

股票代碼

5525

順天建設股份有限公司

個 體 財 務 報 告

民國 108 年度及 107 年度

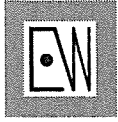
(內附會計師查核報告)

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		11-67
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		11-15
四、重大會計政策之彙總說明		15-30
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源		30-32
六、重要會計項目之說明		32-55
七、關係人交易		55-57
八、質押之資產		57
九、重大或有負債及未認列之合約承諾		57-58
十、重大之災害損失		58
十一、重大之期後事項		58
十二、其他		59-64
十三、附註揭露事項		64-68
(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		64
柒、重要會計項目明細表		69-102



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 108 年及 107 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表，以及個體財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則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 108 年及 107 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核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 108 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 108 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：

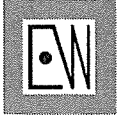
1. 針對銷貨及收款循環抽樣執行控制測試，及評估收入認列之會計政策是否依相關公報規定辦理。
2. 根據各建案別之收入、成本及毛利進行趨勢分析，並比較其前期及當期趨勢，以評估有無重大異常。
3. 針對所選取之營建收入檢視相關客戶之銷售合約及不動產移轉登記文件，與帳載資料及銷貨明細表核對是否一致，包括考量收款及沖轉對象是否與銷貨對象一致。
4. 評估銷貨收入交易是否已在適當的期間入帳，並已依相關公報及委任客戶收入認列政策適當分類與記載。

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(含審計委員會或監察人)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 108 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

廖年傑



會計師 黃祥穎

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 1 0 9 年 3 月 1 9 日


 順天建設股份有限公司
 個體資產負債表
 民國 108 年及 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	108 年 12 月 31 日		107 年 12 月 31 日	
		金額	%	金額	%
資 產					
11XX	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$ 123,767	1.1	\$ 34,761	0.4
1150	應收票據淨額(附註四及六)	1,574	—	433	—
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)	304,173	2.8	332,970	3.5
1180	應收帳款-關係人淨額 (附註四、五及七)	7,672	0.1	—	—
1200	其他應收款(附註四)	20,335	0.2	15,996	0.2
130X	存貨(附註四、五、六、七、八及九)	5,268,228	47.6	5,262,431	55.9
1410	預付款項	2,284	—	1,651	—
1470	其他流動資產 (附註四、六、七及八)	1,088,303	9.8	944,437	10.0
1480	取得合約之增額成本-流動 (附註四)	132,067	1.2	33,244	0.4
11XX	流動資產合計	6,948,403	62.8	6,626,340	70.4
15XX	非流動資產				
1510	透過損益按公允價值衡量之金融 資產-非流動(附註四及六)	11,222	0.1	11,222	0.1
1550	採用權益法之投資 (附註四、五及六)	707,096	6.4	501,568	5.3
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、六及八)	64,233	0.6	68,931	0.7
1755	使用權資產 (附註四及六)	34,539	0.3	—	—
1760	投資性不動產淨額 (附註四、六及八)	3,070,477	27.8	1,941,070	20.7
1780	無形資產(附註四及五)	266	—	288	—
1840	遞延所得稅資產 (附註四、五及六)	158,325	1.4	145,655	1.6
1900	其他非流動資產(附註八)	65,387	0.6	115,794	1.2
15XX	非流動資產淨額	4,111,545	37.2	2,784,528	29.6
1XXX	資產總額	\$ 11,059,948	100.0	\$ 9,410,868	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 108 年及 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

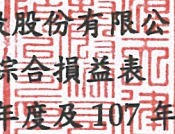
代碼	項目	108 年 12 月 31 日		107 年 12 月 31 日	
		金額	%	金額	%
負 債					
21XX	流動負債				
2100	短期借款(附註六、七、八及九)	\$ 1,057,154	9.6	\$ 91,000	1.0
2110	應付短期票券(附註六、七、八及九)	3,457,095	31.3	2,568,178	27.3
2130	合約負債-流動 (附註四、六、七及九)	1,035,797	9.4	560,300	5.9
2150	應付票據	8,702	0.1	14,989	0.2
2160	應付票據-關係人(附註七)	104,131	0.9	222,875	2.4
2170	應付帳款	8,348	0.1	10,463	0.1
2180	應付帳款-關係人(附註七)	34,774	0.3	561,218	5.9
2200	其他應付款(附註四)	116,202	1.0	243,138	2.6
2230	本期所得稅負債(附註四)	19,952	0.2	31,725	0.3
2250	負債準備-流動(附註四及六)	1,917	—	1,855	—
2280	租賃負債-流動 (附註四及六)	43,663	0.4	—	—
2399	其他流動負債-其他(附註六)	117,626	1.0	515,280	5.5
21XX	流動負債合計	6,005,361	54.3	4,821,021	51.2
25XX	非流動負債				
2580	租賃負債-非流動 (附註四及六)	490,211	4.4	—	—
2640	淨確定福利負債-非流動 (附註四、五及六)	7,735	0.1	15,039	0.1
2645	存入保證金	27,859	0.3	26,329	0.3
25XX	非流動負債合計	525,805	4.8	41,368	0.4
2XXX	負債總額	6,531,166	59.1	4,862,389	51.6
權 益					
31XX	歸屬於母公司業主之權益				
3100	股本(附註六)	2,449,919	22.1	2,227,199	23.7
3200	資本公積(附註六)	296,068	2.7	271,996	2.9
3300	保留盈餘(附註六)				
3310	法定盈餘公積	719,482	6.5	626,650	6.7
3350	未分配盈餘	1,088,644	9.8	1,447,951	15.4
3500	庫藏股票(附註四及六)	(25,331)	(0.2)	(25,317)	(0.3)
3XXX	權益總額	4,528,782	40.9	4,548,479	48.4
	負債及權益總額	\$ 11,059,948	100.0	\$ 9,410,868	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 108 年度及 107 年度

單位：新台幣仟元
 (除每股盈餘為新台幣元外)

代碼	項目	108年度		107年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註四、六及七)	\$ 1,752,826	100.0	\$ 3,739,865	100.0
5000	營業成本(附註六及七)	1,092,310	62.3	2,357,162	63.0
5900	營業毛利	660,516	37.7	1,382,703	37.0
5910	未實現銷貨利益	-	-	(126,257)	(3.4)
5920	已實現銷貨利益	623	-	156	-
5950	營業毛利淨額	661,139	37.7	1,256,602	33.6
6000	營業費用(附註七)				
6100	推銷費用	185,627	10.6	134,296	3.6
6200	管理費用	87,233	5.0	142,315	3.8
6000	營業費用合計	272,860	15.6	276,611	7.4
6900	營業利益	388,279	22.1	979,991	26.2
7000	營業外收入及支出				
7010	其他收入(附註六及七)	29,107	1.7	33,527	0.9
7020	其他利益及損失(附註六)	(20)	-	(4,996)	(0.1)
7050	財務成本(附註四及六)	(35,519)	(2.0)	(20,474)	(0.5)
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)	26,654	1.5	25,573	0.6
7000	營業外收入及支出合計	20,222	1.2	33,630	0.9
7900	稅前淨利	408,501	23.3	1,013,621	27.1
7950	所得稅費用(利益)(附註四、五及六)	15,775	(0.9)	85,296	2.3
8200	本期淨利	392,726	22.4	928,325	24.8
	其他綜合損益(淨額)				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再衡量數	1,730	0.1	3,328	0.1
8349	與不重分類之項目相關之所得稅(利益)(附註六)	793	-	836	-
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	937	0.1	2,492	0.1
8500	本期綜合損益總額	\$ 393,663	22.5	\$ 930,817	24.9
	每股盈餘(附註四及六)				
9750	基本每股盈餘	\$ 1.66		\$ 3.92	

(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108年及107年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項目	股本	資本公積	保留盈餘		庫藏股票	權益總額
			法定盈餘公積	未分配盈餘		
民國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：						
提列法定盈餘公積	-	-	27,928	(27,928)	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(267,264)	-	(267,264)
發放子公司股利視同未發放	-	9,087	-	-	-	9,087
以往年度未發放股利喪失請求權	-	4	-	-	-	4
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	29,927	-	-	-	29,927
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108年1月1日餘額	2,227,199	271,996	626,650	1,447,951	(25,317)	4,548,479
追溯適用之影響數	-	-	-	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
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)
股票股利	-	-	-	(222,720)	-	-
發放子公司股利視同未發放	-	15,144	-	-	-	15,144
以往年度未發放股利喪失請求權	-	7	-	-	-	7
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	8,907	-	-	-	8,907
子公司購入母公司之股票視為庫藏股票	-	14	-	-	(14)	-
108年度淨利	-	-	-	392,726	-	392,726
108年度稅後其他綜合損益	-	-	-	937	-	937
民國108年12月31日餘額	\$ 2,449,919	\$ 296,068	\$ 719,482	\$ 1,088,644	\$ (25,331)	\$ 4,528,782

