

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 113 年及 112 年第 3 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、	會計師核閱報告書	1-2
貳、	合併資產負債表	3-4
參、	合併綜合損益表	5
肆、	合併權益變動表	6
伍、	合併現金流量表	7-8
陸、	合併財務報告附註	9-45
	一、公司沿革	9
	二、通過財務報告之日期及程序	9
	三、新發布及修正準則及解釋之適用	9-10
	四、重大會計政策之彙總說明	10-11
	五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	11
	六、重要會計項目之說明	11-31
	七、關係人交易	31-32
	八、質押之資產	32
	九、重大或有負債及未認列之合約承諾	32-33
	十、重大之災害損失	33
	十一、重大之期後事項	33
	十二、其他	33-36
	十三、附註揭露事項	37-44
	(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	45



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113年及112年9月30日之合併資產負債表，暨民國113年及112年7月1日至9月30日、民國113年及112年1月1日至9月30日之合併綜合損益表、暨民國113年及112年1月1日至9月30日之合併權益變動表與合併現金流量表，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113年及112年9月30日之資產總額分別為新台幣572,987仟元及新台幣662,769仟元，分別占合併資產總額之3.20%及4.06%；負債總額分別為新台幣224,636仟元及新台幣308,166仟元，分別占合併負債總額1.76%及2.76%；其民國113年及112年7月1日至9月30日、民國113年及112年1月1日至9月30日之綜合損益總額分別為新台幣6,589仟元、7,720仟元、23,223仟元及、32,999仟元，分別占合併綜合損益總額之5.91%、1.15%、6.89%及4.74%。



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113年及112年9月30日之合併財務狀況，暨民國113年及112年7月1日至9月30日之合併財務績效，以及民國113年及112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



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

會計師：廖年傑



金融監督管理委員會
核准文號(102)金管證審字第1020054253號

中 華 民 國 1 1 3 年 1 1 月 1 1 日

順天建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國113年9月30日暨112年12月31日及9月30日

(民國113年及112年9月30日僅經核閱，未依審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代碼	項目	113年09月30日		112年12月31日		112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)	\$ 144,799	0.8	\$ 183,807	1.1	\$ 247,654	1.5
1140	合約資產-流動 (附註六)	11,517	0.1	—	—	—	—
1150	應收票據淨額 (附註六)	5,316	—	19,464	0.1	6,655	—
1170	應收帳款淨額 (附註六)	119,500	0.7	113,293	0.7	122,524	0.8
1200	其他應收款	821	—	2,217	—	2,209	—
130X	存貨 (附註六、八及九)	13,651,920	76.3	12,636,621	75.6	12,065,434	74.0
1410	預付款項	171,312	1.0	139,826	0.8	116,262	0.7
1479	其他流動資產-其他 (附註六及八)	518,378	2.9	278,203	1.7	458,666	2.8
1480	取得合約之增額成本- 流動	191,750	1.1	198,971	1.2	186,522	1.1
11XX	流動資產合計	<u>14,815,313</u>	<u>82.9</u>	<u>13,572,402</u>	<u>81.2</u>	<u>13,205,926</u>	<u>80.9</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)	252,165	1.4	258,372	1.5	260,182	1.6
1755	使用權資產 (附註六)	37,292	0.2	31,301	0.2	31,939	0.2
1760	投資性不動產淨額 (附註六及八)	2,374,001	13.2	2,475,746	14.9	2,483,816	15.2
1780	無形資產	4,057	—	4,278	—	4,511	—
1840	遞延所得稅資產	318,612	1.8	289,377	1.7	259,795	1.6
1900	其他非流動資產 (附註八)	65,841	0.4	65,881	0.4	66,483	0.4
15XX	非流動資產合計	<u>3,064,210</u>	<u>17.1</u>	<u>3,137,197</u>	<u>18.8</u>	<u>3,118,968</u>	<u>19.1</u>
1XXX	資產總額	<u>\$ 17,879,523</u>	<u>100.0</u>	<u>\$ 16,709,599</u>	<u>100.0</u>	<u>\$ 16,324,894</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113年9月30日暨112年12月31日及9月30日

(民國113年及112年9月30日僅經核閱，未依審計準則查核)

單位：新台幣仟元。

代碼	項目	113年09月30日		112年12月31日		112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)	\$ 2,564,384	14.3	\$ 1,850,204	11.1	\$ 1,912,008	11.7
2110	應付短期票券 (附註六、七、八及九)	4,597,743	25.7	4,951,957	29.6	5,148,813	31.6
2130	合約負債-流動 (附註六、七及九)	3,155,588	17.6	2,155,236	12.9	1,899,218	11.6
2150	應付票據	283,208	1.6	269,499	1.6	275,395	1.7
2170	應付帳款	433,151	2.4	425,804	2.5	453,303	2.8
2200	其他應付款	144,379	0.8	182,467	1.1	567,036	3.5
2230	本期所得稅負債	26,449	0.1	189,663	1.1	175,973	1.1
2250	負債準備-流動(附註六)	14,564	0.1	13,551	0.1	14,622	0.1
2280	租賃負債-流動(附註六)	47,776	0.3	17,449	0.1	23,556	0.1
2320	一年到期長期借款 (附註六、七、八及九)	13,293	0.1	—	—	—	—
2399	其他流動負債-其他 (附註六)	46,375	0.3	65,954	0.4	71,556	0.4
21XX	流動負債合計	11,326,910	63.3	10,121,784	60.5	10,541,480	64.6
25XX	非流動負債						
2540	長期借款 (附註六、七、八及九)	933,393	5.2	968,293	5.8	148,293	0.9
2580	租賃負債-非流動 (附註六)	441,968	2.5	450,330	2.7	448,583	2.7
2640	淨確定福利負債 -非流動	9,005	0.1	9,007	0.1	10,060	0.1
2645	存入保證金	29,678	0.2	30,449	0.2	30,474	0.2
25XX	非流動負債合計	1,414,044	8.0	1,458,079	8.8	637,410	3.9
2XXX	負債總額	12,740,954	71.3	11,579,863	69.3	11,178,890	68.5
		權		益			
31XX	歸屬於母公司業主之權益						
3110	普通股股本(附註六)	2,972,948	16.6	2,804,668	16.8	2,804,668	17.2
3200	資本公積(附註六)	332,261	1.8	320,934	1.9	320,934	2.0
3300	保留盈餘(附註六)						
3310	法定盈餘公積	893,078	5.0	825,236	5.0	825,236	5.1
3350	未分配盈餘	946,171	5.3	1,182,620	7.1	1,198,901	7.3
3500	庫藏股票(附註六)	(25,346)	(0.1)	(25,346)	(0.2)	(25,346)	(0.2)
31XX	歸屬於母公司業主之權益合計	5,119,112	28.6	5,108,112	30.6	5,124,393	31.4
36XX	非控制權益(附註六)	19,457	0.1	21,624	0.1	21,611	0.1
3XXX	權益總額	5,138,569	28.7	5,129,736	30.7	5,146,004	31.5
2X3X	負債及權益總額	\$ 17,879,523	100.0	\$ 16,709,599	100.0	\$ 16,324,894	100.0

