1.90%</u>

提供擔保情形請參閱附註七、八及九。

(十) 應付短期票券

一 〇 八 年 九 月 三 十 日						
承 銷 機 構	保 證 機 構	利 率	天 數	到 期 日	金 額	
兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	兆豐票券金融股份有限公司台中分公司 兆豐票券金融股份有限公司台北分公司 兆豐票券金融股份有限公司台中分公司 中華票券金融股份有限公司台中分公司	1.638%	24~62	108.10.08	\$	910,000
				~ 108.10.24		
兆豐票券金融股份有限公司台北分公司			30~31	108.10.24	475,300	
兆豐票券金融股份有限公司台中分公司			安泰銀行	—	27~29	108.10.04 ~ 108.10.08
中華票券金融股份有限公司台中分公司		2.20%	27~56	108.10.08 ~ 108.11.14		1,366,000
	小 計					3,751,300
	減：應付短期票券折價				(2,637)
	淨 額				\$	3,748,663

一 〇 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	1.50%	13~51	108.01.08 ~ 108.02.13	\$ 1,300,000
兆豐票券金融 股份有限公司 台北分公司	兆豐票券金融股 份有限公司台 北分公司			30	
兆豐票券金融 股份有限公司 台中分公司	安泰銀行	}	28	108.01.10	730,000
中華票券金融 股份有限公司 台中分公司	中華票券金融股 份有限公司台 中分公司			2.20%	27~31
	小 計				3,380,300
	減：應付短期票券折價				(2,104)
	淨 額				\$ 3,378,196

一 〇 七 年 九 月 三 十 日

承 銷 機 構	保 證 機 構	利 率	天 數	到 期 日	金 額
兆豐票券金融 股份有限公司 台中分公司	兆豐票券金融股 份有限公司台 中分公司	1.50%	15~43	107.10.03 ~ 107.11.07	\$ 2,343,000
兆豐票券金融 股份有限公司 台北分公司	兆豐票券金融股 份有限公司台 北分公司			28	
兆豐票券金融 股份有限公司 台中分公司	安泰銀行	}	27	107.10.03	270,000
中華票券金融 股份有限公司 台中分公司	中華票券金融股 份有限公司台 中分公司			15~34	107.10.03 ~ 107.10.29
國際票券金融 股份有限公司 台中分公司	國際票券金融股 份有限公司台 中分公司	2.20%	30	107.10.18	233,000
	小 計				\$ 3,882,300
	減：應付短期票券折價				(1,315)
	淨 額				\$ 3,880,985

提供擔保情形請參閱附註八及九。

(十一)合約負債

	108.09.30	107.12.31	107.09.30
預 收 房 地 款	\$ 1,043,691	\$ 628,870	\$ 914,398
預 收 收 入	5,642	5,386	5,162
合 約 負 債	\$ 1,049,333	\$ 634,256	\$ 919,560

上述預收款項於民國一〇八年九月三十日係列報於合約負債，另預收房地款之已簽訂房地合約總價，請詳附註九(二)。

合併公司預售房地個案存入信託之預售房地款，帳列其他金融資產-流動項下。截至民國一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及一〇七年九月三十日止相關信託專戶內容如下：

				108.09.30	107.12.31	107.09.30
順	天	科	博	\$ 26,087	\$ 94,573	\$ 115,930
順	天	謙	華	325,298	—	—
順	天	景	美	30,666	—	—
				<u>\$ 382,051</u>	<u>\$ 94,573</u>	<u>\$ 115,930</u>

(十二)租賃負債

合併公司租賃負債如下：

	108.9.30		
	未來最低租金 給 付	利息	最低租金給付 現 值
一年內	\$ 64,586	\$ 7,457	\$ 57,129
一年至五年	96,904	33,224	63,680
五年以上	525,817	92,973	432,844
	<u>\$ 687,307</u>	<u>\$ 133,654</u>	<u>\$ 553,653</u>
流動	<u>\$ 64,586</u>	<u>\$ 7,457</u>	<u>\$ 57,129</u>
非流動	<u>\$ 622,721</u>	<u>\$ 126,197</u>	<u>\$ 496,524</u>
	<u>\$ 687,307</u>	<u>\$ 133,654</u>	<u>\$ 553,653</u>

(十三)負債準備

	108.09.30	107.12.31	107.09.30
員工短期帶薪休假準備	\$ 3,497	\$ 3,497	\$ 3,599
保 固 準 備	4,013	5,446	5,630
合 計	<u>\$ 7,510</u>	<u>\$ 8,943</u>	<u>\$ 9,229</u>

1. 員工短期帶薪休假準備

	108.09.30	107.12.31	107.09.30
期初餘額	\$ 3,497	\$ 3,599	\$ 3,599
新 增	—	—	—
減 少	—	(102)	—
期末餘額	<u>\$ 3,497</u>	<u>\$ 3,497</u>	<u>\$ 3,599</u>

2. 保固準備

	108.09.30	107.12.31	107.09.30
期初餘額	\$ 5,446	\$ 2,536	\$ 2,536
新 增	—	3,850	3,850
本期轉回	(1,433)	(940)	(756)
期末餘額	<u>\$ 4,013</u>	<u>\$ 5,446</u>	<u>\$ 5,630</u>

