

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

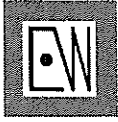
民國 109 年及 108 年第一季

(內附會計師核閱報告)

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

目 錄

項	目	頁 次
壹、	會計師核閱報告書	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	9-50
	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	9-10
	四、重大會計政策之彙總說明	10-11
	五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	11
	六、重要會計項目之說明	11-33
	七、關係人交易	33-35
	八、質押之資產	35
	九、重大或有負債及未認列之合約承諾	35-37
	十、重大之災害損失	37
	十一、重大之期後事項	37
	十二、其他	37-43
	十三、附註揭露事項	43-49
	(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	
	(四)主要股東資訊	
十四、	部門資訊	50



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109年及108年3月31日之合併資產負債表，暨民國109年及108年1月1日至3月31日之合併綜合損益表、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109年及108年3月31日之資產總額分別為新台幣1,845,404仟元及新台幣1,736,115仟元，分別占合併資產總額之15.03%及16.37%；負債總額分別為新台幣1,102,437仟元及新台幣1,004,606仟元，分別占合併負債總額之14.41%及17.32%；其民國109年及民國108年1月1日至3月31日之綜合損益總額分別為新台幣3,198仟元及(2,539)仟元，分別占合併綜合損益總額之24.34%及(1.93)%。



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109年及108年3月31日之合併財務狀況，暨民國109年及108年1月1日至3月31日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

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 1 0 9 年 5 月 1 2 日


 順天建設股份有限公司及子公司
 合併資產負債表

民國109年3月31日暨108年12月31日及3月31日
 (民國109年及108年3月31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	109年03月31日		108年12月31日		108年03月31日	
		金額	%	金額	%	金額	%
		資		產			
11XX	流動資產						
1100	現金及約當現金 (附註六)	\$ 597,072	4.9	\$ 716,418	5.9	\$ 353,042	3.3
1140	合約資產-流動 (附註六)	6,572	0.1	7,552	0.1	12,606	0.1
1150	應收票據淨額 (附註六)	8,133	0.1	1,572	—	554	—
1170	應收帳款-淨額 (附註六)	346,701	2.8	325,573	2.7	266,947	2.5
1200	其他應收款	214	—	1,008	—	10,062	0.1
130X	存貨 (附註六、七、八及九)	7,379,117	60.0	6,141,509	50.1	5,993,428	56.5
1410	預付款項	61,048	0.5	72,869	0.6	58,672	0.6
1470	其他流動資產 (附註六及八)	1,159,340	9.4	1,227,876	10.0	831,822	7.9
1480	取得合約之增額成本- 流動	145,411	1.2	132,067	1.1	35,887	0.3
11XX	流動資產合計	<u>9,703,608</u>	<u>79.0</u>	<u>8,626,444</u>	<u>70.5</u>	<u>7,563,020</u>	<u>71.3</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)	290,909	2.4	292,971	2.4	297,970	2.8
1755	使用權資產 (附註六)	35,541	0.3	36,298	0.3	50,276	0.5
1760	投資性不動產淨額 (附註六及八)	1,952,848	15.9	3,051,739	24.9	2,458,368	23.2
1780	無形資產	1,348	—	1,480	—	381	—
1840	遞延所得稅資產	164,113	1.3	163,822	1.3	154,198	1.5
1900	其他非流動資產 (附註八)	117,030	1.0	65,674	0.5	68,363	0.6
15XX	非流動資產淨額	<u>2,573,011</u>	<u>21.0</u>	<u>3,623,206</u>	<u>29.5</u>	<u>3,040,778</u>	<u>28.7</u>
1XXX	資產總額	<u>\$ 12,276,619</u>	<u>100.0</u>	<u>\$ 12,249,650</u>	<u>100.0</u>	<u>\$ 10,603,798</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109年3月31日暨108年12月31日及3月31日

(民國109年及108年3月31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	109年03月31日		108年12月31日		108年03月31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)	\$ 1,217,350	9.9	\$ 1,057,154	8.6	\$ 67,000	0.6
2110	應付短期票券 (附註六、七、八及九)	4,070,636	33.1	4,167,308	34.0	3,535,325	33.3
2130	合約負債-流動 (附註六、七及九)	1,155,391	9.4	1,081,363	8.8	466,323	4.4
2150	應付票據	154,731	1.3	185,733	1.5	134,506	1.3
2160	應付票據-關係人 (附註七)	—	—	—	—	55	—
2170	應付帳款	218,857	1.8	191,984	1.6	295,580	2.8
2200	其他應付款	112,419	0.9	143,905	1.2	216,486	2.0
2230	本期所得稅負債	26,981	0.2	24,718	0.2	43,874	0.4
2250	負債準備-流動 (附註六)	6,607	0.1	7,095	0.1	8,018	0.1
2280	租賃負債-流動 (附註六及七)	34,492	0.3	44,432	0.4	50,286	0.5
2399	其他流動負債-其他 (附註六)	146,586	1.2	201,382	1.6	408,365	3.9
21XX	流動負債合計	7,144,050	58.2	7,105,074	58.0	5,225,818	49.3
25XX	非流動負債						
2580	租賃負債-非流動 (附註六及七)	469,597	3.8	491,201	4.0	524,409	4.9
2640	淨確定福利負債 -非流動	14,683	0.1	14,740	0.1	25,237	0.2
2645	存入保證金	24,080	0.2	27,567	0.2	26,272	0.2
25XX	非流動負債合計	508,360	4.1	533,508	4.3	575,918	5.3
2XXX	負債總額	7,652,410	62.3	7,638,582	62.3	5,801,736	54.6
		權		益			
31XX	歸屬於母公司業主之權益						
3100	股本(附註六)	2,449,919	20.0	2,449,919	20.0	2,227,199	21.0
3200	資本公積(附註六)	296,068	2.4	296,068	2.4	271,996	2.6
3300	保留盈餘(附註六)						
3310	法定盈餘公積	719,482	5.9	719,482	5.9	626,650	5.9
3350	未分配盈餘	1,101,794	9.0	1,088,644	8.9	1,587,287	15.0
3500	庫藏股票(附註六)	(25,331)	(0.2)	(25,331)	(0.2)	(25,317)	(0.2)
31XX	歸屬於母公司業主之 權益合計	4,541,932	37.1	4,528,782	37.0	4,687,815	44.3
36XX	非控制權益	82,277	0.6	82,286	0.7	114,247	1.1
3XXX	權益總額	4,624,209	37.7	4,611,068	37.7	4,802,062	45.4
	負債及權益總額	\$ 12,276,619	100.0	\$ 12,249,650	100.0	\$ 10,603,798	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109年及108年1月1日至3月31日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