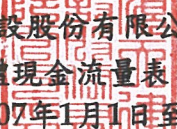
(請參閱後附個體財務報告附註)

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
 個體現金流量表
 民國108年及107年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	108年度	107年度
營業活動之現金流量		
本期稅前淨利	\$ 408,501	\$ 1,013,621
調整項目		
不影響現金流量之收益費損項目		
在建費用	9	11
租賃成本	95,604	32,625
營業成本-存貨跌價損失	-	1,060
折舊費用	14,145	5,273
攤銷費用	247	194
透過損益按公允價值衡量金融資產利益	-	(758)
股利收入	(288)	-
利息收入	(5,545)	(4,690)
利息費用	35,519	20,474
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	(26,654)	(25,573)
未實現銷貨利益(損失)	(623)	126,101
其他收入	(3,760)	(26,080)
處份及報廢不動產、廠房及設備損失	13	17
其他損失	-	5,408
調整項目合計	108,667	134,062
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	(1,140)	20,763
應收票據-關係人	417	(417)
應收帳款	30,033	(13,008)
應收帳款-關係人	(7,672)	4,708
其他應收款	31	(173)
存貨	(668,161)	1,620
預付款項	(633)	38,460
其他流動資產	(143,867)	891,881
取得合約之增額成本-流動	(98,823)	(8,780)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(889,815)	935,054
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債	475,500	(454,397)
應付票據	(6,287)	(2,758)
應付票據-關係人	(118,744)	82,251
應付帳款	(1,891)	6,543
應付帳款-關係人	(526,444)	(54,722)
其他應付款	(121,061)	180,191
其他流動負債	(397,584)	(996,219)
淨確定福利負債-非流動	(5,356)	(742)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(701,867)	(1,239,853)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(1,591,682)	(304,799)

(接次頁)

(承前頁)

營運產生之現金流入(流出)	(1,074,514)	842,884
收取之股利	288	25,696
收取之利息	1,176	321
支付之利息	(35,461)	(19,937)
支付之所得稅	(40,565)	(117,508)
營業活動之淨現金流入(流出)	(1,149,076)	731,456
<u>投資活動之現金流量</u>		
取得不動產、廠房及設備	(697)	-
取得投資性不動產	(3,182)	(1,026)
採權益法之長期股權投資增加	(151,361)	(221,750)
存出保證金(增加)減少	50,411	(50,415)
處分不動產、廠房及設備	7	-
取得無形資產	(225)	(202)
投資活動之淨現金流出	(105,047)	(273,393)
<u>籌資活動之現金流量</u>		
短期借款增加	966,154	33,000
應付短期票券增加(減少)	890,000	(212,000)
租賃負債本金減少	(70,150)	-
存入保證金增加	2,551	1,059
發放現金股利	(445,440)	(267,264)
庫藏股票買回成本	14	-
籌資活動之淨現金流入(流出)	1,343,129	(445,205)
本期現金及約當現金增加數	89,006	12,858
期初現金及約當現金餘額	34,761	21,903
期末現金及約當現金餘額	\$ 123,767	\$ 34,761

(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
個體財務報告附註
民國108年及民國107年12月31日

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

順天建設股份有限公司(以下簡稱本公司)設立於民國76年11月28日,主要經營委託營造廠商興建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93年11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109年3月19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108年起全面採用經金管會認可並於民國108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
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」。

本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108年1月1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

本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，本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

本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。

本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，並使用初次適用日本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。本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。本公司適用此方式於前述以外之其他所有租賃。

此外，本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，本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，本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，本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)、租賃負債及除列其他應付款之金額分別為 609,164 仟元、609,164 仟元及 6,955 仟元，併同追溯子公司保留盈餘 1,067 仟元，差額認列於保留盈餘 8,022 仟元。租賃負債係以本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個體財務報告揭露之營業租賃承諾金額	\$ 747,479
認列豁免：	
短期租賃	(4,659)
	<u>\$ 742,820</u>
以108.1.1增額借款利率折現後之金額	\$ 609,164
108.12.31認列之融資租賃負債金額	—
於108.1.1認列之租賃負債金額	<u>\$ 609,164</u>

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：

依據金管會民國108年7月29日金管證審字第1080323028號令，公開發行以上公司應自民國109年起全面採用經金管會認可並於民國109年生效之國際財務報導準則。相關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
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

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司之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
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	民國111年1月1日

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本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

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。

(八) 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。

(九) 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) 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。

(十一) 採用權益法之投資

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

子公司係指本公司具有控制之個體。

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

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

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

對前子公司剩餘投資係按喪失控制日之公允價值作為原始認列投資關聯企業之成本。

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

(十二) 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 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。

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。

(十三)租賃(民國 108 年 1 月 1 日開始適用)

1.租賃之判斷

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

- (1)該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指定或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且
- (2)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，本公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。惟，於承租土地及建物時，本公司選擇不區分非租賃組成部分而將租賃組成部分及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分處理。

2. 承租人

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

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

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

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

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

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

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

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

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

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

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

3. 出租人

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

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

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

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

(十四) 租賃(民國 108 年 1 月 1 日以前適用)

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) 客戶合約之收入

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

1. 房地銷售

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

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

2. 勞務服務收入

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

3. 財務組成部分

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

(二十) 客戶合約之成本

1. 取得合約之增額成本

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

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

(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五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

	108.12.31	107.12.31
現金：		
庫存現金及零用金	\$ 337	\$ 289
支票存款	97	109
活期存款	123,333	34,363
	<u>\$ 123,767</u>	<u>\$ 34,761</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

	108.12.31	107.12.31
應收票據—建設部門 —按攤銷後成本衡量	\$ 1,574	\$ 433
應收帳款—建設部門 —按攤銷後成本衡量 (含應收帳款關係人)	311,845	332,970
	<u>\$ 313,419</u>	<u>\$ 333,403</u>

1、本公司民國 108 年及 107 年 12 月 31 日針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。本公司民國 108 年及 107 年 12 月 31 日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

			108.12.31		
			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	\$ 313,569	—	\$ 150
			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	\$ 333,553	—	\$ 150

2、民國 108 年及 107 年 12 月 31 日並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

3、本公司應收帳款-代辦土地開發係應收估列代辦費收入，其明細如下：

	108.12.31	107.12.31	委託單位
雲林科技工業區	\$ 262,151	\$ 243,069	經濟部
台南科技工業區	28,763	—	經濟部
	\$ 290,914	\$ 243,069	

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

	108.12.31	107.12.31
待售房地	\$ 596,619	\$ 2,116,653
營建用地	1,528,132	2,329,290
在建房地	3,145,657	803,124
預付土地款	—	15,544
減：備抵存貨跌價	(2,180)	(2,180)
	\$ 5,268,228	\$ 5,262,431

1、當期認列存貨相關費損：

	108.12.31	107.12.31
已出售存貨成本	\$ 1,092,310	\$ 2,356,102
存貨跌價損失	—	1,060
	<u>\$ 1,092,310</u>	<u>\$ 2,357,162</u>

2、民國 107 年度因存貨淨變現價值減少而增加銷貨成本—存貨跌價損失為 1,060 仟元。

3、提供擔保情形請參閱附註八。

4、利息資本化之情形如下：

	108.12.31	107.12.31
待售房地	\$ —	\$ 9,616
營建用地	193	2,607
預付土地款	—	24
在建房地	29,518	11,333
	<u>\$ 29,711</u>	<u>\$ 23,580</u>
利率區間	<u>1.81%~1.91%</u>	<u>1.80%~1.84%</u>

5、民國 108 年底及 107 年底待售房地業經投保，投保金額分別為 106,480 仟元及 113,180 仟元。

6、關係人交易情形請參閱附註七。

(四) 其他流動資產

	108.12.31	107.12.31
暫付款	\$ 35,997	\$ 38,673
工程存出保證金	30,705	27,932
代付款-代辦土地開發	381,869	127,852
代付款-新北市三重段	166,841	166,841
其他代付款	8,206	4,301
其他金融資產-受限制銀行存款	464,685	578,838
	<u>\$ 1,088,303</u>	<u>\$ 944,437</u>

