

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 年第三季

(內附會計師核閱報告)

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

目 錄

項	目	頁 次
壹、會計師核閱報告		1-2
貳、合併資產負債表		3-4
參、合併綜合損益表		5
肆、合併權益變動表		6
伍、合併現金流量表		7-8
陸、合併財務報告附註		9-57
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		12
六、重要會計項目之說明		12-37
七、關係人交易		38-40
八、質押之資產		40
九、重大或有負債及未認列之合約承諾		40-42
十、重大之災害損失		42
十一、重大之期後事項		42
十二、其他		42-49
十三、附註揭露事項		49-56
(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		57



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9月30日之合併資產負債表，暨民國109年及108年7月1日至9月30日、民國109年及108年1月1日至9月30日之合併綜合損益表、暨民國109年及108年1月1日至9月30日之合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依照「證券發行人財務報告編製準則」及金融監督管理委員會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

範圍

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

保留結論之基礎

如合併財務報表附註四及六所述，列入上開合併財務報表之非重要子公司之同期間財務報表及附註十三所揭露之相關資訊未經會計師核閱，其民國109年及108年9月30日之資產總額分別為新台幣2,016,333仟元及新台幣1,725,959仟元，分別占合併資產總額之15.95%及14.26%；負債總額分別為新台幣1,267,455仟元及新台幣988,205仟元，分別占合併負債總額之15.54%及12.98%；其民國109年及108年7月1日至9月30日、民國109年及108年1月1日至9月30日之綜合損益總額分別為新台幣5,655仟元、5,490仟元、9,109仟元及2,706仟元，分別占合併綜合損益總額之(50.93)%、(2.02)%、(82.04)%及(1.00)%。



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9月30日之合併財務狀況，暨民國109年及108年7月1日至9月30日之合併財務績效，以及民國109年及108年1月1日至9月30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

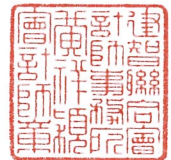
會計師：陳靜宜

陳靜宜



會計師：黃祥穎

黃祥穎



行政院金融監督管理委員會證券期貨局
核准文號(88)台財證(六)第55000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 1 1 月 1 0 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9月30日暨108年12月31日及9月30日

(民國109年及108年9月30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09月30日		108年12月31日		108年09月30日	
		金額	%	金額	%	金額	%
		資		產			
11XX	流動資產						
1100	現金及約當現金 (附註六及八)	\$ 289,578	2.3	\$ 716,418	5.9	\$ 505,195	4.2
1140	合約資產-流動 (附註六)	29,764	0.2	7,552	0.1	6,438	0.1
1150	應收票據淨額 (附註六)	5,553	—	1,572	—	4,182	—
1170	應收帳款-淨額 (附註六)	347,932	2.8	325,573	2.7	308,300	2.5
1200	其他應收款	133	—	1,008	—	769	—
130X	存貨 (附註六、七、八及九)	8,239,728	65.1	6,141,509	50.1	6,291,658	52.0
1410	預付款項	95,149	0.8	72,869	0.6	82,217	0.7
1470	其他流動資產 (附註六及八)	767,655	6.1	1,227,876	10.0	1,157,919	9.6
1480	取得合約之增額成本- 流動	201,187	1.6	132,067	1.1	96,514	0.8
11XX	流動資產合計	9,976,679	78.9	8,626,444	70.5	8,453,192	69.9
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)	285,632	2.3	292,971	2.4	295,433	2.4
1755	使用權資產 (附註六)	34,139	0.3	36,298	0.3	45,412	0.4
1760	投資性不動產淨額 (附註六及八)	1,988,533	15.7	3,051,739	24.9	3,073,406	25.4
1780	無形資產	1,137	—	1,480	—	1,405	—
1840	遞延所得稅資產	163,041	1.3	163,822	1.3	157,481	1.3
1900	其他非流動資產 (附註八)	177,886	1.4	65,674	0.5	65,877	0.5
15XX	非流動資產淨額	2,661,590	21.1	3,623,206	29.5	3,650,236	30.1
1XXX	資產總額	\$ 12,638,269	100.0	\$ 12,249,650	100.0	\$ 12,103,428	100.0

(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9月30日暨108年12月31日及9月30日

(民國109年及108年9月30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09月30日		108年12月31日		108年09月30日	
		金額	%	金額	%	金額	%
		負		債			
21XX	流動負債						
2100	短期借款 (附註六、七、八及九)	\$ 1,269,173	10.0	\$ 1,057,154	8.6	\$ 1,010,360	8.3
2110	應付短期票券 (附註六、八及九)	3,949,402	31.2	4,167,308	34.0	3,748,663	31.0
2130	合約負債-流動 (附註六、七及九)	1,424,703	11.3	1,081,363	8.8	1,049,333	8.7
2150	應付票據	146,605	1.2	185,733	1.5	197,614	1.6
2160	應付票據-關係人 (附註七)	202,667	1.6	—	—	—	—
2170	應付帳款	171,595	1.4	191,984	1.6	214,817	1.8
2200	其他應付款	185,693	1.5	143,905	1.2	556,971	4.6
2230	本期所得稅負債	4,598	—	24,718	0.2	13,496	0.1
2250	負債準備-流動 (附註六)	5,665	—	7,095	0.1	7,510	0.1
2280	租賃負債-流動 (附註六及七)	35,249	0.3	44,432	0.4	57,129	0.5
2399	其他流動負債-其他 (附註六)	207,892	1.6	201,382	1.6	215,147	1.8
21XX	流動負債合計	7,603,242	60.1	7,105,074	58.0	7,071,040	58.5
25XX	非流動負債						
2580	租賃負債-非流動 (附註六及七)	513,072	4.1	491,201	4.0	496,524	4.1
2640	淨確定福利負債 -非流動	14,580	0.1	14,740	0.1	20,775	0.2
2645	存入保證金	25,735	0.2	27,567	0.2	26,086	0.2
25XX	非流動負債合計	553,387	4.4	533,508	4.3	543,385	4.5
2XXX	負債總額	8,156,629	64.5	7,638,582	62.3	7,614,425	63.0
		權		益			
31XX	歸屬於母公司業主之權益						
3100	股本(附註六)	2,645,913	20.9	2,449,919	20.0	2,449,919	20.2
3200	資本公積(附註六)	300,240	2.4	296,068	2.4	296,054	2.4
3300	保留盈餘(附註六)						
3310	法定盈餘公積	759,651	6.0	719,482	5.9	719,482	5.9
3350	未分配盈餘	718,899	5.7	1,088,644	8.9	966,427	8.0
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	4,399,372	34.8	4,528,782	37.0	4,406,565	36.3
36XX	非控制權益(附註六)	82,268	0.7	82,286	0.7	82,438	0.7
3XXX	權益總額	4,481,640	35.5	4,611,068	37.7	4,489,003	37.0
	負債及權益總額	\$ 12,638,269	100.0	\$ 12,249,650	100.0	\$ 12,103,428	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年第三季、109年及108年前三季