(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113年及112年第三季 113年及112年前三季
 (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	113年第三季		112年第三季		113年前三季		112年前三季	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六)	\$ 642,596	100.0	\$ 3,960,249	100.0	\$ 2,731,023	100.0	\$ 4,805,533	100.0
5000	營業成本(附註六)	461,435	71.8	2,860,530	72.2	2,036,104	74.6	3,498,703	72.8
5900	營業毛利	181,161	28.2	1,099,719	27.8	694,919	25.4	1,306,830	27.2
6000	營業費用(附註六及七)								
6100	推銷費用	44,763	7.0	155,816	3.9	169,443	6.2	243,288	5.0
6200	管理費用	38,753	6.0	73,406	1.9	120,990	4.4	152,615	3.2
6000	營業費用合計	83,516	13.0	229,222	5.8	290,433	10.6	395,903	8.2
6900	營業利益	97,645	15.2	870,497	22.0	404,486	14.8	910,927	19.0
7000	營業外收入及支出								
7100	利息收入(附註六)	735	0.1	952	-	2,463	0.1	2,886	0.1
7010	其他收入(附註六)	643	0.1	611	-	10,748	0.4	2,187	-
7020	其他利益及損失(附註六)	(90)	-	(64)	-	(120)	-	(232)	-
7050	財務成本(附註六)	(9,427)	(1.5)	(8,156)	(0.2)	(25,044)	(0.9)	(19,326)	(0.4)
7000	營業外收入及支出合計	(8,139)	(1.3)	(6,657)	(0.2)	(11,953)	(0.4)	(14,485)	(0.3)
7900	稅前淨利	89,506	13.9	863,840	21.8	392,533	14.4	896,442	18.7
7950	所得稅費用(利益)(附註六)	(22,014)	(3.4)	190,510	4.8	55,445	2.0	199,626	4.2
8200	本期淨利	111,520	17.3	673,330	17.0	337,088	12.4	696,816	14.5
8500	本期綜合損益總額	\$ 111,520	17.3	\$ 673,330	17.0	\$ 337,088	12.4	\$ 696,816	14.5
	淨利歸屬於：								
8610	母公司業主	\$ 111,522	17.3	\$ 672,862	17.0	\$ 336,233	12.4	\$ 694,698	14.5
8620	非控制權益	(2)	-	468	-	855	-	2,118	-
		\$ 111,520	17.3	\$ 673,330	17.0	\$ 337,088	12.4	\$ 696,816	14.5
	綜合損益總額歸屬於：								
8710	母公司業主	\$ 111,522	17.3	\$ 672,862	17.0	\$ 336,233	12.4	\$ 694,698	14.5
8720	非控制權益	(2)	-	468	-	855	-	2,118	-
		\$ 111,520	17.3	\$ 673,330	17.0	\$ 337,088	12.4	\$ 696,816	14.5
	每股盈餘(附註六)								
9750	基本每股盈餘	\$ 0.39		\$ 2.34		\$ 1.17		\$ 2.42	

(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113年及112年1月1日至9月30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112年1月1日餘額	\$ 2,645,913	\$ 307,433	\$ 764,113	\$ 1,120,968	\$ (25,346)	\$ 4,813,081	\$ 55,395	\$ 4,868,476	
盈餘指撥及分配									
提列法定盈餘公積	—	—	61,123	(61,123)	—	—	—	—	
普通股現金股利	—	—	—	(396,887)	—	(396,887)	—	(396,887)	
盈餘轉增資	158,755	—	—	(158,755)	—	—	—	—	
發放子公司股利視同未發放	—	13,498	—	—	—	13,498	—	13,498	
以往年度未發放股利喪失請求權	—	3	—	—	—	3	—	3	
非控制權益	—	—	—	—	—	—	(35,902)	(35,902)	
本期綜合損益總額	—	—	—	694,698	—	694,698	2,118	696,816	
民國112年9月30日餘額	\$ 2,804,668	\$ 320,934	\$ 825,236	\$ 1,198,901	\$ (25,346)	\$ 5,124,393	\$ 21,611	\$ 5,146,004	
民國113年1月1日餘額	\$ 2,804,668	\$ 320,934	\$ 825,236	\$ 1,182,620	\$ (25,346)	\$ 5,108,112	\$ 21,624	\$ 5,129,736	
盈餘指撥及分配									
提列法定盈餘公積	—	—	67,842	(67,842)	—	—	—	—	
普通股現金股利	—	—	—	(336,560)	—	(336,560)	—	(336,560)	
盈餘轉增資	168,280	—	—	(168,280)	—	—	—	—	
發放子公司股利視同未發放	—	11,446	—	—	—	11,446	—	11,446	
以往年度未發放股利喪失請求權	—	17	—	—	—	17	—	17	
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差異	—	(136)	—	—	—	(136)	—	(136)	
非控制權益	—	—	—	—	—	—	(3,022)	(3,022)	
本期綜合損益總額	—	—	—	336,233	—	336,233	855	337,088	
民國113年9月30日餘額	\$ 2,972,948	\$ 332,261	\$ 893,078	\$ 946,171	\$ (25,346)	\$ 5,119,112	\$ 19,457	\$ 5,138,569	

(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113年及112年1月1日至9月30日
 (僅經核閱，未依審計準則查核)

單位：新台幣仟元

項 目	113年前三季	112年前三季
營業活動之現金流量		
本期稅前淨利	\$ 392,533	\$ 896,442
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	82,628	79,005
攤銷費用	1,148	720
利息費用	25,044	19,326
利息收入	(2,463)	(2,886)
處分及報廢不動產、廠房及設備及投資性不動產損失	90	84
其他收入	(725)	(255)
收益費損項目合計	105,722	95,994
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	(11,517)	—
應收票據	14,148	337
應收帳款	(6,207)	24,073
其他應收款	1,383	11
存貨	(924,826)	445,337
預付款項	(31,486)	44,318
其他流動資產	(240,175)	(107,204)
取得合約之增額成本-流動	7,221	86,371
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(1,191,459)	493,243
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債	1,000,352	(331,886)
應付票據	13,709	(21,077)
應付帳款	7,347	136,972
其他應付款	(38,907)	985
其他流動負債	(18,489)	23,715
淨確定福利負債—非流動	(2)	(64)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	964,010	(191,355)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(227,449)	301,888
調整項目合計	(121,727)	397,882
營運產生之現金流入	270,806	1,294,324
收取之利息	2,476	2,848
支付之利息	(22,939)	(15,356)
支付之所得稅	(247,894)	(53,426)
營業活動之淨現金流入	2,449	1,228,390

(接次頁)

(承前頁)

項 目	113年前三季	112年前三季
<u>投資活動之現金流量</u>		
取得不動產、廠房及設備	(1,302)	(1,076)
存出保證金(增加)減少	40	(42)
取得無形資產	(655)	(1,227)
取得投資性不動產	(4,678)	(1,685)
預付設備款增加	(1,576)	(2,563)
投資活動之淨現金流出	(8,171)	(6,593)
<u>籌資活動之現金流量</u>		
短期借款增加(減少)	714,180	(882,706)
應付短期票券減少	(355,500)	(522,000)
長期借款增加(減少)	(21,607)	135,000
存入保證金增加(減少)	(106)	552
租賃本金償還	(41,981)	(37,543)
發放現金股利	(325,114)	—
非控制權益變動	(3,158)	(35,902)
籌資活動之淨現金流出	(33,286)	(1,342,599)
本期現金及約當現金淨減少數	(39,008)	(120,802)
期初現金及約當現金餘額	183,807	368,456
期末現金及約當現金餘額	\$ 144,799	\$ 247,654

(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 113 年及 112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
(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

本公司合併財務報告業已於民國 113 年 11 月 11 日經董事會通過發布。

三、 新發布及修正準則及解釋之適用

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

下表彙列金管會認可之民國 113 年適用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16號之修正「售後租回中之租賃負債」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債分類為流動或非流動」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」	民國113年1月1日
國際會計準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正「供應商融資安排」	民國113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之影響：

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
國際會計準則第21號之修正「缺乏可兌換性」	民國114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。

(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
國際會計準則第18號「財務報表之表達與揭露」	民國116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「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
國際財務報導準則之年度改善－第11冊	民國115年1月1日

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估上述準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，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「金管會認可之過暨財務報導準則」)所編製之整份年度合併財務報告應揭露之全部必要資訊。

除下列所述外，本合併財務報告所採用之重大會計政策與民國112年財務報告相同，相關資訊請參閱民國112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112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
			113.09.30	112.12.31	112.09.30	
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、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%	97.03%	97.03%	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
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。

註二：本公司於 113 年 3 月購買台大興股東之股份 2.97%，其持股比例由 97.03% 增加至 100%。

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 112 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 112 年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國 112 年度合併財務報告附註六。

