

股票代碼

5525

順天建設股份有限公司及子公司

合併財務報告暨會計師核閱報告

民國 115 年及 114 年第 1 季

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、封面 .....		1
貳、目錄 .....		2
參、會計師核閱報告書 .....		3-4
肆、合併資產負債表 .....		5-6
伍、合併綜合損益表 .....		7
陸、合併權益變動表 .....		8
柒、合併現金流量表 .....		9-10
捌、合併財務報告附註 .....		11-41
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 .....		11-12
四、重大會計政策之彙總說明 .....		12-13
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源 .....		13
六、重要會計項目之說明 .....		13-28
七、關係人交易 .....		28-29
八、質押之資產 .....		30
九、重大或有負債及未認列之合約承諾 .....		30-31
十、重大之災害損失 .....		31
十一、重大之期後事項 .....		31
十二、其他 .....		31-35
十三、附註揭露事項 .....		35-40
(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 .....		41



## 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115年及114年3月31日之合併資產負債表，暨民國115年及114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34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，本會計師係依照核閱準則2410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115年及114年3月31日之資產總額分別為新台幣544,770仟元及新台幣530,538仟元，分別占合併資產總額之2.75%及2.82%；負債總額分別為新台幣303,355仟元及新台幣225,844仟元，分別占合併負債總額之2.18%及1.68%；其民國115年及114年1月1日至3月31日之綜合損益總額分別為新台幣(861)仟元及9,408仟元，分別占合併綜合損益總額之(0.28)%及(26.39)%。



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34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115年及114年3月31日之合併財務狀況，暨民國115年及114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 1 5 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115年3月31日暨114年12月31日及3月31日**  
(民國115年及114年3月31日僅經核閱，未依審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代碼	項目	115年03月31日		114年12月31日		114年03月31日	
		金額	%	金額	%	金額	%
		<b>資</b>		<b>產</b>			
11XX	流動資產						
1100	現金及約當現金 (附註六)	\$ 180,413	0.9	\$ 514,423	2.4	\$ 45,505	0.2
1150	應收票據淨額 (附註六)	2,698	—	2,003	—	13,288	0.1
1170	應收帳款淨額 (附註六)	94,976	0.5	240,361	1.1	57,351	0.3
1200	其他應收款	1,003	—	1,026	—	773	—
130X	存貨 (附註六、七、八及九)	15,763,909	79.6	16,476,166	78.4	14,829,247	78.8
1410	預付款項	219,542	1.1	249,542	1.2	200,331	1.1
1479	其他流動資產-其他 (附註六及八)	206,492	1.0	209,319	1.0	394,572	2.1
1480	取得合約之增額成本-流動	230,874	1.2	245,377	1.2	209,268	1.1
11XX	流動資產合計	<u>16,699,907</u>	<u>84.3</u>	<u>17,938,217</u>	<u>85.3</u>	<u>15,750,335</u>	<u>83.7</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)	12,242	0.1	12,242	0.1	12,242	0.1
1600	不動產、廠房及設備 (附註六及八)	239,609	1.2	241,712	1.1	247,955	1.3
1755	使用權資產 (附註六)	31,640	0.2	33,500	0.2	39,083	0.2
1760	投資性不動產淨額 (附註六及八)	2,331,779	11.8	2,294,676	10.9	2,369,771	12.6
1780	無形資產	2,762	—	3,126	—	3,684	—
1840	遞延所得稅資產	418,591	2.1	431,051	2.1	343,855	1.8
1900	其他非流動資產 (附註八)	67,269	0.3	67,193	0.3	65,785	0.3
15XX	非流動資產合計	<u>3,103,892</u>	<u>15.7</u>	<u>3,083,500</u>	<u>14.7</u>	<u>3,082,375</u>	<u>16.3</u>
1XXX	資產總額	<u>\$ 19,803,799</u>	<u>100.0</u>	<u>\$ 21,021,717</u>	<u>100.0</u>	<u>\$ 18,832,710</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115年3月31日暨114年12月31日及3月31日

(民國115年及114年3月31日僅經核閱，未依審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代碼	項目	115年03月31日		114年12月31日		114年03月31日	
		金額	%	金額	%	金額	%
		<b>負</b>		<b>債</b>			
21XX	流動負債						
2100	短期借款 (附註六、七、八及九)	\$ 4,052,574	20.5	\$ 3,890,082	18.5	\$ 3,175,436	16.8
2110	應付短期票券 (附註六、七、八及九)	3,296,701	16.6	4,515,958	21.5	4,473,009	23.7
2130	合約負債-流動(附註六及九)	3,445,601	17.3	3,809,736	18.1	3,445,589	18.2
2150	應付票據	227,312	1.1	271,878	1.3	231,385	1.2
2160	應付票據-關係人	—	—	7	—	—	—
2170	應付帳款	847,033	4.3	1,046,592	5.0	389,034	2.1
2200	其他應付款	241,189	1.2	221,970	1.1	156,739	0.8
2220	其他應付款-關係人(附註七)	—	—	—	—	10,000	0.1
2230	本期所得稅負債	225,040	1.1	144,981	0.7	118,096	0.6
2250	負債準備-流動(附註六)	13,614	0.1	13,854	0.1	15,256	0.1
2280	租賃負債-流動(附註六)	48,161	0.2	19,372	0.1	48,883	0.3
2320	一年內到期長期借款 (附註六、七、八及九)	933,393	4.7	933,393	4.4	—	—
2399	其他流動負債-其他(附註六)	54,096	0.3	45,684	0.2	28,440	0.1
21XX	流動負債合計	<u>13,384,714</u>	<u>67.4</u>	<u>14,913,507</u>	<u>71.0</u>	<u>12,091,867</u>	<u>64.0</u>
25XX	非流動負債						
2540	長期借款 (附註六、七、八及九)	61,500	0.3	61,000	0.3	933,393	5.0
2580	租賃負債-非流動(附註六)	412,956	2.1	414,719	2.0	410,784	2.2
2640	淨確定福利負債-非流動 (附註六)	4,693	—	4,678	—	6,804	—
2645	存入保證金	35,308	0.2	29,318	0.1	29,368	0.2
2655	股東往來(附註七)	10,000	0.1	10,000	—	—	—
25XX	非流動負債合計	<u>524,457</u>	<u>2.7</u>	<u>519,715</u>	<u>2.4</u>	<u>1,380,349</u>	<u>7.4</u>
2XXX	負債總額	<u>13,909,171</u>	<u>70.1</u>	<u>15,433,222</u>	<u>73.4</u>	<u>13,472,216</u>	<u>71.4</u>
		<b>權</b>		<b>益</b>			
	歸屬於母公司業主之權益						
3100	股本(附註六)	3,181,054	16.1	3,181,054	15.1	2,972,948	15.8
3200	資本公積(附註六)	340,374	1.7	340,374	1.6	332,261	1.8
3300	保留盈餘(附註六)						
3310	法定盈餘公積	952,460	4.8	952,460	4.5	893,078	4.8
3350	未分配盈餘	1,435,456	7.3	1,129,280	5.4	1,168,106	6.2
3500	庫藏股票(附註六)	(25,346)	(0.1)	(25,346)	(0.1)	(25,346)	(0.1)
31XX	歸屬於母公司業主之權益合計	<u>5,883,998</u>	<u>29.8</u>	<u>5,577,822</u>	<u>26.5</u>	<u>5,341,047</u>	<u>28.5</u>
36XX	非控制權益	10,630	0.1	10,673	0.1	19,447	0.1
3XXX	權益總額	<u>5,894,628</u>	<u>29.9</u>	<u>5,588,495</u>	<u>26.6</u>	<u>5,360,494</u>	<u>28.6</u>
3X2X	負債及權益總額	<u>\$ 19,803,799</u>	<u>100.0</u>	<u>\$ 21,021,717</u>	<u>100.0</u>	<u>\$ 18,832,710</u>	<u>100.0</u>