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

代碼	項目	109年第三季		108年第三季		109年前三季		108年前三季	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六及七)	\$ 178,791	100.0	\$ 463,728	100.0	\$ 771,847	100.0	\$ 1,808,882	100.0
5000	營業成本(附註六)	134,117	75.0	331,362	71.5	638,384	82.7	1,289,505	71.3
5900	營業毛利	44,674	25.0	132,366	28.5	133,463	17.3	519,377	28.7
6000	營業費用(附註六及七)								
6100	推銷費用	13,551	7.6	44,963	9.7	49,808	6.4	128,545	7.1
6200	管理費用	25,607	14.3	34,787	7.5	76,890	10.0	95,527	5.3
6000	營業費用合計	39,158	21.9	79,750	17.2	126,698	16.4	224,072	12.4
6900	營業利益(淨損)	5,516	3.1	52,616	11.3	6,765	0.9	295,305	16.3
7000	營業外收入及支出								
7010	其他收入(附註六及七)	2,438	1.4	19,829	4.3	12,209	1.6	21,102	1.2
7020	其他利益及損失(附註六)	(91)	(0.1)	(396)	(0.1)	(97)	-	(941)	(0.1)
7050	財務成本(附註六)	(7,713)	(4.3)	(9,743)	(2.1)	(23,983)	(3.1)	(29,195)	(1.6)
7000	營業外收入及支出合計	(5,366)	(3.0)	9,690	2.1	(11,871)	(1.5)	(9,034)	(0.5)
7900	稅前淨利(淨損)	150	0.1	62,306	13.4	(5,106)	(0.6)	286,271	15.8
7950	所得稅費用(利益) (附註六)	1,769	1.0	12,918	2.8	5,998	0.8	14,961	0.8
8200	本期淨利(損)	(1,619)	(0.9)	49,388	10.6	(11,104)	(1.4)	271,310	15.0
8500	本期綜合損益總額	\$ (1,619)	(0.9)	\$ 49,388	10.6	\$ (11,104)	(1.4)	\$ 271,310	15.0
8600	淨利(損)歸屬於：								
8610	母公司業主	\$ (1,622)	(0.9)	\$ 49,441	10.6	\$ (11,086)	(1.4)	\$ 271,446	15.0
8620	非控制權益	3	-	(53)	-	(18)	-	(136)	-
		\$ (1,619)	(0.9)	\$ 49,388	10.6	\$ (11,104)	(1.4)	\$ 271,310	15.0
8700	綜合損益總額歸屬於：								
8710	母公司業主(綜合損益)	\$ (1,622)	(0.9)	\$ 49,441	10.6	\$ (11,086)	(1.4)	\$ 271,446	15.0
8720	非控制權益	3	-	(53)	-	(18)	-	(136)	-
		\$ (1,619)	(0.9)	\$ 49,388	10.6	\$ (11,104)	(1.4)	\$ 271,310	15.0
	每股盈餘(附註六)								
9750	基本每股盈餘	\$ (0.01)		\$ 0.19		\$ (0.04)		\$ 1.06	

(請參閱後附合併財務報告附註)

董事長：柯興樹

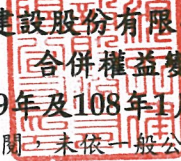


經理人：林丙申



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9月30日
 (僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單新台幣仟元

項目	歸屬於母公司業主之權益							非控制 權益	股東權益總額
	普通股股本	資本公積	保留盈餘		庫藏股票	總計			
			法定盈餘 公積	未分配盈餘					
民國108年1月1日餘額	\$ 2,227,199	\$ 271,996	\$ 626,650	\$ 1,447,951	\$ (25,317)	\$ 4,548,479	\$ 82,274	\$ 4,630,753	
追溯適用之影響數	—	—	—	8,022	—	8,022	—	8,022	
民國108年1月1日追溯適用後餘額	2,227,199	271,996	626,650	1,455,973	(25,317)	4,556,501	82,274	4,638,775	
本期綜合損益總額	—	—	—	271,446	—	271,446	(136)	271,310	
盈餘指撥及分配									
提列法定盈餘公積	—	—	92,832	(92,832)	—	—	—	—	
普通股現金股利	—	—	—	(445,440)	—	(445,440)	—	(445,440)	
股票股利	222,720	—	—	(222,720)	—	—	—	—	
發放子公司股利視同未發放	—	15,144	—	—	—	15,144	—	15,144	
以往年度未發放股利喪失請求權	—	7	—	—	—	7	—	7	
實際取得或處分子公司股權價格 與帳面價值差異	—	8,907	—	—	—	8,907	—	8,907	
非控制權益	—	—	—	—	—	—	300	300	
民國108年9月30日餘額	\$ 2,449,919	\$ 296,054	\$ 719,482	\$ 966,427	\$ (25,317)	\$ 4,406,565	\$ 82,438	\$ 4,489,003	
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	—	—	—	(11,086)	—	(11,086)	(18)	(11,104)	
盈餘指撥及分配									
提列法定盈餘公積	—	—	40,169	(40,169)	—	—	—	—	
普通股現金股利	—	—	—	(122,496)	—	(122,496)	—	(122,496)	
股票股利	195,994	—	—	(195,994)	—	—	—	—	
發放子公司股利視同未發放	—	4,165	—	—	—	4,165	—	4,165	
以往年度未發放股利喪失請求權	—	7	—	—	—	7	—	7	
民國109年9月30日餘額	\$ 2,645,913	\$ 300,240	\$ 759,651	\$ 718,899	\$ (25,331)	\$ 4,399,372	\$ 82,268	\$ 4,481,640	

(請參閱後附合併財務報告附註)

董事長：柯興樹

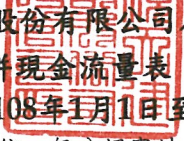


經理人：林丙申



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9月30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年前三季	108年前三季
營業活動之現金流量		
本期稅前淨利(損)	\$ (5,106)	\$ 286,271
調整項目		
不影響現金流量之收益費損項目		
在建費用	572	389
租賃成本	76,416	69,444
其他營業成本-折舊	4,690	3,787
折舊費用	6,548	11,418
攤銷費用	395	248
利息收入	(3,088)	(1,337)
利息費用	23,983	29,195
其他收入	(1,946)	(1,024)
處分及報廢不動產、廠房及設備及投資性不動產損失	88	13
調整項目合計	107,658	112,133
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	(22,212)	(4,169)
應收票據	(3,981)	(3,751)
應收帳款	(22,359)	26,053
其他應收款	745	(629)
存貨	(1,050,070)	(899,824)
預付款項	(22,280)	(10,070)
其他流動資產	460,221	(78,769)
取得合約之增額成本-流動	(69,120)	(63,270)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(729,056)	(1,034,429)
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債	343,340	415,081
應付票據	163,539	10,577
應付帳款	(20,389)	(173,349)
其他應付款	(76,884)	(139,272)
其他流動負債	5,087	(322,131)
淨確定福利負債-非流動	(160)	(5,497)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	414,533	(214,591)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(314,523)	(1,249,020)
營運產生之現金流出	(211,971)	(850,616)
收取之利息	3,218	1,231
支付之利息	(22,548)	(28,506)
支付之所得稅	(25,337)	(41,229)
營業活動之淨現金流出	(256,638)	(919,120)

(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	(993)	(1,797)
取得投資性不動產	(3,141)	(2,775)
其他非流動資產增加	(112,186)	(4,666)
存出保證金(增加)減少	(26)	50,408
使用權資產增加	—	(3,061)
處分不動產、廠房及設備	—	7
取得無形資產	(52)	(104)
其他投資減少	—	(432)
投資活動之淨現金流入(流出)	<u>(116,398)</u>	<u>37,580</u>
<u>籌資活動之現金流量</u>		
短期借款增加	212,019	919,360
應付短期票券增加(減少)	(219,000)	371,000
租賃負債本金償還數	(46,937)	(57,343)
存入保證金增加	114	1,081
非控制權益變動	—	9,639
籌資活動之淨現金流入(流出)	<u>(53,804)</u>	<u>1,243,737</u>
本期現金及約當現金淨增加(減少)數	(426,840)	362,197
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	<u>\$ 289,578</u>	<u>\$ 505,195</u>

(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年第三季
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

順天建設股份有限公司(以下簡稱本公司)設立於民國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11月10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
國際財務報導準則第16號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	民國109年6月1日 (註)

註：金管會允許提前於民國109年1月1日適用

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合併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：

國際財務報導準則第16號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

此修正提供一項實務權宜作法，對符合特定條件之租金減讓，承租人得選擇不評估其是否係租賃修改，而係將租賃給付之變動數認列於損益。該修正於民國109年7月經金管會認可，並得提前自民國109年1月1日適用。會計政策詳附註四(四)。

合併公司選擇提前於民國109年1月1日開始，針對所有符合條件之租金減讓適用該實務權宜作法，此項會計變動對初次適用日並無影響，於民國109年7月1日至9月30日及1月1日至9月30日認列於損益之金額分別為0仟元及4,669仟元。