(一) 現金及約當現金

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
現金：			
庫存現金及零用金	\$ 1,206	\$ 781	\$ 1,020
支票存款	1,020	791	783
活期存款	142,573	133,235	158,851
定期存款	—	49,000	87,000
	<u>\$ 144,799</u>	<u>\$ 183,807</u>	<u>\$ 247,654</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

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
應收票據－建設部門 －按攤銷後成本衡量	\$ 5,316	\$ 14,431	\$ 3,770
應收票據－營造部門 －按攤銷後成本衡量	—	5,033	2,885
應收帳款－建設部門 －按攤銷後成本衡量	100,279	98,043	97,961
應收帳款－營造部門 －按攤銷後成本衡量	4,830	7,788	15,647
應收帳款－旅館部門 －按攤銷後成本衡量	14,391	7,462	8,916
	<u>\$ 124,816</u>	<u>\$ 132,757</u>	<u>\$ 129,179</u>

1. 合併公司民國 113 年 9 月 30 日、112 年 12 月 31 日及 112 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。包括總體經濟及相關產業資訊。合併公司民國 113 年 9 月 30 日、112 年 12 月 31 日及 112 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：

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
未逾期應收票據及 帳款帳面金額	\$ 125,038	\$ 132,979	\$ 129,401
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 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日、112 年度及 112 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. 合併公司應收帳款-代辦土地開發係應收估列代辦費收入，其明細如下：

	113.09.30	112.12.31	112.09.30	委託單位
台南科技 工業區	\$ 89,594	\$ 84,314	\$ 79,907	經濟部

4. 合併公司應收帳款-代辦土地開發主要基於下列因素而未提列備抵評價：

- (1) 應收款項債權為政府機關，其償債能力應無疑慮。
- (2) 開發合約係約定土地租售收入優先償還開發成本而非限定其為唯一還款來源，因此合併公司應收款項除可由租售收入回收歸墊外，另可爭取政府各項因應政策所提供之額度優先歸墊開發成本，因此工業區開發墊款之回收並無重大疑慮或不確定性。

- (3) 因開發主體及土地所有權均為政府機構，合併公司係受託代辦開發單位，因此開發成本墊款之回收性與土地之市價無必然之關係。加以合併公司呈送政府機關之成本售價審定或重審均高於帳載已代墊之開發成本費用，且迄今已出售之土地均按審定售價出售並已回收應收款項，對於收支結算超過實際開發成本墊款之結餘，則依各開發案所簽訂合約辦理。
- (4) 合併公司應收代辦工業區開發款項以往歷史紀錄並未有實際發生呆帳情事，且經濟部工業局亦未曾聲明或表示不償還本公司代墊之各項開發成本。
- (5) 綜上所述，工業區開發成本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

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
待售房地	\$ 1,522,259	\$ 446,825	\$ 485,595
營建用地	3,920,883	3,140,113	3,138,719
在建房地	8,207,760	8,973,090	8,439,600
預付土地款	—	75,312	—
商品存貨	1,018	1,281	1,520
	<u>\$ 13,651,920</u>	<u>\$ 12,636,621</u>	<u>\$ 12,065,434</u>

1. 當期認列存貨相關費損

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
已出售存貨成本	\$ 1,883,977	\$ 3,456,223	\$ 3,349,525
存貨迴升利益	—	(600)	(600)
	<u>\$ 1,883,977</u>	<u>\$ 3,455,623</u>	<u>\$ 3,348,925</u>

2. 民國 112 年度及 112 年前三季因存貨淨變現價值增加而減少銷貨成本-存貨迴升利益均為 600 仟元。

3. 利息資本化之情形如下：

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
待售房地	\$ 13,195	\$ 521	\$ 687
營建用地	2,033	1,859	1,858
在建房地	113,101	157,011	114,756
預付土地款	—	132	—
	<u>\$ 128,329</u>	<u>\$ 159,523</u>	<u>\$ 117,301</u>
利率區間	<u>1.100%~3.135%</u>	<u>1.100%~2.963%</u>	<u>1.100%~2.963%</u>

4. 民國 113 年 9 月 30 日、112 年 12 月 31 日及 112 年 9 月 30 日，待售房地業經投保，投保金額分別為 160,177 仟元、180,587 仟元及 136,360 仟元。

5. 民國 113 年 9 月 30 日、112 年 12 月 31 日及 112 年 9 月 30 日，在建工程營造險金額分別為 6,670,000 仟元、9,575,597 仟元及 8,133,597 仟元。
6. 提供擔保情形請參閱附註八。

(四) 其他流動資產-其他

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
暫付款	\$ 62,940	\$ 37,468	\$ 34,040
工程存出保證金	73,042	84,207	87,980
代付款-代辦土地開發	147,389	75,040	280,440
其他代付款	11,899	9,115	20,018
其他金融資產-受限制銀行存款	223,108	72,373	36,188
	<u>\$ 518,378</u>	<u>\$ 278,203</u>	<u>\$ 458,666</u>

1. 代付款-代辦土地開發係合併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。合併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合併公司投入之開發成本本息。

2. 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

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
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	<u>\$ 12,242</u>	<u>\$ 12,242</u>	<u>\$ 12,242</u>

(六) 不動產、廠房及設備

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
土地	\$ 58,765	\$ 58,765	\$ 58,765
房屋及建築物	185,168	191,109	193,040
運輸設備	615	878	1,014
辦公設備	4,535	4,439	4,023
其他固定資產	1,562	1,281	1,311
租賃資產	406	469	492
租賃改良	1,114	1,431	1,537
	<u>\$ 252,165</u>	<u>\$ 258,372</u>	<u>\$ 260,182</u>

	土地	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備
成 本				
113.01.01 餘額	\$ 58,765	\$ 259,015	\$ 9,861	\$ 15,823
本期新增	—	100	—	566
本期處分	—	—	—	(780)
預付設備轉入	—	—	—	419
已實現利益	—	36	—	—
113.09.30 餘額	\$ 58,765	\$ 259,151	\$ 9,861	\$ 16,028
	其他固定資產	租賃資產	租賃改良	合 計
成 本				
113.01.01 餘額	\$ 2,345	\$ 5,194	\$ 5,837	\$ 356,840
本期新增	600	—	—	1,266
本期處分	—	—	—	(780)
預付設備轉入	—	—	—	419
已實現利益	—	—	—	36
113.09.30 餘額	\$ 2,945	\$ 5,194	\$ 5,837	\$ 357,781
	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				
113.01.01 餘額	\$ 67,906	\$ 8,983	\$ 11,384	\$ 1,064
折舊費用	6,077	263	829	319
本期處分	—	—	(720)	—
113.09.30 餘額	\$ 73,983	\$ 9,246	\$ 11,493	\$ 1,383
	租賃資產	租賃改良	合 計	
累計折舊及減損				
113.01.01 餘額	\$ 4,725	\$ 4,406	\$ 98,468	
折舊費用	63	317	7,868	
本期處分	—	—	(720)	
113.09.30 餘額	\$ 4,788	\$ 4,723	\$ 105,616	
	土地	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備
成 本				
112.01.01 餘額	\$ 58,765	\$ 258,808	\$ 9,861	\$ 14,934
本期新增	—	79	—	598
預付設備轉入	—	—	—	772
本期處分	—	—	—	(1,150)
已實現利益	—	36	—	—
112.09.30 餘額	\$ 58,765	\$ 258,923	\$ 9,861	\$ 15,154
	其他固定資產	租賃資產	租賃改良	合 計
成 本				
112.01.01 餘額	\$ 1,911	\$ 5,195	\$ 5,837	\$ 355,311
本期新增	363	—	—	1,040
預付設備轉入	—	—	—	772
本期處分	—	(1)	—	(1,151)
已實現利益	—	—	—	36
112.09.30 餘額	\$ 2,274	\$ 5,194	\$ 5,837	\$ 356,008
	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				
112.01.01 餘額	\$ 59,832	\$ 8,314	\$ 11,585	\$ 684
折舊費用	6,051	533	614	279
本期處分	—	—	(1,068)	—
112.09.30 餘額	\$ 65,883	\$ 8,847	\$ 11,131	\$ 963
	租賃資產	租賃改良	合 計	
累計折舊及減損				
112.01.01 餘額	\$ 4,619	\$ 3,984	\$ 89,018	
折舊費用	84	316	7,877	
本期處分	(1)	—	(1,069)	
112.09.30 餘額	\$ 4,702	\$ 4,300	\$ 95,826	