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

(十四)其他流動負債-其他

	108.09.30	107.12.31	107.09.30
暫收款	\$ 207,377	\$ 518,971	\$ 696,083
代收款	991	800	699
其他暫收款	6,779	16,081	23,597
	<u>\$ 215,147</u>	<u>\$ 535,852</u>	<u>\$ 720,379</u>

(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：

	108.09.30	107.12.31	107.09.30
一年內	\$ 24,222	\$ 23,347	\$ 23,347
一年至五年	100,202	99,283	98,685
五年以上	32,175	51,480	57,915
	<u>\$ 156,599</u>	<u>\$ 174,110</u>	<u>\$ 179,947</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。

民國一〇八年及一〇七年前三季營業租賃列報於損益之費用皆為分別為13,962仟元及16,676仟元。

(十六)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20,199仟元。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

合併公司民國一〇八年及一〇七年前三季列報費用金額分別為191仟元及296仟元，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一〇八年及一〇七年九月三十日後之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額分別為719仟元及1,954仟元。

2. 確定提撥計畫

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

合併公司民國一〇八年及一〇七年前三季確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為3,136仟元及2,964仟元。

3. 員工短期帶薪休假準備請參閱附註六(十四)。

(十七)股本

1. 截至民國一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及一〇七年九月三十日止，本公司額定股本均為3,000,000仟元，已發行股本分別為2,449,919仟元、2,227,199仟元及2,227,199仟元，每股面額10元，分別為244,992仟股、222,720仟股及222,720仟股。

2. 本公司一〇八年六月股東會決議盈餘轉增資 222,720 仟元，上項增資業經行政院金融監督管理委員會證券期貨局於一〇八年七月十五日核准生效，並於一〇八年九月十九日經經濟部商業司核准。

(十八)資本公積

	108.09.30	107.12.31	107.09.30
發行股票溢價	\$ 1,148	\$ 1,148	\$ 1,148
庫藏股票交易	255,727	240,583	240,582
實際取得或處分子公司股 權價格與帳面價值差額	38,833	29,926	—
其 他	346	339	339
	<u>\$ 296,054</u>	<u>\$ 271,996</u>	<u>\$ 242,069</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. 本公司股東常會分別於一〇八年六月六日及一〇七年六月八日經股東會決議通過一〇七年度及一〇六年度盈餘分配議案如下：

	一〇七年度		一〇六年度	
	金額	每股股利(元)	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 92,833		\$ 27,928	
現金股利	445,440	\$ 2.0	267,264	\$ 1.2
股票股利	222,720	1.0	—	—
	<u>\$ 760,993</u>		<u>\$ 295,192</u>	

3. 有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六(二十四)。
4. 法定盈餘公積應提撥至其總額達實收資本總額為止。法定盈餘公積除彌補公司虧損外，公司無虧損者，得以法定盈餘公積超過實收資本額百分之二十五之部分，按股東原有股份之比例發給新股或現金。

(二十)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，民國一〇八年九月三十日、一〇七年底及一〇七年九月三十日金額按持股比例計算分別為 25,317 仟元、25,317 仟元及 25,317 仟元，股數分別為 8,329 仟股、7,572 仟股及 7,572 仟股。

(二十一)客戶合約之收入

1. 收入之細分

	一〇八年第三季			
	建設部門	營造部門	旅館部門	合計
主要地區市場：				
臺灣	\$ 243,672	\$ 204,960	\$ 15,096	\$ 463,728
主要商品/服務線：				
商品銷售(銷售房地)	\$ 178,742	\$ —	\$ —	\$ 178,742
工程收入	—	204,960	—	204,960
租賃收入	53,884	—	—	53,884
勞務收入	11,046	—	—	11,046
旅宿收入	—	—	10,441	10,441
餐飲收入	—	—	4,655	4,655
	<u>\$ 243,672</u>	<u>\$ 204,960</u>	<u>\$ 15,096</u>	<u>\$ 463,728</u>
合約類型：				
固定價格合約	\$ 232,626	\$ 204,960	\$ 15,096	\$ 452,682
依勞務提供計價合約	11,046	—	—	11,046
	<u>\$ 243,672</u>	<u>\$ 204,960</u>	<u>\$ 15,096</u>	<u>\$ 463,728</u>
收入認列時點				
於某一時點移轉之商品	\$ 232,626	\$ —	\$ —	\$ 232,626
隨時間逐步移轉之勞務	11,046	—	15,096	26,142
隨時間逐步移轉之工程	—	204,960	—	204,960
	<u>\$ 243,672</u>	<u>\$ 204,960</u>	<u>\$ 15,096</u>	<u>\$ 463,728</u>