(後附之附註係本合併財務報告之一部分)

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115年及114年1月1日至3月31日**  
(僅經核閱，未依審計準則查核)

單位：新台幣仟元  
(除每股盈餘為新台幣元外)

代碼	項目	115年第一季		114年第一季	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六)	\$ 1,698,934	100.0	\$ 123,246	100.0
5000	營業成本(附註六)	1,142,773	67.3	62,075	50.4
5900	營業毛利	556,161	32.7	61,171	49.6
6000	營業費用(附註六及七)				
6100	推銷費用	80,486	4.7	52,613	42.7
6200	管理費用	60,734	3.6	37,448	30.4
6000	營業費用合計	141,220	8.3	90,061	73.1
6900	營業利益(損失)	414,941	24.4	(28,890)	(23.5)
7000	營業外收入及支出				
7100	利息收入(附註六)	162	—	397	0.3
7010	其他收入(附註六)	885	0.1	487	0.4
7020	其他利益及損失(附註六)	(3,267)	(0.2)	(46)	—
7050	財務成本(附註六)	(14,021)	(0.8)	(6,585)	(5.3)
7000	營業外收入及支出合計	(16,241)	(0.9)	(5,747)	(4.6)
7900	稅前淨利(損)	398,700	23.5	(34,637)	(28.1)
7950	所得稅費用(利益)(附註六)	92,567	5.5	1,008	0.8
8200	本期淨利(損)	306,133	18.0	(35,645)	(28.9)
8500	本期綜合損益總額	\$ 306,133	18.0	\$ (35,645)	(28.9)
	淨利(損)歸屬於：				
8610	母公司業主	\$ 306,176	18.0	\$ (35,658)	(28.9)
8620	非控制權益	(43)	—	13	—
		\$ 306,133	18.0	\$ (35,645)	(28.9)
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主	\$ 306,176	18.0	\$ (35,658)	(28.9)
8720	非控制權益	(43)	—	13	—
		\$ 306,133	18.0	\$ (35,645)	(28.9)
	每股盈餘(附註六)				
9750	基本每股盈餘	\$ 1.00		\$ (0.12)	

(後附之附註係本合併財務報告之一部分)

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115年及114年1月1日至3月31日

(僅經核閱，未依審計準則查核)

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
	保留盈餘				庫藏股票	總計			
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘					
民國114年1月1日餘額	\$ 2,972,948	\$ 332,261	\$ 893,078	\$ 1,203,764	\$ (25,346)	\$ 5,376,705	\$ 19,434	\$ 5,396,139	
本期綜合損益總額	—	—	—	(35,658)	—	(35,658)	13	(35,645)	
民國114年3月31日餘額	\$ 2,972,948	\$ 332,261	\$ 893,078	\$ 1,168,106	\$ (25,346)	\$ 5,341,047	\$ 19,447	\$ 5,360,494	
民國115年1月1日餘額	\$ 3,181,054	\$ 340,374	\$ 952,460	\$ 1,129,280	\$ (25,346)	\$ 5,577,822	\$ 10,673	\$ 5,588,495	
本期綜合損益總額	—	—	—	306,176	—	306,176	(43)	306,133	
民國115年3月31日餘額	\$ 3,181,054	\$ 340,374	\$ 952,460	\$ 1,435,456	\$ (25,346)	\$ 5,883,998	\$ 10,630	\$ 5,894,628	

(後附之附註係本合併財務報告之一部分)

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115年及114年1月1日至3月31日**  
 (僅經核閱，未依審計準則查核)

單位：新台幣仟元

項 目	115年第一季	114年第一季
<b>營業活動之現金流量</b>		
本期稅前淨利(淨損)	\$ 398,700	\$ (34,637)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	28,833	28,416
攤銷費用	485	419
利息費用	14,021	6,585
利息收入	(162)	(397)
處分及報廢不動產、廠房及設備及投資性不動產損失	70	—
其他收入	(260)	—
收益費損項目合計	42,987	35,023
<b>與營業活動相關之資產/負債變動數</b>		
<b>與營業活動相關之資產之淨變動</b>		
應收票據	(695)	(9,290)
應收帳款	145,385	141,595
應收帳款－關係人	—	28,350
其他應收款	23	1,605
存貨	709,023	(1,642,171)
預付款項	30,000	(16,463)
其他流動資產	2,827	(60,797)
取得合約之增額成本－流動	14,503	(53,468)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	901,066	(1,610,639)
<b>與營業活動相關之負債之淨變動</b>		
合約負債	(363,945)	425,120
應付票據	(44,566)	(38,801)
應付票據－關係人	(7)	(34)
應付帳款	(199,559)	700
其他應付款	18,934	(11,899)
其他流動負債	8,174	2,773
淨確定福利負債－非流動	12	26
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(580,957)	377,885
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	320,109	(1,232,754)
調整項目合計	363,096	(1,197,731)

(接次頁)

(承前頁)

項 目	115年第一季	114年第一季
營運產生之現金流入(出)	761,796	(1,232,368)
收取之利息	162	397
支付之利息	(11,882)	(6,086)
支付之所得稅	(48)	(918)
營業活動之淨現金流入(出)	750,028	(1,238,975)
<u>投資活動之現金流量</u>		
取得不動產、廠房及設備	(593)	(872)
取得無形資產	(121)	(143)
取得投資性不動產	(737)	(1,748)
預付設備款增加	(73)	—
投資活動之淨現金流出	(1,524)	(2,763)
<u>籌資活動之現金流量</u>		
短期借款增加	162,492	699,025
應付短期票券增加(減少)	(1,221,100)	525,500
長期借款增加(減少)	500	(16,133)
存入保證金增加	6,047	18
其他應付款-關係人增加	—	10,000
租賃本金償還數	(30,453)	(32,557)
籌資活動之淨現金流入(出)	(1,082,514)	1,185,853
本期現金及約當現金淨減少數	(334,010)	(55,885)
期初現金及約當現金餘額	514,423	101,390
期末現金及約當現金餘額	\$ 180,413	\$ 45,505

(後附之附註係本合併財務報告之一部分)

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 115 年及 114 年第 1 季  
(僅經核閱，未依審計準則查核)

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 月起在臺灣證券交易所股份有限公司買賣。

二、 通過財務報告之日期及程序

本公司合併財務報告業已於民國 115 年 5 月 12 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會計準則之影響

下表彙列金管會認可之民國 115 年適用之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」	民國115年1月1日
國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正「涉及自然電力的合約」	民國115年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號－比較資訊」	民國112年1月1日
國際財務報導準則會計準則之年度改善－第11冊	民國115年1月1日

合併公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(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會計準則之影響：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會計準則之影響：

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會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 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18號「財務報表中之表達與揭露」	民國116年1月1日(註)
國際財務報導準則第19號「不具公共課責性之子公司：揭露」	民國116年1月1日
國際會計準則第21號之修正「換算為高度通貨膨脹貨幣」	民國116年1月1日

註：金管會於民國 114 年 9 月 25 日之新聞稿中宣布公開發行公司將於民國 117 年度起適用國際財務報導準則第 18 號(以下簡稱 IFRS 18)；另企業如有提前適用 IFRS 18 之需求，亦得於金管會認可 IFRS 18 後，選擇提前適用 IFRS 18 規定。

