

順天建設股份有限公司一〇七年股東常會議事錄



時間：中華民國一〇七年六月八日（星期五）上午九時正

地點：台中市西屯區文心路二段 201 號 B2F（順天經貿廣場國際廳）

出席：本公司已發行股份總數 222,719,921 股（含以電子方式行使表決權股數），其中無表決權股數為 7,571,871 股，扣除無表決權後之已發行股份總數為 215,148,050 股。
本次出席股東及代理出席股數共計 162,959,956 股（含以電子方式行使表決權股數），佔本公司已扣除無表決權之已發行股份總股數之 75.74%

主席：董事長 柯興樹（係天興投資（股）公司代表人）

記錄：董庭卉

列席：董事 林益任、柯啓煜、陳秀惠、董事 品達投資（股）公司法人代表王力慶、

監察人崇友投資（股）公司法人代表巫國裕、監察人天想投資（股）公司法人代表巫承勳
總經理 林丙申、建智聯合會計師事務所廖年傑會計師、周進文律師

一、宣佈開會：出席股數已逾法定股數，主席依法宣佈開會。

二、主席致詞：略。

三、報告事項

（一）一〇六年度營業報告書：（詳附件一）

（二）監察人審查一〇六年度決算表冊報告：（詳附件二）

（三）一〇六年度董、監事及員工酬勞分配情形報告：

1. 本公司一〇六年度未提列董、監事酬勞及員工酬勞前之稅前淨利為 290,335,586 元，依章程規定本年度擬提撥董、監事酬勞為稅前淨利 2% 金額計 5,806,712 元、員工酬勞為稅前淨利 2% 金額計 5,806,712 元，以上以現金發放。
2. 本次擬議配發董、監事及員工酬勞與認列費用年度估計金額並無差異。

四、承認事項

案由一：本公司一〇六年度營業報告書及決算表冊案，敬請 承認（董事會提）

說明：1. 本公司一〇六年度決算表冊（含合併財務報告）：包括資產負債表、綜合損益表、權益變動表、現金流量表等，業經編製完成且經建智聯合會計師事務所廖年傑、黃祥穎會計師查核竣事，併同營業報告書送請監察人審查完竣。

2. 一〇六年度決算表冊（詳附件三）。

3. 一〇六年度營業報告書（詳附件一）。

4. 敬請 承認。

決議：本案經投票表決，贊成權數：162,728,358 權（其中以電子方式行使表決權：3,856,025 權）占出席總權數 99.86%；反對權數 6,657 權（其中以電子方式行使表決權：6,657 權）占出席總權數 0%；電子投票無效權數：0 權；棄權及未投票權數：224,941 權（其中以電子方式行使表決權：110,582 權）占出席總權數 0.14% 權。

本案照董事會議案表決通過。

案由二：本公司一〇六年度盈餘分配案，敬請 承認（董事會提）

說明：1. 本公司一〇六年度盈餘分配表，業經董事會決議擬分配如下：

分派股東現金股利 267,263,905 元，每股配發現金股利 1.2 元。計算至元為止，元以下全捨；分配未滿一元之畸零款由董事會授權董事長洽特定人全權處理之。

2. 一〇六年度盈餘分配表(詳附件四)。

3. 本次除息案俟股東會通過後，授權董事長另訂除息基準日、發放日及其他相關事宜。

4. 敬請 承認。

決議：本案經投票表決，贊成權數：162,728,358 權(其中以電子方式行使表決權：3,856,025 權)占出席總權數 99.86%；反對權數 6,657 權(其中以電子方式行使表決權：6,657 權)占出席總權數 0%；電子投票無效權數：0 權；棄權及未投票權數：224,941 權(其中以電子方式行使表決權：110,582 權)占出席總權數 0.14%權。

本案照董事會議案表決通過。

五、討論事項

案由一：修訂本公司「公司章程」案，提請 公決（董事會提）

說明：1. 依據金融監督管理委員會證券期貨局 102 年 12 月 31 日金管證發字第 10200531121 號令辦理。

2. 配合公司實務需要。

3. 本次條文修正對照表，(詳附件五)。

決議：本案經投票表決，贊成權數：162,728,219 權(其中以電子方式行使表決權：3,855,886 權)占出席總權數 99.86%；反對權數 6,796 權(其中以電子方式行使表決權：6,796 權)占出席總權數 0%；電子投票無效權數：0 權；棄權及未投票權數：224,941 權(其中以電子方式行使表決權：110,582 權)占出席總權數 0.14%權。