(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3號之修正「對觀念架構之索引」	民國111年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國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
國際會計準則第16號之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	民國111年1月1日
國際會計準則第37號之修正「虧損性合約履行合約之成本」	民國111年1月1日
2018-2020週期之年度改善	民國111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、國際財務報導準則第7號、國際財務報導準則第4號及國際財務報導準則第16號之第二階段修正「利率指標邊革」	民國110年1月1日
國際財務報導準則第4號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第9號之延長」	發布日起生效

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

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一) 遵循聲明

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

除下列所述外，本合併財務報告所採用之重大會計政策與民國108年度財務報告相同，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
			109.09.30	108.12.31	108.09.30	
本公司	建高工程 股份有限公司	土木建築營造業、建 築材料買賣。	100.00%	100.00%	100.00%	
本公司	台大興興業 股份有限公司	住宅及大樓開發租 售、都市更新重建 業。	95.16%	95.16%	95.16%	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%	85.61%	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 仟股，持股比例由 80.00% 增加至 85.61%。

(四) 租賃

合併公司針對所有符合下列所有條件之租金減讓，選擇採用實務權宜作法，不評估其是否係租賃修改：

1. 作為新型冠狀病毒肺炎大流行之直接結果而發生之租金減讓；
2. 租賃給付之變動導致租賃之修正後對價與該變動前租賃之對價幾乎相同或較小；
3. 租賃給付之任何減少僅影響原於民國 110 年 6 月 30 日以前到期之給付；且
4. 該租賃之其他條款及條件並無實質變動。

於實務權宜作法下，租金減讓導致租賃給付變動時，係於啟動租金減讓之事件或情況發生時將變動數認列於損益。

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

	109.09.30	108.12.31	108.09.30
現金：			
庫存現金及零用金	\$ 596	\$ 781	\$ 932
支票存款	473	446	471
活期存款	78,685	280,988	118,667
定期存款	9,500	—	—
	<u>\$ 89,254</u>	<u>\$ 282,215</u>	<u>\$ 120,070</u>
約當現金：			
商業本票	200,324	434,203	385,125
	<u>\$ 289,578</u>	<u>\$ 716,418</u>	<u>\$ 505,195</u>
約當現金於資產負債表日之市場利率區間如下：			
	109.09.30	108.12.31	108.09.30
商業本票	0.27%-0.30%	0.50%	0.45-0.51%

1. 上述約當現金皆未提供擔保。

2. 合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度風險分析之揭露詳附註十二。

(二) 應收票據及應收帳款淨額(含關係人)

	109.09.30	108.12.31	108.09.30
應收票據－建設部門 －按攤銷後成本衡量	\$ 1,707	\$ 1,572	\$ 4,182
應收票據－營造部門 －按攤銷後成本衡量	3,846	—	—
應收帳款－建設部門 －按攤銷後成本衡量	325,943	304,103	295,353
應收帳款－營造部門 －按攤銷後成本衡量	12,756	—	—
應收帳款－旅館部門 －按攤銷後成本衡量	9,233	21,470	12,947
	<u>\$ 353,485</u>	<u>\$ 327,145</u>	<u>\$ 312,482</u>

1. 合併公司民國 109 年 9 月 30 日、108 年 12 月 31 日及 108 年 9 月 30 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 9 月 30 日、108 年 12 月 31 日及 108 年 9 月 30 日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

109.09.30			
	應收票據及帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未 逾 期	<u>\$ 353,707</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>
108.09.30			
	應收票據及帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未 逾 期	<u>\$ 312,704</u>	—	<u>\$ 222</u>

2. 民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 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：

	109.09.30	108.12.31	108.09.30	委託單位
雲林科技工業區	\$ 269,512	\$ 262,151	\$ 260,303	經濟部
台南科技工業區	41,330	28,763	16,402	經濟部
	<u>\$ 310,842</u>	<u>\$ 290,914</u>	<u>\$ 276,705</u>	

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

	109.09.30	108.12.31	108.09.30
待售房地	\$ 479,348	\$ 573,388	\$ 838,720
營建用地	2,727,861	1,528,132	2,068,290
在建房地	4,716,944	4,041,109	3,385,558
預付土地款	316,664	—	—
商品存貨	1,091	1,060	1,270
減：備抵存貨跌價損失	(2,180)	(2,180)	(2,180)
	<u>\$ 8,239,728</u>	<u>\$ 6,141,509</u>	<u>\$ 6,291,658</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：

	109.09.30	108.12.31	108.09.30
營建用地	\$ 198	\$ 193	\$ 190
在建房地	38,688	35,734	26,276
預付土地款	352	—	—
	\$ 39,238	\$ 35,927	\$ 26,466
利率區間	1.57%~2.20%	1.81%~2.75%	1.81%~2.75%

3. 民國 109 年 9 月 30 日、108 年 12 月 31 日及 108 年 9 月 30 日待售房地業經投保，投保金額分別為 74,000 仟元、106,480 仟元及 95,380 仟元。

4. 民國 109 年 9 月 30 日、108 年 12 月 31 日及 108 年 9 月 30 日，在建工程營造險金額分別為 4,117,078 仟元、3,300,078 仟元及 3,300,078 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

	109.09.30	108.12.31	108.09.30
暫付款	\$ 56,742	\$ 40,659	\$ 50,155
工程存出保證金	141,480	140,254	142,031
代付款-代辦土地開發	90,111	381,869	217,809
代付款-新北市三重段	193,781	191,084	190,230
其他代付款	34,955	9,325	10,672
其他金融資產-受限制銀行存款	250,586	464,685	547,022
	\$ 767,655	\$ 1,227,876	\$ 1,157,919

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

	109.09.30	108.12.31	108.09.30
非流動項目			
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產			
非上市、上櫃、興櫃股票	\$ 11,222	\$ 11,222	\$ 11,222

(六) 不動產、廠房及設備

	109.09.30	108.12.31	108.09.30
土地	\$ 58,765	\$ 58,765	\$ 58,765
房屋及建築物	215,751	221,481	223,445
運輸設備	3,947	5,162	5,573
辦公設備	3,611	3,653	3,961
其他固定資產	820	779	419
租賃資產	703	862	924
租賃改良	2,035	2,269	2,346
	\$ 285,632	\$ 292,971	\$ 295,433

	土地	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備
成本				
109.01.01 餘額	\$ 58,765	\$ 257,492	\$ 9,861	\$ 13,766
本期新增	—	157	—	637
處分	—	—	—	—
已實現利益	—	36	—	—
109.09.30 餘額	\$ 58,765	\$ 257,685	\$ 9,861	\$ 14,403
	其他固定資產	租賃資產	租賃改良	合計
成本				
109.01.01 餘額	\$ 833	\$ 5,827	\$ 5,170	\$ 351,714
本期新增	163	—	—	957
處分	—	(89)	—	(89)
已實現利益	—	—	—	36
109.09.30 餘額	\$ 996	\$ 5,738	\$ 5,170	\$ 352,618
	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	其他固定資產
累計折舊及減損				
109.01.01 餘額	\$ 36,011	\$ 4,699	\$ 10,113	\$ 54
折舊費用	5,923	1,215	679	122
處分	—	—	—	—
109.09.30 餘額	\$ 41,934	\$ 5,914	\$ 10,792	\$ 176

	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	152	234	8,325	
處分	(82)	—	(82)	
109.09.30 餘額	\$ 5,035	\$ 3,135	66,986	
	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	—	91	571	586
預付設備款轉入	—	178	1,890	1,600
處分	—	—	(193)	(30)
已實現利益	—	36	—	—
108.09.30 餘額	\$ 58,765	\$ 257,482	\$ 9,861	\$ 13,867
	其他固定資產	租賃資產	租賃改良	合計
<u>成本</u>				
108.01.01 餘額	\$ —	\$ 5,702	\$ 5,170	\$ 346,118
本期新增	389	124	—	1,761
預付設備款轉入	57	—	—	3,725
處分	—	—	—	(223)
已實現利益	—	—	—	36
108.09.30 餘額	\$ 446	\$ 5,826	\$ 5,170	\$ 351,417
	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	其他固定資產
<u>累計折舊及減損</u>				
108.01.01 餘額	\$ 28,119	\$ 3,339	\$ 9,277	\$ —
折舊費用	5,918	1,127	659	27
處分	—	(178)	(30)	—
108.09.30 餘額	\$ 34,037	\$ 4,288	\$ 9,906	\$ 27
	租賃資產	租賃改良	合計	
<u>累計折舊及減損</u>				
108.01.01 餘額	\$ 4,630	\$ 2,590	47,955	
折舊費用	272	234	8,237	
處分	—	—	(208)	
108.09.30 餘額	\$ 4,902	\$ 2,824	55,984	