除下列所述待評估外，本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響：

國際財務報導準則第 18 號「財務報表中之表達與揭露」

國際財務報導準則第 18 號「財務報表中之表達與揭露」取代國際會計準則第 1 號並更新綜合損益表之架構，及新增管理績效衡量之揭露，並強化運用於主要財務報表及附註之彙總及細分原則。

#### 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，本合併財務報告所採用之重大會計政策與民國 114 年合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國 114 年度合併財務報告附註四。

##### (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並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製。本合併財務報告未包括依照金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)所編製之整份年度合併財務報告應揭露之全部必要資訊。

##### (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 114 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
			115.03.31	114.12.31	114.03.31	
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、住宅及 大樓開發租售。	100.00%	100.00%	100.00%	
本公司	台大興興業 股份有限公司	住宅及大樓開發租 售、都市更新重建 業。	100.00%	100.00%	100.00%	註一
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%	85.61%	註一
本公司	順天環匯企業 股份有限公司	旅館業、不動產租賃 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。

#### 五、 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依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 34 號「期中財務報導」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 114 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 114 年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國 114 年度合併財務報告附註六。

##### (一) 現金及約當現金

	115.03.31	114.12.31	114.03.31
現金：			
庫存現金及零用金	\$ 679	\$ 759	\$ 978
支票存款	851	849	879
活期存款	178,883	512,815	43,648
	<u>\$ 180,413</u>	<u>\$ 514,423</u>	<u>\$ 45,505</u>

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

	115.03.31	114.12.31	114.03.31
應收票據－建設部門 －按攤銷後成本衡量	\$ 2,698	\$ 2,003	\$ 9,830
應收票據－營造部門 －按攤銷後成本衡量	—	—	3,458
應收帳款－建設部門 －按攤銷後成本衡量	79,194	226,518	11,838
應收帳款－營造部門 －按攤銷後成本衡量	6,088	6,088	24,584
應收帳款－旅館部門 －按攤銷後成本衡量	9,694	7,755	20,929
	<u>\$ 97,674</u>	<u>\$ 242,364</u>	<u>\$ 70,639</u>

1. 合併公司民國 115 年 3 月 31 日、114 年 12 月 31 日及 114 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，包括總體經濟及相關產業資訊。合併公司民國 115 年 3 月 31 日、114 年 12 月 31 日及 114 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：

	115.03.31	114.12.31	114.03.31
未逾期應收票據及 帳款帳面金額	\$ 97,896	\$ 242,586	\$ 70,861
加權平均預期信用 損失率	—	—	—
備抵存續期間預期 信用損失	222	222	222

2. 民國 115 年 1 月 1 日至 3 月 31 日、114 年度及 114 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。

(三) 存貨

	115.03.31	114.12.31	114.03.31
待售房地	\$ 4,431,884	\$ 5,530,431	\$ 458,483
營建用地	2,842,149	2,779,602	3,921,028
在建房地	8,487,880	8,164,231	10,448,608
預付土地款	739	654	—
商品存貨	1,257	1,248	1,128
	<u>\$ 15,763,909</u>	<u>\$ 16,476,166</u>	<u>\$ 14,829,247</u>

1. 利息資本化之情形如下：

	115.03.31	114.12.31	114.03.31
待售房地	\$ —	\$ 58,544	\$ —
在建房地	43,715	145,479	46,425
預付土地款	88	4	—
	<u>\$ 43,803</u>	<u>\$ 204,027</u>	<u>\$ 46,425</u>
利率區間	<u>2.325%~3.338%</u>	<u>1.100%~3.338%</u>	<u>1.100%~3.000%</u>

2. 民國 115 年 3 月 31 日、114 年 12 月 31 日及 114 年 3 月 31 日待售房地業經投保，投保金額分別為 197,456 仟元、183,786 仟元及 143,507 仟元。

3. 民國 115 年 3 月 31 日、114 年 12 月 31 日及 114 年 3 月 31 日在建工程營造險金額分別為 6,465,000 仟元、6,465,000 仟元及 6,523,000 仟元。

4. 關係人交易情形請參閱附註七。

5. 提供擔保情形請參閱附註八。

(四) 其他流動資產-其他

	115.03.31	114.12.31	114.03.31
暫付款	\$ 21,632	\$ 20,955	\$ 34,710
工程存出保證金	52,928	52,813	50,345
其他代付款	13,550	14,718	12,319
其他金融資產-受限制銀行存款	118,382	120,833	297,198
	<u>\$ 206,492</u>	<u>\$ 209,319</u>	<u>\$ 394,572</u>

1. 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

	115.03.31	114.12.31	114.03.31
非流動項目			
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：			
非上市、上櫃、興櫃股票	<u>\$ 12,242</u>	<u>\$ 12,242</u>	<u>\$ 12,242</u>

(六) 不動產、廠房及設備

	115.03.31	114.12.31	114.03.31
土地	\$ 58,765	\$ 58,765	\$ 58,765
房屋及建築物	174,371	176,447	181,960
運輸設備	301	345	492
辦公設備	3,532	3,368	3,971
其他固定資產	1,743	1,764	1,495
租賃資產	417	437	369
租賃改良	480	586	903
	<u>\$ 239,609</u>	<u>\$ 241,712</u>	<u>\$ 247,955</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				
115.01.01 餘額	\$ 58,765	\$ 260,545	\$ 9,861	\$ 15,280
本期新增	—	—	—	471
本期處分	—	—	—	( 286 )
已實現利益	—	12	—	—
115.03.31 餘額	\$ 58,765	\$ 260,557	\$ 9,861	\$ 15,465
	<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				
115.01.01 餘額	\$ 3,711	\$ 5,305	\$ 5,837	\$ 359,304
本期新增	110	—	—	581
本期處分	( 180 )	—	—	( 466 )
已實現利益	—	—	—	12
115.03.31 餘額	\$ 3,641	\$ 5,305	\$ 5,837	\$ 359,431
	<u>房屋及建築物</u>	<u>運輸設備</u>	<u>辦公設備</u>	<u>其他固定資產</u>
累計折舊及減損				
115.01.01 餘額	\$ 84,098	\$ 9,516	\$ 11,912	\$ 1,947
折舊費用	2,088	44	260	108
本期處分	—	—	( 239 )	( 157 )
115.03.31 餘額	\$ 86,186	\$ 9,560	\$ 11,933	\$ 1,898
	<u>租賃資產</u>	<u>租賃改良</u>	<u>合計</u>	
累計折舊及減損				
115.01.01 餘額	\$ 4,868	\$ 5,251	\$ 117,592	
折舊費用	20	106	2,626	
本期處分	—	—	( 396 )	
115.03.31 餘額	\$ 4,888	\$ 5,357	\$ 119,822	
	<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				
114.01.01 餘額	\$ 58,765	\$ 259,142	\$ 9,861	\$ 15,863
本期新增	—	827	—	—
本期處分	—	—	—	( 2 )
已實現利益	—	12	—	—
114.03.31 餘額	\$ 58,765	\$ 259,981	\$ 9,861	\$ 15,861
	<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				
114.01.01 餘額	\$ 3,088	\$ 5,174	\$ 5,837	\$ 357,730
本期新增	33	—	—	860
本期處分	—	—	—	( 2 )
已實現利益	—	—	—	12
114.03.31 餘額	\$ 3,121	\$ 5,174	\$ 5,837	\$ 358,600
	<u>房屋及建築物</u>	<u>運輸設備</u>	<u>辦公設備</u>	<u>其他固定資產</u>
累計折舊及減損				
114.01.01 餘額	\$ 75,991	\$ 9,307	\$ 11,614	\$ 1,506
折舊費用	2,030	62	278	120
本期處分	—	—	( 2 )	—
114.03.31 餘額	\$ 78,021	\$ 9,369	\$ 11,890	\$ 1,626
	<u>租賃資產</u>	<u>租賃改良</u>	<u>合計</u>	
累計折舊及減損				
114.01.01 餘額	\$ 4,787	\$ 4,828	\$ 108,033	
折舊費用	18	106	2,614	
本期處分	—	—	( 2 )	
114.03.31 餘額	\$ 4,805	\$ 4,934	\$ 110,645	