代碼	項目	109年第一季		108年第一季	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六)	\$ 360,658	100.0	\$ 753,805	100.0
5000	營業成本(附註六)	290,534	80.6	541,729	71.9
5900	營業毛利	70,124	19.4	212,076	28.1
6000	營業費用(附註六及七)				
6100	推銷費用	23,651	6.6	32,209	4.3
6200	管理費用	25,557	7.0	30,908	4.1
6000	營業費用合計	49,208	13.6	63,117	8.4
6900	營業利益(淨損)	20,916	5.8	148,959	19.7
7000	營業外收入及支出				
7010	其他收入(附註六)	2,848	0.8	510	0.1
7020	其他利益及損失(附註六)	(6)	—	(108)	—
7050	財務成本(附註六)	(8,591)	(2.4)	(9,328)	(1.2)
7000	營業外收入及支出合計	(5,749)	(1.6)	(8,926)	(1.1)
7900	稅前淨利(損)	15,167	4.2	140,033	18.6
7950	所得稅費用 (附註六)	2,026	0.6	8,746	1.2
8200	本期淨利(損)	13,141	3.6	131,287	17.4
8500	本期綜合損益總額	\$ 13,141	3.6	\$ 131,287	17.4
8600	淨利(損)歸屬於：				
8610	母公司業主	\$ 13,150	3.6	\$ 131,314	17.4
8620	非控制權益	(9)	—	(27)	—
		\$ 13,141	3.6	\$ 131,287	17.4
8700	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主(綜合損益)	\$ 13,150	3.6	\$ 131,314	17.4
8720	非控制權益	(9)	—	(27)	—
		\$ 13,141	3.6	\$ 131,287	17.4
	每股盈餘(附註六)				
9750	基本每股盈餘	\$ 0.05		\$ 0.55	

(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109年及108年1月1日至3月31日
 (僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

項目	歸屬於母公司業主之權益						非控制權益	股東權益總額
	普通股股本	資本公積	保留盈餘			總計		
			法定盈餘公積	未分配盈餘	庫藏股票			
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	—	—	—	131,314	—	131,314	(27)	131,287
非控制權益	—	—	—	—	—	—	32,000	32,000
民國108年3月31日餘額	\$ 2,227,199	\$ 271,996	\$ 626,650	\$ 1,587,287	\$ (25,317)	\$ 4,687,815	\$ 114,247	\$ 4,802,062
民國109年1月1日餘額	\$ 2,449,919	\$ 296,068	\$ 719,482	\$ 1,088,644	\$ (25,331)	\$ 4,528,782	\$ 82,286	\$ 4,611,068
本期綜合損益總額	—	—	—	13,150	—	13,150	(9)	13,141
民國109年3月31日餘額	\$ 2,449,919	\$ 296,068	\$ 719,482	\$ 1,101,794	\$ (25,331)	\$ 4,541,932	\$ 82,277	\$ 4,624,209

(請參閱後附合併財務報告附註)

董事長：柯興樹



經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯





順天建設股份有限公司及子公司
合併現金流量表
民國109年及108年1月1日至3月31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	109年第一季	108年第一季
營業活動之現金流量		
本期稅前淨利	\$ 15,167	\$ 140,033
調整項目		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	29,705	27,291
攤銷費用	132	81
利息收入	(1,125)	(143)
利息費用	8,591	9,328
其他收入	(1,658)	(165)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	-	1
調整項目合計	35,645	36,393
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	980	(10,337)
應收票據	(6,561)	(123)
應收帳款	(21,128)	67,406
其他應收款	752	(10,001)
存貨	(164,072)	56,109
預付款項	11,821	13,318
其他流動資產	68,536	247,211
取得合約之增額成本-流動	(13,344)	(2,643)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(123,016)	360,940
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債	74,028	(167,928)
應付票據	(31,002)	(53,377)
應付帳款	26,873	(92,589)
其他應付款	(31,549)	(48,216)
其他流動負債	(55,284)	(128,500)
淨確定福利負債-非流動	(57)	(1,035)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(16,991)	(491,645)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(140,007)	(130,705)
營運產生之現金流入(出)	(89,195)	45,721
收取之利息	1,167	116
支付之利息	(8,200)	(11,223)
支付之所得稅	(54)	(1,352)
營業活動之淨現金流入(出)	(96,282)	33,262

(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	(709)	(476)
取得投資性不動產	(822)	(542)
其他非流動資產	(51,356)	(4,353)
存出保證金減少	-	50,415

投資活動之淨現金流入(出) (52,887) 45,044

籌資活動之現金流量

短期借款增加(減少)	160,196	(24,000)
應付短期票券增加(減少)	(97,000)	159,000
租賃負債本金償還數	(31,544)	(35,670)
存入保證金增加(減少)	(1,829)	408
非控制權益變動	-	32,000

籌資活動之淨現金流入 29,823 131,738

本期現金及約當現金淨增加(減少)數 (119,346) 210,044

期初現金及約當現金餘額 716,418 142,998

期末現金及約當現金餘額 \$ 597,072 \$ 353,042

(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 109 年及 108 年第一季

(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 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

本合併財務報告已於民國 109 年 5 月 12 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 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

(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：無

(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

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「金管會認可之過暨財務報導準則」)所編製之整份年度合併財務報告應揭露之全部必要資訊。

除下列所述外，本合併財務報告所採用之重大會計政策與民國 108 年財務報告相同，相關資訊請參閱民國 108 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 108 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
			109.03.31	108.12.31	108.03.31	
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%	95.16%	95.12%	註一、 註二
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%	85.61%	80.00%	註一、 註三
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

註一：係非重要子公司，其財務報告未經會計師核閱。

註二：台大興興業股份有限公司於民國 108 年 8 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%。

註三：係本公司於 108 年 8 月增購 3,200 股，持股比例由 80.00% 增加至 85.61%。

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 108 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 108 年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國 108 年度合併財務報告附註六。

(一) 現金及約當現金

	109.03.31	108.12.31	108.03.31
現金：			
庫存現金及零用金	\$ 592	\$ 781	\$ 571
支票存款	521	446	430
活期存款	164,630	280,988	212,279
定期存款	9,500	—	—
	<u>175,243</u>	<u>282,215</u>	<u>213,280</u>
約當現金：			
商業本票	421,829	434,203	139,762
	<u>\$ 597,072</u>	<u>\$ 716,418</u>	<u>\$ 353,042</u>

約當現金於資產負債表日之市場利率區間如下：

	109.03.31	108.12.31	108.03.31
商業本票	0.45%-0.50%	0.50%	0.45%-0.47%

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

	109.03.31	108.12.31	108.03.31
應收票據－建設部門 －按攤銷後成本衡量	\$ 438	\$ 1,572	\$ 554
應收票據－營造部門 －按攤銷後成本衡量	7,695	—	—
應收帳款－建設部門 －按攤銷後成本衡量	314,942	304,103	264,622
應收帳款－營造部門 －按攤銷後成本衡量	12,757	—	1,261
應收帳款－旅館部門 －按攤銷後成本衡量	19,002	21,470	1,064
	<u>\$ 354,834</u>	<u>\$ 327,145</u>	<u>\$ 267,501</u>

1. 合併公司民國 109 年 3 月 31 日、108 年 12 月 31 日及 108 年 3 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。合併公司民國 109 年 3 月 31 日、108 年 12 月 31 日及 108 年 3 月 31 日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

			109.03.31		
			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>\$ 355,056</u>	—	<u>\$ 222</u>
			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	<u>\$ 327,367</u>	—	<u>\$ 222</u>
			108.03.31		
			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>\$ 267,723</u>	—	<u>\$ 222</u>