本案照董事會議案表決通過。

六、其他議案及臨時動議：無。

七、散會(同日上午 9 點 30 分)。

本次股東常會紀錄僅載明會議進行要旨，且載明議案之結果，有關議事進行之程序、方式、發言及回答內容等，仍以本次股東常會之錄音或錄影紀錄為準。

主席：柯興樹



記錄：董庭卉



附件一：

順天建設股份有限公司

一〇六年度營業報告書

回顧一〇六年的全球政治經濟，美國聯準會三次升息，總統川普如預期採貿易保護主義退出跨太平洋經濟夥伴協議（TPP）及巴黎氣候協定，歐洲德國、法國、荷蘭的總統大選，韓國總統朴謹惠彈劾案，日本提早國會大選、美國與北韓緊張關係、西班牙加泰隆尼亞通過獨立公投、及中美爭取國際領導地位的暗中較勁等，縱然有以上諸多政經因素干擾，但卻都沒有造成實質的影響，衝擊反而低於預期，讓 2017 年的全球經濟可以加速且優於預期的步伐邁向復甦。

臺灣房市去年整體呈現價格盤整緩跌、量回溫的格局，全年買賣移轉棟數 26.6 萬棟，年增約 8%，為 2014 年以來首度止跌翻揚，買方市場動能逐漸釋放，價動量能即增，對比 2016 年 24.5 萬棟房屋移轉數為自 1991 年以來新低，前年歷史低量去年呈現反彈走勢，法拍數量無明顯增加情況下，在市場買氣逐步打開後，價格可望從下跌趨勢逐漸轉為區間盤整。

時間	買賣	拍賣	繼承	贈與
2013	371,892	8,093	44,143	51,683
2014	320,598	5,922	47,619	55,317
2015	292,550	4,669	49,950	55,531
2016	245,396	4,630	51,864	41,716
2017	266,086	4,899	53,521	42,994
年增率	8%	6%	3%	3%

資料來源：內政部統計處

全臺歷年房屋各類移轉棟數

一、一〇六年度營業報告

（一）一〇六年度營業計劃實施成果：

本公司營建個案採全部完工法，一〇六年營業收入新台幣 1,075,929 仟元，較一〇五年增加新台幣 439,082 仟元，增幅約 68.9%。一〇六年營業毛利新台幣 488,960 仟元，較一〇五年增加新台幣 241,170 仟元，增幅約 97.3%。

（二）預算執行情形：

本公司並未公開財務預測，本年度營運狀況如下：

單位：新台幣仟元

項目	106 年度 (個體)	105 年度 (個體)	106 年度 (合併)	105 年度 (合併)
營業收入	1,075,929	636,847	1,479,962	993,800
營業毛利	488,960	247,790	520,340	264,407
營業利益	280,946	74,057	288,817	67,154
綜合損益	279,360	60,024	279,118	59,814

(三) 財務收支及獲利能力分析：

項 目		106 年度 (個體)	105 年度 (個體)	106 年度 (合併)	105 年度 (合併)
獲利能力	資產報酬率(%)	3.0	0.9	2.9	0.8
	股東權益報酬率(%)	7.2	1.5	6.9	1.4
	稅前純益佔實收資本額(%)	12.5	3.0	12.7	3.2
	純益率(%)	25.9	9.4	18.9	6.0
	每股盈餘(元)	1.20	0.24	1.20	0.24

(四) 研究發展狀況：

1. 業態研究發展方面：本公司積極累積在工業區規劃與開發之經驗，與「順天經貿廣場」商辦大樓之招租經營，可望成為公司經常性營業收入重要項目之一，提供住宅以外的商用不動產開發管理經驗實務，擴大不動產不同業態的參與，為將來跨足投入酒店式公寓經營做準備。
2. 產品規劃設計方面：『順天建築・文化・藝術中心』THE 201 ART 經常性的舉辦建築、設計、文化藝術展覽及各項教育、藝文講座，提昇本公司形象與品牌知名度，推動建築與藝術的實質結合，落實全齡化之友善環境、建築規劃，以提升產品之永續價值。

二、一〇七年度經營計劃概要

(一) 經營方針

以「專業用心」永續服務的精神，為客戶提供最優質、全方位的服務，落實公司「起好厝・結好緣」高品質的建築產品及售後服務的經營理念。

(二) 預期銷售數量及其依據

本公司營建個案以全部完工法認列收入

1. 預計一〇七年度可認列主要收入來源為：

- (1) 餘屋可售金額「順天天璞」約新台幣 1.8 億元、「順天御南苑」約新台幣 1.4 億元、「順天夏朵」約新台幣 3.5 億元。
- (2) 本年度預計完工個案：「順天上環匯」酒店式公寓大樓，總銷約 33 億元、「順天硯山行」住宅大樓，總銷約 26 億元、「順天天玥」住宅大樓，總銷約 9 億元。

個案營收將依產權過戶完成及銷售進度入帳。

2. 「順天經貿廣場」商辦大樓，穩定的出租率可創造平穩的租賃收入。
3. 承攬「雲林科技工業區」開發案，其代辦費收入係按投入成本計列。
4. 興建中個案：「順天科博」住宅大樓，總銷約 19 億元。
5. 一〇七年預計推出個案：「永春段」案預計總銷約 50 億元、「錦村段」案預計總銷約 38 億。