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

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

3.關係人交易情形請參閱附註七。

4.提供擔保情形請參閱附註八。

(五) 採用權益法之投資

本公司採用權益法之投資列示如下：

	108.12.31		107.12.31	
投資子公司	\$	707,096	\$	501,568
	\$	707,096	\$	501,568

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		
		108.12.31	107.12.31	108.12.31	107.12.31	
<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	\$ 194,927	\$ 151,361	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 臺北市 松山區	22,304	21,488	95.16%	95.12%	
順鼎建設(股)公司	重建業 住宅及大樓 開發、租售 、都市更新 臺北市 松山區	463,130	309,233	85.61%	80.00%	
順天環匯企業(股) 公司	重建業 旅館業 臺中市 西屯區	26,735	19,486	100.00%	100.00%	
		<u>\$ 707,096</u>	<u>\$ 501,568</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 108 年度及 107 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 29,565 仟元及 30,726 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 108 年度及 107 年度發放予該公司之現金股利分別為 15,144 仟元及 9,087 仟元。
- (3)本公司民國 108 年度及 107 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 11,594 仟元及 13,919 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 108 年度及 107 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 145 仟元及 130 仟元。
- (5)台大興興業股份有限公司於民國 108 年 8 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 95.12%增加至 95.16%。
- (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 108 年度及 107 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 5,842 仟元及 5,442 仟元。
- (7)本公司於民國 107 年 11 月 15 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%；民國 108 年 3 月辦理現金增資，依持股比例等比例增資，故股權仍為 80%；後於民國 108 年 8 月向鼎峰不動產開發有限公司，購入順鼎建設股份有限公司 5.61%股權，共 3,200 仟股，投資成本計 22,400 仟元，致使股權比例由 80%增加至 85.61%。
- (8)前述本公司於民國 107 年 11 月及 108 年 8 月以議價方式向鼎峰不動產開發有限公司分別以 22,400 仟元及 71,750 仟元購入順鼎建設股份有限公司 25%及 5.61%股權，帳面價值分別為 31,740 仟元及 101,676 仟元，係屬與非控制權益之交易，故實際取得子公司股權價格與帳面價值差異應直接認列為權益，本公司相應調增資本公積如下表：

	108 年度	107 年度
購入股份之帳面價值	\$ 31,740	\$ 101,676
支付之對價	(22,400)	(71,750)
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	\$ 29,926

(9)本公司於民國 107 年 5 月 15 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 107 年 8 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%。

(10)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 108 年度及 107 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)益分別為 6,626 仟元及(4,413)仟元。

(六) 透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
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

民國 108 年度及 107 年度按公允價值衡量認列於損益之金額分別為 0 仟元及 758 仟元。

(七) 不動產、廠房及設備

	<u>108.12.31</u>		<u>107.12.31</u>	
房屋及建築物	\$	58,395	\$	61,764
運輸設備		3,476		4,192
辦公設備		1,500		1,903
租賃資產		862		1,072
	<u>\$</u>	<u>64,233</u>	<u>\$</u>	<u>68,931</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>
成 本				
108.01.01 餘額	\$ 88,757	\$ 7,423	\$ 9,503	\$ 5,702
本期新增	—	572	—	125
本期處分	—	(193)	(30)	—
108.12.31 餘額	<u>\$ 88,757</u>	<u>\$ 7,802</u>	<u>\$ 9,473</u>	<u>\$ 5,827</u>
	<u>合 計</u>			
成 本				
108.01.01 餘額	\$ 111,385			
本期新增	697			
本期處分	(223)			
108.12.31 餘額	<u>\$ 111,859</u>			

	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃資產
<u>累計折舊及減損</u>				
108.01.01 餘額	\$ 26,993	\$ 3,231	\$ 7,600	\$ 4,630
折舊費用	3,369	1,273	403	335
本期處分	—	(178)	(30)	—
108.12.31 餘額	\$ 30,362	\$ 4,326	\$ 7,973	\$ 4,965

	合計
<u>累計折舊及減損</u>	
108.01.01 餘額	\$ 42,454
折舊費用	5,380
本期處分	(208)
108.12.31 餘額	\$ 47,626

	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃資產
<u>成本</u>				
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

	合計
<u>成本</u>	
107.01.01 餘額	\$ 111,585
本期處分	(200)
107.12.31 餘額	\$ 111,385

	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	\$ 2,018	\$ 7,139	\$ 4,177
折舊費用	3,427	1,213	644	453
本期處分	—	—	(183)	—
107.12.31 餘額	\$ 26,993	\$ 3,231	\$ 7,600	\$ 4,630

	合計
<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	\$ 42,454

1. 提供擔保情形請參閱附註八。
2. 民國 108 年底及 107 年底不動產、廠房及設備業經投保，投保金額分別為 98,394 仟元及 102,322 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三十六年、十五年及十五年予以計提折舊。

(八) 使用權資產

本公司承租土地等之成本、折舊及減損損失，其變動明細如下：

	土地	房屋及建築	總計
使用權資產成本：			
民國 108 年 1 月 1 日餘額	\$ 539,826	\$ 69,338	\$ 609,164
增添	—	2,354	2,354
減少	(6,975)	(520)	(7,495)
重分類至投資性不動產	(492,081)	(68,294)	(560,375)
民國 108 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 40,770</u>	<u>\$ 2,878</u>	<u>\$ 43,648</u>
	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	8,151	958	9,109
民國 108 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 8,151</u>	<u>\$ 958</u>	<u>\$ 9,109</u>
帳面金額：			
民國 108 年 12 月 31 日	<u>\$ 32,619</u>	<u>\$ 1,920</u>	<u>\$ 34,539</u>

(九) 投資性不動產

	108.12.31	107.12.31	
投資性不動產 - 土地	\$ 1,345,817	\$ 1,170,020	
投資性不動產 - 房屋及建築物淨額	1,221,340	771,050	
投資性不動產 - 使用權資產淨額	503,320	—	
	<u>\$ 3,070,477</u>	<u>\$ 1,941,070</u>	
	投 資 性 不 動 產 - 土 地	投 資 性 不 動 產 - 房 屋 及 建 築 物	投 資 性 不 動 產 - 使 用 權 資 產
成 本			
108.01.01.餘額	\$ 1,175,310	\$ 1,020,555	\$ —
使用權資產重分類	—	—	560,375
本期新增	—	3,182	—
存貨出租轉入	176,250	486,214	—
租約到期轉出	(453)	(913)	—
處分	—	(58)	—
108.12.31 餘額	<u>\$ 1,351,107</u>	<u>\$ 1,508,980</u>	<u>\$ 560,375</u>

	合 計		
<u>成 本</u>			
108.01.01.餘額	\$ 2,195,865		
使用權資產重分類	560,375		
本期新增	3,182		
存貨出租轉入	662,464		
租約到期轉出	(1,366)		
處分	(58)		
108.12.31 餘額	\$ 3,420,462		
	投 資 性 不 動 產 - 土 地	投 資 性 不 動 產 - 房 屋 及 建 築 物	投 資 性 不 動 產 - 使 用 權 資 產
<u>累計折舊及減損</u>			
108.01.01.餘額	\$ 5,290	\$ 249,505	\$ —
折舊費用	—	38,214	57,055
租約到期轉出	—	(26)	—
處分	—	(53)	—
108.12.31 餘額	\$ 5,290	\$ 287,640	\$ 57,055
	合 計		
<u>累計折舊及減損</u>			
108.01.01.餘額	\$ 254,795		
折舊費用	95,269		
租約到期轉出	(26)		
處分	(53)		
108.12.31 餘額	\$ 349,985		
	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

	投 資 性 不 動 產 - 土 地	投 資 性 不 動 產 - 房 屋 及 建 築 物	合 計
累計折舊及減損			
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

1. 提供擔保情形請參閱附註八。
2. 本公司於民國 107 年度提列跌價損失情形詳附註六(三)。
3. 民國 108 年底及 107 年底投資性不動產業經投保，投保金額分別為 1,088,645 仟元及 795,345 仟元。
4. 投資性不動產之收益

	108.12.31	107.12.31
投資性不動產之租金收入	\$ 200,964	\$ 145,539
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	(151,189)	(98,627)
合 計	\$ 49,775	\$ 46,912