1. 提供擔保情形請參閱附註八。
2. 民國 113 年 9 月 30 日、112 年 12 月 31 日及 112 年 9 月 30 日不動產、廠房及設備業經投保，投保金額分別為 279,862 仟元、295,571 仟元及 295,571 仟元。
3. 本公司房屋及建築物之重大組成部分主要有辦公室主建物、裝潢工程及空調設備等，並分別按其耐用年限五十年、十五年及十五年予以計提折舊。

(七) 使用權資產

合併公司承租土地等之成本、折舊及減損損失，其變動明細如下：

	土地	房屋及建築	總計
使用權資產成本：			
民國 113 年 1 月 1 日餘額	\$ 35,859	\$ 4,667	\$ 40,526
本期新增	8,801	—	8,801
租約到期轉出	—	(600)	(600)
民國 113 年 9 月 30 日餘額	\$ 44,660	\$ 4,067	\$ 48,727
	土地	房屋及建築	總計
使用權資產之折舊及減損損失：			
民國 113 年 1 月 1 日餘額	\$ 6,147	\$ 3,078	\$ 9,225
本年度折舊	1,936	874	2,810
租約到期轉出	—	(600)	(600)
民國 113 年 9 月 30 日餘額	\$ 8,083	\$ 3,352	\$ 11,435
帳面金額：			
民國 113 年 9 月 30 日	\$ 36,577	\$ 715	\$ 37,292
	土地	房屋及建築	總計
使用權資產成本：			
民國 112 年 1 月 1 日餘額	\$ 35,859	\$ 5,120	\$ 40,979
租約到期轉出	—	(453)	(453)
民國 112 年 9 月 30 日餘額	\$ 35,859	\$ 4,667	\$ 40,526
	土地	房屋及建築	總計
使用權資產之折舊及減損損失：			
民國 112 年 1 月 1 日餘額	\$ 4,869	\$ 2,199	\$ 7,068
本年度折舊	958	1,014	1,972
租約到期轉出	—	(453)	(453)
民國 112 年 9 月 30 日餘額	\$ 5,827	\$ 2,760	\$ 8,587
帳面金額：			
民國 112 年 9 月 30 日	\$ 30,032	\$ 1,907	\$ 31,939

(八) 投資性不動產

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
投資性不動產-土地	\$ 790,512	\$ 889,204	\$ 885,229
投資性不動產- 房屋及建築物淨額	1,130,702	1,154,172	1,155,426
投資性不動產- 使用權資產淨額	452,787	432,370	443,161
	<u>\$ 2,374,001</u>	<u>\$ 2,475,746</u>	<u>\$ 2,483,816</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
<u>成</u>				
<u>本</u>				
113.01.01 餘額	\$ 889,204	\$ 1,632,551	\$ 521,820	\$ 3,043,575
本期新增	—	4,163	55,955	60,118
預付設備轉入	—	885	—	885
存貨出租轉入	16,111	15,972	—	32,083
本期處分	—	(184)	—	(184)
本期轉出	(114,803)	(7,836)	(972)	(123,611)
已實現利益	—	515	—	515
113.09.30 餘額	<u>\$ 790,512</u>	<u>\$ 1,646,066</u>	<u>\$ 576,803</u>	<u>\$ 3,013,381</u>
	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	
<u>累計折舊及減損</u>				
113.01.01 餘額	\$ 478,379	\$ 89,450	\$ 567,829	
折舊費用	37,222	34,728	71,950	
本期處分	(154)	—	(154)	
本期轉出	(83)	(162)	(245)	
113.09.30 餘額	<u>\$ 515,364</u>	<u>\$ 124,016</u>	<u>\$ 639,380</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
<u>成</u>				
<u>本</u>				
112.01.01 餘額	\$ 860,325	\$ 1,628,575	\$ 600,200	\$ 3,089,100
本期新增	—	1,170	376	1,546
存貨出租轉入	29,433	3,557	—	32,990
本期處分	—	(126)	—	(126)
租約到期轉出	(4,529)	(12,154)	—	(16,683)
已實現利益	—	515	—	515
112.09.30 餘額	<u>\$ 885,229</u>	<u>\$ 1,621,537</u>	<u>\$ 600,576</u>	<u>\$ 3,107,342</u>
	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	
<u>累計折舊及減損</u>				
112.01.01 餘額	\$ 430,179	\$ 125,043	\$ 555,222	
折舊費用	36,784	32,372	69,156	
本期處分	(112)	—	(112)	
租約到期轉出	(740)	—	(740)	
112.09.30 餘額	<u>\$ 466,111</u>	<u>\$ 157,415</u>	<u>\$ 623,526</u>	

1. 提供擔保情形請參閱附註八。
2. 民國 113 年 9 月 30 日、112 年 12 月 31 日及 112 年 9 月 30 日投資性不動產業經投保，投保金額分別為 1,161,018 仟元、1,203,503 仟元、907,139 仟元。
3. 投資性不動產之收益

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
投資性不動產之租金收入	\$ 208,575	\$ 278,379	\$ 210,654
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	(114,335)	(145,889)	(111,957)
合 計	<u>\$ 94,240</u>	<u>\$ 132,490</u>	<u>\$ 98,697</u>

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 113 年 9 月 30 日、112 年 12 月 31 日及 112 年 9 月 30 日分別為 3,837,404 仟元、3,930,824 仟元及 3,829,624 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	113.09.30	112.12.31	112.09.30
擔保銀行借款	\$ 1,998,852	\$ 1,488,136	\$ 1,368,151
無擔保銀行借款	565,532	362,068	543,857
	<u>\$ 2,564,384</u>	<u>\$ 1,850,204</u>	<u>\$ 1,912,008</u>
利率區間	<u>2.325~3.135%</u>	<u>2.200~3.010%</u>	<u>2.200%~3.010%</u>

提供擔保情形請參閱附註七、八及九。

(十) 應付短期票券

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
應付商業本票	\$ 4,600,000	\$ 4,955,500	\$ 5,153,500
減：未攤銷折價	(2,257)	(3,543)	(4,687)
	<u>\$ 4,597,743</u>	<u>\$ 4,951,957</u>	<u>\$ 5,148,813</u>
利率區間	<u>2.358~2.900%</u>	<u>2.258~2.900%</u>	<u>2.258%~2.950%</u>

1. 保證及承兌機構包括兆豐票券、國際票券、中華票券、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

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
預收房地款－順天謙華	\$ 6,724	\$ —	\$ 7,221
預收房地款－順天豐華	1,951	426,126	421,344
預收房地款－ONE 33	1,180,446	856,318	791,040
預收房地款－順天縵華 A 區	29,449	200	—
預收房地款－順天縵華 B 區	164,450	80,456	76,206
預收房地款－順天縵華 C 區	178,450	119,597	101,879
預收房地款－KING'S ROAD	699,965	208,911	133,647
預收房地款－蘊華大樓	364,441	68,318	1,047
預收房地款－蘊華別墅	100,611	17,530	—
預收房地款－蘊華金店墅	4,389	—	—
預收房地款－順天風聆樹	393,212	352,325	325,611
小計	3,124,088	2,129,781	1,857,995
預收貨款	4,248	4,218	6,736
預收工程款	—	743	13,947
預收收入	27,252	20,494	20,540
合約負債	\$ 3,155,588	\$ 2,155,236	\$ 1,899,218

預收房地款之已簽訂房地合約總價，請詳附註九(二)。

合併公司預售房地個案存入信託之預售房地款，帳列其他金融資產-流動項下。截至民國 113 年 9 月 30 日、112 年 12 月 31 日及 112 年 9 月 30 日止相關信託專戶內容如下：