一〇八年前三季

	建設部門	營造部門	旅館部門	合計
主要地區市場：				
臺灣	\$ 1,226,711	\$ 549,334	\$ 32,837	\$ 1,808,882
主要商品/服務線：				
商品銷售(銷售房地)	\$ 1,058,946	\$ —	\$ —	\$ 1,058,946
工程收入	—	549,334	—	549,334
租賃收入	134,128	—	—	134,128
勞務收入	33,637	—	—	33,637
旅宿收入	—	—	27,442	27,442
餐飲收入	—	—	5,395	5,395
	<u>\$ 1,226,711</u>	<u>\$ 549,334</u>	<u>\$ 32,837</u>	<u>\$ 1,808,882</u>
合約類型：				
固定價格合約	\$ 1,193,074	\$ 549,334	\$ 32,837	\$ 1,775,245
依勞務提供計價合約	33,637	—	—	33,637
	<u>\$ 1,226,711</u>	<u>\$ 549,334</u>	<u>\$ 32,837</u>	<u>\$ 1,808,882</u>
收入認列時點				
於某一時點移轉之商品	\$ 1,193,074	\$ —	\$ —	\$ 1,193,074
隨時間逐步移轉之勞務	33,637	—	32,837	66,474
隨時間逐步移轉之工程	—	549,334	—	549,334
	<u>\$ 1,226,711</u>	<u>\$ 549,334</u>	<u>\$ 32,837</u>	<u>\$ 1,808,882</u>

一〇七年第三季

	建設部門	營造部門	合計
主要地區市場：			
臺灣	\$ 864,808	\$ 130,726	\$ 995,574
主要商品/服務線：			
商品銷售(銷售房地)	\$ 816,929	\$ —	\$ 816,929
工程收入	—	130,726	130,726
租賃收入	40,773	—	40,773
勞務收入	7,106	—	7,106
	<u>\$ 864,808</u>	<u>\$ 130,726</u>	<u>\$ 995,534</u>
合約類型：			
固定價格合約	\$ 857,702	\$ 130,726	\$ 988,428
依勞務提供計價合約	7,106	—	7,106
	<u>\$ 864,808</u>	<u>\$ 130,726</u>	<u>\$ 995,534</u>
收入認列時點			
於某一時點移轉之商品	\$ 816,929	\$ —	\$ 816,929
隨時間逐步移轉之勞務	47,879	—	47,879
隨時間逐步移轉之工程	—	130,726	130,726
	<u>\$ 864,808</u>	<u>\$ 130,726</u>	<u>\$ 995,534</u>

	一〇七年前三季		
	建設部門	營造部門	合計
主要地區市場：			
臺灣	\$ 2,090,714	\$ 504,611	\$ 2,595,325
主要商品/服務線：			
商品銷售(銷售房地)	\$ 1,956,271	\$ —	\$ 1,956,271
工程收入	—	504,611	504,611
租賃收入	104,658	—	104,658
勞務收入	29,785	—	29,785
	\$ 2,090,714	\$ 504,611	\$ 2,595,325
合約類型：			
固定價格合約	\$ 2,060,929	\$ 504,611	\$ 2,565,540
依勞務提供計價合約	29,785	—	29,785
	\$ 2,090,714	\$ 504,611	\$ 2,595,325
收入認列時點			
於某一時點移轉之商品	\$ 1,956,271	\$ —	\$ 1,956,271
隨時間逐步移轉之勞務	134,443	—	134,443
隨時間逐步移轉之工程	—	504,611	504,611
	\$ 2,090,714	\$ 504,611	\$ 2,595,325

2. 合約餘額

	108.09.30	107.12.31	107.09.30
合約資產-承攬工程	\$ 6,438	\$ 2,269	\$ 1,701
減：備抵損失	—	—	—
	\$ 6,438	\$ 2,269	\$ 1,701
合約負債-銷售房地	\$ 1,041,163	\$ 628,870	\$ 914,398
合約負債-租賃	8,170	5,386	5,162
	\$ 1,049,333	\$ 634,256	\$ 919,560

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(二)。

合約資產及合約負債之變動主要係源自合併公司移轉商品或勞務與客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，民國一〇八年一月一日至九月三十日並無其他重大變動之情形。

(二十二) 營業成本

	一〇八年第三季	一〇七年第三季	一〇八年前三季	一〇七年前三季
租賃成本	\$ 30,277	\$ 28,123	\$ 92,658	\$ 71,748
營建成本	294,178	627,400	1,181,097	1,726,481
勞務成本	652	901	1,829	2,673
存貨跌價損失	—	—	—	1,090
旅宿成本	2,971	—	7,146	—
餐飲成本	3,284	—	6,775	—
	\$ 331,362	\$ 656,424	\$ 1,289,505	\$ 1,801,992

(二十三)營業外收入及支出

1. 其他收入

	一〇八年第三季	一〇七年第三季	一〇八年前三季	一〇七年前三季
利息收入	\$ 905	\$ 59	\$ 1,337	\$ 187
股利收入	—	—	289	396
其他收入-其他	18,924	20,866	19,476	27,968
	<u>\$ 19,829</u>	<u>\$ 20,925</u>	<u>\$ 21,102</u>	<u>\$ 28,551</u>

2. 其他利益及損失

	一〇八年第三季	一〇七年第三季	一〇八年前三季	一〇七年前三季
其他損失	(\$ 395)	\$ —	(\$ 932)	(\$ 296)
報廢損失	(1)	—	(7)	(9)
透過損益按公允 價值衡量之金融 資產淨損益	—	758	—	758
外幣兌換損失	—	—	(2)	—
	<u>(\$ 396)</u>	<u>\$ 758</u>	<u>(\$ 941)</u>	<u>\$ 453</u>