1. 提供擔保情形請參閱附註八。
2. 民國 115 年 3 月 31 日、114 年 12 月 31 日及 114 年 3 月 31 日不動產、廠房及設備業經投保，投保金額分別為 262,636 仟元、262,737 仟元及 276,528 仟元。
3. 合併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 115 年 1 月 1 日餘額	\$ 51,365	\$ 1,600	\$ 52,965
本期新增	—	—	—
租約到期轉出	—	—	—
民國 115 年 3 月 31 日餘額	<u>\$ 51,365</u>	<u>\$ 1,600</u>	<u>\$ 52,965</u>
使用權資產之折舊及減損損失：			
民國 115 年 1 月 1 日餘額	\$ 18,314	\$ 1,151	\$ 19,465
本年度折舊	1,764	96	1,860
租約到期轉出	—	—	—
民國 115 年 3 月 31 日餘額	<u>\$ 20,078</u>	<u>\$ 1,247</u>	<u>\$ 21,325</u>
帳面金額：			
民國 115 年 3 月 31 日	<u>\$ 31,287</u>	<u>\$ 353</u>	<u>\$ 31,640</u>
使用權資產成本：			
民國 114 年 1 月 1 日餘額	\$ 51,025	\$ 4,467	\$ 55,492
本期新增	340	—	340
租約到期轉出	—	(2,867)	(2,867)
民國 114 年 3 月 31 日餘額	<u>\$ 51,365</u>	<u>\$ 1,600</u>	<u>\$ 52,965</u>
使用權資產之折舊及減損損失：			
民國 114 年 1 月 1 日餘額	\$ 11,258	\$ 3,676	\$ 14,934
本年度折舊	1,764	51	1,815
租約到期轉出	—	(2,867)	(2,867)
民國 114 年 3 月 31 日餘額	<u>\$ 13,022</u>	<u>\$ 860</u>	<u>\$ 13,882</u>
帳面金額：			
民國 114 年 3 月 31 日	<u>\$ 38,343</u>	<u>\$ 740</u>	<u>\$ 39,083</u>

(八) 投資性不動產

	115.03.31	114.12.31	114.03.31
投資性不動產-土地	\$ 815,204	\$ 813,021	\$ 814,693
投資性不動產-房屋及建築物淨額	1,071,047	1,081,754	1,121,511
投資性不動產-使用權資產淨額	445,528	399,901	433,567
	<u>\$ 2,331,779</u>	<u>\$ 2,294,676</u>	<u>\$ 2,369,771</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	合計
成 本				
115.01.01 餘額	\$ 813,021	\$ 1,658,347	\$ 526,766	\$ 2,998,134
本期新增	—	565	57,479	58,044
存貨出租轉入	24,341	11,500	—	35,841
租約到期轉出	( 22,158 )	( 10,719 )	—	( 32,877 )
已實現利益	—	172	—	172
115.03.31 餘額	\$ 815,204	\$ 1,659,865	\$ 584,245	\$ 3,059,314
	投資性不動產 房屋及建築物	投資性不動產 使用權資產	合計	
累計折舊及減損				
115.01.01 餘額	\$ 576,593	\$ 126,865	\$ 703,458	
折舊費用	12,495	11,852	24,347	
租約到期轉出	( 270 )	—	( 270 )	
115.03.31 餘額	\$ 588,818	\$ 138,717	\$ 727,535	
	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	合計
成 本				
114.01.01 餘額	\$ 810,285	\$ 1,658,748	\$ 575,886	\$ 3,044,919
本期新增	—	1,576	5,450	7,026
存貨出租轉入	4,408	—	—	4,408
租約到期轉出	—	—	( 2,432 )	( 2,432 )
已實現利益	—	172	—	172
114.03.31 餘額	\$ 814,693	\$ 1,660,496	\$ 578,904	\$ 3,054,093
	投資性不動產 房屋及建築物	投資性不動產 使用權資產	合計	
累計折舊及減損				
114.01.01 餘額	\$ 526,466	\$ 135,080	\$ 661,546	
折舊費用	12,519	11,468	23,987	
租約到期轉出	—	( 1,211 )	( 1,211 )	
114.03.31 餘額	\$ 538,985	\$ 145,337	\$ 684,322	

1. 提供擔保情形請參閱附註八。

2. 民國 115 年 3 月 31 日、114 年 12 月 31 日及 114 年 3 月 31 日投資性不動產業經投保，投保金額分別為 1,148,494 仟元、1,127,664 仟元及 1,130,903 仟元。

3. 投資性不動產之收益

	115.03.31	114.12.31	114.03.31
投資性不動產之租金收入	\$ 62,106	\$ 293,784	\$ 74,317
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	( 34,375 )	( 141,680 )	( 32,964 )
合 計	\$ 27,731	\$ 152,104	\$ 41,353

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 115 年 3 月 31 日、114 年 12 月 31 日及 114 年 3 月 31 日分別為 4,327,767 仟元、4,328,908 仟元及 4,316,082 仟元(均包含向教育部承租土地之公允價值)。合併公司之投資性不動產係委由外部鑑價專家進行評價或採用淨變現價值評價。

5. 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三至五十五年、三至三十六年、五至十五年、十年及十年予以計提折舊。

(九) 短期借款

借款性質	115.03.31	114.12.31	114.03.31
擔保銀行借款	\$ 3,481,808	\$ 3,262,716	\$ 2,727,560
無擔保銀行借款	570,766	627,366	447,876
	<u>\$ 4,052,574</u>	<u>\$ 3,890,082</u>	<u>\$ 3,175,436</u>
利率區間	<u>2.325%~3.150%</u>	<u>2.325%~3.050%</u>	<u>2.325%~3.050%</u>

提供擔保情形請參閱附註七、八及九。

(十) 應付短期票券

	115.03.31	114.12.31	114.03.31
應付商業本票	\$ 3,299,400	\$ 4,520,500	\$ 4,478,800
減：未攤銷折價	( 2,699 )	( 4,542 )	( 5,791 )
	<u>\$ 3,296,701</u>	<u>\$ 4,515,958</u>	<u>\$ 4,473,009</u>
利率區間	<u>2.358%~3.138%</u>	<u>2.360%~3.338%</u>	<u>2.358%~3.000%</u>