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
順天豐華	\$ —	\$ 1,071	\$ 6,482
ONE 33	68,805	26,398	6,560
順天縵華 A 區	3,576	414	494
順天縵華 B 區	3,147	1,449	3,898
順天縵華 C 區	6,857	3,339	12,079
KING'S ROAD	95,496	11,148	5,675
順天蘊華大樓	40,485	17,621	—
順天蘊華別墅	—	10,330	—
順天蘊華金店墅	3,633	—	—
	\$ 221,999	\$ 71,770	\$ 35,188

(十二)租賃負債/營業租賃

1. 合併公司租賃負債如下：

	113.09.30		
	未來最低租金給付	利息	最低租金給付現值
一年內	\$ 55,775	\$ 7,999	\$ 47,776
一年至五年	108,719	28,942	79,777
五年以上	422,872	60,681	362,191
	\$ 587,366	\$ 97,622	\$ 489,744
流動	\$ 55,775	\$ 7,999	\$ 47,776
非流動	\$ 531,591	\$ 89,623	\$ 441,968
	\$ 587,366	\$ 97,622	\$ 489,744

		112.12.31		
		未來最低租金給付	利息	最低租金給付現值
一年內		\$ 25,669	\$ 8,220	\$ 17,449
一年至五年		98,537	29,868	68,669
五年以上		447,387	65,726	381,661
		<u>\$ 571,593</u>	<u>\$ 103,814</u>	<u>\$ 467,779</u>
流動		<u>\$ 25,669</u>	<u>\$ 8,220</u>	<u>\$ 17,449</u>
非流動		<u>\$ 545,924</u>	<u>\$ 95,594</u>	<u>\$ 450,330</u>
		<u>\$ 571,593</u>	<u>\$ 103,814</u>	<u>\$ 467,779</u>

		112.09.30		
		未來最低租金給付	利息	最低租金給付現值
一年內		\$ 31,849	\$ 8,293	\$ 23,556
一年至五年		98,788	30,174	68,614
五年以上		447,417	67,448	379,969
		<u>\$ 578,054</u>	<u>\$ 105,915</u>	<u>\$ 472,139</u>
流動		<u>\$ 31,849</u>	<u>\$ 8,293</u>	<u>\$ 23,556</u>
非流動		<u>\$ 546,205</u>	<u>\$ 97,622</u>	<u>\$ 448,583</u>
		<u>\$ 578,054</u>	<u>\$ 105,915</u>	<u>\$ 472,139</u>

2.租賃認列於損益之金額如下：

	113 年第三季	112 年第三季	113 年前三季	112 年前三季
租賃負債之利息費用	<u>\$ 2,045</u>	<u>\$ 2,119</u>	<u>\$ 6,192</u>	<u>\$ 6,410</u>
不計入租賃負債衡量之變動租賃給付	<u>\$ —</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ —</u>
轉租使用權資產之收益	<u>\$ 48,113</u>	<u>\$ 47,423</u>	<u>\$ 143,176</u>	<u>\$ 146,488</u>
短期租賃之費用	<u>\$ 8,173</u>	<u>\$ 6,258</u>	<u>\$ 23,142</u>	<u>\$ 17,878</u>
低價值租賃資產之費用 (不含短期租賃之低價值租賃)	<u>\$ —</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ —</u>

3.租賃認列於現金流量表之金額如下：

	113 年前三季	112 年前三季
租賃之現金流出總額	<u>\$ 71,315</u>	<u>\$ 61,831</u>

(十三)負債準備-流動

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
員工短期帶薪休假準備	\$ 8,168	\$ 8,168	\$ 8,235
保固準備	6,396	5,383	6,387
合計	<u>\$ 14,564</u>	<u>\$ 13,551</u>	<u>\$ 14,622</u>

1. 員工短期帶薪休假準備

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
期初餘額	\$ 8,168	\$ 8,235	\$ 8,235
新增	—	148	—
減少	—	(215)	—
期末餘額	<u>\$ 8,168</u>	<u>\$ 8,168</u>	<u>\$ 8,235</u>

2. 保固準備

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
期初餘額	\$ 5,383	\$ 2,690	\$ 2,690
本期新增	2,753	4,080	3,697
本期迴轉	(1,740)	(1,387)	—
期末餘額	\$ 6,396	\$ 5,383	\$ 6,387

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

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
暫收款	\$ 28,080	\$ 43,037	\$ 45,651
代收款	2,230	1,035	1,166
其他暫收款	16,065	21,882	24,739
	\$ 46,375	\$ 65,954	\$ 71,556

(十五)銀行長期借款

借款性質	契約期間	113.09.30	112.12.31	112.09.30
擔保	112.04.11-115.11.23	\$ 933,393	\$ 955,000	\$ 135,000
無擔保	111.03.01-114.03.01	13,293	13,293	13,293
小計		\$ 946,686	\$ 968,293	\$ 148,293
減：列為一年內到期部份		(13,293)	—	—
		\$ 933,393	\$ 968,293	\$ 148,293
利率區間		2.480~2.525%	2.320~2.400%	2.320~2.400%

1. 合併公司與銀行簽訂無擔保及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。

(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 26,173 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 113 年及 112 年前三季列報費用金額分別為 71 仟元及 40 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。

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 113 年及 112 年前三季確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為 5,058 仟元及 4,941 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 113 年 9 月 30 日、112 年 12 月 31 日及 112 年 9 月 30 日止，本公司額定股本皆為 3,500,000 仟元，已發行股本分別為 2,972,948 仟元、2,804,668 仟元及 2,804,668 仟元，每股面額 10 元，分別為 297,295 仟股、280,467 仟股及 280,467 仟股。
- 本公司 113 年 5 月 31 日股東常會決議盈餘轉增資 168,280 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 113 年 7 月 18 日核准生效，並於 113 年 9 月 23 日經經濟部商業司核准。

(十八)資本公積

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
發行股票溢價	\$ 1,148	\$ 1,148	\$ 1,148
庫藏股票交易	292,064	280,618	280,618
實際取得或處分子公司股 權價格與帳面價值差額	38,697	38,833	38,833
其他	352	335	335
	<u>\$ 332,261</u>	<u>\$ 320,934</u>	<u>\$ 320,934</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，得就迴轉部份分派盈餘。

2. 本公司分別於民國 113 年及 112 年 5 月 31 日經股東常會決議通過 112 年度及 111 年度盈餘分配議案如下：

	112 年度		111 年度	
	金額	每股股利(元)	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 67,842		\$ 61,123	
股票股利	168,280	\$ 0.6	158,755	\$ 0.6
現金股利	336,560	1.2	396,887	1.5
	<u>\$ 572,682</u>		<u>\$ 616,765</u>	

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

(二十)庫藏股票

1. 證券交易法規定公司對買回已發行在外股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十，收買股份之總金額，不得逾保留盈餘加計發行股份溢價及已實現之資本公積之金額。
2. 本公司持有之庫藏股票依證券交易法規定不得質押，亦不得享有股利之分派及表決權等權利。
3. 子公司持有母公司之股票視同庫藏股，係早期為配合政府政策及維護公開市場股價之穩定，陸續於公開市場購入本公司之股票，民國 113 年 9 月 30 日、112 年 12 月 31 日及 112 年 9 月 30 日金額按持股比例計算均為 25,346 仟元，股數分別為 10,111 仟股、9,539 仟股及 9,539 仟股。