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 108 年及 107 年 12 月 31 日分別為 5,185,702 仟元(包含向教育部承租土地之公允價值)及 3,990,992 仟元。本公司所有之投資性不動產係委由外部鑑價專家進行評價。

6. 本公司投資性不動產-房屋及建築物之重大組成部分主要有出租辦公室及房屋主建物、電梯設備、空調設備、木作工程及傢具等，並分別按其耐用年限五至五十五年、六至三十六年、八至十五年、十年及十年予以計提折舊。

(十) 短期借款

借 款 性 質	108.12.31	107.12.31
擔保銀行借款	\$ 719,000	\$ —
無擔保銀行借款	338,154	91,000
	\$ 1,057,154	\$ 91,000
利率區間	1.85%-2.50%	1.90%-1.96%

提供擔保情形請參閱附註七、八及九。

(十一)應付短期票券

1 0 8 年		1 2 月		3 1 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	1.85%	25~29	109.01.03 ~ 109.01.14	\$ 1,010,000
兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	安泰銀行			109.01.03 ~ 109.01.14	
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	}	56~63	109.01.08 ~ 109.02.13	1,350,000
中華票券金融股份有限公司台中分公司	台中銀行			1.938%	
	小計				3,460,000
	減：應付短期票券折價				(2,905)
	淨額				\$ 3,457,095
1 0 7 年		1 2 月		3 1 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 ~ 108.01.18	\$ 990,000
兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	安泰銀行			}	
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 ~ 108.01.24	850,000
	小計				2,570,000
	減：應付短期票券折價				(1,822)
	淨額				\$ 2,568,178

提供擔保情形請參閱附註七、八及九。

(十二)合約負債

	108.12.31	107.12.31
預收房地款－環匯	\$ 26,094	\$ 97,546
預收房地款－天玥	—	3,707
預收房地款－順天科博	305,650	240,150
預收房地款－硯山行	11,251	198,057
預收房地款－順天謙華	599,219	—
預收房地款－順天景美	86,023	—
預收土地款－愛平段	—	15,400
小計	1,028,237	554,860
預收收入	7,560	5,440
合約負債	\$ 1,035,797	\$ 560,300

預收房地款之已簽訂房地合約總價，請詳附註九(三)。

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 108 年及 107 年 12 月 31 日止相關信託專戶內容如下：

	108.12.31	107.12.31
順天科博	\$ 12,937	\$ 94,573
順天謙華	319,866	—
順天景美	24,808	—
	\$ 357,611	\$ 94,573

(十三)租賃負債/營業租賃

1.本公司租賃負債如下：

	108.12.31		
	未來最低租金 給付	利息	最低租金給付 現值
一年內	\$ 52,568	\$ 8,905	\$ 43,663
一年至五年	94,737	32,954	61,783
五年以上	519,470	91,042	428,428
	\$ 666,775	\$ 132,901	\$ 533,874
流動	\$ 52,568	\$ 8,905	\$ 43,663
非流動	\$ 614,207	\$ 123,996	\$ 490,211
	\$ 666,775	\$ 132,901	\$ 533,874

租賃認列於損益之金額如下：

	108 年度
租賃負債之利息費用	\$ 754
不計入租賃負債衡量之變動租賃給付	\$ —
轉租使用權資產之收益	\$ 172,881
短期租賃之費用	\$ 23,648
低價值租賃資產之費用(不包含短期租賃之低價值租賃)	\$ —

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	108 年度
租賃之現金流出總額	\$ 93,798

2. 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	
一年內	\$	23,347
一年至五年		99,283
五年以上		51,480
	\$	174,110

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 95 年 4 月 6 日起 20 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 20 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 3 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 30 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。

前述民國 107 年度營業租賃列報於損益之費用為 22,235 仟元。

(十四)負債準備

	108.12.31	107.12.31
員工短期帶薪休假準備	\$ 1,917	\$ 1,855
合 計	\$ 1,917	\$ 1,855

1. 員工短期帶薪休假準備

	108.12.31	107.12.31
期初餘額	\$ 1,855	\$ 1,888
新 增	62	—
減 少	—	(33)
期末餘額	\$ 1,917	\$ 1,855

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

(十五)其他流動負債-其他

	108.12.31	107.12.31
暫收款	\$ 115,141	\$ 498,411
代收款	710	788
其他暫收款	1,775	16,081
	\$ 117,626	\$ 515,280

(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：

	108.12.31	107.12.31
折現率	0.65%	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：

	108 年度	107 年度
當期服務成本	(\$ 2,453)	\$ 91
利息成本	295	312
計畫資產預期報酬	(150)	(136)
	(\$ 2,308)	\$ 267

(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	108.12.31	107.12.31
確定福利義務現值	\$ 16,663	\$ 30,032
計畫資產公允價值	(8,928)	(14,993)
已認列確定福利義務	\$ 7,735	\$ 15,039

(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：

	108 年度	107 年度
年初確定福利義務	\$ 30,032	\$ 31,715
當期服務成本	—	91
利息費用	295	312
精算損失(利益)	(37)	(2,086)
因財務假設變動所產生之精算(損)益	1,011	—
計畫清償影響數	(14,638)	—
年底確定福利義務	\$ 16,663	\$ 30,032

(5) 當年度計畫資產公允價值之變動列示如下：

	108 年度	107 年度
年初計畫資產公允價值	\$ 14,993	\$ 13,457
計畫資產預期報酬	150	136
精算利益(損失)	469	391
雇主提撥數	4,752	1,009
計畫資產清償支付數	(11,436)	—
年底計畫資產公允價值	\$ 8,928	\$ 14,993

(6) 計畫資產公允價值之組成百分比列示如下：

	108.12.31	107.12.31
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 108 年度及 107 年計畫資產之實際報酬分別為 620 仟元及 527 仟元。

經驗調整之歷史資訊列示如下：

	108.12.31	107.12.31
確定福利義務現值	\$ 16,663	\$ 30,032
計畫資產公允價值	(8,928)	(14,993)
提撥狀況	\$ 7,735	\$ 15,039
計畫負債之經驗調整	\$ 37	\$ 2,086
計畫資產之經驗調整	\$ 469	\$ 391

本公司民國 108 年度及民國 107 年度分別認列(504)仟元及 2,477 仟元精算利益(損失)於其他綜合利益損失；截至民國 108 年及 107 年 12 月 31 日止，本公司累積認列於其他綜合損益之精算利益分別為 2,707 仟元及 3,212 仟元。

另本公司民國 108 年度預期於下一會計年度對確定福利計畫認列數 49 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 108 年度及 107 年度於綜合損益表認列為費用之退休金成本說明如下：

	108 年度	107 年度
確定提撥計畫之提撥數	\$ 1,770	\$ 1,756
退休金成本合計	\$ 1,770	\$ 1,756

截至民國 108 年 12 月 31 日止，民國 108 年度報導期間尚未支付予計畫之已到期提撥金額 310 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(十四)。

(十七) 股本

- 截至民國108年及107年12月31日，本公司額定股本均為3,000,000仟元，已發行股本分別為2,449,919仟元及2,227,199仟元，每股面額10元，分別為244,992仟股及222,720仟股。
- 本公司 108 年 6 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 108 年 7 月 15 日核准生效，並於 108 年 9 月 19 日經經濟部商業司核准。

(十八)資本公積

	108.12.31	107.12.31
發行股票溢價	\$ 1,148	\$ 1,148
庫藏股票交易	255,741	240,583
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
	<u>\$ 296,068</u>	<u>\$ 271,996</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107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108年6月6日及107年6月8日經決議通過107年度及106年度盈餘分配議案如下：

	107 年度		106 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.有關員工酬勞及董事酬勞資訊，請詳附註六(二十五)。

4. 本公司董事會於民國 109 年 3 月 19 日擬議通過 108 年度之盈餘分配議案如下：

	盈餘分配案		每股股利(元)	
	108 年度	108 年度	108 年度	108 年度
法定盈餘公積	\$	40,169		
現金股利		122,496	\$	0.5
股票股利		195,994		0.8
	\$	358,659		

有關 108 年度之盈餘分配案預計於 109 年 6 月 9 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 108 年度及 107 年度金額按持股比例計算分別為 25,331 仟元及 25,317 仟元，股數分別為 8,331 仟股及 7,572 仟股。