3. 財務成本

	一〇八年第三季	一〇七年第三季	一〇八年前三季	一〇七年前三季
利息費用	\$ 22,773	\$ 17,788	\$ 58,491	\$ 51,051
減：符合要件之 資產資本化金額	(13,030)	(10,141)	(29,296)	(39,237)
租賃負債 利息費用	—	—	—	—
	<u>\$ 9,743</u>	<u>\$ 7,647</u>	<u>\$ 29,195</u>	<u>\$ 11,814</u>

(二十四)本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用

	一〇八年第三季		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 6,398	\$ 20,046	\$ 26,444
勞健保費用	705	3,349	4,054
退休金費用	406	886	1,292
董事酬金	—	1,759	1,759
其他員工福利費用	248	720	968
折舊費用	26,257	3,954	30,211
攤銷費用	—	86	86

	一 〇 七 年 第 三 季		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 8,872	\$ 32,878	\$ 41,750
勞健保費用	595	1,579	2,174
退休金費用	394	671	1,065
董事酬金	—	5,398	5,398
其他員工福利費用	264	1,263	1,527
折舊費用	8,188	1,422	9,610
攤銷費用	—	56	56

	一 〇 八 年 前 三 季		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 15,547	\$ 58,072	\$ 73,619
勞健保費用	1,418	6,609	8,027
退休金費用	822	2,505	3,327
董事酬金	—	7,211	7,211
其他員工福利費用	495	2,720	3,215
折舊費用	73,620	11,418	85,038
攤銷費用	—	248	248

	一 〇 七 年 前 三 季		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 25,610	\$ 77,927	\$ 103,537
勞健保費用	1,630	3,926	5,556
退休金費用	1,209	2,052	3,261
董事酬金	—	12,058	12,058
其他員工福利費用	815	3,963	4,778
折舊費用	24,539	4,304	28,843
攤銷費用	—	192	192

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

本公司民國一〇八年前三季員工酬勞及董事酬勞係按當年度稅前淨利扣除員工酬勞及董事酬勞前之金額按比率估列，民國一〇八年前三季估列金額皆為 5,886 仟元。本公司民國一〇七年前三季員工酬勞及董監酬勞係按當年度稅前淨利扣除員工酬勞及董監酬勞前之一定比率估列，民國一〇七年前三季估列金額皆為 13,039 仟元。年度合併財務報表通過發布日後若金額有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

依民國一〇八年三月十五日經董事會決議之民國一〇七年度員工酬勞及董監酬勞金額皆為 21,117 仟元，與民國一〇七年度財務報告認列之金額一致，以現金方式發放。

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

截至 108 年及 107 年 9 月 30 日止，本公司員工人數分別為 145 人及 103 人，其中未兼任員工之董事人數分別為 11 人及 8 人。

(二十五)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。

合併公司民國一〇八年及一〇七年前三季之所得稅費用明細如下：

1. 所得稅

(1) 會計所得與課稅所得調節說明如下：

	一〇八年前三季	一〇七年前三季
會計所得	\$ 286,272	\$ 632,389
土地免稅(所得)損失	(274,504)	(577,246)
採權益法認列之投資損失	(15,430)	(17,814)
IFRS 與稅法差異數	52,655	(94,980)
暫時性差異	(21,684)	209,817
其他	(19,221)	(8,878)
課稅所得額	<u>\$ 8,088</u>	<u>\$ 143,288</u>

(2) 所得稅費用組成部分如下：

	一〇八年第三季	一〇七年第三季
本期所得稅：		
本期所得產生之所得稅	\$ 6,117	\$ 18,269
土地增值稅計入本期所得稅	929	23,392
以前年度所得稅費用於當年度之調整	850	11,469
本期所得稅總額	<u>7,896</u>	<u>53,130</u>
遞延所得稅		
暫時性差異之原始產生及迴轉	5,022	(31,647)
繼續營業部門所得稅費用(利益)	<u>\$ 12,918</u>	<u>\$ 21,483</u>
	一〇八年前三季	一〇七年前三季
本期所得稅：		
本期所得產生之所得稅	\$ 6,911	\$ 35,546
土地增值稅計入本期所得稅	3,656	67,090
以前年度所得稅費用於當年度之調整	850	11,469
未分配盈餘加徵所得稅	8,491	—
本期所得稅總額	<u>19,908</u>	<u>114,105</u>
遞延所得稅		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(4,947)	(50,188)
繼續營業部門所得稅費用	<u>\$ 14,961</u>	<u>\$ 63,917</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. 所得稅申報核定情形

截至民國一〇八年九月三十日，本公司及子公司之營利事業所得稅申報核定情形如下：

	所得稅申報核定情形
本公司	核定至民國一〇六年度
子公司-建高工程(股)公司	核定至民國一〇六年度
子公司-台大興興業(股)公司	核定至民國一〇六年度
子公司-順鼎建設(股)公司	核定至民國一〇六年度

(二十六)每股盈餘

計算每股盈餘之分子及分母揭露如下：

	一〇八年	第三季	
	稅後金額	加權平均流通在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
屬於普通股股東之本年度盈餘	\$ 49,388	222,320	\$ 0.22
	一〇七年	第三季	
	稅後金額	加權平均流通在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
屬於普通股股東之本年度盈餘	\$ 259,600	222,320	\$ 1.17
	一〇八年	前三季	
	稅後金額	加權平均流通在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
屬於普通股股東之本年度盈餘	\$ 271,310	222,320	\$ 1.22
	一〇七年	前三季	
	稅後金額	加權平均流通在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
屬於普通股股東之本年度盈餘	\$ 568,472	222,320	\$ 2.56