(二十一)客戶合約之收入

1.收入之細分

	113 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	\$ 479,772	\$ 130,237	\$ 32,587	\$ 642,596
主要商品/服務線：				
商品銷售(銷售房地)	\$ 425,398	\$ 127,288	\$ —	\$ 552,686
工程收入	—	2,949	—	2,949
租賃收入	53,708	—	—	53,708
勞務收入	666	—	—	666
旅宿收入	—	—	25,325	25,325
餐飲收入	—	—	7,262	7,262
	<u>\$ 479,772</u>	<u>\$ 130,237</u>	<u>\$ 32,587</u>	<u>\$ 642,596</u>
合約類型：				
固定價格合約	\$ 479,106	\$ 130,237	\$ 32,587	\$ 641,930
依勞務提供計價合約	666	—	—	666
	<u>\$ 479,772</u>	<u>\$ 130,237</u>	<u>\$ 32,587</u>	<u>\$ 642,596</u>
收入認列時點				
於某一時點移轉之商品	\$ 479,106	\$ 127,288	\$ —	\$ 606,394
隨時間逐步移轉之勞務	666	—	32,587	33,253
隨時間逐步移轉之工程	—	2,949	—	2,949
	<u>\$ 479,772</u>	<u>\$ 130,237</u>	<u>\$ 32,587</u>	<u>\$ 642,596</u>
	113 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	\$ 2,408,436	\$ 231,208	\$ 91,379	\$ 2,731,023
主要商品/服務線：				
商品銷售(銷售房地)	\$ 2,243,390	\$ 127,288	\$ —	\$ 2,370,678
工程收入	—	103,920	—	103,920
租賃收入	159,766	—	—	159,766
勞務收入	5,280	—	1	5,281
旅宿收入	—	—	71,878	71,878
餐飲收入	—	—	19,500	19,500
	<u>\$ 2,408,436</u>	<u>\$ 231,208</u>	<u>\$ 91,379</u>	<u>\$ 2,731,023</u>
合約類型：				
固定價格合約	\$ 2,403,156	\$ 231,208	\$ 91,378	\$ 2,725,742
依勞務提供計價合約	5,280	—	1	5,281
	<u>\$ 2,408,436</u>	<u>\$ 231,208</u>	<u>\$ 91,379</u>	<u>\$ 2,731,023</u>
收入認列時點				
於某一時點移轉之商品	\$ 2,403,156	\$ 127,288	\$ —	\$ 2,530,444
隨時間逐步移轉之勞務	5,280	—	91,379	96,659
隨時間逐步移轉之工程	—	103,920	—	103,920
	<u>\$ 2,408,436</u>	<u>\$ 231,208</u>	<u>\$ 91,379</u>	<u>\$ 2,731,023</u>

	112 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	\$ 3,851,856	\$ 78,236	\$ 30,157	\$ 3,960,249
主要商品/服務線：				
商品銷售(銷售房地)	\$ 3,797,143	\$ —	\$ —	\$ 3,797,143
工程收入	—	78,236	—	78,236
租賃收入	52,873	—	—	52,873
勞務收入	1,840	—	—	1,840
旅宿收入	—	—	23,789	23,789
餐飲收入	—	—	6,368	6,368
	<u>\$ 3,851,856</u>	<u>\$ 78,236</u>	<u>\$ 30,157</u>	<u>\$ 3,960,249</u>
合約類型：				
固定價格合約	\$ 3,850,016	\$ 78,236	\$ 30,157	\$ 3,958,409
依勞務提供計價合約	1,840	—	—	1,840
	<u>\$ 3,851,856</u>	<u>\$ 78,236</u>	<u>\$ 30,157</u>	<u>\$ 3,960,249</u>
收入認列時點				
於某一時點移轉之商品	\$ 3,850,016	\$ —	\$ —	\$ 3,850,016
隨時間逐步移轉之勞務	1,840	—	30,157	31,997
隨時間逐步移轉之工程	—	78,236	—	78,236
	<u>\$ 3,851,856</u>	<u>\$ 78,236</u>	<u>\$ 30,157</u>	<u>\$ 3,960,249</u>

	112 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	\$ 4,476,309	\$ 235,223	\$ 94,001	\$ 4,805,533
主要商品/服務線：				
商品銷售(銷售房地)	\$ 4,308,243	\$ —	\$ —	\$ 4,308,243
商品銷售(商品存貨)	453	—	—	453
工程收入	—	235,223	—	235,223
租賃收入	161,333	—	—	161,333
勞務收入	6,280	—	—	6,280
旅宿收入	—	—	74,429	74,429
餐飲收入	—	—	19,572	19,572
	<u>\$ 4,476,309</u>	<u>\$ 235,223</u>	<u>\$ 94,001</u>	<u>\$ 4,805,533</u>
合約類型：				
固定價格合約	\$ 4,470,029	\$ 235,223	\$ 94,001	\$ 4,799,253
依勞務提供計價合約	6,280	—	—	6,280
	<u>\$ 4,476,309</u>	<u>\$ 235,223</u>	<u>\$ 94,001</u>	<u>\$ 4,805,533</u>
收入認列時點				
於某一時點移轉之商品	\$ 4,470,029	\$ —	\$ —	\$ 4,470,029
隨時間逐步移轉之勞務	6,280	—	94,001	100,281
隨時間逐步移轉之工程	—	235,223	—	235,223
	<u>\$ 4,476,309</u>	<u>\$ 235,223</u>	<u>\$ 94,001</u>	<u>\$ 4,805,533</u>

2.合約餘額

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
合約資產-承攬工程	\$ 11,517	\$ —	\$ —
減：備抵損失	—	—	—
	<u>\$ 11,517</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ —</u>
合約負債-銷售房地	\$ 3,124,088	\$ 2,130,524	\$ 1,871,942
合約負債-客房收入	4,248	4,218	6,736
合約負債-租賃	27,252	20,494	20,540
	<u>\$ 3,155,588</u>	<u>\$ 2,155,236</u>	<u>\$ 1,899,218</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(二)。

民國 113 及 112 年 1 月 1 日合約負債期初餘額於民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列收入之金額為 2,190,189 仟元及 4,190,266 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 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日並無其他重大變動之情形。

(二十二)營業成本

	113 年第三季	112 年第三季	113 年前三季	112 年前三季
租賃成本	\$ 25,608	\$ 24,516	\$ 84,954	\$ 84,101
營建成本	412,204	2,813,659	1,883,977	3,349,011
銷貨成本	—	—	—	514
勞務成本	5,423	5,096	14,685	14,190
存貨迴升利益	—	—	—	(600)
旅宿成本	14,481	13,768	42,123	41,122
餐飲成本	3,719	3,491	10,365	10,365
	<u>\$ 461,435</u>	<u>\$ 2,860,530</u>	<u>\$ 2,036,104</u>	<u>\$ 3,498,703</u>

(二十三)營業外收入及支出

1.利息收入

	113 年第三季	112 年第三季	113 年前三季	112 年前三季
銀行存款利息	\$ 157	\$ 359	\$ 1,173	\$ 1,348
其他利息收入	578	593	1,290	1,538
	<u>\$ 735</u>	<u>\$ 952</u>	<u>\$ 2,463</u>	<u>\$ 2,886</u>

2.其他收入

	113 年第三季	112 年第三季	113 年前三季	112 年前三季
租賃收入	\$ 9	\$ 9	\$ 26	\$ 26
股利收入	—	—	541	433
其他收入-其他	634	602	10,181	1,728
	<u>\$ 643</u>	<u>\$ 611</u>	<u>\$ 10,748</u>	<u>\$ 2,187</u>

3.其他利益及損失

	113 年第三季	112 年第三季	113 年前三季	112 年前三季
處分不動產、廠房及設備利益	\$ —	\$ —	\$ —	\$ 3
其他損失	—	(17)	(30)	(148)
報廢損失	(90)	(47)	(90)	(87)
	<u>(\$ 90)</u>	<u>(\$ 64)</u>	<u>(\$ 120)</u>	<u>(\$ 232)</u>

4.財務成本

	113 年第三季	112 年第三季	113 年前三季	112 年前三季
利息費用	\$ 54,641	\$ 49,668	\$ 165,053	\$ 156,851
租賃負債利息費用	131	136	398	412
減：符合要件之資產資本化金額	(45,345)	(41,648)	(140,407)	(137,937)
	<u>\$ 9,427</u>	<u>\$ 8,156</u>	<u>\$ 25,044</u>	<u>\$ 19,326</u>