1. 保證及承兌機構包括兆豐票券、國際票券、中華票券、大慶票券、上海商業儲蓄銀行、王道銀行、台中商業銀行等公司。

2. 提供擔保情形請參閱附註七、八及九。

(十一) 合約負債

	115.03.31	114.12.31	114.03.31
預收房地款—順天豐華	\$ —	\$ —	\$ 6,740
預收房地款—ONE 33	1,351,352	1,735,364	1,474,258
預收房地款—順天縵華 A 區	—	9,726	33,984
預收房地款—順天縵華 B 區	208,749	201,649	186,485
預收房地款—順天縵華 C 區	11,123	37,911	204,195
預收房地款—KING'S ROAD	992,810	980,724	866,248
預收房地款—順天蘊華大樓	556,135	534,925	445,422
預收房地款—硯山行	—	—	7,370
預收房地款—順天蘊華金店墅	6,356	5,889	4,889
預收房地款—MR.L	246,370	234,321	167,522
預收房地款—NEVERLAND	45,594	40,202	—
預收房地款—順天風聆樹	—	—	16,619
小計	<u>3,418,489</u>	<u>3,780,711</u>	<u>3,413,732</u>
預收貨款	2,884	3,277	3,304
預收收入	24,228	25,748	28,553
合約負債	<u>\$ 3,445,601</u>	<u>\$ 3,809,736</u>	<u>\$ 3,445,589</u>

預收房地款之已簽訂房地合約總價，請詳附註九(一)。

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 115 年 3 月 31 日、114 年 12 月 31 日及 114 年 3 月 31 日止相關信託專戶內容如下：

	115.03.31	114.12.31	114.03.31
順天緬華 B 區	\$ 1,501	\$ 6,296	\$ 3,018
KING'S ROAD	4,432	6,192	14,841
順天蘊華大樓	59,151	57,422	56,095
順天蘊華金店墅	1,706	1,216	1,200
MR.L	9,389	15,121	152,949
NEVERLAND	35,193	28,071	—
ONE 33	—	—	56,207
順天緬華 A 區	—	—	2,069
順天緬華 C 區	—	—	1,870
	<u>\$ 111,372</u>	<u>\$ 114,318</u>	<u>\$ 288,249</u>

(十二) 租賃負債/營業租賃

1. 合併公司租賃負債如下：

	115.3.31		
	未來最低租金給付	利息	最低租金給付現值
一年內	\$ 58,043	\$ 9,882	\$ 48,161
一年至五年	124,741	35,635	89,106
五年以上	392,536	68,686	323,850
	<u>\$ 575,320</u>	<u>\$ 114,203</u>	<u>\$ 461,117</u>
流動	<u>\$ 58,043</u>	<u>\$ 9,882</u>	<u>\$ 48,161</u>
非流動	<u>\$ 517,277</u>	<u>\$ 104,321</u>	<u>\$ 412,956</u>
	<u>\$ 575,320</u>	<u>\$ 114,203</u>	<u>\$ 461,117</u>
	114.12.31		
	未來最低租金給付	利息	最低租金給付現值
一年內	\$ 29,348	\$ 9,976	\$ 19,372
一年至五年	103,200	36,033	67,167
五年以上	418,276	70,724	347,552
	<u>\$ 550,824</u>	<u>\$ 116,733</u>	<u>\$ 434,091</u>
流動	<u>\$ 29,348</u>	<u>\$ 9,976</u>	<u>\$ 19,372</u>
非流動	<u>\$ 521,476</u>	<u>\$ 106,757</u>	<u>\$ 414,719</u>
	<u>\$ 550,824</u>	<u>\$ 116,733</u>	<u>\$ 434,091</u>
	114.3.31		
	未來最低租金給付	利息	最低租金給付現值
一年內	\$ 52,260	\$ 3,377	\$ 48,883
一年至五年	106,711	37,211	69,500
五年以上	418,276	76,992	341,284
	<u>\$ 577,247</u>	<u>\$ 117,580</u>	<u>\$ 459,667</u>
流動	<u>\$ 52,260</u>	<u>\$ 3,377</u>	<u>\$ 48,883</u>
非流動	<u>\$ 524,987</u>	<u>\$ 114,203</u>	<u>\$ 410,784</u>
	<u>\$ 577,247</u>	<u>\$ 117,580</u>	<u>\$ 459,667</u>

2.租賃認列於損益之金額如下：

	115年第一季	114年第一季
租賃負債之利息費用	\$ 2,530	\$ —
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	\$ 43,675	\$ 49,652
短期租賃之費用	\$ 6,461	\$ 9,545
低價值租賃資產之費用 (不包含短期租賃之低價值租賃)	\$ —	\$ —

3.租賃認列於現金流量表之金額如下：

	115年第一季	114年第一季
租賃之現金流出總額	\$ 39,444	\$ 42,102

(十三)負債準備-流動

	115.03.31	114.12.31	114.03.31
員工短期帶薪休假準備	\$ 9,339	\$ 9,339	\$ 9,207
保固準備	4,275	4,515	6,049
合計	\$ 13,614	\$ 13,854	\$ 15,256

1.員工短期帶薪休假準備

	115.03.31	114.12.31	114.03.31
期初餘額	\$ 9,339	\$ 9,207	\$ 9,207
新增	—	277	—
減少	—	( 145 )	—
期末餘額	\$ 9,339	\$ 9,339	\$ 9,207

2.保固準備

	115.03.31	114.12.31	114.03.31
期初餘額	\$ 4,515	\$ 6,255	\$ 6,255
本期新增	—	2,950	—
本期迴轉	( 240 )	( 4,690 )	( 206 )
期末餘額	\$ 4,275	\$ 4,515	\$ 6,049

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

	115.03.31	114.12.31	114.03.31
暫收款	\$ 19,535	\$ 15,168	\$ 25,597
代收款	2,321	1,775	1,744
其他暫收款	32,240	28,741	1,099
	\$ 54,096	\$ 45,684	\$ 28,440

#### (十五) 銀行長期借款

借款性質	契約期間	115.03.31	114.12.31	114.03.31
擔保	112.04.11-116.07.31	\$ 994,893	\$ 994,393	\$ 933,393
小計		\$ 994,893	\$ 994,393	\$ 933,393
減：列為一年內到期部份		( 933,393)	( 933,393)	—
		\$ 61,500	\$ 61,000	\$ 933,393
利率區間		2.48%~2.90%	2.48%~2.90%	2.48%~2.50%

1. 合併公司與銀行簽訂擔保及無擔保性質之長期借款合同，其借還款條件係依各借款合同約定償還。
2. 提供擔保情形請參閱附註七、八及九。

#### (十六) 員工福利

因前一財務年度結束日後未發生重大市場波動及重大縮減、清償或其他重大一次性事項，故合併公司依國際會計準則公報第 34 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。

合併公司退休準備金已達目前全體勞工日後符合退休要件請領退休金之總額現值，故已向台中市政府勞工局申請暫停提撥勞工退休準備金。

##### (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 20,480 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 115 年及 114 年第一季列報費用金額分別為 13 仟元及 26 仟元，列報於合併綜合損益表之營業費用及營業成本項目。

##### 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。

合併公司民國 115 年及 114 年第一季確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為 1,711 仟元及 1,656 仟元。

3. 員工短期帶薪休假準備請參閱附註六(十三)。

#### (十七) 股本

截至民國 115 年 3 月 31 日、114 年 12 月 31 日及 114 年 3 月 31 日止，本公司額定股本皆為 3,500,000 仟元，已發行股本分別為 3,181,054 仟元、3,181,054 仟元及 2,972,948 仟元，每股面額 10 元，分別為 318,105 仟股、318,105 仟股及 297,295 仟股。