(二十七)與非控制權益之交易

1. 本公司於民國一〇八年八月以議價方式取得子公司-順鼎建設(股)公司之股權，對價總額為 22,400 仟元，相關非控制權益於出售日之帳面金額為 31,740 仟元，該等交易減少非控制權益 31,740 仟元，歸屬於母公司之業主權益增加 9,340 仟元。
2. 綜上所述，本公司民國一〇八年度及一〇七年度因與非控制權益之交易而產生之資本公積明細如下：

	一〇八年前三季	一〇七年前三季
取得非控制權益：		
取得非控制權益之帳面價值	\$ 31,740	\$ —
支付與非控制權益之對價	(22,400)	—
資本公積-取得或處分子公司股權價格與帳面金額差額	\$ 9,340	\$ —

(二十八)非現金交易及投資及籌資活動

合併公司來自籌資活動之負債之調節如下表：

	108.01.01	現金流量	非現金之變動	108.09.30
短期借款	\$ 91,000	\$ 919,360	\$ —	\$ 1,010,360
應付短期票券	3,380,300	371,000	—	3,751,300
租賃負債	610,995	(57,342)	—	553,653

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
巫文	傑	其他關係人
王力	慶	其他關係人
巫承	勳	其他關係人(108年6月6日解任)
林益	任	其他關係人
巫國	想	其他關係人
林嘉	典	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

順天建設(股)公司為本公司之母公司及最終控制者。

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

(二)本公司與其他關係人間之交易明細揭露如下：

1. 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	
	108年前三季	107年前三季
其他關係人	\$ 55,717	\$ —

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。

	在建土地	
	108年09月30日	107年09月30日
其他關係人	\$ 272,894	\$ —

	合約負債	
	108年09月30日	107年09月30日
其他關係人	\$ 930	\$ 17,116

	租賃負債-流動	
	108年09月30日	107年09月30日
其他關係人	\$ 120	\$ —

	租賃負債-非流動	
	108年09月30日	107年09月30日
其他關係人	\$ 990	\$ —

		捐贈支出	
		108年09月30日	107年09月30日
其他關係人		\$ 500	\$ —
		其他收入	
		108年09月30日	107年09月30日
其他關係人		\$ 4,479	\$ —

2. 主要管理階層薪酬資訊

	一〇八年第三季	一〇七年第三季	一〇八年前三季	一〇七年期三季
短期員工福利	\$ 2,210	\$ 2,110	\$ 6,751	\$ 6,551
退職後福利	96	92	278	275
合計	\$ 2,306	\$ 2,202	\$ 7,029	\$ 6,826

3. 其他

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

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

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

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

八、質押之資產

下列資產業已提供作為銀行借款之擔保品或其用途受到限制：

資產名稱	108.09.30	107.12.31	107.09.30	擔保用途
不動產、廠房及設備及投資性不動產	\$ 2,586,996	\$ 2,180,588	\$ 2,368,999	短期借款、商業本票
營建用地	1,422,143	1,759,271	1,759,270	短期借款、商業本票
在建土地	2,408,072	1,261,717	1,156,170	商業本票
待售房地	418,751	1,056,098	186,160	商業本票
其他流動資產	550,328	581,464	786,288	銀行存款、工程存出保證金
其他非流動資產	65,336	65,336	65,336	存出保證金
	\$ 7,451,626	\$ 6,904,474	\$ 6,322,223	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾：

本公司及子公司截至民國一〇八年九月三十日承諾事項及或有事項包括：

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

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

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

	合約期間
經濟部	108.02.01 ~112.01.31

- (三) 本公司為所推出工程與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款如下：

	108.09.30	107.12.31	107.09.30
已簽訂之銷售合約價	\$ 6,468,819	\$ 2,398,409	\$ 3,596,835
已依約收取金額	\$ 974,374	\$ 554,886	\$ 914,398

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

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

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

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

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

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

- (十) 子公司-建高工程(股)公司於民國一〇八年九月三十日承攬中重大工程契約總額為 1,955,437 仟元，並已依約收取款項為 1,243,102 仟元。

- (十一) 子公司-建高工程(股)公司向銀行申請貸款所開立之保證票據計 50,000 仟元；另向票券公司發行商業本票所開立之保證票據計 150,000 仟元。

- (十二) 子公司-建高工程(股)公司與中台灣營造(股)公司於一〇四年十二月簽訂雲林科技工業區開發工程(石榴班區)配水池等工程承攬契約，一〇八年度追加後，契約總價款變更為新台幣 306,135 仟元(含稅)，截至民國一〇八年九月底止，未認列合約承諾為 9,943 仟元。

- (十三) 子公司-建高工程(股)公司與中台灣營造(股)公司於一〇六年九月簽訂雲林科技工業區聯外道路(二)工程承攬契約，一〇八年度追加後，契約總價款變更為新台幣 694,793 仟元(含稅)，截至民國一〇八年九月底止，未認列合約承諾為 134,238 仟元。