1. 提供擔保情形請參閱附註八。
2. 民國 109 年 9 月 30 日、108 年 12 月 31 日及 108 年 9 月 30 日不動產、廠房及設備業經投保，投保金額分別為 328,473 仟元、342,354 仟元及 342,354 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至五十年、五至十五年及五至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	—	113	113
租約到期轉出	(6,954)	—	(6,954)
民國 109 年 9 月 30 日餘額	<u>\$ 33,816</u>	<u>\$ 5,529</u>	<u>\$ 39,345</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	898	1,374	2,272
租約到期轉出	(6,954)	—	(6,954)
民國 109 年 9 月 30 日餘額	<u>\$ 2,095</u>	<u>\$ 3,111</u>	<u>\$ 5,206</u>
帳面金額：			
民國 109 年 9 月 30 日	<u>\$ 31,721</u>	<u>\$ 2,418</u>	<u>\$ 34,139</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	—	3,236	3,236
減少	—	(174)	(174)
重分類至投資性不動產	(492,081)	(68,816)	(560,897)
民國 108 年 9 月 30 日餘額	<u>\$ 47,745</u>	<u>\$ 5,415</u>	<u>\$ 53,160</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	6,469	1,279	7,748
民國 108 年 9 月 30 日餘額	<u>\$ 6,469</u>	<u>\$ 1,279</u>	<u>\$ 7,748</u>
帳面金額：			
民國 108 年 9 月 30 日	<u>\$ 41,276</u>	<u>\$ 4,136</u>	<u>\$ 45,412</u>

(八) 投資性不動產

	109.09.30	108.12.31	108.09.30
投資性 不動產 - 土地	\$ 279,074	\$ 1,345,817	\$ 1,344,659
投資性不動產 - 房屋及建築物淨額	1,188,628	1,202,602	1,210,803
投資性不動產 - 使用權資產淨額	520,831	503,320	517,944
	<u>\$ 1,988,533</u>	<u>\$ 3,051,739</u>	<u>\$ 3,073,406</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
<u>成 本</u>			
109.01.01. 餘額	\$ 1,351,107	\$ 1,490,242	\$ 560,375
存貨出租轉入	8,139	23,865	—
租約到期轉出	(1,074,882)	(5,331)	(47,816)
本期新增	—	2,625	59,517
處分	—	(1,414)	—
已實現利益	—	516	—
109.09.30 餘額	<u>\$ 284,364</u>	<u>\$ 1,510,503</u>	<u>\$ 572,076</u>
	合 計		
<u>成 本</u>			
109.01.01. 餘額	\$ 3,401,724		
存貨出租轉入	32,004		
租約到期轉出	(1,128,029)		
本期新增	62,142		
處分	(1,414)		
已實現利益	516		
109.09.30 餘額	<u>\$ 2,366,943</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
<u>累計折舊及減損</u>			
109.01.01. 餘額	\$ 5,290	\$ 287,640	\$ 57,055
折舊費用	—	35,628	42,001
租約到期轉出	—	(60)	(47,811)
處分	—	(1,333)	—
109.09.30 餘額	<u>\$ 5,290</u>	<u>\$ 321,875</u>	<u>\$ 51,245</u>

	合 計		
<u>累計折舊及減損</u>			
109.01.01. 餘額	\$ 349,985		
折 舊 費 用	77,629		
租 約 到 期 轉 出	(47,871)		
處 分	(1,333)		
109.09.30 餘額	<u>\$ 378,410</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
<u>成 本</u>			
108.01.01. 餘額	\$ 1,175,310	\$ 1,001,131	\$ —
使用權資產重分類	—	—	560,897
本 期 新 增	—	2,559	—
存 貨 出 租 轉 入	175,092	483,750	—
租 約 到 期 轉 出	(453)	(913)	—
處 分	—	(58)	—
已 實 現 利 益	—	516	—
108.09.30 餘額	<u>\$ 1,349,949</u>	<u>\$ 1,486,685</u>	<u>\$ 560,897</u>
	合 計		
<u>成 本</u>			
108.01.01. 餘額	\$ 2,176,441		
使用權資產重分類	560,897		
本 期 新 增	2,259		
存 貨 出 租 轉 入	658,842		
租 約 到 期 轉 出	(1,366)		
處 分	(58)		
已 實 現 利 益	516		
108.09.30 餘額	<u>\$ 3,397,531</u>		
	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	—	26,456	42,953
租 約 到 期 轉 出	—	(26)	—
處 分	—	(53)	—
108.09.30 餘額	<u>\$ 5,290</u>	<u>\$ 275,882</u>	<u>\$ 42,953</u>

	合 計
累計折舊及減損	
108.01.01.餘額	\$ 254,795
折 舊 費 用	69,409
租 約 到 期 轉 出	(26)
處 分	(53)
108.09.30 餘額	\$ 324,125

1. 提供擔保情形請參閱附註八。
2. 民國 109 年 9 月 30 日、108 年 12 月 31 日及 108 年 9 月 30 日投資性不動產業經投保，投保金額分別為 1,111,694 仟元、1,088,645 仟元、1,099,745 仟元。
3. 投資性不動產之收益

	109.09.30	108.12.31	108.09.30
投資性不動產之租金收入	\$ 171,073	\$ 198,585	\$ 134,128
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	(106,444)	(125,607)	(92,658)
合 計	\$ 64,629	\$ 72,978	\$ 41,470

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 9 月 30 日、108 年 12 月 31 日及 108 年 9 月 30 日分別為 3,219,156 仟元、5,185,702 仟元及 5,221,769 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。

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、六至三十六年、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	109.09.30	108.12.31	108.09.30
擔保銀行借款	\$ 1,019,000	\$ 719,000	\$ 719,000
無擔保銀行借款	250,173	338,154	291,360
	\$ 1,269,173	\$ 1,057,154	\$ 1,010,360
利率區間	1.55%~2.23%	1.85-2.50%	1.85%~2.50%

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 9 月 3 0 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	1.338%	26~31	109.10.07 ~ 109.10.29	\$ 905,000
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			109.10.22	
兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	上海商業銀行	}	27~60	109.10.06 ~ 109.10.07	1,000,000
中華票券金融股份有限公司台中分公司	台中商業銀行			56	
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	1.900%	27~55	109.10.07 ~ 109.11.11	1,320,000
	小計				3,951,300
	減：應付短期票券折價				(1,898)
	淨額				\$ 3,949,402

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			15~40	
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			56~63	
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 9 月 3 0 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%	24~62	108.10.08 ~ 108.10.24	\$ 910,000
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			108.10.24	
兆豐票券金融股份有限公司台中分公司	安泰銀行	}	-27~29	108.10.04 ~ 108.10.08	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			108.10.08 ~ 108.11.14	
	小計				3,751,300
	減：應付短期票券折價				(2,637)
	淨額				\$ 3,748,663

提供擔保情形請參閱附註七、八及九。

(十一)合約負債

	109.09.30	108.12.31	108.09.30
預收房地款－順天科博	369,238	305,650	300,330
預收房地款－硯山行	—	11,251	75,981
預收房地款－順天謙華	684,685	599,219	506,346
預收房地款－順天景美	159,619	86,023	56,680
預收房地款－順天豐華	166,300	—	—
小計	1,379,842	1,002,143	939,337
其他合約負債	1,128	26,094	35,038
預收貨款	3,392	1,728	2,528
預收工程款	29,824	43,884	66,788
預收收入	10,517	7,514	5,642
合約負債	\$ 1,424,703	\$ 1,081,363	\$ 1,049,333