(二十四)本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用

	113 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	\$ 12,591	\$ 30,682	\$ 43,273
勞健保費用	1,068	3,500	4,568
退休金費用	600	1,025	1,625
董事酬金	—	2,582	2,582
其他員工福利費用	415	1,290	1,705
折舊費用	25,431	2,492	27,923
攤銷費用	16	390	406

	112 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	\$ 12,166	\$ 49,920	\$ 62,086
勞健保費用	1,229	3,161	4,390
退休金費用	656	935	1,591
董事酬金	—	18,727	18,727
其他員工福利費用	449	2,998	3,447
折舊費用	24,508	1,770	26,278
攤銷費用	8	283	291

	113 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	\$ 48,067	\$ 94,134	\$ 142,201
勞健保費用	3,878	7,868	11,746
退休金費用	2,121	3,008	5,129
董事酬金	—	10,644	10,644
其他員工福利費用	1,448	6,166	7,614
折舊費用	76,341	6,287	82,628
攤銷費用	39	1,109	1,148

	112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	\$ 44,055	\$ 120,044	\$ 164,099
勞健保費用	4,077	7,326	11,403
退休金費用	2,193	2,787	4,980
董事酬金	—	20,980	20,980
其他員工福利費用	1,371	5,948	7,319
折舊費用	73,688	5,317	79,005
攤銷費用	23	697	720

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 113 年前三季估列金額皆為 7,980 仟元，民國 112 年前三季估列金額皆為 18,403 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 113 年 3 月 13 日經董事會決議之民國 112 年度員工酬勞及董事酬勞金額皆為 17,697 元，與民國 112 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 113 年及 112 年 9 月 30 日止，本公司員工人數分別為 188 人及 190 人，其中未兼任員工之董事人數皆為 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 113 年及 112 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：

	113年前三季	112年前三季
會計所得	\$ 392,533	\$ 896,468
土地免稅所得	(45,367)	(6,580)
採權益法認列之投資利益	(27,419)	(55,566)
IFRS 與稅法差異數	12,863	5,728
暫時性差異	5,542	11,983
其他	(11,746)	(13,522)
課稅所得額	\$ 326,406	\$ 838,511

(2) 所得稅費用組成部分如下：

	113 年第三季	112 年第三季
本期所得稅：		
本期所得產生之所得稅	\$ 13,747	\$ 158,723
土地增值稅計入本期所得稅	4,309	549
本期所得稅總額	18,056	159,272
遞延所得稅		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(40,070)	31,238
繼續營業部門所得稅費用(利益)	(\$ 22,014)	\$ 190,510
	113 年前三季	112 年前三季
本期所得稅：		
本期所得產生之所得稅	\$ 75,084	\$ 178,098
土地增值稅計入本期所得稅	4,309	948
未分配盈餘加徵所得稅調整數	5,287	—
以前年度所得稅費用於當年度之調整	—	506
本期所得稅總額	84,680	179,552
遞延所得稅		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(29,235)	20,074
繼續營業部門所得稅費用	\$ 55,445	\$ 199,626

2. 所得稅申報核定情形

截至民國 113 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：

	所得稅申報核定情形
本公司	核定至民國 110 年度
子公司-建高工程(股)公司	核定至民國 110 年度
子公司-台大興興業(股)公司	核定至民國 111 年度
子公司-順鼎建設(股)公司	核定至民國 110 年度
子公司-順天環匯企業(股)公司	核定至民國 111 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：

	113 年第三季	
	稅後金額	加權平均流通在外 股數(仟股)
基本每股盈餘		
屬於普通股股東 之本年度盈餘	\$ 111,522	287,184
		每股盈餘 (元)
		\$ 0.39

	112 年第三季		
	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	\$ 672,862	287,184	\$ 2.34
	113 年前三季		
	稅後金額	加權平均流通在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
屬於普通股股東之本年度盈餘	\$ 336,233	287,184	\$ 1.17
	112 年前三季		
	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	\$ 694,698	287,184	\$ 2.42

(二十七)與非控制權益之交易

1. 合併公司於民國 113 年 3 月以面額向非控制權益之股東取得子公司-台大興興業(股)公司之股權，對價總額為 1,235 仟元。
2. 合併公司於民國 113 年及 112 年前三季因與非控制權益之交易而產生之資本公積明細如下：

	113 年前三季	112 年前三季
取得非控制權益：		
取得非控制權益之帳面價值	\$ 1,099	\$ —
支付與非控制權益之對價	1,235	—
資本公積-取得或處分子公司股權價格與帳面金額差異	\$ (136)	\$ —

(二十八)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，本公司採用審慎之風險管理策略。

(二十九)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：

	113.01.01	現金流量	非現金之變動	113.09.30
短期借款	\$ 1,850,204	\$ 714,180	\$ —	\$ 2,564,384
應付短期票券	4,955,500	(355,500)	—	4,600,000
長期借款(含流動)	968,293	(21,607)	—	946,686
租賃負債(含非流動)	467,779	(48,173)	70,138	489,744

	112.01.01	現金流量	非現金之變動	112.09.30
短期借款	\$ 2,794,714	(\$ 882,706)	\$ —	\$ 1,912,008
應付短期票券	5,675,500	(522,000)	—	5,153,500
長期借款(含流動)	13,293	135,000	—	148,293
租賃負債(含非流動)	509,306	(43,953)	6,786	472,139

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)
張麗吉	其他關係人

順天建設(股)公司為本公司之母公司及最終控制者。

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

(二) 本公司與其他關係人間之交易明細揭露如下：

1. 報導期間結束日之流通在外餘額如下

	合約負債		
	113年09月30日	112年12月31日	112年09月30日
其他關係人	\$ 9,274	\$ 8,207	\$ 7,483

2. 主要管理階層薪酬資訊(包括董事、總經理及副總經理等主要管理階層)

	113年第三季	112年第三季	113年前三季	112年前三季
短期員工福利	\$ 4,919	\$ 20,834	\$ 17,357	\$ 27,335
退職後福利	124	120	369	361
合計	\$ 5,043	\$ 20,954	\$ 17,726	\$ 27,696

3.其他

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

子公司-建高工程(股)公司因業務需要，向各金融機構簽訂借款合同，係由子公司董事長柯興樹共同連帶保證。

子公司-順天環匯企業(股)公司因業務需要，向金融機構簽訂借款合同，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	113.09.30	112.12.31	112.09.30	擔保用途
不動產、廠房及設備及 投資性不動產	\$ 2,101,234	\$ 2,240,045	\$ 2,252,087	短期借款、商業本票、 長期借款
營建用地	3,638,028	2,833,559	2,833,363	短期借款、商業本票
在建房地	5,243,462	6,568,285	6,387,893	短期借款、商業本票
待售房地	1,259,969	196,398	198,205	商業本票、長期借款
其他流動資產	225,832	75,307	39,450	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>\$ 12,533,861</u>	<u>\$ 11,978,930</u>	<u>\$ 11,776,334</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 154,381 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 113 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「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 ~114.01.15

(二) 本公司為所推出建案與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約價款如下：

	113.09.30	112.12.31	112.09.30
已簽訂之銷售合約價	\$ 15,633,530	\$ 10,571,260	\$ 8,824,870
已依約收取金額	\$ 3,167,200	\$ 2,157,985	\$ 1,882,280

(三) 本公司截至 113 年 9 月 30 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 113 年 9 月 30 日止，未認列合約承諾為 416,000 仟元。

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

(五) 本公司開立 4,795,000 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 6,962,500 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 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。
- (九) 本公司開立 110,000 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。
- (十) 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 113 年 9 月 30 日依合約開立 12,682 仟元之保證票據予地主等 46 人。
- (十一) 子公司-建高工程(股)公司已簽訂之工程契約總額為 1,036,147 仟元(含稅)，截至民國 113 年 9 月 30 日未認列合約承諾為 571,403 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 200,000 仟元；另向票券公司發行商業本票所開立之保證票據計 1,567,000 仟元。
- (十三) 子公司-建高工程(股)公司開立 9,996 仟元之保證票據，作為建案工程進料之保證。
- (十四) 子公司-順鼎建設(股)公司與第三人簽訂合建契約書，共同興建順天-淳美術住宅大樓，其合建履約保證金合建地主應於取得使用執照後退還，截至 113 年 9 月 30 日尚未返還 18,000 仟元保證金，子公司-順鼎建設(股)公司已提起訴訟，目前在高等法院審理中。
- (十五) 子公司-順天環匯企業(股)公司開立 202,000 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) 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：