(二十一) 客戶合約之收入

1. 收入之細分

	108 年度	107 年度
	建設部門	建設部門
主要地區市場：		
臺灣	\$ 1,752,826	\$ 3,739,865
主要商品/服務線：		
商品銷售(銷售房地)	\$ 1,504,016	\$ 3,547,758
租賃收入	200,964	145,539
勞務收入	47,846	46,568
	\$ 1,752,826	\$ 3,739,865
合約類型：		
固定價格合約	\$ 1,704,980	\$ 3,693,297
依勞務提供計價合約	47,846	46,568
	\$ 1,752,826	\$ 3,739,865

	108 年度	107 年度
	建設部門	建設部門
收入認列時點：		
於某一時點移轉之商品	\$ 1,504,016	\$ 3,547,758
隨時間逐步移轉之勞務	248,810	192,107
	<u>\$ 1,752,826</u>	<u>\$ 3,739,865</u>

2. 合約餘額

	108.12.31	107.12.31
合約負債-銷售房地	\$ 1,028,237	\$ 554,860
合約負債-租賃	7,560	5,440
	<u>\$ 1,035,797</u>	<u>\$ 560,300</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 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日並無其他重大變動之情形。

(二十二) 營業成本

	108 年度	107 年度
租賃成本	\$ 151,189	\$ 98,627
營建成本	938,226	2,252,888
勞務成本	2,895	4,587
存貨跌價損失	—	1,060
	<u>\$ 1,092,310</u>	<u>\$ 2,357,162</u>

(二十三) 營業外收入及支出

1. 其他收入

	108 年度	107 年度
利息收入	\$ 5,545	\$ 4,690
股利收入	288	397
其他收入-其他	23,274	28,440
	<u>\$ 29,107</u>	<u>\$ 33,527</u>

2. 其他利益及損失

	108 年度	107 年度
其他損失	(\$ 7)	(\$ 5,737)
報廢損失	(13)	(17)
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損益	—	758
	<u>(\$ 20)</u>	<u>(\$ 4,996)</u>

3. 財務成本

	108 年度	107 年度
利息費用	\$ 69,130	\$ 58,068
減：符合要件之 資產資本化金額	(33,611)	(37,594)
	<u>\$ 35,519</u>	<u>\$ 20,474</u>

(二十四) 用人、折舊、折耗及攤銷費用

	1	0	8	年	度
	<u>屬於營業成本者</u>		<u>屬於營業費用者</u>		<u>合計</u>
員工福利費用					
薪資費用	\$	2,155	\$	53,008	\$ 55,163
勞健保費用		169		5,001	5,170
退休金費用		111		1,803	1,914
董事酬金		—		17,278	17,278
其他員工福利費用		58		2,156	2,214
折舊費用		95,613		14,145	109,758
攤銷費用		—		247	247
	1	0	7	年	度
	<u>屬於營業成本者</u>		<u>屬於營業費用者</u>		<u>合計</u>
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

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 108 年度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 108 年度估列金額皆為 8,510 仟元。本公司民國 107 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 107 年度估列金額皆為 21,117 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 108 年 3 月 15 日經董事會決議之民國 107 年度員工酬勞及董監酬勞金額皆為 21,117 仟元，與民國 107 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 108 年度員工酬勞 8,510 仟元及董事酬勞 8,510 仟元，前述擬配發金額與本公司 108 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事酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

截至 108 年及 107 年 12 月 31 日止，本公司員工人數分別為 58 人及 55 人，其中未兼任員工之董事人數分別為 10 人及 8 人。

股票已在證券交易所上市或證券櫃檯買賣中心上櫃買賣之公司，應增加揭露以下資訊：

- (1) 本年度平均員工福利費用 1,343 仟元 (「本年度員工福利費用合計數-董事酬金合計數」/「本年度員工人數-未兼任員工之董事人數」)
前一年度平均員工福利費用 2,292 仟元(「前一年度員工福利費用合計數-董事酬金合計數」/「前一年度員工人數-未兼任員工之董事人數」)
- (2) 本年度平均員工薪資費用 1,149 仟元(本年度薪資費用合計數/「本年度員工人數-未兼任員工之董事」)
前一年度平均員工薪資費用 2,099 仟元(前一年度薪資費用合計數/「前一年度員工人數-未兼任員工之董事人數」)
- (3) 平均員工薪資費用調整變動情形(0.45)%(「本年度平均員工薪資費用-前一年度平均員工薪資費用」/前一年度平均員工薪資費用)

(二十五)所得稅

1. 認列於損益之所得稅

	1 0 8 年 度	1 0 7 年 度
本期所得稅：		
年初至本期末產生之應付所得稅	\$ 12,946	\$ 43,005
未分配盈餘加徵	8,491	—
土地增值稅計入本期所得稅	7,354	76,174
以前年度所得稅費用於當年度調整	—	12,951
本期所得稅總額	<u>28,791</u>	<u>132,130</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	(13,016)	(46,834)
遞延所得稅總額	<u>(13,016)</u>	<u>(46,834)</u>
所得稅費用(利益)	<u>\$ 15,775</u>	<u>\$ 85,296</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：

	1 0 8 年 度	1 0 7 年 度
稅前利益	\$ 408,501	\$ 1,013,621
稅前淨利按法定稅率計算之稅額	\$ 81,700	\$ 202,724
調整項目之稅額影響數：		
免稅所得	(71,265)	(179,105)
計算課稅所得時不予計入項目之影響數	2,511	19,386
土地增值稅計入本期所得稅	7,354	76,174
以前年度所得稅費用於本年度之調整	—	12,951
未分配盈餘加徵	8,491	—
遞延所得稅淨變動數		
暫時性差異	(13,016)	(46,834)
認列於損益之所得稅費用(利益)	\$ 15,775	\$ 85,296
(2)認列於其他綜合損益之所得稅		
	一〇八年度	一〇七年度
所得稅(利益)		
與確定福利計畫之再衡量數有關	\$ 793	\$ 836
	\$ 793	\$ 836

我國於民國 107 年 2 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 107 年度施行。此外，民國 107 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：

1 0 8 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	\$ 1,494	\$ —	\$ 1,494
未實現投資損(益)	4,824	315	5,139
金融資產減損損失	834	—	834
未實現不休假獎金	371	12	383
非不動產、廠房及設備之土地借款利息	58,842	2,610	61,452
遞延銷售費用財務稅務認列之差異	27,358	17,465	44,823
淨確定福利負債—非流動	3,008	(920)	2,088
未實現租金收入	(6,505)	(6,765)	(13,270)
未實現租金支出	1,391	(1,391)	0
未實現銷貨利益	40,847	347	41,194
未實現呆帳損失及其他	13,160	1,343	14,503
小計	145,624	13,016	158,640
借記/(貸記)其他綜合損益			
確定福利計畫之再衡量數	31	(346)	(315)
遞延所得稅資產	\$ 145,655	\$ 12,670	\$ 158,325

1 0 7 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

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 106 年度之營利事業所得稅結算申報案，業經主管稽徵機關核定。

(二十六)每股盈餘

計算每股盈餘之分子及分母揭露如下：

	1 0 8 年 度		1 0 7 年 度
	稅後金額	加權平均流通在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
屬於普通股股東之本年度盈餘	\$ 392,726	236,663	\$ 1.66
基本每股盈餘			
屬於普通股股東之本年度盈餘	\$ 928,325	236,663	\$ 3.92

(二十七)資本管理

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

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

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

(二十八)非現金交易及投資及籌資活動

本公司來自籌資活動之負債之調節如下表：

	108.01.01	現金流量	非現金之變動	108.12.31
短期借款	\$ 91,000	\$ 966,154	\$ —	\$ 1,057,154
應付短期票券	2,570,000	890,000	—	3,460,000
租賃負債	\$ 609,164	\$ (70,150)	\$ (5,140)	\$ 533,874
	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	本公司之主要管理人員(本公司董事長)
巫文傑	本公司之主要管理人員
王力慶	本公司之主要管理人員
巫承勳	本公司之主要管理人員(108年6月6日解任)
林益任	本公司之主要管理人員
林嘉典	其他關係人
天興投資股份有限公司	其他關係人
天盛投資股份有限公司	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) 本公司與關係人間之交易明細揭露如下：

1. 本公司對關係人之重大銷貨金額及其未結清餘額如下：

	營業收入(銷貨及租賃收入)		應收關係人款項	
	108 年度	107 年度	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
	金 額	金 額	金 額	金 額
子公司	\$ 2,380	\$ 353,035	\$ 7,672	\$ 417
其他關係人	92,624	—	—	—
	<u>\$ 95,004</u>	<u>\$ 353,035</u>	<u>\$ 7,672</u>	<u>\$ 417</u>