- (十四) 子公司-建高工程(股)公司與中台灣營造(股)公司於一〇八年四月簽訂台南科技工業區工程承攬契約，契約總價款為新台幣 328,926 仟元(含稅)，截至民國一〇八年九月底止，未認列合約承諾為 209,764 仟元。

(十五)子公司-順鼎建設(股)公司截至民國一〇八年九月三十日與第三人等 28 人簽訂合建契約書，同意共同興建坐落於新北市三重區三重段 328 地號等土地之住宅大樓，並已支付 106,242 仟元做為合建履約保證金。

(十六)子公司-順鼎建設(股)公司向兆豐票券金融(股)公司-台北分公司發行商業本票所開立之保證票據計 1,058,200 仟元。

(十七)子公司-順天環匯企業(股)公司向兆豐票券金融(股)公司-台中分公司發行商業本票所開立之保證票據計 252,000 仟元。

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

十、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：

	一〇八年九月三十日				
	帳面金額	合約現金流量	一年以內	一至五年	五年以上
非衍生金融負債					
銀行借款	\$ 1,010,360	\$ 1,010,360	\$ 1,010,360	\$ —	\$ —
應付短期票券	3,748,663	3,751,300	3,751,300	—	—
應付票據(含關係人)	197,614	197,614	197,569	45	—
應付帳款(含關係人)	214,817	214,817	17,452	197,365	—
其他應付款	556,971	556,971	556,915	56	—
存入保證金	26,086	26,086	9,151	12,947	3,988
	<u>\$ 5,754,511</u>	<u>\$ 5,757,148</u>	<u>\$ 5,542,747</u>	<u>\$ 210,413</u>	<u>\$ 3,988</u>

	一〇七年十二月三十一日				
	帳面金額	合約現金流量	一年以內	一至五年	五年以上
非衍生金融負債					
銀行借款	\$ 91,000	\$ 91,000	\$ 91,000	\$ —	\$ —
應付短期票券	3,378,196	3,380,300	3,380,300	—	—
應付票據(含關係人)	187,037	187,037	186,933	104	—
應付帳款(含關係人)	388,170	388,170	41,143	347,027	—
其他應付款	272,747	272,747	271,288	391	1,068
存入保證金	26,025	26,025	6,890	14,854	4,281
	<u>\$ 4,343,175</u>	<u>\$ 4,345,279</u>	<u>\$ 3,977,554</u>	<u>\$ 362,376</u>	<u>\$ 5,349</u>

一〇七年九月三十日

	合 約				
	帳 面 金 額	現 金 流 量	一 年 以 內	一 至 五 年	五 年 以 上
非衍生金融負債					
銀行借款	\$ 77,000	\$ 77,000	\$ 77,000	\$ —	\$ —
應付短期票券	3,880,985	3,882,300	3,882,300	—	—
應付票據(含關係人)	142,059	142,059	141,868	191	—
應付帳款(含關係人)	446,497	446,497	9,911	436,586	—
其他應付款	207,311	207,311	206,190	57	1,064
存入保證金	25,503	25,503	5,273	15,879	4,351
	<u>\$ 4,779,355</u>	<u>\$ 4,780,670</u>	<u>\$ 4,322,542</u>	<u>\$ 452,713</u>	<u>\$ 5,415</u>

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，本公司於民國一〇八年及一〇七年前三季之淨利將分別增加/減少 4,759 仟元及 3,958 仟元。

(三)公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

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

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

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

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

3. 公允價值資訊

(1) 金融工具之種類及公允價值

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

	108.09.30				
	帳面 金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之 非衍生金融資產	\$ 11,222	\$ —	\$ —	\$ 11,222	\$ 11,222
小計	11,222	—	—	11,222	11,222
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	505,195	—	—	—	—
應收票據及應收帳款(含關係人)	312,482	—	—	—	—
其他應收款	769	—	—	—	—
工程存出保證金	142,031	—	—	—	—
其他金融資產-受限制銀行存款	547,022	—	—	—	—
小計	1,507,499	—	—	—	—
金融資產合計	\$ 1,518,721	\$ —	\$ —	\$ 11,222	\$ 11,222
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 1,010,360	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —
應付短期票券	3,748,663	—	—	—	—
應付票據及應付帳款	412,431	—	—	—	—
其他應付款	556,971	—	—	—	—
租賃負債-流動	57,129	—	—	—	—
暫收款	207,377	—	—	—	—
租賃負債-非流動	496,524	—	—	—	—
存入保證金	26,086	—	—	—	—
小計	6,515,541	—	—	—	—
金融負債合計	\$ 6,515,541	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —

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	11,222	—	—	11,222	11,222
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	142,998	—	—	—	—
應收票據及應收帳款	334,784	—	—	—	—
其他應收款	34	—	—	—	—
工程存出保證金	136,840	—	—	—	—
其他金融資產-受限制銀行存款	578,838	—	—	—	—
小計	1,193,494	—	—	—	—
金融資產合計	\$ 1,204,716	\$ —	\$ —	\$ 11,222	\$ 11,222
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 91,000	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —
應付短期票券	3,378,196	—	—	—	—
應付票據及應付帳款	575,207	—	—	—	—
其他應付款	272,747	—	—	—	—
暫收款	518,971	—	—	—	—
存入保證金	26,025	—	—	—	—
小計	4,862,146	—	—	—	—
金融負債合計	\$ 4,862,146	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —

107.09.30

	帳面 金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之 非衍生金融資產	\$ 11,222	\$ —	\$ —	\$ 11,222	\$ 11,222
小計	11,222	—	—	11,222	11,222
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	39,387	—	—	—	—
應收票據及應收帳款	297,412	—	—	—	—
其他應收款	268	—	—	—	—
工程存出保證金	111,676	—	—	—	—
其他金融資產-受限制銀行存款	784,367	—	—	—	—
小計	1,233,110	—	—	—	—
金融資產合計	\$ 1,244,332	\$ —	\$ —	\$ 11,222	\$ 11,222
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 77,000	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —
應付短期票券	3,880,985	—	—	—	—
應付票據及應付帳款	588,556	—	—	—	—
其他應付款	207,311	—	—	—	—
暫收款	696,083	—	—	—	—
存入保證金	25,503	—	—	—	—
小計	5,475,438	—	—	—	—
金融負債合計	\$ 5,475,438	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —

4. 按公允價值衡量或揭露金融工具之公允價值評價技術

(1) 非衍生金融工具

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

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

合併公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

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

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

5. 民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日無第一等級與第二等級間之任何移轉。
6. 民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日無自第三等級轉入及轉出之情形。

(四)財務風險管理目的及政策

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

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

(五)信用風險管理

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

營運相關信用風險

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

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

財務信用風險

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

十三、附註揭露事項：

民國一〇八年前三季，合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

(一) 重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：無。
3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部份)：附表一。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
5. 取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上：附表二。
6. 處分不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上：附表三。
8. 應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上：附表四。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 其他：母子公司間業務關係及重要交易往來情形：附表五。

(二) 轉投資事項相關資訊

被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊：附表六。

(三) 大陸投資資訊：無。

附表一：期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)

民國一〇八年度九月三十日：

單位：新台幣仟元

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

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

註2：有價證券發行人非屬關係人者，該欄免填。

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

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

民國一〇八年度前三季：

單位：新台幣仟元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價 款 支 付 情 形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項	
							所 有 人	與 發 行 人 之 關 係	移 日	轉 期				金 額
順天建設(股)公司	在建土地	108.02.27	1,102,600 (含稅)	1,102,600 (含稅)	楊○賢等 18人	有	三 聯 成 實 業 (股) 公 司	無	103.01.06		92,775 (含稅)	依規定應鑑價並取具鑑價報告，其鑑價金額為\$1,113,649仟元。	取得目的： 建屋出售 目前使用情形： 無	無

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

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

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

附表三：與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上

民國一〇八年度前三季：

單位：新台幣仟元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因(註1)		應收(付)票據、帳款		備註(註2)
			進(銷)貨	金額	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)	210,712	99.75%	依工程合約付款	—	—	應付票據	85.69%	註、註4
									103,898		
									應付帳款	82.02%	註、註4
									97,005		

註：建高工程股份有限公司民國一〇八年度前三季認列營建收入-台南工業區 149,337 仟元係帳列本公司代付款-代辦土地開發。

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

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

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

註4：編製本合併財務報告時業已銷除。

附表四：應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上
民國一〇八年度前三季：

單位：新台幣仟元

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人款項 餘額	週轉率(次)	逾期應收關係人款項		應收關係人款項 期後收回金額	提列備抵 呆帳金額
					金額	處理方式		
建高工程 股份有限公司	順天建設 股份有限公司	母公司	應收票據 103,898	4.05	—	—	54,270	—
			應收帳款 97,005		—	—	14,750	—

附表五：母子公司間業務關係及重要交易往來情形

民國一〇八年度前三季：

單位：新台幣仟元

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註二)	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營收或 總資產之比率 (註三)
0	順天建設股份有限公司	建高工程股份有限公司	1	其他應付款	15,144	依一般正常交易條件	0.1%
0	順天建設股份有限公司	建高工程股份有限公司	2	在建房地	297,427	依一般正常交易條件	2.5%
0	順天建設股份有限公司	建高工程股份有限公司	2	待售房地	28,170	依一般正常交易條件	0.2%
0	順天建設股份有限公司	建高工程股份有限公司	2	代付款	159,725	依一般正常交易條件	1.3%
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	129,318	依一般正常交易條件	7.1%
0	順天建設股份有限公司	順鼎建設股份有限公司	2	在建房地	18,734	依一般正常交易條件	0.2%
0	順天建設股份有限公司	順鼎建設股份有限公司	1	其他應收款	18,734	依一般正常交易條件	0.2%
0	順天建設股份有限公司	順鼎建設股份有限公司	1	代付款	166,841	依一般正常交易條件	1.4%
0	順天建設股份有限公司	順鼎建設股份有限公司	1	利息收入	3,268	依一般正常交易條件	0.2%
0	順天建設股份有限公司	順天環匯企業股份有限公司	1	應收帳款	14,259	依一般正常交易條件	0.1%
0	順天建設股份有限公司	順天環匯企業股份有限公司	1	應付帳款	11,841	依一般正常交易條件	0.1%
1	建高工程股份有限公司	順天建設股份有限公司	2	應收票據	103,898	依一般正常交易條件	0.9%
1	建高工程股份有限公司	順天建設股份有限公司	2	應收帳款	97,005	依一般正常交易條件	0.8%
1	建高工程股份有限公司	順天建設股份有限公司	2	使用權資產	15,782	依一般正常交易條件	0.1%
1	建高工程股份有限公司	順天建設股份有限公司	2	合約負債	291,182	依一般正常交易條件	2.4%
1	建高工程股份有限公司	順天建設股份有限公司	2	租賃負債-非流動	12,826	依一般正常交易條件	0.1%
1	建高工程股份有限公司	順天建設股份有限公司	2	營業收入	121,696	依一般正常交易條件	6.7%
2	順鼎建設股份有限公司	順天建設股份有限公司	2	應付帳款	185,575	依一般正常交易條件	1.5%
3	順天環匯企業股份有限公司	順天建設股份有限公司	2	不動產、廠房及設備	126,257	依一般正常交易條件	1.0%
3	順天環匯企業股份有限公司	順天建設股份有限公司	2	營業收入	10,000	依一般正常交易條件	0.6%
3	順天環匯企業股份有限公司	順天建設股份有限公司	2	應收帳款	11,865	依一般正常交易條件	0.1%