	113 年 09 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	\$ 2,564,384	\$ 2,564,384	\$ 444,368	\$ 2,120,016	\$ —
應付短期票券	4,597,743	4,600,000	4,600,000	—	—
應付票據(含關係人)	283,208	283,208	283,208	—	—
應付帳款(含關係人)	433,151	433,151	21,567	411,584	—
其他應付款	144,379	144,379	144,149	230	—
租賃負債(含非流動)	489,744	587,366	55,775	108,719	422,872
長期借款(含流動)	946,686	946,686	13,293	933,393	—
存入保證金	29,678	29,678	8,272	21,406	—
	<u>\$ 9,488,973</u>	<u>\$ 9,588,852</u>	<u>\$ 5,570,632</u>	<u>\$ 3,595,348</u>	<u>\$ 422,872</u>

112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	\$ 1,850,204	\$ 1,850,204	\$ 319,010	\$ 1,407,075	\$ 124,119
應付短期票券	4,951,957	4,955,500	4,955,500	—	—
應付票據(含關係人)	269,499	269,499	269,499	—	—
應付帳款(含關係人)	425,804	425,804	99,881	325,923	—
其他應付款	182,467	182,467	182,178	245	44
租賃負債(含非流動)	467,779	571,593	25,669	98,537	447,387
長期借款(含流動)	968,293	968,293	—	968,293	—
存入保證金	30,449	30,449	10,329	20,120	—
	<u>\$ 9,146,452</u>	<u>\$ 9,253,809</u>	<u>\$ 5,862,066</u>	<u>\$ 2,820,193</u>	<u>\$ 571,550</u>

112年09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	\$ 1,912,008	\$ 1,912,008	\$ 472,223	\$ 1,333,355	\$ 106,430
應付短期票券	5,148,813	5,153,500	5,153,500	—	—
應付票據(含關係人)	275,395	275,395	275,395	—	—
應付帳款(含關係人)	453,303	453,303	119,173	334,130	—
其他應付款	567,036	567,036	566,926	110	—
租賃負債(含非流動)	472,139	578,054	31,849	98,788	447,417
長期借款(含流動)	148,293	148,293	—	148,293	—
存入保證金	30,474	30,474	12,017	18,457	—
	<u>\$ 9,007,461</u>	<u>\$ 9,118,063</u>	<u>\$ 6,631,083</u>	<u>\$ 1,933,133</u>	<u>\$ 553,847</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113年及112年前三季之淨利將分別增加/減少6,083仟元及5,410仟元。

(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：

		113.09.30			
		公允價值			
帳面金額		第一級	第二級	第三級	合計
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
		112.12.31			
		公允價值			
帳面金額		第一級	第二級	第三級	合計
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
		112.09.30			
		公允價值			
帳面金額		第一級	第二級	第三級	合計
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 113 年及 112 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 113 年及 112 年 1 月 1 日至 9 月 30 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 113 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、關聯企業及合資權益部分)

民國 113 年前三季：

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	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	4,116	4.40%	4,116	
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 113 年前三季：

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價 款 支 付 情 形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料					價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所 有 人	與 發 行 人 之 關 係	移 日	轉 期	金 額			
順天建設(股)公司	營建用地	113.03.07	339,240 (含稅)	339,240 (含稅)	臺中市政府	無	無	無	無	無	標購價	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 113 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)	1,854,372	97,89%	依工程合約付款	—	—	應付票據		註1、 註5
									319,630	93,30%	
									應付帳款		註1、 註5
									539,746	96.38%	

註1：建高工程股份有限公司民國113年前三季認列營建收入-台南工業區49,625仟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 113 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	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 319,630	1.92	—	—	197,685	—
			應收帳款 539,746		—	—	96,450	—

附表五：母子公司間業務關係及重要交易往來情形

民國 113 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	1	待售房地	3,252	依一般正常交易條件	0.02%
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	1,284	依一般正常交易條件	0.01%
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	3,259,871	依一般正常交易條件	18.23%
0	順天建設股份有限公司	建高工程股份有限公司	2	待售房地	22,562	依一般正常交易條件	0.13%
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	1,399,473	依一般正常交易條件	51.24%
0	順天建設股份有限公司	建高工程股份有限公司	2	營業費用	1,990	依一般正常交易條件	0.07%
0	順天建設股份有限公司	順鼎建設股份有限公司	1	待售房地	3,069	依一般正常交易條件	0.02%
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	5,976	依一般正常交易條件	0.03%
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	319,630	依一般正常交易條件	1.79%
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	539,746	依一般正常交易條件	3.02%
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	0.09%
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	3,172,681	依一般正常交易條件	17.74%
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	5,265	依一般正常交易條件	0.03%
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	1,409,034	依一般正常交易條件	51.59%
1	建高工程股份有限公司	順天建設股份有限公司	2	租金收入	1,714	依一般正常交易條件	0.06%
2	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	2,510	依一般正常交易條件	0.01%
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	0.71%
2	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	21,658	依一般正常交易條件	0.79%

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(不含大陸被投資公司)

民國 113 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 期末	去年 年底	股數	比率	帳面 金額			
順天建設 (股)公司	建高工程 股份有限公司	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。	333,003	333,003	40,000	100.00%	339,534	26,551	5,052	子公司 (註 3)
順天建設 (股)公司	台大興興業 股份有限公司	台灣	1. 住宅及大樓開發租售。 2. 都市更新重建業。	41,447	40,213	4,150	100.00%	38,584	(79)	(78)	子公司 (註 3)
順天建設 (股)公司	順鼎建設 股份有限公司	台灣	1. 住宅及大樓開發租售。 2. 都市更新重建業。	45,264	45,264	8,561	85.61%	112,640	5,952	5,095	子公司 (註 3)
順天建設 (股)公司	順天環匯企業 股份有限公司	台灣	1. 旅館業。 2. 不動產租賃業。	150,000	150,000	15,000	100.00%	52,081	17,350	17,350	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 113 年前三季：

單位：仟股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
天興投資股份有限公司		19,986	7.12%
天盛投資股份有限公司		19,272	6.87%
柯興樹		18,424	6.56%
天啟投資股份有限公司		14,475	5.16%

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錄交付(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。

十三、部門資訊

本公司及子公司民國 113 年及 112 年前三季有關部門資訊列示如下：

	113 年前三季				
	建設部門	營造部門	旅館部門	調整及沖銷	合併
收入					
來自外部客戶收入	\$ 2,408,436	\$ 231,208	\$ 91,379	\$ —	\$ 2,731,023
部門間收入(註1)	1,973	1,409,034	21,658	(1,432,665)	—
收入合計	\$ 2,410,409	\$ 1,640,242	\$ 113,037	(\$ 1,432,665)	\$ 2,731,023
部門損益	\$ 389,396	\$ 30,368	\$ 21,687	(\$ 48,918)	\$ 392,533
部門資產	\$ 16,210,210	\$ 6,861,337	\$ 393,633	(\$ 5,585,657)	\$ 17,879,523
	112 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	\$ 4,476,309	\$ 235,223	\$ 94,001	\$ —	\$ 4,805,533
部門間收入(註1)	1,947	1,350,191	20,602	(1,372,740)	—
收入合計	\$ 4,478,256	\$ 1,585,414	\$ 114,603	(\$ 1,372,740)	\$ 4,805,533
部門損益	\$ 901,665	\$ 23,717	\$ 22,930	(\$ 51,870)	\$ 896,442
部門資產	\$ 14,524,144	\$ 5,560,952	\$ 369,172	(\$ 4,129,374)	\$ 16,324,894

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。