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	
	108 年度	107 年度	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
	金 額	金 額	金 額	金 額
子公司－ 建高工程(股)公司	\$ 283,483	\$ 757,729	\$ 132,929	\$ 784,093
	<u>\$ 283,483</u>	<u>\$ 757,729</u>	<u>\$ 132,929</u>	<u>\$ 784,093</u>

	租賃成本		應付關係人款項	
	108 年度	107 年度	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
	金 額	金 額	金 額	金 額
子公司	\$ 25,582	\$ —	\$ 5,976	\$ —
	<u>\$ 25,582</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 5,976</u>	<u>\$ —</u>

	在建土地	
	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
	金 額	金 額
本公司之主要管理人	\$ 272,894	\$ —

	合約負債	
	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
	金 額	金 額
其他關係人	\$ 1,010	\$ 17,116

	代付款	
	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
	金 額	金 額
子公司－ 建高工程(股)公司	\$ 311,202	\$ 2,282,030
子公司－ 順鼎建設(股)公司	166,841	166,841
	<u>\$ 478,043</u>	<u>\$ 2,448,871</u>

	捐贈支出	
	108 年度	107 年度
	金 額	金 額
其他關係人	\$ 500	\$ —

其他關係人	其他收入	
	108 年度	107 年度
	\$	\$
	4,479	—

3. 主要管理階層薪酬資訊(包括董事、總經理及副總經理等主要管理階層)

	108 年度	107 年度
短期員工福利	\$ 27,446	\$ 54,270
退職後福利	216	221
合計	\$ 27,662	\$ 54,491

4. 其他

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

八、質押之資產

下列資產業已提供作為銀行借款之擔保品或其用途受到限制：

資 產 名 稱	108.12.31	107.12.31	擔 保 用 途
不 動 產 、 廠 房 及 設 備 及	\$ 2,594,389	\$ 2,002,129	商業本票
投 資 性 不 動 產			
營 建 用 地	1,436,074	1,759,271	商業本票
在 建 房 地	3,067,160	711,353	短期借款、商業本票
待 售 房 地	394,163	1,074,928	商業本票
其 他 流 動 資 產	464,685	578,838	銀行存款
其 他 非 流 動 資 產	65,336	65,336	存出保證金
	\$ 8,021,807	\$ 6,191,855	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

本公司截至民國 108 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：

	108.12.31	107.12.31
已簽訂之銷售合約價款	\$ 6,675,109	\$ 2,398,409
已依約收取金額	\$ 1,028,237	\$ 554,860

(四) 本公司與建高工程(股)公司於 106 年 8 月簽訂順天科博工程承攬契約，契約總價為新台幣 680,000 仟元，截至 108 年 12 月底，未認列合約承諾為 479,400 仟元。

(五) 本公司與建高工程(股)公司於 108 年 8 月簽訂順天謙華工程承攬契約，契約總價為新台幣 1,696,760 仟元，截至 108 年 12 月底，未認列合約承諾為 1,527,084 仟元。

(六) 本公司與建高工程(股)公司於 108 年 11 月簽訂順天景美工程承攬契約，契約總價為新台幣 488,580 仟元，截至 108 年 12 月底，未認列合約承諾為 454,379 仟元。

(七) 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。

(八) 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。

(九) 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。

(十) 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。

(十一) 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。

(十二) 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。

(十三) 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部分原鼎峰公司所有順鼎公司股票交付並移轉予閱基公司，本訴訟案件目前在台灣新竹地方法院 107 年重訴字第 242 號第一審審理中。

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：

	108年12月31日				
	帳面金額	合約現金流量	一年以內	一至五年	五年以上
非衍生金融負債					
銀行借款	\$ 1,057,154	\$ 1,057,154	\$ 1,057,154	\$ —	\$ —
應付短期票券	3,457,095	3,460,000	3,460,000	—	—
應付票據(含關係人)	112,833	112,833	112,833	—	—
應付帳款(含關係人)	43,122	43,122	43,122	—	—
其他應付款	116,202	116,202	116,135	67	—
租賃負債(含非流動)	533,874	666,775	52,568	94,737	519,470
存入保證金	27,859	27,859	9,397	14,171	4,291
	<u>\$ 5,348,139</u>	<u>\$ 5,483,945</u>	<u>\$ 4,851,209</u>	<u>\$ 108,975</u>	<u>\$ 523,761</u>

	107年12月31日				
	帳面金額	合約現金流量	一年以內	一至五年	五年以上
非衍生金融負債					
銀行借款	\$ 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>

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108年度及107年度之淨利將分別增加/減少4,514仟元及2,659仟元。

(三)公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：
 - 第一等級：企業於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價（未經調整）。活絡市場係指有充分頻率及數量之資產或負債交易發生，以在持續基礎上提供定價資訊之市場。
 - 第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。
 - 第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。
2. 非以公允價值衡量之金融工具，包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款及其他應付款的帳面金額係公允價值之合理近似值。
3. 公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

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

	108.12.31				
	帳面	公允價值			合計
	金額	第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之 非衍生金融資產	\$ 11,222	\$ —	\$ —	\$ 11,222	\$ 11,222
小計	11,222	—	—	11,222	11,222
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	123,767	—	—	—	—
應收票據及應收帳款	313,419	—	—	—	—
其他應收款	20,335	—	—	—	—
代付款	556,916	—	—	—	—
工程存出保證金	30,705	—	—	—	—
其他金融資產-受限制銀行存款	464,685	—	—	—	—
存出保證金	65,387	—	—	—	—
小計	1,575,214	—	—	—	—
金融資產合計	\$ 1,586,436	\$ —	\$ —	\$ 11,222	\$ 11,222
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 1,057,154	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —
應付短期票券	3,457,095	—	—	—	—
應付票據及應付帳款	155,955	—	—	—	—
其他應付款	116,202	—	—	—	—
租賃負債-流動	43,663	—	—	—	—
暫收款	115,141	—	—	—	—
租賃負債-非流動	490,211	—	—	—	—
存入保證金	27,859	—	—	—	—
小計	5,463,280	—	—	—	—
金融負債合計	\$ 5,463,280	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —

107.12.31

	帳面	公允價值			合計
	金額	第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	\$ 11,222	\$ —	\$ —	\$ 11,222	\$ 11,222
小計	11,222	—	—	11,222	11,222
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	34,761	—	—	—	—
應收票據及應收帳款	333,820	—	—	—	—
其他應收款	15,996	—	—	—	—
代付款	298,994	—	—	—	—
工程存出保證金	27,932	—	—	—	—
其他金融資產-受限制銀行存款	578,838	—	—	—	—
存出保證金	115,794	—	—	—	—
小計	1,406,135	—	—	—	—
金融資產合計	\$ 1,417,357	\$ —	\$ —	\$ 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	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	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —

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 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日無第一等級與第二等級間之任何移轉。
6. 民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日無自第三等級轉入及轉出之情形。

(四)財務風險管理目的及政策

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

本公司之重要財務活動，係經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 108 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 108 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 108 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	
順天建設股份有限公司	寶盛證券股份有限公司股票	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	720	7,406	2.31%	7,406	
順天建設股份有限公司	中威光電股份有限公司股票	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	283	—	10.09%	—	

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

註 2：有價證券發行人非屬關係人者，該欄免填。

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

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

附表二：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 108 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	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 108 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 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)	283,483	98.43%	依工程合約付款	—	—	應付票據	92.29%	註
									104,131	66.78%	
順天建設股份有限公司	柯興樹	本公司董事長	在建土地	111,638	8.88%	依買賣合約付款	—	—	—	—	

註：建高工程股份有限公司民國 108 年度認列營建收入-台南工業區 297,546 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。

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 108 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	18,116	100.00%	194,927	29,300	26,015	子公司
順天建設(股)公司	台大興興業股份有限公司	中華民國	1. 住宅及大樓開發租售。 2. 都市更新重建業。	24,213	23,252	2,427	95.16%	22,304	(152)	(145)	子公司
順天建設(股)公司	順鼎建設股份有限公司	中華民國	1. 住宅及大樓開發租售。 2. 都市更新重建業。	447,650	297,250	48,800	85.61%	463,130	(1,753)	(5,842)	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	150,000	15,000	100.00%	26,735	6,626	6,626	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
民國一〇八年度