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收房地款，帳列其他金融資產-流動項下。截至民國109年9月30日、108年12月31日及108年9月30日止相關信託專戶內容如下：

				109.09.30	108.12.31	108.09.30
順	天	科	博	\$ 11,843	\$ 12,937	\$ 26,087
順	天	謙	華	27,595	319,866	325,298
順	天	豐	華	93,954	—	—
順	天	景	美	4,273	24,808	30,666
				<u>\$ 137,665</u>	<u>\$ 357,611</u>	<u>\$ 382,051</u>

(十二)租賃負債/營業租賃

1.合併公司租賃負債如下：

	109.9.30		
	未來最低租金 給付	利息	最低租金給付 現值
一年內	\$ 43,959	\$ 8,710	\$ 35,249
一年至五年	134,047	32,133	101,914
五年以上	496,513	85,355	411,158
	<u>\$ 674,519</u>	<u>\$ 126,198</u>	<u>\$ 548,321</u>
流動	<u>\$ 43,959</u>	<u>\$ 8,710</u>	<u>\$ 35,249</u>
非流動	<u>\$ 630,560</u>	<u>\$ 117,488</u>	<u>\$ 513,072</u>
	<u>\$ 674,519</u>	<u>\$ 126,198</u>	<u>\$ 548,321</u>
	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>\$ 668,533</u>	<u>\$ 132,900</u>	<u>\$ 535,633</u>

108.9.30

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

租賃認列於損益之金額如下：

	109 年第三季	108 年第三季	109 年前三季	108 年前三季
租賃負債之利息費用	\$ 2,219	\$ —	\$ 6,704	\$ —
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	\$ 54,869	\$ 46,920	\$ 156,696	\$ 113,703
短期租賃之費用	\$ 2,889	\$ 6,196	\$ 12,133	\$ 17,428
低價值租賃資產之費用 (不包含短期租賃之低 價值租賃)	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —
新型冠狀病毒肺炎相關 租金減讓 (認列為其他收入)	\$ —	\$ —	\$ 4,669	\$ —

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	109 年前三季	108 年前三季
租賃之現金流出總額	\$ 59,070	\$ 74,771

2. 關係人交易情形請參閱附註七。

(十三) 負債準備

	109.09.30	108.12.31	108.09.30
員工短期帶薪休假準備	\$ 3,683	\$ 3,683	\$ 3,497
保 固 準 備	1,982	3,412	4,013
合 計	<u>\$ 5,665</u>	<u>\$ 7,095</u>	<u>\$ 7,510</u>

1. 員工短期帶薪休假準備

	109.09.30	108.12.31	108.09.30
期初餘額	\$ 3,683	\$ 3,497	\$ 3,497
新 增	—	186	—
減 少	—	—	—
期末餘額	<u>\$ 3,683</u>	<u>\$ 3,683</u>	<u>\$ 3,497</u>

2. 保固準備

	109.09.30	108.12.31	108.09.30
期初餘額	\$ 3,412	\$ 5,446	\$ 5,446
新 增	—	—	—
本期轉回	(1,430)	(2,034)	(1,433)
期末餘額	\$ 1,982	\$ 3,412	\$ 4,013

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

	109.09.30	108.12.31	108.09.30
暫 收 款	\$ 204,893	\$ 198,822	\$ 207,377
代 收 款	807	785	991
其 他 暫 收 款	2,192	1,775	6,779
	\$ 207,892	\$ 201,382	\$ 215,147

暫收款中屬子公司-順鼎建設(股)公司民國109年9月30日及108年底及108年9月30日金額分別為83,621仟元、83,621仟元及24,560仟元，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20,666仟元。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年前三季列報費用金額分別為73仟元及191仟元，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9月30日後之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額分別為311仟元及719仟元。

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年前三季確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為3,663仟元及3,136仟元。

3. 員工短期帶薪休假準備請參閱附註六(十四)。

(十六)股本

- 截至民國109年9月30日、108年12月31日及108年9月30日止，本公司額定股本均為3,000,000仟元，已發行股本分別為2,645,913仟元、2,449,919仟元及2,449,919仟元，每股面額10元，分別為264,591仟股、244,992仟股及244,992仟股。
- 本公司109年6月股東會決議盈餘轉增資195,994仟元，上項增資業經行政院金融監督管理委員會證券期貨局於109年7月15日核准生效，並於109年9月21日經經濟部商業司核准。

(十七)資本公積

	109.09.30	108.12.31	108.09.30
發行股票溢價	\$ 1,148	\$ 1,148	\$ 1,148
庫藏股票交易	259,906	255,741	255,727
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	38,833
其他	353	346	346
	<u>\$ 300,240</u>	<u>\$ 296,068</u>	<u>\$ 296,054</u>

- 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。
- 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股利，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，得就迴轉部分分派盈餘。

2. 本公司股東常會分別於 109 年 6 月 9 日及 108 年 6 月 6 日經股東會決議通過 108 年度及 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. 有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六(二十三)。

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

(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 9 月 30 日、108 年底及 108 年 9 月 30 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 8,997 仟股、8,331 仟股及 8,329 仟股。

(二十)客戶合約之收入

1.收入之細分

	109年第三季			
	建設部門	營造部門	旅館部門	合計
主要地區市場：				
臺灣	\$ 89,561	\$ 73,481	\$ 15,749	\$ 178,791
主要商品/服務線：				
商品銷售(銷售房地)	\$ 28,674	\$ —	\$ —	\$ 28,674
工程收入	—	73,481	—	73,481
租賃收入	59,136	—	—	59,136
勞務收入	1,751	—	—	1,751
旅宿收入	—	—	9,828	9,828
餐飲收入	—	—	5,921	5,921
	<u>\$ 89,561</u>	<u>\$ 73,481</u>	<u>\$ 15,749</u>	<u>\$ 178,791</u>
合約類型：				
固定價格合約	\$ 87,810	\$ 73,481	\$ 15,749	\$ 177,040
依勞務提供計價合約	1,751	—	—	1,751
	<u>\$ 89,561</u>	<u>\$ 73,481</u>	<u>\$ 15,749</u>	<u>\$ 178,791</u>
收入認列時點				
於某一時點移轉之商品	\$ 87,810	\$ —	\$ —	\$ 87,810
隨時間逐步移轉之勞務	1,751	—	15,749	17,500
隨時間逐步移轉之工程	—	73,481	—	73,481
	<u>\$ 89,561</u>	<u>\$ 73,481</u>	<u>\$ 15,749</u>	<u>\$ 178,791</u>

108年第三季

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

109年前三季

	建設部門	營造部門	旅館部門	合計
主要地區市場：				
臺灣	\$ 304,928	\$ 436,112	\$ 30,807	\$ 771,847
主要商品/服務線：				
商品銷售(銷售房地)	\$ 113,927	\$ —	\$ —	\$ 113,927
工程收入	—	436,112	—	436,112
租賃收入	171,073	—	—	171,073
勞務收入	19,928	—	—	19,928
旅宿收入	—	—	17,355	17,355
餐飲收入	—	—	13,452	13,452
	\$ 304,928	\$ 436,112	\$ 30,807	\$ 771,847
合約類型：				
固定價格合約	\$ 285,000	\$ 436,112	\$ 30,807	\$ 751,919
依勞務提供計價合約	19,928	—	—	19,928
	\$ 304,928	\$ 436,112	\$ 30,807	\$ 771,847
收入認列時點				
於某一時點移轉之商品	\$ 285,000	\$ —	\$ —	\$ 285,000
隨時間逐步移轉之勞務	19,928	—	30,807	50,735
隨時間逐步移轉之工程	—	436,112	—	436,112
	\$ 304,928	\$ 436,112	\$ 30,807	\$ 771,847