2. 民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 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：

	109.03.31	108.12.31	108.03.31	委託單位
雲林科技區 工業區	\$ 265,345	\$ 262,151	\$ 250,245	經濟部
台南科技區 工業區	37,342	28,763	—	經濟部
	<u>\$ 302,687</u>	<u>290,914</u>	<u>\$ 250,245</u>	

4.合併公司應收帳款-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，因此合併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，合併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。加以合併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) 合併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

	109.03.31	108.12.31	108.03.31
待售房地	\$ 521,839	\$ 573,388	\$ 1,790,873
營建用地	2,606,799	1,528,132	2,031,699
在建房地	4,249,058	4,041,109	2,062,259
預付土地款	2,283	—	110,349
商品存貨	1,318	1,060	428
減：備抵存貨跌價	(2,180)	(2,180)	(2,180)
	<u>\$ 7,379,117</u>	<u>\$ 6,141,509</u>	<u>\$ 5,993,428</u>

1.提供擔保情形請參閱附註八。

2. 利息資本化之情形如下：

	109.03.31	108.12.31	108.03.31
營建用地	\$ 1	\$ 193	\$ 111
在建房地	13,818	35,734	5,916
預付土地款	2	—	87
	<u>\$ 13,821</u>	<u>\$ 35,927</u>	<u>\$ 6,114</u>
利率區間	<u>1.88%~2.75%</u>	<u>1.81%~2.75%</u>	<u>1.81%~2.75%</u>

3. 民國 109 年 3 月 31 日、108 年 12 月 31 日及 108 年 3 月 31 日待售房地業經投保，投保金額分別為 96,900 仟元、106,480 仟元及 164,180 仟元。

4. 民國 109 年 3 月 31 日、108 年 12 月 31 日及 108 年 3 月 31 日，在建工程營造險金額分別為 3,300,078 仟元、3,300,078 仟元及 1,136,078 仟元。

5. 在建房地中屬子公司-順鼎建設(股)公司之新北市三重段建案係與第三人等 28 人簽訂合建契約書，房地將依約定比例互易，雙方不成立合夥關係。

6. 關係人交易情形請參閱附註七。

(四) 其他流動資產

	109.03.31	108.12.31	108.03.31
暫付款	\$ 41,576	\$ 40,659	\$ 46,837
工程存出保證金	141,479	140,254	138,866
代付款-代辦土地開發	496,856	381,869	18,621
代付款-新北市三重段	192,009	191,084	188,297
其他代付款	9,211	9,325	6,731
其他金融資產-受限制銀行存款	278,209	464,685	432,470
	<u>\$ 1,159,340</u>	<u>\$ 1,227,876</u>	<u>\$ 831,822</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

	<u>109.03.31</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.03.31</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	\$ 11,222

(六) 不動產、廠房及設備

	<u>109.03.31</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.03.31</u>
土地	\$ 58,765	\$ 58,765	\$ 58,765
房屋及建築物	219,520	221,481	227,103
運輸設備	4,755	5,162	5,833
辦公設備	4,016	3,653	2,807
其他固定資產	853	779	—
租賃資產	809	862	960
租賃改良	2,191	2,269	2,502
	<u>\$ 290,909</u>	<u>\$ 292,971</u>	<u>\$ 297,970</u>

	<u>土地</u>	<u>房屋及建築物</u>	<u>運輸設備</u>	<u>辦公設備</u>
成本				
109.01.01 餘額	\$ 58,765	\$ 257,492	\$ 9,861	\$ 13,766
本期新增	—	—	—	584
已實現利益	—	12	—	—
109.03.31 餘額	<u>\$ 58,765</u>	<u>\$ 257,504</u>	<u>\$ 9,861</u>	<u>\$ 14,350</u>

	<u>其他固定資產</u>	<u>租賃資產</u>	<u>租賃改良</u>	<u>合計</u>
成本				
109.01.01 餘額	\$ 833	\$ 5,827	\$ 5,170	\$ 351,714
本期新增	113	—	—	697
已實現利益	—	—	—	12
109.03.31 餘額	<u>\$ 946</u>	<u>\$ 5,827</u>	<u>\$ 5,170</u>	<u>\$ 352,423</u>

	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	其他固定資產
<u>累計折舊及減損</u>				
109.01.01 餘額	\$ 36,011	\$ 4,699	\$ 10,113	\$ 54
折舊費用	1,973	407	221	39
處分	—	—	—	—
109.03.31 餘額	\$ 37,984	\$ 5,106	\$ 10,334	\$ 93
	租賃資產	租賃改良	合計	
<u>累計折舊及減損</u>				
109.01.01 餘額	\$ 4,965	\$ 2,901	\$ 58,743	
折舊費用	53	78	2,771	
處分	—	—	—	
109.03.31 餘額	\$ 5,018	\$ 2,979	\$ 61,514	
	土地	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備
<u>成本</u>				
108.01.01 餘額	\$ 58,765	\$ 257,177	\$ 7,593	\$ 11,711
本期新增	—	—	—	464
預付設備款轉	—	—	1,890	114
處分	—	—	—	(30)
已實現利益	—	12	—	—
108.03.31 餘額	\$ 58,765	\$ 257,189	\$ 9,483	\$ 12,259
	租賃資產	租賃改良	合計	
<u>成本</u>				
108.01.01 餘額	\$ 5,702	\$ 5,170	\$ 346,118	
本期新增	—	—	464	
預付設備款轉	—	—	2,004	
處分	—	—	(30)	
已實現利益	—	—	12	
108.03.31 餘額	\$ 5,702	\$ 5,170	\$ 348,568	
	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	\$ 28,119	\$ 3,339	\$ 9,277	\$ 4,630
折舊費用	1,967	311	204	112
處分	—	—	(29)	—
108.03.31 餘額	\$ 30,086	\$ 3,650	\$ 9,452	\$ 4,742

	租賃改良	合 計
累計折舊及減損		
108.01.01 餘額	\$ 2,590	\$ 47,955
折 舊 費 用	78	2,672
處 分	—	(29)
108.03.31 餘額	<u>\$ 2,668</u>	<u>\$ 50,598</u>

1. 提供擔保情形請參閱附註八。

2. 民國 109 年 3 月 31 日、108 年 12 月 31 日及 108 年 3 月 31 日不動產、廠房及設備業經投保，投保金額分別為 342,060 仟元、342,354 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 109 年 1 月 1 日餘額	\$ 40,770	\$ 5,416	\$ 46,186
增添	—	—	—
租約到期轉出	(6,954)	—	(6,954)
民國 109 年 3 月 31 日餘額	<u>\$ 33,816</u>	<u>\$ 5,416</u>	<u>\$ 39,232</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 109 年 1 月 1 日餘額	\$ 8,151	\$ 1,737	\$ 9,888
本年度折舊	299	458	757
租約到期轉出	(6,954)	—	(6,954)
民國 109 年 3 月 31 日餘額	<u>\$ 1,496</u>	<u>\$ 2,195</u>	<u>\$ 3,691</u>
帳面金額：			
民國 109 年 3 月 31 日	<u>\$ 32,320</u>	<u>\$ 3,221</u>	<u>\$ 35,541</u>
	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	—	360	360
重分類至投資性不動產	(492,081)	(66,460)	(558,541)
民國 108 年 3 月 31 日餘額	<u>\$ 47,745</u>	<u>\$ 5,069</u>	<u>\$ 52,814</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	2,157	381	2,538
民國 108 年 3 月 31 日餘額	\$ 2,157	\$ 381	\$ 2,538
帳面金額：			
民國 108 年 3 月 31 日	\$ 45,588	\$ 4,688	\$ 50,276