一、現金及約當現金明細表	70
二、應收票據明細表	71
三、應收帳款淨額明細表	72
四、應收帳款－關係人明細表	73
五、其他應收款明細表	74
六、存貨明細表	75
七、待售房地明細表	76
八、營建用地明細表	77
九、在建房地變動明細表	78
十、預付款項明細表	79
十一、其他流動資產明細表	80
十二、透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動變動明細表	81
十三、採用權益法之投資變動明細表	82
十四、不動產、廠房及設備及累計折舊變動明細表	83
十五、使用權資產及累計折舊變動明細表	84
十六、投資性不動產、累計折舊及累計減損變動明細表	85
十七、無形資產變動明細表	86
十八、其他非流動資產明細表	87
十九、短期借款明細表	88
二十、應付短期票券明細表	89
二十一、應付票據明細表	90
二十二、應付票據－關係人明細表	91
二十三、應付帳款明細表	92
二十四、應付帳款－關係人明細表	93
二十五、其他應付款明細表	94
二十六、其他流動負債明細表	95
二十七、租賃負債明細表	96
二十八、其他非流動負債明細表	97
二十九、營業收入淨額明細表	98
三十、營業成本明細表	99
三十一、推銷費用明細表	100
三十二、管理費用明細表	101
三十三、營業外收入及支出明細表	102

順天建設股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額
庫存現金		337
銀行存款	活期存款	123,333
	支票存款	97
	小計	123,430
合 計		123,767

順天建設股份有限公司
 應收票據明細表
 民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
15-B	景美 各期期款等	1,200	各戶餘額均未超過本項目金額百分之五
02C-2 等	謙華 各期期款等	111	
14-B	科博 各期期款等	217	
其他		46	
合 計		1,574	

順天建設股份有限公司
 應收帳款淨額明細表
 民國 108 年 12 月 31 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	262,151	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
南 科 工 業 區	南科工業區代辦費收入估列	28,763	
其 他		13,409	
		304,323	
備 抵 呆 帳		(150)	
合 計		304,173	

順天建設股份有限公司
 應收帳款-關係人明細表
 民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
順天環匯企業股份有限公司	代收環匯租金收入	6,959	
建高工程股份有限公司	土方出售價金	713	
合 計		7,672	

順天建設股份有限公司
 其他應收款明細表
 民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
應 收 利 息	代墊款利息收入等	19,840	
應 收 董 監 酬 勞	董監事酬勞	425	
其 他	其他	70	
合 計		20,335	

順天建設股份有限公司

存貨明細表

民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額		備 註
		成 本	淨變現價值	
待 售 房 地		596,619	2,048,757	淨變現價值及不動產估價報告書等
營 建 用 地		1,528,132	3,116,190	依民國 109 年 1 月公告現值及不動產估價報告書等
在 建 房 地		3,145,657	5,088,609	淨變現價值及不動產估價報告書等
備抵存貨跌價損失		5,270,408 (2,180)		
合 計		5,268,228	10,253,556	

順天建設股份有限公司
待售房地明細表
民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額
待 售 土 地	順 天 夏 朵	50,437
	硯 山 行	31,342
	環 匯	78,964
	其 他	36,141
待 售 房 屋	順 天 夏 朵	83,506
	硯 山 行	72,848
	環 匯	181,256
	其 他	62,125
合 計		596,619

順天建設股份有限公司
營建用地明細表
民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

工 程 名 稱	摘 要	金 額
西 屯 區 惠 國 段		592,163
台 北 市 南 海 段		27,884
太 平 區 新 光 段		190,302
西 屯 區 福 星 段		287,350
太 平 區 愛 平 段		358,214
道 路 用 地 及 公 設 用 地		72,219
合 計		1,528,132

順天建設股份有限公司
在建房地變動明細表
民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

工程名稱	期初餘額	本期增加數			本期減少數		期末餘額
		工程成本	資本化利息	已實現利益	轉列損失/ 營建用地	轉列成本	
雲科工業區	—	2,368	—	—	—	2,368	—
西屯區惠國段	20,083	—	—	—	—	—	20,083
松山區西松段	55,518	1,244	1,054	—	—	—	57,816
台北市教會案	235	—	—	—	—	—	235
南海三小段	2	—	—	—	—	—	2
順天科博	711,352	121,687	10,438	—	—	—	843,477
太平區愛平段	162	—	—	—	—	—	162
順天豐華 (潭子區大豐段)	4,643	550,158	1,761	—	—	—	556,562
太平區新光段	198	—	—	—	—	—	198
順天景美 (北屯區景美段)	308	387,072	5,401	—	—	—	392,781
順天謙華 (北區錦村段)	10,623	1,252,853	10,864	—	—	—	1,274,340
福星段	—	1	—	—	—	—	1
南科工業區	—	55	—	—	—	55	—
合計	803,124	2,315,438	29,518	—	—	2,423	3,145,657

順天建設股份有限公司

預付款項明細表

民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
預 付 費 用	保 險 費 租 金 其 他	544 403 1,337	
合 計		2,284	

順天建設股份有限公司
其他流動資產明細表
民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
暫 付 款	環匯	4,206	
	南屯區永春段	18,146	
	潭子區大豐段	2,840	
	西屯區惠國段	6,534	
	其他	4,271	
	小 計	35,997	
代付款-代辦土地開發	雲林科技工業園區	294	
	台南科技工業區	381,575	
	三重段	166,841	
	小 計	548,710	
其 他 代 付 款	外瓦斯工程	7,785	
	其他	421	
	小 計	8,206	
工 程 存 出 保 證 金	都更案履約保證金	20,888	
	新光段合建保證金	7,081	
	其他	2,736	
	小 計	30,705	
用途受限制之存款	預售房地信託專戶存款	464,685	
合 計		1,088,303	

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 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

金融工具名稱	初			本期增加		本期減少		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	金額	股數或張	金額	股數或張	或數	公允價值		
全國廣播股份有限公司	361		3,816	—	—	—	—	361		3,816	無	
寶盛證券股份有限公司	720		7,406	—	—	—	—	720		7,406	無	
中威光電股份有限公司	283		—	—	—	—	—	283		—	無	
合計			11,222		—		—			11,222		

順天建設股份有限公司
採用權益法之投資變動明細表
民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 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 淨 值		提供擔保或質押情形	備 註
	股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	持 股 比 例	金 額	單 價	總 價			
建高工程股份有限公司	15,116	151,361	3,000	172,315	—	128,749	18,116	100.00%	194,927	24.29	439,964	無		
台大興業股份有限公司	2,331	21,488	96	961	—	145	2,427	95.16%	22,304	9.19	23,436	無		
順鼎建設股份有限公司	32,800	309,233	16,000	159,740	—	5,843	48,800	85.61%	463,130	9.90	564,120	無		
順天環匯企業有限公司	15,000	19,486	—	9,624	—	2,375	15,000	100.00%	26,735	10.15	152,213	無		
合 計		501,568		342,640		137,112			707,096					

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 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	期 初 餘 額	本期增加額	本期減少額	期 末 餘 額	提供擔保或 抵押情形	備 註
成 本						
房 屋 及 建 築	88,757	—	—	88,757	詳財務報 表附註八 質押之資 產	
運 輸 設 備	7,423	572	193	7,802		
辦 公 設 備	9,503	—	30	9,473		
租 賃 資 產	5,702	125	—	5,827		
合 計	111,385	697	223	111,859		

順天建設股份有限公司
 不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表
 民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	期 初 餘 額	本期增加額	本期減少額	期 末 餘 額	備 註
累 計 折 舊					
房 屋 及 建 築	26,993	3,369	—	30,362	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	3,231	1,273	178	4,326	
辦 公 設 備	7,600	403	30	7,973	
租 賃 資 產	4,630	335	—	4,965	
合 計	42,454	5,380	208	47,626	

順天建設股份有限公司
使用權資產變動明細表
民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	期 初 餘 額	本 期 增 加 額	本 期 減 少 額	期 末 餘 額	備 註
成 本 地	539,826	—	499,056	40,770	
房 屋 及 建 築	69,338	2,354	68,814	2,878	
合 計	609,164	2,354	567,870	43,648	