108 年前三季

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

2. 合約餘額

	109.09.30	108.12.31	108.09.30
合約資產-承攬工程	\$ 29,764	\$ 7,552	\$ 6,438
減：備抵損失	—	—	—
	\$ 29,764	\$ 7,552	\$ 6,438
合約負債-銷售房地	\$ 1,409,666	\$ 1,072,121	\$ 1,041,163
合約負債-客房收入	3,392	1,728	2,528
合約負債-租賃	11,645	7,514	5,642
	\$ 1,424,703	\$ 1,081,363	\$ 1,049,333

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 9 月 30 日並無其他重大變動之情形。

(二十一)營業成本

	109 年第三季	108 年第三季	109 年前三季	108 年前三季
租賃成本	\$ 30,878	\$ 30,277	\$ 106,444	\$ 92,658
營建成本	86,791	294,178	492,882	1,181,097
勞務成本	7,012	652	19,439	1,829
旅宿成本	5,474	2,971	9,519	7,146
餐飲成本	3,962	3,284	10,100	6,775
	<u>\$ 134,117</u>	<u>\$ 331,362</u>	<u>\$ 638,384</u>	<u>\$ 1,289,505</u>

(二十二)營業外收入及支出

1. 其他收入

	109 年第三季	108 年第三季	109 年前三季	108 年前三季
利息收入	\$ 727	\$ 905	\$ 3,088	\$ 1,337
租金收入	9	—	9	—
股利收入	—	—	361	289
其他收入-其他	1,702	18,924	8,751	19,476
	<u>\$ 2,438</u>	<u>\$ 19,829</u>	<u>\$ 12,209</u>	<u>\$ 21,102</u>

2. 其他利益及損失

	109 年第三季	108 年第三季	109 年前三季	108 年前三季
其他損失	(\$ 3)	(\$ 395)	(\$ 9)	(\$ 932)
報廢損失	(88)	(1)	(88)	(7)
外幣兌換損失	—	—	—	(2)
	<u>(\$ 91)</u>	<u>(\$ 396)</u>	<u>(\$ 97)</u>	<u>(\$ 941)</u>

3. 財務成本

	109 年第三季	108 年第三季	109 年前三季	108 年前三季
利息費用	\$ 20,749	\$ 22,773	\$ 65,965	\$ 58,491
減：符合要件之 資產資本化金額	(13,179)	(13,030)	(42,413)	(29,296)
租賃負債 利息費用	143	—	431	—
	<u>\$ 7,713</u>	<u>\$ 9,743</u>	<u>\$ 23,983</u>	<u>\$ 29,195</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 三 季		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 7,364	\$ 14,930	\$ 22,294
勞健保費用	714	2,268	2,982
退休金費用	395	837	1,232
董事酬金	—	927	927
其他員工福利費用	185	658	843
折舊費用	26,605	2,189	28,794
攤銷費用	—	132	132

	1 0 8 年 第 三 季		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 6,398	\$ 20,046	\$ 26,444
勞健保費用	705	3,349	4,054
退休金費用	406	886	1,292
董事酬金	—	1,759	1,759
其他員工福利費用	248	720	968
折舊費用	26,257	3,594	30,211
攤銷費用	—	86	86

	1 0 9 年 前 三 季		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 24,495	\$ 48,354	\$ 72,849
勞健保費用	2,272	5,458	7,730
退休金費用	1,264	2,472	3,736
董事酬金	—	2,637	2,637
其他員工福利費用	605	2,943	3,548
折舊費用	81,678	6,548	88,226
攤銷費用	—	395	395

	1 0 8 年 前 三 季		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 15,547	\$ 58,072	\$ 73,619
勞健保費用	1,418	6,609	8,027
退休金費用	822	2,505	3,327
董事酬金	—	7,211	7,211
其他員工福利費用	495	2,720	3,215
折舊費用	73,620	11,418	85,038
攤銷費用	—	248	248

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 109 年前三季員工酬勞及董事酬勞係按當年度稅前淨利扣除員工酬勞及董事酬勞前之金額按比率估列，民國 109 年前三季估列金額皆為 0 仟元。本公司民國 108 年前三季員工酬勞及董事酬勞係按當年度稅前淨利扣除員工酬勞及董事酬勞前之一定比率估列，民國 108 年前三季估列金額皆為 5,886 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事酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

截至 109 年及 108 年 9 月 30 日止，本公司員工人數分別為 150 人及 145 人，其中未兼任員工之董事人數分別為 10 人及 11 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 年前三季之所得稅費用明細如下：

1. 所得稅

(1) 會計所得與課稅所得調節說明如下：

	109 年前三季	108 年前三季
會計所得	(\$ 5,106)	\$ 286,272
土地免稅(所得)損失	(25,465)	(274,504)
採權益法認列之投資損失(利益)	(2,740)	(15,430)
IFRS 與稅法差異數	32,633	52,655
暫時性差異	(21,009)	(21,684)
其他	(3,829)	(19,221)
課稅所得額	(\$ 25,516)	\$ 8,088

(2) 所得稅費用組成部分如下：

	109 年第三季	108 年第三季
本期所得稅：		
本期所得產生之所得稅	\$ 1,781	\$ 6,117
土地增值稅計入本期所得稅	9	929
未分配盈餘加徵所得稅調整數	(85)	—
以前年度所得稅費用於當年度之調整	—	850
本期所得稅總額	1,705	7,896
遞延所得稅		
暫時性差異之原始產生及迴轉	64	5,022
繼續營業部門所得稅費用(利益)	\$ 1,769	\$ 12,918

	109 年前三季	108 年前三季
本期所得稅：		
本期所得產生之所得稅	\$ 4,646	\$ 6,911
土地增值稅計入本期所得稅	9	3,656
未分配盈餘加徵所得稅	1,681	8,491
以前年度所得稅費用於當年度之調整	(16)	850
本期所得稅總額	6,320	19,908
遞延所得稅		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(322)	(4,947)
繼續營業部門所得稅費用	\$ 5,998	\$ 14,961

2.所得稅申報核定情形

截至民國 109 年 9 月 30 日，本公司及子公司之營利事業所得稅申報核定情形如下：

	<u>所得稅申報核定情形</u>
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 107 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
子公司-順天環匯企業(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	三	季
	<u>稅後金額</u>			<u>加權平均流通在 外股數(仟股)</u>		<u>每股盈餘(元)</u>	
基本每股盈餘							
屬於普通股股東 之本年度盈餘	(\$ 1,619)			255,594		(\$ 0.01)	
	<hr/>			<hr/>		<hr/>	
	1	0	8	年	第	三	季
	<u>稅後金額</u>			<u>加權平均流通在 外股數(仟股)</u>		<u>每股盈餘(元)</u>	
基本每股盈餘							
屬於普通股股東 之本年度盈餘	\$ 49,388			255,594		\$ 0.19	
	<hr/>			<hr/>		<hr/>	
	1	0	9	年	前	三	季
	<u>稅後金額</u>			<u>加權平均流通在 外股數(仟股)</u>		<u>每股盈餘(元)</u>	
基本每股盈餘							
屬於普通股股東 之本年度盈餘	(\$ 11,104)			255,594		(\$ 0.04)	
	<hr/>			<hr/>		<hr/>	
	1	0	8	年	前	三	季
	<u>稅後金額</u>			<u>加權平均流通在 外股數(仟股)</u>		<u>每股盈餘(元)</u>	
基本每股盈餘							
屬於普通股股東 之本年度盈餘	\$ 271,310			255,594		\$ 1.06	
	<hr/>			<hr/>		<hr/>	

(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：

	<u>109.01.01</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>	<u>109.09.30</u>
短期借款	\$ 1,057,154	\$ 212,019	\$ —	\$ 1,269,173
應付短期票券	4,170,300	(219,000)	—	3,951,300
租賃負債(含非流動)	535,633	(46,937)	59,625	548,321
	<u>108.01.01</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>	<u>108.09.30</u>
短期借款	\$ 91,000	\$ 919,360	\$ —	\$ 1,010,360
應付短期票券	3,380,300	371,000	—	3,751,300
租賃負債	610,995	(57,342)	—	553,653