(八) 投資性不動產

	109.03.31	108.12.31	108.03.31
投資性不動產 - 土地	\$ 272,530	\$ 1,345,817	\$ 1,169,896
投資性不動產 - 房屋及建築物淨額	1,191,342	1,202,602	744,052
投資性不動產 - 使用權資產淨額	488,976	503,320	544,420
	\$ 1,952,848	\$ 3,051,739	\$ 2,458,368

	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>成本</u>			
109.01.01.餘額	\$ 1,351,107	\$ 1,490,242	\$ 560,375
存貨出租轉入	1,596	5,022	—
租約到期轉出	(1,074,883)	(5,331)	—
本期新增	—	650	—
已實現利益	—	172	—
109.03.31 餘額	\$ 277,820	\$ 1,490,755	\$ 560,375

	合 計
<u>成本</u>	
109.01.01.餘額	\$ 3,401,724
存貨出租轉入	6,618
租約到期轉出	(1,080,214)
本期新增	650
已實現利益	172
109.03.31 餘額	\$ 2,328,950

	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>			
109.01.01.餘額	\$ 5,290	\$ 287,640	\$ 57,055
折舊費用	—	11,833	14,344
租約到期轉出	—	(60)	—
109.03.31 餘額	\$ 5,290	\$ 299,413	\$ 71,399
	合 計		
<u>累計折舊及減損</u>			
109.01.01.餘額	\$ 349,985		
折舊費用	26,177		
租約到期轉出	(60)		
109.03.31 餘額	\$ 376,102		
	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>成 本</u>			
108.01.01.餘額	\$ 1,175,310	\$ 1,001,131	\$ —
使用權資產重分類	—	—	558,541
本期新增	—	370	—
租約到期轉出	(124)	(79)	—
已實現利益	—	172	—
108.03.31 餘額	\$ 1,175,186	\$ 1,001,594	\$ 558,541
	合 計		
<u>成 本</u>			
108.01.01.餘額	\$ 2,176,441		
使用權資產重分類	558,541		
本期新增	370		
租約到期轉出	(203)		
已實現利益	172		
108.03.31 餘額	\$ 2,735,321		

	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	—	8,039	14,121
租約到期轉出	—	(2)	—
108.03.31 餘額	\$ 5,290	\$ 257,542	\$ 14,121
	合 計		
<u>累計折舊及減損</u>			
108.01.01.餘額	\$ 254,795		
折舊費用	22,160		
租約到期轉出	(2)		
108.03.31 餘額	\$ 276,953		

1. 提供擔保情形請參閱附註八。
2. 民國 109 年 3 月 31 日、108 年 12 月 31 日及 108 年 3 月 31 日投資性不動產業經投保，投保金額分別為 1,088,725 仟元、1,088,645 仟元及 795,345 仟元。
3. 投資性不動產之收益

	109.03.31	108.12.31	108.03.31
投資性不動產之租金收入	\$ 57,760	\$ 198,585	\$ 40,355
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	(32,947)	(125,607)	(27,433)
合 計	\$ 24,813	\$ 72,978	\$ 12,922

4. 投資性不動產之公允價值

合併公司持有之投資性不動產之公允價值於民國 109 年 3 月 31 日、108 年 12 月 31 日及 108 年 3 月 31 日分別為 3,106,217 仟元、5,185,702 仟元及 3,990,992 仟元(包含向教育部承租土地之公允價值)。合併公司所有之投資性不動產係委由外部鑑價專家進行評價。

合併公司投資性不動產-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，木作工程及傢俱等，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。

(九) 短期借款

借 款 性 質	109.03.31	108.12.31	108.03.31
擔保銀行借款	\$ 719,000	\$ 719,000	\$ —
無擔保銀行借款	498,350	338,154	67,000
	<u>\$ 1,217,350</u>	<u>\$ 1,057,154</u>	<u>\$ 67,000</u>
利率區間	<u>1.55-2.23%</u>	<u>1.85-2.50%</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

1 0 9 年 3 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	1.638%	15~55	108.04.08 ~ 108.05.04	\$	2,102,000
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			22~68		
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%	78	109.04.09 ~ 109.05.06		1,350,000
中華票券金融股份有限公司台中分公司	台中商業銀行			109.05.06		
小 計						4,073,300
減：應付短期票券折價					(2,664)
淨 額					\$	4,070,636

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	1.638%	25~30	109.01.03 ~ 109.01.14	\$ 1,225,000
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			109.01.15	
兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	安泰銀行	}	25~29	109.01.03 ~ 109.01.14	1,000,000
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			109.01.08 ~ 109.02.13	
中華票券金融股份有限公司台中分公司	台中商業銀行	2.200%	90	109.02.18	100,000
	小計				4,170,300
	減：應付短期票券折價				(2,992)
	淨額				\$ 4,167,308

1 0 8 年 3 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	1.638%	31~49	108.04.10 ~ 108.04.19	\$ 1,216,000
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			108.04.01 ~ 108.04.19	
兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	安泰銀行	}	28~29	108.04.25	400,000
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			108.05.07 ~ 108.05.21	1,385,000
	小計				3,539,300
	減：應付短期票券折價				(3,975)
	淨額				\$ 3,535,325

提供擔保情形請參閱附註七、八及九。

(十一)合約負債

	109.03.31	108.12.31	108.03.31
預收房地款－環匯	\$ 17,150	\$ 26,094	\$ 52,923
預收房地款－御南苑	—	—	6,400
預收房地款－順天敦鳳	—	—	1,991
預收房地款－順天科博	324,519	305,650	252,767
預收房地款－硯山行	2,830	11,251	83,330
預收房地款－順天謙華	629,024	599,219	1,870
預收房地款－順天景美	98,243	86,023	—
小計	1,071,766	1,028,237	399,281
預收貨款	675	1,728	477
預收工程款	75,610	43,884	61,806
預收收入	7,340	7,514	4,759
合約負債	\$ 1,155,391	\$ 1,081,363	\$ 466,323

預收房地款之已簽訂房地合約總價，請詳附註九(三)。

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109年3月31日、108年12月31日及108年3月31日止相關信託專戶內容如下：

	109.03.31	108.12.31	108.03.31
順天科博	\$ 8,393	\$ 12,937	\$ 73,457
順天謙華	209,273	319,866	—
順天景美	9,393	24,808	—
	\$ 227,059	\$ 357,611	\$ 73,457