順天建設股份有限公司
使用權資產累計折舊變動明細表
民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	期 初 餘 額	本 期 增 加 額	本 期 減 少 額	期 末 餘 額	備 註
累 計 折 舊	—	8,151	—	8,151	折舊係以直線法按估計耐用年限二至二十九年計提折舊
土 地	—	958	—	958	
房 屋 及 建 築	—	—	—	—	
合 計	—	9,109	—	9,109	

順天建設股份有限公司
投資性不動產變動明細表
民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	期 初 餘 額		本 期 增 加 額		本 期 減 少 額		期 末 餘 額		備 註
	帳 面 價 值	公 允 價 值	帳 面 價 值	公 允 價 值	帳 面 價 值	公 允 價 值	帳 面 價 值	公 允 價 值	
土 地	1,175,310	—	176,250	—	453	—	1,351,107	5,185,702 (註)	折舊係以直線法按估計耐用年限五至五十五年計提折舊
房屋及建築	1,020,555	—	489,396	—	971	—	1,508,980		
使用權資產	—	—	560,375	—	—	—	560,375		
合 計	2,195,865	—	1,226,021	—	1,424	—	3,420,462	—	

(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 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	期 初 餘 額	本 期 增 加 額	本 期 減 少 額	期 末 餘 額	備 註
房屋及建築	249,505	38,214	79	287,640	
使用權資產	—	57,055	—	57,055	
合 計	249,505	95,269	79	344,695	

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 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

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

順天建設股份有限公司
無形資產變動明細表
民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	期 初 餘 額	本 期 增 加 額	本 期 減 少 額	期 末 餘 額	備 註
電 腦 軟 體	288	225	247	266	
合 計	288	225	247	266	

順天建設股份有限公司
其他非流動資產明細表
民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
存 出 保 證 金	學產地履約保證金	65,336	
	其 他	51	
合 計		65,387	

順天建設股份有限公司

短期借款明細表

民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

借 款 類 別	說 明	期 末 餘 額	契 約 期 限	利 率 區 間	融 資 額 度	抵 押 或 擔 保	備 註
信用 借款	台 灣 銀 行 台 中 分 行	303,154	108/06/14~112/06/14	2.50%	848,000	台南科技工業區	
信用 借款	新 光 銀 行 大 墩 分 行	35,000	108/06/12~109/06/12	1.90%	35,000		
擔保 借款	上 海 商 銀 行 中 港 分 行	249,000	108/06/19~112/06/19	1.85%	249,000	景美段(順天景美)	
擔保 借款	元 大 銀 行 文 心 分 行	470,000	108/06/05~112/06/04	2.00%	770,000	錦村段(順天謙華)	
合 計		1,057,154			1,902,000		

順天建設股份有限公司
應付短期票券明細表
民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項目	保證或承兌機構	契約期限	利率區間	金額			備註
				發行金額	未攤銷應付短期票券折價	帳面價值	
應付商業本票	兆豐票券金融(股)公司台中分公司	108/09/10 ~ 109/09/09	1.85%	1,010,000	469	1,009,531	(1) 不動產、廠房及設備、投資性不動產—經貿廣場 \$ 799,512 (2) 保證票據 \$ 2,716,000 (3) 在建土地—科博 \$ 843,477
"	安泰銀行	108/06/28 ~ 109/06/28		1,000,000	374	999,626	(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	108/09/11 ~ 109/09/10		1,350,000	1,819	1,348,181	(1) 待售房地—夏朵 \$ 133,943 (2) 投資性不動產—夏朵 \$ 27,602 (3) 待售房地—上環匯 \$ 260,220 (4) 投資性不動產—上環匯 \$ 597,959 (5) 營建用地—福星段 \$ 287,350 (6) 營建用地—大豐段 \$ 556,561 (7) 投資性不動產—倡和段 \$ 96,260 (8) 保證票據 \$ 1,366,000
"	台中銀行	108/11/15 ~ 109/11/15	1.938%	100,000	243	99,757	(1) 保證票據 \$ 100,000
合計				3,460,000	2,905	3,457,095	

順天建設股份有限公司
應付票據明細表
民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
寶利發興業有限公司	行銷廣告	3,315	
欣中天然氣股份有限公司	天然氣管線安裝	1,245	
祥展室內設計工程有限公司	室內裝修	1,225	
其 他		2,917	各戶餘額均未超過本項目金額百分之五
合 計		8,702	

順天建設股份有限公司
應付票據-關係人明細表
民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
建高工程股份有限公司	工程款	104,131	
合 計		104,131	

順天建設股份有限公司

應付帳款明細表

民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
御 南 苑	衛浴、廚具設備	1,065	
順 天 豐 華	都更規劃服務費	698	
硯 山 行	公設視聽、吧檯水電設備等	1,954	
環 匯	公設音響、傢俱設備	3,267	
順 天 夏 朵	冷氣工程	480	
其 他		884	各戶餘額均未超過本項目金額百分之五
合 計		8,348	

順天建設股份有限公司
 應付帳款-關係人明細表
 民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
建高工程股份有限公司	工程款等	28,798	
順天環匯企業股份有限公司	管理服務費等	5,976	
合 計		34,774	

順天建設股份有限公司
 其他應付款明細表
 民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
薪 資	薪資、伙食、加班費、年終獎金、員工酬勞、董監事酬勞	47,174	
廣 告 費	行銷費用等	8,794	
設 計 費	設計費用等	9,624	
其 他		50,610	各戶餘額均未超過本項目金額百分之五
合 計		116,202	

順天建設股份有限公司
 其他流動負債明細表
 民國 108 年 12 月 31 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	106,347	
	其 他	8,794	
	小 計	115,141	
代 收 款	代收稅款等	710	
其 他	暫收各工程之契稅、火險費、 代書費及管理基金等	1,775	
合 計		117,626	

順天建設股份有限公司
 租賃負債明細表
 民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	租 賃 期 間	折 現 率	金 額
土 地 房 屋 及 建 築	96.04~136.03	1.80%	503,304
	107.09~110.03	1.80%	30,570
列 為 一 年 內 到 期 部 分			533,874 (43,663)
合 計			490,211

順天建設股份有限公司
其他非流動負債明細表
民國 108 年 12 月 31 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	6,013	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	18,732	
	惠國段#83 租賃保證金	2,000	
	其 他	1,114	
	小 計	27,859	
淨確定福利負債-非流動		7,735	
合 計		35,594	

順天建設股份有限公司
營業收入淨額明細表
民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
銷 售 房 地 收 入	御南苑房地款	62,476	
	硯山行房地款	1,259,458	
	環匯房地款	35,876	
	順天夏朵房地款	36,732	
	順天其他工案	38,050	
	路地、畸零地等	78,294	
	總 額	1,510,886	
銷 貨 退 回		(2,538)	
銷 貨 折 讓		(4,332)	
	淨 額	1,504,016	
租 賃 收 入		200,964	
勞 務 收 入	雲林科技工業區	47,846	
合 計		1,752,826	

順天建設股份有限公司
營業成本明細表
民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	金 額
銷售房地成本	
御南苑房地成本	33,519
硯山行房地成本	755,055
環匯房地成本	21,755
順天夏朵房地成本	24,324
順天其他工案	25,151
路地、畸零地等	78,422
營建成本小計	938,226
租賃成本	151,189
勞務成本	2,895
合 計	1,092,310

順天建設股份有限公司
推銷費用明細表
民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項	目	金	額	
薪	資	費	用	9,615
文	具	用	品	42
旅			費	4
郵	電		費	85
修	繕		費	1,372
廣	告		費	141,761
水	電	瓦	斯	500
保		險	費	1,153
交		際	費	525
稅			捐	26,336
折			舊	354
伙	食		費	323
訓	練		費	27
其	他	費	用	3,530
合		計		185,627

順天建設股份有限公司
 管理費用明細表
 民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項	目	金	額	
薪	資	費	用	59,912
租	金	支	出	53
文	具	用	品	80
旅			費	110
郵		電	費	351
修		繕	費	142
廣		告	費	342
水	電	瓦	斯	754
保		險	費	4,548
交		際	費	940
捐			贈	1,358
稅			捐	571
各	項	折	舊	6,233
各	項	攤	提	247
伙		食	費	956
職	工	福	利	876
訓		練	費	124
其	他	費	用	9,636
合		計		87,233

順天建設股份有限公司
 營業外收入及支出明細表
 民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	金 額	備 註
其 他 收 入	29,107	
其 他 利 益 及 損 失	(20)	
財 務 成 本	(35,519)	
採用權益法認列之關聯企業 及合資損益之份額	26,654	
合 計	20,222	