#### (十八) 資本公積

	115.03.31	114.12.31	114.03.31
發行股票溢價	\$ 1,148	\$ 1,148	\$ 1,148
庫藏股票交易	300,152	300,152	292,064
實際取得或處分子公司股權 價格與帳面價值差額	38,697	38,697	38,697
其他	377	377	352
	<u>\$ 340,374</u>	<u>\$ 340,374</u>	<u>\$ 332,261</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，本公司所處產業環境多變，受景氣影響甚巨，產品生命週期已達成熟階段，考量本公司未來發展之資金需求及長期財務規劃，並滿足股東對現金流入之需求，本公司每年決算後本期稅後淨利，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。

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，得就迴轉部份分派盈餘。

2. 本公司董事會於民國115年3月9日決議通過114年度之盈餘分配議案及114年5月29日經股東常會決議通過113年度盈餘分配議案如下：

	114 年度		113 年度	
	金額	每股股利(元)	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 43,084		\$ 59,382	
股票股利	—	\$ —	208,106	\$ 0.7
現金股利	381,726	1.2	237,836	0.8
	<u>\$ 424,810</u>		<u>\$ 505,324</u>	

3. 有關員工酬勞及董事酬勞資訊，請詳附註六(二十四)。
4. 有關114年度之盈餘分配案，預計於115年5月25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。

#### (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 115 年 3 月 31 日、114 年 12 月 31 日及 114 年 3 月 31 日金額按持股比例計算均為 25,346 仟元，股數分別為 10,818 仟股、10,818 仟股及 10,111 仟股。

(二十一) 客戶合約之收入

1. 收入之細分

	115 年第一季			合計
	建設部門	營造部門	旅館部門	
主要地區市場：				
臺灣	\$ 1,675,687	\$ —	\$ 23,247	\$ 1,698,934
主要商品/服務線：				
商品銷售(銷售房地)	\$ 1,625,798	\$ —	\$ —	\$ 1,625,798
租賃收入	49,889	—	—	49,889
客房收入	—	—	18,882	18,882
餐飲收入	—	—	4,365	4,365
	<u>\$ 1,675,687</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 23,247</u>	<u>\$ 1,698,934</u>
合約類型：				
固定價格合約	\$ 1,675,687	\$ —	\$ 23,247	\$ 1,698,934
	<u>\$ 1,675,687</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 23,247</u>	<u>\$ 1,698,934</u>
收入認列時點				
於某一時點移轉之商品	\$ 1,675,687	\$ —	\$ —	\$ 1,675,687
隨時間逐步移轉之勞務	—	—	23,247	23,247
	<u>\$ 1,675,687</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 23,247</u>	<u>\$ 1,698,934</u>
	114 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	\$ 89,594	\$ (242)	\$ 33,894	\$ 123,246
主要商品/服務線：				
商品銷售(銷售房地)	\$ 32,729	\$ —	\$ —	\$ 32,729
工程收入	—	(242)	—	(242)
租賃收入	56,054	—	—	56,054
勞務收入	811	—	—	811
客房收入	—	—	27,298	27,298
餐飲收入	—	—	6,596	6,596
	<u>\$ 89,594</u>	<u>\$ (242)</u>	<u>\$ 33,894</u>	<u>\$ 123,246</u>
合約類型：				
固定價格合約	\$ 88,783	\$ (242)	\$ 33,894	\$ 122,435
依勞務提供計價合約	811	—	—	811
	<u>\$ 89,594</u>	<u>\$ (242)</u>	<u>\$ 33,894</u>	<u>\$ 123,246</u>
收入認列時點				
於某一時點移轉之商品	\$ 88,783	\$ —	\$ —	\$ 88,783
隨時間逐步移轉之勞務	811	—	33,894	34,705
隨時間逐步移轉之工程	—	(242)	—	(242)
	<u>\$ 89,594</u>	<u>\$ (242)</u>	<u>\$ 33,894</u>	<u>\$ 123,246</u>

## 2. 合約餘額

	115.03.31	114.12.31	114.03.31
合約負債-銷售房地	\$ 3,418,489	\$ 3,780,711	\$ 3,413,732
合約負債-客房收入	2,884	3,277	3,304
合約負債-租賃	24,228	25,748	28,553
	<u>\$ 3,445,601</u>	<u>\$ 3,809,736</u>	<u>\$ 3,445,589</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(二)。

民國 115 年及 114 年 1 月 1 日合約負債期初餘額於民國 115 年及 114 年 1 月 1 日至 3 月 31 日認列收入之金額為 688,947 仟元及 39,315 仟元。

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予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，民國 115 年 1 月 1 日至 3 月 31 日並無其他重大變動之情形。

### (二十二) 營業成本

	115 年第一季	114 年第一季
租賃成本	\$ 29,412	\$ 23,547
營建成本	1,096,900	16,645
勞務成本	—	4,508
旅宿成本	13,256	13,698
餐飲成本	3,205	3,677
	<u>\$ 1,142,773</u>	<u>\$ 62,075</u>

### (二十三) 營業外收入及支出

#### 1. 利息收入

	115 年第一季	114 年第一季
銀行存款利息	\$ 147	\$ 156
其他利息收入	15	241
	<u>\$ 162</u>	<u>\$ 397</u>

#### 2. 其他收入

	115 年第一季	114 年第一季
租賃收入	\$ 9	\$ 9
其他收入-其他	876	478
	<u>\$ 885</u>	<u>\$ 487</u>

#### 3. 其他利益及損失

	115 年第一季	114 年第一季
其他損失	(\$ 3,197)	(\$ 46)
報廢損失	( 70)	—
	<u>(\$ 3,267)</u>	<u>(\$ 46)</u>

#### 4. 財務成本

	115 年第一季	114 年第一季
利息費用	\$ 57,661	\$ 53,010
租賃負債利息費用	163	—
減：符合要件之資產資本化金額	( 43,803)	( 46,425)
	<u>\$ 14,021</u>	<u>\$ 6,585</u>

(二十四)本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用

	115 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	\$ 13,369	\$ 55,141	\$ 68,510
勞健保費用	1,194	2,307	3,501
退休金費用	594	1,130	1,724
董事酬金	—	1,008	1,008
其他員工福利費用	435	3,647	4,082
折舊費用	25,656	3,177	28,833
攤銷費用	8	477	485

  

	114 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	\$ 13,106	\$ 29,887	\$ 42,993
勞健保費用	1,149	2,455	3,604
退休金費用	606	1,076	1,682
董事酬金	—	858	858
其他員工福利費用	427	4,126	4,553
折舊費用	25,213	3,203	28,416
攤銷費用	16	403	419

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。前項員工酬勞數額中，應提撥不低於 40% 分派予基層員工。

本公司員工酬勞及董事酬勞均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 115 年第一季估列金額均為 8,311 仟元，114 年第一季為虧損故未估列員工酬勞及董事酬勞。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 115 年 3 月 9 日經董事會決議之民國 114 年度員工酬勞及董事酬勞金額均為 9,777 仟元，與民國 114 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 115 年及 114 年 3 月 31 日止，合併公司平均員工人數分別為 194 人及 187 人，其中未兼任員工之董事人數均為 10 人。

(二十五)所得稅

合併公司係依國際會計準則第 34 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 115 年及 114 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：

	115 年第一季	114 年第一季
會計所得	\$ 398,700	( \$ 34,637 )
採權益法認列之投資損失(利益)	500	1,622
IFRS 與稅法差異數	( 35,781 )	41,847
暫時性差異	35,126	( 2,533 )
其他	( 299 )	34
課稅所得額	\$ 398,246	\$ 6,333