(十二)租賃負債/營業租賃

1. 合併公司租賃負債如下：

	109.3.31		
	未來最低租金 給付	利息	最低租金給付 現值
一年內	\$ 43,333	\$ 8,841	\$ 34,492
一年至五年	94,833	32,681	62,152
五年以上	496,573	89,128	407,445
	\$ 634,739	\$ 130,650	\$ 504,089
流動	\$ 43,333	\$ 8,841	\$ 34,492
非流動	\$ 591,406	\$ 121,809	\$ 469,597
	\$ 634,739	\$ 130,650	\$ 504,089

	108.12.31		
	未來最低租金 給付	利息	最低租金給付 現值
一年內	\$ 53,337	\$ 8,905	\$ 44,432
一年至五年	95,246	32,953	62,293
五年以上	519,950	91,042	428,908
	<u>\$ 668,533</u>	<u>\$ 132,900</u>	<u>\$ 535,633</u>
流動	<u>\$ 53,337</u>	<u>\$ 8,905</u>	<u>\$ 44,432</u>
非流動	<u>\$ 615,196</u>	<u>\$ 123,995</u>	<u>\$ 491,201</u>
	<u><u>\$ 668,533</u></u>	<u><u>\$ 132,900</u></u>	<u><u>\$ 535,633</u></u>

	108.3.31		
	未來最低租金 給付	利息	最低租金給付 現值
一年內	\$ 53,291	\$ 3,005	\$ 50,286
一年至五年	117,510	33,764	83,746
五年以上	537,550	96,887	440,663
	<u>\$ 708,351</u>	<u>\$ 133,656</u>	<u>\$ 574,695</u>
流動	<u>\$ 53,291</u>	<u>\$ 3,005</u>	<u>\$ 50,286</u>
非流動	<u>\$ 655,060</u>	<u>\$ 130,651</u>	<u>\$ 524,409</u>
	<u><u>\$ 708,351</u></u>	<u><u>\$ 133,656</u></u>	<u><u>\$ 574,695</u></u>

租賃認列於損益之金額如下：

	109年第一季	108年第一季
租賃負債之利息費用	<u>\$ 2,251</u>	<u>\$ —</u>
不計入租賃負債衡量之變動租賃給付	<u>\$ —</u>	<u>\$ —</u>
轉租使用權資產之收益	<u>\$ 51,466</u>	<u>\$ 33,654</u>
短期租賃之費用	<u>\$ 4,716</u>	<u>\$ 4,957</u>
低價值租賃資產之費用 (不包含短期租賃之低價值租賃)	<u>\$ —</u>	<u>\$ —</u>

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	109年第一季	108年第一季
租賃之現金流出總額	<u>\$ 36,260</u>	<u>\$ 40,627</u>

2.關係人交易情形請參閱附註七。

(十三)負債準備

	109.03.31	108.12.31	108.03.31
員工短期帶薪休假準備	\$ 3,683	\$ 3,683	\$ 3,497
保 固 準 備	2,924	3,412	4,521
合 計	\$ 6,607	\$ 7,095	\$ 8,018

1. 員工短期帶薪休假準備

	109.03.31	108.12.31	108.03.31
期初餘額	\$ 3,683	\$ 3,497	\$ 3,497
新 增	—	186	—
減 少	—	—	—
期末餘額	\$ 3,683	\$ 3,683	\$ 3,497

2. 保固準備

	109.03.31	108.12.31	108.03.31
期初餘額	\$ 3,412	\$ 5,446	\$ 5,446
新 增	—	—	—
本期轉回	(488)	(2,034)	(925)
期末餘額	\$ 2,924	\$ 3,412	\$ 4,521

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

	109.03.31	108.12.31	108.03.31
暫 收 款	\$ 143,369	\$ 198,822	\$ 391,935
代 收 款	1,516	785	1,771
其 他 暫 收 款	1,701	1,775	14,659
	\$ 146,586	\$ 201,382	\$ 408,365

暫收款中屬子公司-順鼎建設(股)公司民國109年3月31日及108年度及108年3月31日金額分別為83,621仟元、83,621仟元及20,560仟元，係合建地主購買公共設施保留地所撥付之款項已超過應付短期票券借款之額度，故向合建地主等收取應負擔之款項。請詳附註六(四)其他流動資產2.說明。

(十五)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 20,513 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 109 年及 108 年第一季列報費用金額分別為 24 仟元及 64 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 109 年及 108 年 3 月 31 日後之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額分別為 323 仟元及 1,399 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 109 年及 108 年第一季確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為 1,243 仟元及 913 仟元。

3. 員工短期帶薪休假準備請參閱附註六(十三)。

(十六) 股本

1. 截至民國 109 年 3 月 31 日、108 年 12 月 31 日及 108 年 3 月 31 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、2,449,919 仟元及 2,227,199 仟元，每股面額 10 元，分別為 244,992 仟股、244,992 仟股及 222,720 仟股。
2. 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 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。

(十七)資本公積

	109.03.31	108.12.31	108.03.31
發行股票溢價	\$ 1,148	\$ 1,148	\$ 1,148
庫藏股票交易	255,741	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	38,833	29,926
其 他	346	346	339
	<u>\$ 296,068</u>	<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。

(十八)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.本公司董事會於民國109年3月19日決議通過108年度之盈餘分配議案及108年6月6日經股東會決議通過107年度盈餘分配議案如下：

	108 年度		107 年度	
	金額	每股股利(元)	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 40,169		\$ 92,833	
現金股利	122,496	\$ 0.5	445,440	\$ 2.0
股票股利	195,994	0.8	222,720	1.0
	<u>\$ 358,659</u>		<u>\$ 760,993</u>	

- 3.有關員工酬勞及董事酬勞資訊，請詳附註六(二十三)。
- 4.有關108年度之盈餘分配案，預計於109年6月9日召開股東常會決議。
- 5.有關盈餘分配相關資訊可自公開資訊觀測站查詢。

6. 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。

(十九)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 109 年 3 月 31 日、108 年底及 108 年 3 月 31 日金額按持股比例計算分別為 25,331 仟元、25,331 仟元及 25,317 仟元，股數分別為 8,331 仟股、8,331 仟股及 7,572 仟股。

(二十)客戶合約之收入

1. 收入之細分

	109 年第一季			
	建設部門	營造部門	旅館部門	合計
主要地區市場：				
臺灣	\$ 155,032	\$ 197,445	\$ 8,181	\$ 360,658
主要商品/服務線：				
商品銷售(銷售房地)	\$ 85,499	\$ —	\$ —	\$ 85,499
工程收入	—	197,445	—	197,445
租賃收入	57,760	—	—	57,760
勞務收入	11,773	—	—	11,773
客房收入	—	—	4,213	4,213
餐飲收入	—	—	3,968	3,968
	<u>\$ 155,032</u>	<u>\$ 197,445</u>	<u>\$ 8,181</u>	<u>\$ 360,658</u>
合約類型：				
固定價格合約	\$ 143,259	\$ 197,445	\$ 8,181	\$ 348,885
依勞務提供計價合約	11,773	—	—	11,773
	<u>\$ 155,032</u>	<u>\$ 197,445</u>	<u>\$ 8,181</u>	<u>\$ 360,658</u>
收入認列時點				
於某一時點移轉之商品	\$ 143,259	\$ —	\$ —	\$ 143,259
隨時間逐步移轉之勞務	11,773	—	8,181	19,954
隨時間逐步移轉之工程	—	197,445	—	197,445
	<u>\$ 155,032</u>	<u>\$ 197,445</u>	<u>\$ 8,181</u>	<u>\$ 360,658</u>