註1：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2：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可(若係母子公司間或各子公司間之同一筆交易，則無須重複揭露。如：母公司對子公司之交易，若母公司已揭露，則子公司部分無須重複揭露；子公司對子公司之交易，若其一子公司已揭露，則另一子公司無須重複揭露)：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

註3：交易往來金額佔合併總收入或總資產比率之計算，若屬資產負債科目者，以期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。

註4：本表之重要交易往來情形得由公司依重大性原則決定是否須列示。

附表六：被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊

民國一〇八年度前三季：

單位：新台幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱 (註 1、2)	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期 末 持 有		被投資公司 本期損益 (註 2、(2))	本期認列之 投資(損)益 (註 2、(3))	備 註	
				本 期 末	去 年 底	股 數	比 率				帳 金
順天建設(股)公司	建高工程股份有限公司	中華民國	1. 土木建築營造業。 2. 建築材料買賣。	133,003	133,003	18,116	100.00%	182,996	22,626	15,857	子公司 (註 3)
順天建設(股)公司	台大興興業股份有限公司	中華民國	1. 住宅及大樓開發租售。 2. 都市更新重建業。	24,213	23,252	2,427	95.16%	22,370	(83)	(79)	子公司 (註 3)
順天建設(股)公司	順鼎建設股份有限公司	中華民國	1. 住宅及大樓開發租售。 2. 都市更新重建業。	447,650	297,250	48,800	85.61%	465,118	(717)	(3,854)	子公司 (註 3)
順天建設(股)公司	順天環匯企業股份有限公司	中華民國	1. 旅館業	150,000	150,000	15,000	100.00%	23,460	3,506	3,506	子公司 (註 3)

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

註 2：非屬註 1 所述情形者，依下列規定填寫：

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

註 3：編製本合併財務報告時業已銷除。

十四、部門資訊

本公司(建設部門)及子公司(營造部門)民國一〇八年及一〇七年前三季有關部門資訊列示如下：

	一	〇	八	年	前	三	季
	建設部門	營造部門	旅館部門		調整及沖銷	合	併
收入							
來自外部客戶收入	\$ 1,226,711	\$ 549,334	\$ 32,837		\$ —	\$ 1,808,882	
部門間收入(註1)	1,785	121,695	10,246		(133,726)	—	
收入合計	<u>\$ 1,228,496</u>	<u>\$ 671,029</u>	<u>\$ 43,083</u>		<u>(\$ 133,726)</u>	<u>\$ 1,808,882</u>	
部門損益	<u>\$ 270,646</u>	<u>\$ 22,626</u>	<u>\$ 3,506</u>		<u>(\$ 25,468)</u>	<u>\$ 271,310</u>	
部門資產	<u>\$ 12,354,898</u>	<u>\$ 986,798</u>	<u>\$ 396,460</u>		<u>(\$ 1,634,728)</u>	<u>\$ 12,103,428</u>	
	一	〇	七	年	前	三	季
	建設部門	營造部門	旅館部門		調整及沖銷	合	併
收入							
來自外部客戶收入	\$ 2,090,714	\$ 504,611	\$ —		\$ —	\$ 2,595,325	
部門間收入(註1)	352,424	907,906	—		(1,260,330)	—	
收入合計	<u>\$ 2,443,138</u>	<u>\$ 1,412,517</u>	<u>\$ —</u>		<u>(\$ 1,260,330)</u>	<u>\$ 2,595,325</u>	
部門損益	<u>\$ 567,253</u>	<u>\$ 33,721</u>	<u>\$ —</u>		<u>(\$ 32,502)</u>	<u>\$ 568,472</u>	
部門資產	<u>\$ 11,489,744</u>	<u>\$ 1,190,297</u>	<u>\$ —</u>		<u>(\$ 1,859,123)</u>	<u>\$ 10,820,918</u>	

註1：編製本合併財務報告時業已銷除。

合併公司有三個應報導部門：建設部門、營造部門及旅館部門，建設部門係委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓之出租出售、工業廠房開發出租及辦公大樓出租。營造部門係從事土木建築工程承攬及建築材料買賣。旅館部門係提供飯店相關業務。

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

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

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