(2) 所得稅費用組成部分如下：

	115 年第一季	114 年第一季
本期所得稅：		
本期所得產生之所得稅	\$ 79,771	\$ 4,037
土地增值稅計入本期所得稅	35	—
未分配盈餘加徵所得稅調整數	301	4,425
以前年度所得稅費用於當年度調整	—	905
本期所得稅總額	80,107	9,367
遞延所得稅		
暫時性差異之原始產生及迴轉	12,460	( 8,359 )
繼續營業部門所得稅費用	\$ 92,567	\$ 1,008

2. 所得稅申報核定情形

截至民國 115 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 113 年度
子公司-建高工程(股)公司	核定至民國 113 年度
子公司-台大興興業(股)公司	核定至民國 112 年度
子公司-順鼎建設(股)公司	核定至民國 113 年度
子公司-順天環匯企業(股)公司	核定至民國 112 年度

(二十六)每股盈餘

計算每股盈餘之分子及分母揭露如下：

	115 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	\$ 306,176	307,287	\$ 1.00
	114 年第一季		
	稅後金額	追溯後加權平均流 通在外股數(仟股)	追溯後 每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
屬於普通股股東之 本年度盈餘	( \$ 35,658 )	307,287	( \$ 0.12 )

## (二十七) 資本管理

合併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，規劃合併公司未來期間所需之營運資金及股利支出等需求，保障合併公司能繼續營運，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，合併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合併公司股份。

合併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，合併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：

	115.01.01	現金流量	非現金之變動	115.03.31
短期借款	\$ 3,890,082	\$ 162,492	\$ —	\$ 4,052,574
應付短期票券	4,520,500	( 1,221,100)	—	3,299,400
長期借款(含流動)	994,393	500	—	994,893
租賃負債(含非流動)	434,091	( 32,983)	60,009	461,117
股東往來	10,000	—	—	10,000
	114.01.01	現金流量	非現金之變動	114.03.31
短期借款	\$ 2,476,411	\$ 699,025	\$ —	\$ 3,175,436
應付短期票券	3,953,300	525,500	—	4,478,800
其他應付款-關係人	—	10,000	—	10,000
長期借款(含流動)	949,526	( 16,133)	—	933,393
租賃負債(含非流動)	487,698	( 32,557)	4,526	459,667

## 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)
柯啓煜	本公司之主要管理人員
柯啓新	本公司之主要管理人員
林賜農	本公司之主要管理人員
巫文傑	本公司之主要管理人員
陳秀惠	本公司之主要管理人員
王力慶	本公司之主要管理人員

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) 合併公司與其他關係人間之交易明細揭露如下：

1. 進貨(在建土地及預付土地款)

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
柯興樹	\$ —	\$ 251,520	\$ 251,520
柯啓煜	—	125,760	125,760
柯啓新	—	125,760	125,760
本公司主要管理人員	—	264,537	264,537
	<u>\$ —</u>	<u>\$ 767,577</u>	<u>\$ 767,577</u>

2. 股東往來及其他應付款-關係人

	115年第一季			利率區間	本期利息支出總額
	本金期末餘額	應付利息	合計		
柯興樹	\$ 10,000	\$ 16	\$ 10,016	1.00%	\$ 25
(股東往來)	\$ 10,000	\$ 16	\$ 10,016		\$ 25
	114年度				
	本金期末餘額	應付利息	合計	利率區間	本期利息支出總額
柯興樹	\$ 10,000	\$ 8	\$ 10,008	1.00%	\$ 76
(股東往來)	\$ 10,000	\$ 8	\$ 10,008		\$ 76
	114年第一季				
	本金期末餘額	應付利息	合計	利率區間	本期利息支出總額
柯興樹	\$ 10,000	\$ —	\$ 10,000	1.00%	\$ —
(其他應付款)	\$ 10,000	\$ —	\$ 10,000		\$ —

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)

	115年第一季	114年第一季
短期員工福利	\$ 2,914	\$ 3,026
退職後福利	105	122
合計	<u>\$ 3,019</u>	<u>\$ 3,148</u>

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。

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

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	115.03.31	114.12.31	114.03.31	擔保用途
不動產、廠房及設備 及投資性不動產	\$ 2,061,792	\$ 2,048,920	\$ 2,089,691	短期借款、商業本票、 長期借款
營建用地	2,667,520	2,604,974	3,747,026	短期借款、商業本票
在建房地	5,695,337	5,639,060	6,530,887	短期借款、商業本票
待售房地	4,136,882	5,105,894	160,403	商業本票、長期借款
其他流動資產	122,102	124,552	300,874	銀行存款用途受限制 、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>\$ 14,748,969</u>	<u>\$ 15,588,736</u>	<u>\$ 12,894,217</u>	

子公司-建高工程(股)公司因業務需要向金融機構發行商業本票，提供所持有本公司之股票 4,554 仟股，金額 112,712 仟元做為設質擔保。順天建設(股)公司與子公司間之交易金額及餘額，於編製合併財務報告時已予以銷除。

## 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 115 年第一季承諾事項及或有事項包括：

(一) 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：

	115.03.31	114.12.31	114.03.31
已簽訂之銷售合約價款	<u>\$ 14,605,030</u>	<u>\$ 15,920,730</u>	<u>\$ 16,393,290</u>
已依約收取金額	<u>\$ 3,467,490</u>	<u>\$ 3,834,692</u>	<u>\$ 3,460,094</u>

(二) 本公司截至 115 年 03 月 31 日與國家住宅及都市更新中心簽訂台北市信義區雅祥段一小段出資暨協助實施都更事業契約書，合約總價為 540,000 仟元，截至 115 年 03 月底止，未認列合約承諾為 300,000 仟元。

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

(四) 本公司開立 3,872,000 仟元之保證票據，作為向兆豐票券金融股份有限公司台中分公司等票券公司發行商業本票之保證。

(五) 本公司開立 6,633,000 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。

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

(七) 本公司開立 220,000 仟元之保證票據予第一銀行板橋分行，作為台北市信義區兒福案履約之保證。

(八) 本公司與○○開發股份有限公司簽訂台北市內湖區東湖段五小段都更合作開發契約書，截至 115 年 03 月底依合約開立 12,682 仟元之保證票據予地主等 46 人。

- (九) 本公司與張○○等人於 114 年 10 月簽訂太平區新光段土地買賣契約，合約總價為 1,300 仟元，截至 115 年 03 月底止，未認列合約承諾為 668 仟元。
- (十) 子公司-建高工程(股)公司已簽訂之工程契約總額 891,873 仟元(含稅)，截至 115 年 03 月底止，未認列合約承諾為 330,861 仟元。
- (十一) 子公司-建高工程(股)公司向銀行申請貸款所開立之保證票據計 150,000 仟元；另向票券公司發行商業本票所開立之保證票據計 885,200 仟元。
- (十二) 子公司-順鼎建設(股)公司開立 63,000 仟元之保證票據，作為向新光人壽保險股份有限公司發行商業本票之保證。
- (十三) 子公司-順天環匯企業(股)公司開立 182,000 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：

	115 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
<b>非衍生金融負債</b>					
銀行借款	\$ 4,052,574	\$ 4,052,574	\$ 949,954	\$ 3,102,620	\$ —
應付短期票券	3,296,701	3,299,400	3,299,400	—	—
應付票據(含關係人)	227,312	227,312	227,312	—	—
應付帳款(含關係人)	847,033	847,033	260,702	586,331	—
其他應付款	241,189	241,189	240,444	745	—
租賃負債(含非流動)	461,117	575,320	58,043	124,741	392,536
長期借款(含流動)	994,893	994,893	933,393	61,500	—
存入保證金	35,308	35,308	31,536	3,772	—
股東往來	10,000	10,000	—	10,000	—
	<u>\$ 10,166,127</u>	<u>\$ 10,283,029</u>	<u>\$ 6,000,784</u>	<u>\$ 3,889,709</u>	<u>\$ 392,536</u>