108 年第一季

	建設部門	營造部門	旅館部門	合計
主要地區市場：				
臺灣	\$ 594,769	\$ 153,647	\$ 5,389	\$ 753,805
主要商品/服務線：				
商品銷售(銷售房地)	\$ 547,237	\$ —	\$ —	\$ 547,237
工程收入	—	153,647	—	153,647
租賃收入	40,355	—	—	40,355
勞務收入	7,177	—	—	7,177
客房收入	—	—	5,389	5,389
	<u>\$ 594,769</u>	<u>\$ 153,647</u>	<u>\$ 5,389</u>	<u>\$ 753,805</u>
合約類型：				
固定價格合約	\$ 587,592	\$ 153,647	\$ 5,389	\$ 746,628
依勞務提供計價合約	7,177	—	—	7,177
	<u>\$ 594,769</u>	<u>\$ 153,647</u>	<u>\$ 5,389</u>	<u>\$ 753,805</u>
收入認列時點				
於某一時點移轉之商品	\$ 587,592	\$ —	\$ —	\$ 587,592
隨時間逐步移轉之勞務	7,177	—	5,389	12,566
隨時間逐步移轉之工程	—	153,647	—	153,647
	<u>\$ 594,769</u>	<u>\$ 153,647</u>	<u>\$ 5,389</u>	<u>\$ 753,805</u>

2. 合約餘額

	109.03.31	108.12.31	108.03.31
合約資產-承攬工程	\$ 6,572	\$ 7,552	\$ 12,606
減：備抵損失	—	—	—
	<u>\$ 6,572</u>	<u>\$ 7,552</u>	<u>\$ 12,606</u>
合約負債-銷售房地	\$ 1,148,051	\$ 1,073,849	\$ 461,564
合約負債-租賃	7,340	7,514	4,759
	<u>\$ 1,155,391</u>	<u>\$ 1,081,363</u>	<u>\$ 466,323</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(二)。

合約資產及合約負債之變動主要係源自合併公司移轉商品或勞務與客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，民國 109 年 1 月 1 日至 3 月 31 日並無其他重大變動之情形。

(二十一)營業成本

	109 年第一季	108 年第一季
租賃成本	\$ 32,947	\$ 27,433
營建成本	246,824	510,326
勞務成本	6,065	626
旅宿成本	1,719	—
餐飲成本	2,979	3,344
	<u>\$ 290,534</u>	<u>\$ 541,729</u>

(二十二)營業外收入及支出

1. 其他收入

	109 年第一季	108 年第一季
利息收入	\$ 1,125	\$ 143
其他收入-其他	1,723	367
	<u>\$ 2,848</u>	<u>\$ 510</u>

2. 其他利益及損失

	109 年第一季	108 年第一季
其他損失	\$ 6	\$ 107
報廢損失	—	1
	<u>\$ 6</u>	<u>\$ 108</u>

3. 財務成本

	109 年第一季	108 年第一季
利息費用	\$ 23,468	\$ 16,198
減：符合要件之資產資本 化金額	(15,022)	(6,870)
租賃負債利息費用	145	—
	<u>\$ 8,591</u>	<u>\$ 9,328</u>

(二十三)本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用

	1 0 9 年 第 一 季		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 9,078	\$ 18,177	\$ 27,255
勞健保費用	793	1,736	2,529
退休金費用	442	825	1,267
董事酬金	—	1,161	1,161
其他員工福利費用	216	1,598	1,814
折舊費用	27,529	2,176	29,705
攤銷費用	—	132	132

	1 0 8 年 第 一 季		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 4,986	\$ 21,310	\$ 26,296
勞健保費用	348	1,790	2,138
退休金費用	203	774	977
董事酬金	—	3,241	3,241
其他員工福利費用	122	1,248	1,370
折舊費用	23,580	3,711	27,291
攤銷費用	—	81	81

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 109 年第一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，109 年第一季估列金額皆為 288 仟元。本公司 108 年第一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，108 年第一季估列金額為 2,919 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 109 年 3 月 19 日經董事會決議之民國 108 年度員工酬勞及董事酬勞金額皆為 8,510 仟元，與民國 108 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 109 年及 108 年 3 月 31 日止，本公司員工人數分別為 149 人及 128 人，其中未兼任員工之董事人數分別為 9 人及 10 人。

(二十四)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 109 年及 108 年第一季之所得稅費用明細如下：

1. 所得稅

(1) 會計所得與課稅所得調節說明如下：

	109 年第一季	108 年第一季
會計所得	\$ 15,167	\$ 140,033
土地免稅(所得)損失	(20,871)	(128,833)
採權益法認列之投資利益	(725)	(2,908)
IFRS 與稅法差異數	14,046	(13,119)
暫時性差異	(7,678)	(6,969)
其他	349	197
課稅所得額	\$ 288	(\$ 11,599)

(2) 所得稅費用組成部分如下：

	109 年第一季	108 年第一季
本期所得稅：		
本期所得產生之所得稅	\$ 1,285	\$ 140
土地增值稅計入本期所得稅	—	1,345
未分配盈餘加徵所得稅	2,151	8,491
以前年度所得稅費用於當年度之調整	(16)	—
本期所得稅總額	3,420	9,976
遞延所得稅		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(1,394)	(1,230)
繼續營業部門所得稅費用	\$ 2,026	\$ 8,746

2. 所得稅申報核定情形

截至民國 109 年 3 月 31 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 106 年度
子公司-建高工程(股)公司	核定至民國 106 年度
子公司-台大興興業(股)公司	核定至民國 107 年度
子公司-順鼎建設(股)公司	核定至民國 107 年度

(二十五) 每股盈餘

計算每股盈餘之分子及分母揭露如下：

	1 0 9 年 第 一 季	1 0 8 年 第 一 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	\$ 13,141	236,661	\$ 0.05
	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	\$ 131,287	236,661	\$ 0.55

(二十六)與非控制權益之交易

本公司於民國 108 年 8 月以議價方式向非控制權益之鼎峰不動產開發有限公司取得子公司-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。

(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

合併公司來自籌資活動之負債之調節如下表：

	109.01.01	現金流量	非現金之變動	109.03.31
短期借款	\$ 1,057,154	\$ 160,196	\$ —	\$ 1,217,350
應付短期票券	4,170,300	(97,000)	—	4,073,300
租賃負債(含非流動)	535,633	(31,544)	—	504,089
	108.01.01	現金流量	非現金之變動	108.03.31
短期借款	\$ 91,000	(\$ 24,000)	\$ —	\$ 67,000
應付短期票券	3,380,300	159,000	—	3,539,300
租賃負債(含非流動)	560,079	(35,670)	—	524,409

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(本公司及子公司之董事長)
巫 文 傑	本公司之主要管理人員及子公司-順鼎建設(股)公司之監察人
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
巫 國 想	本公司之主要管理人員(108 年 6 月 6 日就任)
林 嘉 典	其他關係人
林 家 慶	其他關係人(子公司-順鼎建設(股)公司法人董事之法人代表人)(108 年 10 月解任)
天興投資股份有限公司	其他關係人