七、關係人交易

(一) 關係人之名稱及關係

關	係	人	名	稱	與本公司之關係
柯	興	樹			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)
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
陳	秀	惠			本公司之主要管理人員
林	柏	屹			本公司之主要管理人員
林	柏	蒼			其他關係人
林	柔	合			其他關係人
楊	色	珍			其他關係人
林	嘉	典			其他關係人
天興投資股份有限公司					其他關係人
鼎峰不動產開發有限公司					其他關係人(子公司-順鼎建設(股)公司之法人董事)(108年10月解任)
財團法人順天文教基金會					其他關係人

順天建設(股)公司為本公司之母公司及最終控制者。

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

(二) 本公司與其他關係人間之交易明細揭露如下：

1. 營業交易本公司對關係人之重大銷貨金額及其未結清餘額如下：

	營業收入		應收關係人款項	
	109年前三季	108年前三季	109年09月30日	108年09月30日
其他關係人	\$ —	\$ 55,717	\$ —	\$ —

本公司與關係人之銷貨交易，其交易價格與收款條件與非關係人並無重大差異。

		在建土地	
		109年09月30日	108年09月30日
本公司主要管理人員		\$ —	\$ 272,894
		預付土地款	
		109年09月30日	108年09月30日
柯 興 樹		\$ 71,880	\$ —
巫 國 想		33,778	—
林 賜 農		33,778	—
本公司主要管理人員		63,231	—
		\$ 202,667	\$ —
		應付票據關係人	
		109年09月30日	108年09月30日
柯 興 樹		\$ 71,880	\$ —
巫 國 想		33,778	—
林 賜 農		33,778	—
本公司主要管理人員		63,231	—
		\$ 202,667	\$ —
		合約負債	
		109年09月30日	108年09月30日
其他關係人		\$ 3,278	\$ 930
		捐贈支出	
		109年09月30日	108年09月30日
其他關係人		\$ —	\$ 500
		其他收入	
		109年09月30日	108年09月30日
本公司主要管理人員		\$ —	\$ 4,479

2. 主要管理階層薪酬資訊

	109年第三季	108年第三季	109年前三季	108年前三季
短期員工福利	\$ 2,979	\$ 2,210	\$ 8,798	\$ 6,751
退職後福利	123	96	369	278
合計	\$ 3,102	\$ 2,306	\$ 9,167	\$ 7,029

3. 其他

本公司於民國 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。

本公司因業務需要向各金融機構簽訂借款合同，並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，並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，並由子公司董事長柯興樹與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，並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	109.09.30	108.12.31	108.09.30	擔 保 用 途
不動產、廠房及設備及投資性不動產	\$ 1,685,340	\$ 2,796,729	\$ 2,586,996	短期借款、商業本票
營建用地	1,952,583	1,436,074	1,422,143	短期借款、商業本票
在建土地	3,239,610	3,607,337	2,408,072	短期借款、商業本票
待售房地	394,162	394,664	418,751	商業本票
其他流動資產	253,890	467,992	550,328	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>\$ 7,590,921</u>	<u>\$ 8,768,132</u>	<u>\$ 7,451,626</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 9 月 30 日承諾事項及或有事項包括：

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

	合約期間
經濟部	102.08.09~106.08.08(展延至 109.07.15) 依約待經濟部書面通知後辦理結算

(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：

	109.09.30	108.12.31	108.09.30
已簽訂之銷售合約價	\$ 8,784,849	\$ 6,675,109	\$ 6,468,819
已依約收取金額	\$ 1,379,842	\$ 1,002,143	\$ 939,337

(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 8,260,000 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 1,529,000 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) 本公司與柯○樹等 10 人於 109 年 9 月簽訂購置土地南屯區永春段 105 及 106 地號之合約，合約總價為 2,054,837 仟元，截至民國 109 年 9 月底止，未認列合約承諾為 1,849,354 仟元。

(十一) 本公司與碧○庭國際有限公司等 9 人於 109 年 8 月簽訂購置土地北屯區敦和段 61~63、66~70 及 92 等 9 筆地號之合約，合約總價為 1,098,815 仟元，截至民國 109 年 9 月底止，未認列合約承諾為 988,865 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 100,000 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)公司與張○銓等 3 人於民國 109 年 2 月簽訂購置土地北屯區仁平段 232 及 233 地號之合約，合約總價為 501,889 仟元(未稅)，截至民國 109 年 9 月底止，未認列合約承諾為 451,709 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 109 年 3 月簽訂台南科技工業區-景觀工程承攬契約，契約總價款新台幣 48,000 仟元(含稅)，截至民國 109 年 9 月底止，未認列合約承諾為 28,015 仟元。
- (十五) 子公司-建高工程(股)公司廖○珠等 5 人於民國 109 年 7 月及 8 月簽訂購置土地北屯區仁平段 288、289、290 及 291 地號之合約，合約總價為新台幣 459,524 仟元(未稅)，截至民國 109 年 9 月底止，未認列合約承諾為 398,694 仟元。
- (十六) 子公司-順鼎建設(股)公司截至 109 年 9 月 30 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 112,992 仟元。
- (十七) 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鋪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 9 月底止，未認列合約承諾為 562,520 仟元。
- (十八) 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。
- (十九) 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

(一)民國 109 年初因發生新型冠狀病毒疫情造成各國經濟商業活動停擺，合併公司針對營運狀況、資金運用及資產減損等項目進行評估後，該疫情並未使合併公司產生重大異常之影響，且營運相關之銷售及出租等活動皆正常運作。惟此疫情直接影響全球的市場變動，合併公司亦將持續密切關注疫情後續影響，並即時針對市場變動進行評估，採取相關防疫應變措施。

(二)金融工具

1.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9月30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	\$ 1,269,173	\$ 1,269,173	\$ 1,269,173	\$ —	\$ —
應付短期票券	3,949,402	3,951,300	3,951,300	—	—
應付票據(含關係人)	349,272	349,272	349,272	—	—
應付帳款(含關係人)	171,595	171,595	33,999	137,596	—
其他應付款	185,693	185,693	185,636	57	—
租賃負債(含非流動)	548,321	674,519	43,959	134,047	496,513
存入保證金	25,735	25,735	7,326	13,825	4,584
	<u>\$ 6,499,191</u>	<u>\$ 6,627,287</u>	<u>\$ 5,840,665</u>	<u>\$ 285,525</u>	<u>\$ 501,097</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9月30日

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

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。

2.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年前三季之淨利將分別增加/增加5,219千元及4,759千元。

3.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

a.金融工具之種類及公允價值

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

109.09.30

	帳面 金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之 非衍生金融資產	\$ 11,222	\$ —	\$ —	\$ 11,222	\$ 11,222
小計	11,222	—	—	11,222	11,222
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	289,578	—	—	—	—
應收票據及應收帳款(含關係人)	353,485	—	—	—	—
其他應收款	133	—	—	—	—
工程存出保證金	141,480	—	—	—	—
其他金融資產-受限制銀行存款	250,586	—	—	—	—
小計	1,035,262	—	—	—	—
金融資產合計	\$ 1,046,484	\$ —	\$ —	\$ 11,222	\$ 11,222
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 1,269,173	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —
應付短期票券	3,949,402	—	—	—	—
應付票據及應付帳款	520,867	—	—	—	—
其他應付款	185,693	—	—	—	—
租賃負債-流動	35,249	—	—	—	—
暫收款	204,893	—	—	—	—
租賃負債-非流動	513,072	—	—	—	—
存入保證金	25,735	—	—	—	—
小計	6,704,084	—	—	—	—
金融負債合計	\$ 6,704,084	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —

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	\$ 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	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —

108.09.30

	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	505,195	—	—	—	—
應收票據及應收帳款(含關係人)	312,482	—	—	—	—
其他應收款	769	—	—	—	—
工程存出保證金	142,031	—	—	—	—
其他金融資產-受限制銀行存款	547,022	—	—	—	—
小計	1,507,499	—	—	—	—
金融資產合計	\$ 1,518,721	\$ —	\$ —	\$ 11,222	\$ 11,222
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 1,010,360	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —
應付短期票券	3,748,663	—	—	—	—
應付票據及應付帳款	412,431	—	—	—	—
其他應付款	556,971	—	—	—	—
租賃負債-流動	57,129	—	—	—	—
暫收款	207,377	—	—	—	—
租賃負債-非流動	496,524	—	—	—	—
存入保證金	26,086	—	—	—	—
小計	6,515,541	—	—	—	—
金融負債合計	\$ 6,515,541	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —

(4)按公允價值衡量或揭露金融工具之公允價值評價技術

a.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 9 月 30 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 9 月 30 日無自第三等級轉入及轉出之情形。

4.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。

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

(一) 重大交易事項相關資訊

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

(二) 轉投資事項相關資訊

被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊：附表六。

(三) 大陸投資資訊：無。

(四) 主要股東資訊：附表七

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 9 月 30 日：

單位：新台幣仟元

持有之公司	有價證券 種類及名稱(註 1)	與有價證券 發行人之關係(註 2)	帳列科目	期				備註
				股數(仟)	帳面金額(註 3)	持股比例	公允價值	
順天建設股份有限公司	全國廣播股份有限公司股票	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	361	3,816	4.40%	3,816	
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 109 年前三季：

單位：新台幣仟元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價 款 支 付 情 形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所 有 人	與 發 行 人 之 關 係	移 日	轉 期			
順天建設(股)公司	預付土地款	109.08.26	889,168 (含稅)	88,940 (含稅)	碧○庭國際有限公司等3家公司	無	無	無	無	無	依規定應鑑價並取具鑑價報告，其鑑價金額為\$897,253 仟元。	取得目的： 營建用地 目前使用情形： 無	無
順天建設(股)公司	預付土地款	109.09.29	2,054,836 (含稅)	205,483 (含稅)	柯○樹等10人	有	惠○順開發(股)公司	無	102.12.27	376,596 (含稅)	依規定應鑑價並取具鑑價報告，其鑑價金額為\$2,132,382 仟元及\$2,189,168 仟元。	取得目的： 營建用地 目前使用情形： 無	無
建高工程(股)公司	預付土地款	109.02.21	501,889 (含稅)	50,180 (含稅)	張○銓等3人	無	無	無	無	無	依規定應鑑價並取具鑑價報告，其鑑價金額為\$505,847 仟元。	取得目的： 營建用地 目前使用情形： 無	無
建高工程(股)公司	預付土地款	109.07.30	352,991 (含稅)	30,000 (含稅)	廖○珠等2人	無	無	無	無	無	依規定應鑑價並取具鑑價報告，其鑑價金額為\$352,991 仟元。	取得目的： 營建用地 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 109 年前三季：

單位：新台幣仟元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因(註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)	530,185	100%	依工程合約付款	—	—	應付票據 32,621	12.39%	註1、 註5
									應付帳款 181,349	92.24%	

註1：建高工程股份有限公司民國109年前三季認列營建收入-台南工業區163,305仟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。

附表四：應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上
民國 109 年前三季：

單位：新台幣仟元

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人款項 餘額	週轉率(次)	逾期應收關係人款項		應收關係人款項 期後收回金額	提列備抵 呆帳金額
					金額	處理方式		
建高工程 股份有限公司	順天建設 股份有限公司	母公司	應收票據 32,621	2.68	—	—	17,320	—
			應收帳款 181,349		—	—	—	—

附表五：母子公司間業務關係及重要交易往來情形
民國 109 年前三季：

單位：新台幣仟元

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註二)	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營收或 總資產之比率 (註三)
0	順天建設股份有限公司	建高工程股份有限公司	2	在建房地	939,041	依一般正常交易條件	7.40%
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	21,710	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	449,896	依一般正常交易條件	58.3%
0	順天建設股份有限公司	建高工程股份有限公司	2	代付款	453,219	依一般正常交易條件	3.6%
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	23,115	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	23,115	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	1.3%
0	順天建設股份有限公司	順鼎建設股份有限公司	1	利息收入	3,280	依一般正常交易條件	0.4%
0	順天建設股份有限公司	順天環匯企業股份有限公司	1	應收帳款	14,146	依一般正常交易條件	0.1%
1	建高工程股份有限公司	順天建設股份有限公司	2	應收票據	32,621	依一般正常交易條件	0.3%
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	181,349	依一般正常交易條件	1.4%
1	建高工程股份有限公司	順天建設股份有限公司	2	其他應收款	4,165	依一般正常交易條件	—
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	915,400	依一般正常交易條件	7.2%
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	12,826	依一般正常交易條件	0.1%
1	建高工程股份有限公司	順天建設股份有限公司	2	營業收入	464,069	依一般正常交易條件	60.1%
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	189,957	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	8,817	依一般正常交易條件	0.1%
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	37,590	依一般正常交易條件	4.9%

註 1：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：

1. 母公司填 0。
2. 子公司依公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。

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

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

註 3：交易往來金額佔合併總收入或總資產比率之計算，若屬資產負債科目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益科目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

註 4：本表之重要交易往來情形得由公司依重大性原則決定是否須列示。

附表六：被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊

民國 109 年前三季：

單位：新台幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱 (註 1、2)	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期 末 持 有		被投資公司 本期損益 (註 2、(2))	本期認列之 投資(損)益 (註 2、(3))	備 註	
				本 期 末	去 年 底	股 數	比 率				帳 金
順天建設(股)公司	建高工程股份有限公司	中華民國	1. 土木建築營造業。 2. 建築材料買賣。	133,003	133,003	18,116	100.00%	167,000	14,553	(3,107)	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%	22,225	(83)	(79)	子公司 (註 3)
順天建設(股)公司	順鼎建設股份有限公司	中華民國	1. 住宅及大樓開發租售。 2. 都市更新重建業。	447,650	447,650	48,800	85.61%	459,769	(95)	(3,362)	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%	36,489	9,287	9,287	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。

附表七：主要股東資訊

民國 109 年第三季：

單位：仟股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
柯興樹		16,758	6.84%
天興投資股份有限公司		14,425	5.88%
天盛投資股份有限公司		13,954	5.69%
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(建設部門)及子公司(營造部門)民國 109 年及 108 年前三季有關部門資訊列示如下：

	1	0	9	年	前	三	季
	建設部門	營造部門	旅館部門	調整及沖銷	合	併	
收入							
來自外部客戶收入	\$ 304,928	\$ 436,112	\$ 30,807	\$ —	\$ 771,847		
部門間收入(註1)	1,832	464,069	37,590	(503,491)	—		
收入合計	<u>\$ 306,760</u>	<u>\$ 900,181</u>	<u>\$ 68,397</u>	<u>(\$ 503,491)</u>	<u>\$ 771,847</u>		
部門損益	<u>(\$ 10,211)</u>	<u>\$ 17,176</u>	<u>\$ 11,609</u>	<u>(\$ 23,680)</u>	<u>(\$ 5,106)</u>		
部門資產	<u>\$ 13,062,082</u>	<u>\$ 2,353,721</u>	<u>\$ 436,680</u>	<u>(\$ 3,214,214)</u>	<u>\$ 12,638,269</u>		

	1	0	8	年	前	三	季
	建設部門	營造部門	旅館部門	調整及沖銷	合	併	
收入							
來自外部客戶收入	\$ 1,226,711	\$ 549,334	\$ 32,837	\$ —	\$ 1,808,882		
部門間收入(註1)	1,785	121,695	10,246	(133,726)	—		
收入合計	<u>\$ 1,228,496</u>	<u>\$ 671,029</u>	<u>\$ 43,083</u>	<u>(\$ 133,726)</u>	<u>\$ 1,808,882</u>		
部門損益	<u>\$ 281,515</u>	<u>\$ 25,841</u>	<u>\$ 4,383</u>	<u>(\$ 25,468)</u>	<u>\$ 286,271</u>		
部門資產	<u>\$ 12,354,898</u>	<u>\$ 986,798</u>	<u>\$ 396,460</u>	<u>(\$ 1,634,728)</u>	<u>\$ 12,103,428</u>		

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。