## 114 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
<u>非衍生金融負債</u>					
銀行借款	\$ 3,890,082	\$ 3,890,082	\$ 1,226,141	\$ 2,663,941	\$ —
應付短期票券	4,515,958	4,520,500	4,520,500	—	—
應付票據(含關係人)	271,885	271,885	271,885	—	—
應付帳款(含關係人)	1,046,592	1,046,592	317,547	729,045	—
其他應付款	221,970	221,970	221,641	329	—
租賃負債(含非流動)	434,091	550,824	29,348	103,200	418,276
長期借款(含流動)	994,393	994,393	933,393	61,000	—
存入保證金	29,318	29,318	12,877	16,441	—
股東往來	10,000	10,000	—	10,000	—
	<u>\$ 11,414,289</u>	<u>\$ 11,535,564</u>	<u>\$ 7,533,332</u>	<u>\$ 3,583,956</u>	<u>\$ 418,276</u>

## 114 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
<u>非衍生金融負債</u>					
銀行借款	\$ 3,175,436	\$ 3,175,436	\$ 630,000	\$ 2,545,436	\$ —
應付短期票券	4,473,009	4,478,800	4,478,800	—	—
應付票據(含關係人)	231,385	231,385	225,534	5,851	—
應付帳款(含關係人)	389,034	389,034	25,268	363,766	—
其他應付款(含關係人)	166,739	166,739	165,540	1,199	—
租賃負債(含非流動)	459,667	577,247	52,260	106,711	418,276
長期借款(含流動)	933,393	933,393	—	933,393	—
存入保證金	29,368	29,368	8,628	20,740	—
	<u>\$ 9,858,031</u>	<u>\$ 9,981,402</u>	<u>\$ 5,586,030</u>	<u>\$ 3,977,096</u>	<u>\$ 418,276</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

合併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。合併公司之利率風險，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，合併公司於民國 115 年及 114 年第一季之淨利將分別減少/增加 2,087 仟元及 2,147 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、其他應付款及長期借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(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：

		115.03.31			
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	\$ 12,242	\$ —	\$ —	\$ 12,242	\$ 12,242
		114.12.31			
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	\$ 12,242	\$ —	\$ —	\$ 12,242	\$ 12,242
		114.03.31			
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	\$ 12,242	\$ —	\$ —	\$ 12,242	\$ 12,242

#### 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 115 年及 114 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 115 年及 114 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，係經審計委員會及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 115 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. 期末持有之重大有價證券(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部份)：附表一。
4. 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。
5. 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。
6. 其他：母子公司間業務關係及重大交易往來情形：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。

附表一：期末持有之重大有價證券 (不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)

民國 115 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	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	8,126	2.31%	8,126	

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之金額；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。

註 5：本表由公司依重大性原則判斷須列示之有價證券。

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 115 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)公司	建高工程(股)公司	子公司	進貨(在建工程)	166,552	44.26%	依工程合約付款	—	—	應付票據 145,371 應付帳款 728,124	80.55% 73.99%	註1 註4
順天建設(股)公司	建高工程(股)公司	子公司	進貨(預付土地)	72,198	19.19%	依買賣合約付款	—	—	—	—	註1 註2 註4

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

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

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

註4：編製本合併財務報告時業已銷除。

附表三：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 115 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	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 145,372	0.25	—	—	111,054	—
			應收帳款 728,124		—	—	43,415	—

附表四：母子公司間業務關係及重大交易往來情形

民國 115 年度第一季：

單位：新台幣仟元

編號 (註 1)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之 關係 (註 2)	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 3)
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	39,389	依一般正常交易條件	0.20%
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	3,033,143	依一般正常交易條件	15.32%
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	71,079	依一般正常交易條件	0.36%
0	順天建設股份有限公司	建高工程股份有限公司	2	預付土地款	72,198	依一般正常交易條件	0.36%
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	259,933	依一般正常交易條件	15.30%
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	145,371	依一般正常交易條件	0.73%
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	728,124	依一般正常交易條件	3.68%
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	0.08%
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	254,739	依一般正常交易條件	14.99%
2	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	0.64%

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營收或總資產比率之計算，若屬資產負債項目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

註 4：本表之重大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(不含大陸被投資公司)

民國 115 年度第一季：

單位：新台幣仟元；股數：仟股

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 期 末	去 年 年 底	股 數	比 率				帳 金
順天建設 (股)公司	建高工程 (股)公司	台灣	1. 土木建築營造業。 2. 住宅及大樓開發租售。 3. 建築材料買賣。	233,003	233,003	30,000	100.00%	179,504	(5,021)	318	子公司 (註 3)
順天建設 (股)公司	台大興興業 (股)公司	台灣	1. 住宅及大樓開發租售。 2. 都市更新重建業。	1,448	1,448	150	100.00%	(2,216)	(46)	(46)	子公司 (註 3)
順天建設 (股)公司	順鼎建設 (股)公司	台灣	1. 住宅及大樓開發租售。 2. 都市更新重建業。	—	—	3,852	85.61%	60,109	(299)	(256)	子公司 (註 3)
順天建設 (股)公司	順天環匯企業 (股)公司	台灣	1. 旅館業。 2. 不動產租賃業。	125,000	125,000	12,500	100.00%	45,633	(516)	(516)	子公司 (註 3)

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

註 2：非屬註 1 所述情形者，依下列規定填寫：

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

註 3：編製本合併財務報告時業已銷除。

#### 十四、部門資訊

本公司民國 115 年及 114 年第一季有關部門資訊列示如下：

	115 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	\$ 1,675,687	\$ —	\$ 23,247	\$ —	\$ 1,698,934
部門間收入(註 1)	659	254,739	5,667	( 261,065 )	—
收入合計	<u>\$ 1,676,346</u>	<u>\$ 254,739</u>	<u>\$ 28,914</u>	<u>(\$ 261,065)</u>	<u>\$ 1,698,934</u>
部門損益	<u>\$ 398,517</u>	<u>(\$ 4,973)</u>	<u>(\$ 682)</u>	<u>\$ 5,838</u>	<u>\$ 398,700</u>
部門資產	<u>\$ 19,003,029</u>	<u>\$ 5,198,852</u>	<u>\$ 395,330</u>	<u>(\$ 4,793,412)</u>	<u>\$ 19,803,799</u>
	114 年第一季				
	建設部門	建設部門	建設部門	建設部門	建設部門
收入					
來自外部客戶收入	\$ 89,594	(\$ 242)	\$ 33,894	\$ —	\$ 123,246
部門間收入(註 1)	658	502,297	8,259	( 511,214 )	—
收入合計	<u>\$ 90,252</u>	<u>\$ 502,055</u>	<u>\$ 42,153</u>	<u>(\$ 511,214)</u>	<u>\$ 123,246</u>
部門損益	<u>(\$ 38,050)</u>	<u>\$ 5,582</u>	<u>\$ 11,688</u>	<u>(\$ 13,857)</u>	<u>(\$ 34,637)</u>
部門資產	<u>\$ 18,067,274</u>	<u>\$ 6,200,963</u>	<u>\$ 380,304</u>	<u>(\$ 5,815,831)</u>	<u>\$ 18,832,710</u>

註 1：編製本合併財務報告時業已銷除。

合併公司有三個應報導部門：建設部門、營造部門及旅館部門，建設部門係委託營造廠商興建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。