順天建設(股)公司為本公司之母公司及最終控制者。

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

(二) 本公司與其他關係人間之交易明細揭露如下：

1. 報導期間結束日之流通在外餘額如下

預付土地款		
	109年03月31日	108年03月31日
柯興樹	\$ —	\$ 11,164
本公司之主要管理人員	—	16,125
	\$ —	\$ 27,289
租賃負債-流動		
	109年03月31日	108年03月31日
本公司之主要管理人員	\$ 120	\$ —
租賃負債-非流動		
	109年03月31日	108年03月31日
本公司之主要管理人員	\$ 930	\$ —
合約負債		
	109年03月31日	108年03月31日
其他關係人	\$ 1,070	\$ 17,116
應付票據-關係人		
	109年03月31日	108年03月31日
其他關係人	\$ —	\$ 55

2. 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)

	109年第一季	108年第一季
短期員工福利	\$ 3,218	\$ 2,235
退職後福利	123	91
合計	\$ 3,341	\$ 2,326

3. 其他

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

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，係由子公司董事長柯興樹共同連帶保證。

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，係由子公司董事長柯興樹及其他關係人林家慶共同連帶保證，因其他關係人林家慶解任，於108年11月更換為子公司之監察人巫文傑擔任共同連帶保證。

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，係由子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	109.03.31	108.12.31	108.03.31	擔 保 用 途
不動產、廠房及設備及投資性不動產	\$ 1,711,950	\$ 2,796,729	\$ 2,171,534	短期借款、商業本票
營建用地	1,952,569	1,436,074	1,422,128	短期借款、商業本票
在建土地	3,222,587	3,607,337	1,640,766	商業本票
待售房地	394,162	394,664	1,051,501	商業本票
其他流動資產	281,516	467,992	435,415	銀行存款、工程存出保證金
其他非流動資產	65,336	65,336	65,336	存出保證金
	<u>\$ 7,628,120</u>	<u>\$ 8,768,132</u>	<u>\$ 6,786,680</u>	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾：

本公司及子公司截至民國109年第一季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：

	109.03.31	108.12.31	108.03.31
已簽訂之銷售合約價款	\$ 6,757,959	\$ 6,675,109	\$ 2,168,549
已依約收取金額	\$ 1,071,766	\$ 1,028,237	\$ 399,281

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

- (五) 本公司開立 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。
- (六) 本公司開立 5,829,000 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) 本公司與賴○亮於 109 年 3 月簽訂購置土地太平區新光段 1019 地號之合約，合約總價 2,877 仟元，截至 109 年 3 月底止，未認列合約承諾為 597 仟元，同時開立 597 仟元之保證票據予賴○亮，作為購買新光段 1019 地號履約之保證。
- (十一) 本公司與崇友實業公司於 109 年 2 月簽訂電梯修配工程承攬合約，合約總價款新台幣 4,095 仟元(含稅)，截至民國 109 年 3 月底止，未認列合約承諾為 2,867 仟元。
- (十二) 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。
- (十三) 子公司-建高工程(股)公司與中台灣營造(股)公司於民國 104 年 12 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，民國 106 年度追減後，契約總價款變更為新台幣 299,348 仟元(含稅)，又於民國 108 年度追加後，契約總價款變更為新台幣 306,134 仟元(含稅)，截至民國 109 年 3 月底止，未認列合約承諾為 9,943 仟元。
- (十四) 子公司-建高工程(股)公司與中台灣營造(股)公司於民國 106 年 9 月簽訂雲林科技工業區聯外道路(二)工程承攬契約，於民國 108 年度追加後，契約總價款變更為新台幣 717,519 仟元(含稅)，截至民國 109 年 3 月底止，未認列合約承諾為 70,854 仟元。
- (十五) 子公司-建高工程(股)公司與中台灣營造(股)公司於民國 108 年 9 月簽訂台南科技工業區承攬契約，契約總價款新台幣 328,926 仟元(含稅)，截至民國 109 年 3 月底止，未認列合約承諾為 46,692 仟元。
- (十六) 子公司-建高工程(股)公司於民國 109 年 2 月簽訂仁平段 232、233 地號等兩筆土地買賣契約，契約總價為新台幣 501,889 仟元(未稅)，截至民國 109 年 3 月底止，未認列合約承諾為 451,709 仟元。
- (十七) 子公司-順鼎建設(股)公司截至 109 年 3 月 31 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，並開立保證票據 125,242 仟元。

- (十八) 子公司-順鼎建設(股)公司與瑞助營造(股)公司於民國 107 年 11 月簽訂順鼎建設三重段店舖住宅新建工程承攬契約，契約總價款新台幣 980,000 仟元(含稅)，截至民國 109 年 3 月底止，未認列合約承諾為 689,920 仟元。
- (十九) 子公司-順鼎建設(股)公司開立 1,058,200 仟元之保證票據，作為向兆豐票券金融股份有限公司台北分公司發行商業本票之保證。
- (二十) 子公司-順天環匯企業(股)公司開立 242,000 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發行商業本票之保證。

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：

	109 年 3 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	\$ 1,217,350	\$ 1,217,350	\$ 1,217,350	\$ —	\$ —
應付短期票券	4,070,636	4,073,300	4,073,300	—	—
應付票據(含關係人)	154,731	154,731	154,731	—	—
應付帳款(含關係人)	218,857	218,857	42,460	176,397	—
其他應付款	112,419	112,419	111,167	1,252	—
租賃負債(含非流動)	504,089	634,739	43,333	94,833	496,573
存入保證金	24,080	24,080	9,452	11,420	3,208
	<u>\$ 6,302,162</u>	<u>\$ 6,435,476</u>	<u>\$ 5,651,793</u>	<u>\$ 283,902</u>	<u>\$ 499,781</u>
	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	4,167,308	4,170,300	4,170,300	—	—
應付票據(含關係人)	185,733	185,733	185,733	—	—
應付帳款(含關係人)	191,984	191,984	32,833	159,151	—
其他應付款	143,905	143,905	143,849	56	—
租賃負債(含非流動)	535,633	668,533	53,337	95,246	519,950
存入保證金	27,567	27,567	9,408	14,171	3,988
	<u>\$ 6,309,284</u>	<u>\$ 6,445,176</u>	<u>\$ 5,652,614</u>	<u>\$ 268,624</u>	<u>\$ 523,938</u>

108年3月31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	\$ 67,000	\$ 67,000	\$ 67,000	\$ —	\$ —
應付短期票券	3,535,325	3,539,300	3,539,300	—	—
應付票據(含關係人)	134,561	134,561	134,233	328	—
應付帳款(含關係人)	295,580	295,580	15,371	280,209	—
其他應付款	216,486	216,486	215,569	917	—
存入保證金	26,272	26,272	5,945	16,475	3,852
	<u>\$ 4,275,224</u>	<u>\$ 4,279,199</u>	<u>\$ 3,977,418</u>	<u>\$ 297,929</u>	<u>\$ 3,852</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109年及108年第一季之淨利將分別增加/減少5,288仟元及3,602仟元。

(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，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

	109.03.31				
	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	597,072	—	—	—	—
應收票據及應收帳款	354,834	—	—	—	—
其他應收款	214	—	—	—	—
代付款	698,076	—	—	—	—
工程存出保證金	141,479	—	—	—	—
其他金融資產-受限制銀行存款	278,209	—	—	—	—
存出保證金	65,674	—	—	—	—
小計	2,135,558	—	—	—	—
金融資產合計	\$ 2,146,780	\$ —	\$ —	\$ 11,222	\$ 11,222
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 1,217,350	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —
應付短期票券	4,070,636	—	—	—	—
應付票據及應付帳款	373,588	—	—	—	—
其他應付款	112,419	—	—	—	—
租賃負債-流動	34,372	—	—	—	—
暫收款	143,369	—	—	—	—
租賃負債-非流動	469,597	—	—	—	—
存入保證金	24,080	—	—	—	—
小計	6,445,411	—	—	—	—
金融負債合計	\$ 6,445,411	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —

108.12.31

	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	716,418	—	—	—	—
應收票據及應收帳款	327,145	—	—	—	—
其他應收款	1,008	—	—	—	—
代付款	582,278	—	—	—	—
工程存出保證金	140,254	—	—	—	—
其他金融資產-受限制銀行存款	464,685	—	—	—	—
存出保證金	65,674	—	—	—	—
小計	2,297,462	—	—	—	—
金融資產合計	\$ 2,308,684	\$ —	\$ —	\$ 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	4,167,308	—	—	—	—
應付票據及應付帳款	377,717	—	—	—	—
其他應付款	143,905	—	—	—	—
租賃負債-流動	44,432	—	—	—	—
暫收款	198,822	—	—	—	—
租賃負債-非流動	491,201	—	—	—	—
存入保證金	27,567	—	—	—	—
小計	6,508,106	—	—	—	—
金融負債合計	\$ 6,508,106	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —

108.03.31

	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	353,042	—	—	—	—
應收票據及應收帳款	267,501	—	—	—	—
其他應收款	10,062	—	—	—	—
工程存出保證金	138,866	—	—	—	—
其他金融資產-受限制銀行存款	432,470	—	—	—	—
小計	1,201,941	—	—	—	—
金融資產合計	\$ 1,213,163	\$ —	\$ —	\$ 11,222	\$ 11,222
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 67,000	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —
應付短期票券	3,535,325	—	—	—	—
應付票據及應付帳款	430,141	—	—	—	—
其他應付款	216,486	—	—	—	—
租賃負債-流動	50,286	—	—	—	—
暫收款	391,935	—	—	—	—
租賃負債-非流動	524,409	—	—	—	—
存入保證金	26,272	—	—	—	—
小計	5,241,854	—	—	—	—
金融負債合計	\$ 5,241,854	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —

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 109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日無第一等級與第二等級間之任何移轉。
6. 民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 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

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 109 年第一季，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：無。
6. 處分不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上：附表二。
8. 應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上：附表三。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 其他：母子公司間業務關係及重要交易往來情形：附表四。

(二) 轉投資事項相關資訊

被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊：附表五。

(三) 大陸投資資訊：無。

(四) 主要股東資訊：附表六。

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 109 年度第一季：

單位：新台幣仟元

持有之公司	有價證券 種類及名稱(註 1)	與有價證券 發行人之關係(註 2)	帳列科目	期				備註
				股數(仟)	帳面金額(註 3)	持股比例	公允價值	
順天建設股份有限公司	全國廣播股份有限公司股票	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	361	3,816	4.40%	3,816	
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：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 109 年第一季：

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2)		應收(付)票據、帳款		備註(註3)
			進(銷)貨金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率		
順天建設股份有限公司	建高工程股份有限公司	子公司	進貨(在建工程)	228,907	100.00%	依工程合約付款	—	—	應付票據 71,264	88.90%	註1、 註5
									應付帳款 116,149	78.52%	註1、 註5

註1：建高工程股份有限公司民國109年第一季認列營建收入-台南工業區93,885仟元係帳列本公司代付款-代辦土地開發。

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

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

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

註5：編製本合併財務報告時業已銷除。

附表三：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 109 年第一季：

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 71,264	1.18	—	—	48,358	—
			應收帳款 116,149		—	—	56,350	—

附表四：母子公司間業務關係及重要交易往來情形
民國 109 年度第一季：

單位：新台幣仟元

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註二)	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營收或 總資產之比率 (註三)
0	順天建設股份有限公司	建高工程股份有限公司	1	其他應收款	28,985	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	在建房地	626,962	依一般正常交易條件	5.1%
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	22,091	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	營業成本	140,897	依一般正常交易條件	39.1%
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	20,925	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	21,064	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	1,089	依一般正常交易條件	0.3%
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	24,513	依一般正常交易條件	0.2%
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	71,264	依一般正常交易條件	0.6%
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	116,149	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	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	614,122	依一般正常交易條件	5.0%
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	13,717	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	144,649	依一般正常交易條件	40.1%
2	順鼎建設股份有限公司	順天建設股份有限公司	2	應付帳款	187,766	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	應收帳款	19,551	依一般正常交易條件	0.2%
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	12,420	依一般正常交易條件	3.4%

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。

附表五：被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊

民國 109 年度第一季：

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%	164,549	2,113	(1,393)	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	24,213	2,427	95.16%	22,268	(38)	(36)	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	447,650	48,800	85.61%	462,000	(48)	(1,130)	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%	30,174	3,284	3,284	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。

附表六：主要股東資訊

民國 109 年度第一季：

單位：仟股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
柯興樹		17,005	6.94%
天興投資股份有限公司		13,632	5.56%
天盛投資股份有限公司		13,527	5.52%
天啟投資有限公司		12,636	5.15%

說明:若公司係向集保公司申請取得本表資訊者，得於本表附註說明以下事項:

- (1) 本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登陸交付(含庫藏股)之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。
- (2) 上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

十四、部門資訊

本公司民國 109 年及 108 年第一季有關部門資訊列示如下：

	1 0 9 年 第 一 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	\$ 155,032	\$ 197,445	\$ 8,181	\$ —	\$ 360,658
部門間收入(註1)	595	144,649	12,458	(157,702)	—
收入合計	\$ 155,627	\$ 342,094	\$ 20,639	(\$ 157,702)	\$ 360,658
部門損益	\$ 13,704	\$ 2,680	\$ 4,105	(\$ 5,322)	\$ 15,167
部門資產	\$ 12,562,913	\$ 3,038,290	\$ 402,451	(\$ 3,727,035)	\$ 12,276,619
	1 0 8 年 第 一 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	\$ 594,769	\$ 153,647	\$ 5,389	\$ —	\$ 753,805
部門間收入(註1)	595	31,429	24	(32,048)	—
收入合計	\$ 595,364	\$ 185,076	\$ 5,413	(\$ 32,048)	\$ 753,805
部門損益	\$ 139,924	\$ 1,708	(\$ 2,969)	\$ 1,370	\$ 140,033
部門資產	\$ 11,013,271	\$ 925,827	\$ 374,845	(\$ 1,710,145)	\$ 10,603,798

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。