(三) 重要產銷政策

1. 生產策略：

- (1) 土地的多元開發：分三階段進程逐步進行開發，短期對於不同區段土地的評估與取得，審慎研究開發類型；中期積極爭取政府主辦之開發案；長期參與都市更新與規畫，拓展開發資源與視野。
- (2) 創新的建築技術：應用創新環保的建築技術與材料，提升設計與工程管理效率，達成產品精緻、工進掌握、成本控制、施工安全的目標。

2. 銷售策略：

對市場調查、產品差異化研討、產品定位、銷售型態之調整與訂定、售屋流程的分析、銷售締約的技巧等環節因地、因時制宜，推出為客戶量身打造的产品，「以客為尊」的服務目標，提升市場對品牌的評價。

三、未來公司發展策略

(一) 深耕本業：

因應景氣的循環進行產業轉型與升級，以優質多元化的產品強化建築的細緻與專業性，擴大經營區域，佈局成長量能。掌握國際最新的觀念、空間與建材的發展，提升整體專業能力與國際化視野。

(二) 商用不動產與工業區開發：

「順天經貿廣場」的經營管理，已組成商用不動產的營運團隊，提供使用者最佳的服務；而近年來積極參與工業區的規劃與開發累積了厚實經驗，拓展了住宅以外的不動產領域，成為公司輕資產的營業收入來源。

(三) 強化順天品牌：

聘用兩岸三地知名品牌設計與企劃團隊，對順天官方網站、企業形象及產品設計提出具前瞻性整合設計，提升品牌國際識別度。

四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

近年各縣市公告地價大幅調高，建設公司土地持有成本居高不下，且在營建原物料價格上漲與國內勞動成本大幅提高的影響之下，營建成本亦一路攀升。但在全球與國內經濟景氣持續穩定、房地產市場剛性需求當道的趨勢不變，順天建設力求加強研發，以提高產品特色與價值，回應支持品牌的消費者在健康養生、文化生活、居家科技與結構安全各方面的產品需求推陳出新，並持盈保泰以因應市場環境的變化，力求以領導性的產品及結合產品與永續服務的品牌突破變局。

年初花蓮地震後，消費市場對結構安全意識提高，對個別的舊屋換新或老屋參與都更都有一定的助益。都市更新政策方面行政院釋出善意，通過「都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例」，給予 1.4 倍容積獎勵，使得建商和老屋所有人參與都更的意願增強。

總體經營環境在央行鬆綁信用管制區域、短期內維持低利環境、增加貸款成數，讓買方市場意願略見回升，自住與自用型不動產需求依然存在。在政府投資重大交通建設或產業的地段，推出符合消費市場需求的產品，並經由更多元的開發方式分散區域與產業風險，增加公司各項業務收入，未來能更有效掌握年度營收入帳來源與進度。

台中地區為順天建設主要經營區域，首購及換屋族群仍具市場規模。但市場的價格主要決定在供需均衡，相對大臺北地區，中部都會區發展與人口增加趨勢仍在，房地產價格仍深具發展空間。酒店式公寓及參與大臺北新開發案的啟動，可望拓展不同的經營型態與區域，使公司業務更多元化，以穩健的態度經營，創造營業收入回饋股東投資收益。

董事長：柯興樹



總經理：林丙申



會計主管：沈琬雯



附件二：

順天建設股份有限公司

監察人審查報告

茲准本公司董事會造送民國一〇六年度財務報告，業經建智聯合會計師事務所廖年傑、黃祥穎會計師查核竣事，認為足以允當表達本公司之財務狀況、經營結果與現金流量情形，連同營業報告書、盈餘分配表經本監察人審查結果，認為尚無不符。爰依公司法第二百一十九條之規定報告如上。

此致

本公司一〇七年股東常會

監察人：崇友投資股份有限公司

代表人：巫國裕



監察人：順得投資股份有限公司

代表人：林潔貞



監察人：天想投資股份有限公司

代表人：巫承勳



中 華 民 國 一〇七 年 三 月 十 六 日

附件三：

會計師查核報告

順天建設股份有限公司及其子公司 公鑒：

查核意見

順天建設股份有限公司及其子公司民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註(包含重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達順天建設股份有限公司及其子公司民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與順天建設股份有限公司及其子公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對順天建設股份有限公司及其子公司民國一〇六年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對順天建設股份有限公司及其子公司民國一〇六年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

一、營業收入之認列

順天建設股份有限公司及其子公司營業收入為房地銷售收入及投資性不動產租賃，因營業收入涉及管理階層之經營績效，管理階層可能為了達成預期淨利而提早或遞延認列收入，造成未符合收入認列原則，進而影響損益可能有重大誤述風險。因此，收入認列之測試為本會計師執行順天建設股份有限公司及其子公司合併財務報告查核重要的評估事項之一。

本會計師對上開所述之特定層面事項已執行之主要查核程序如下：

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

二、存貨及評價

順天建設股份有限公司及其子公司之存貨為營運之重要資產，並以成本與淨變現價值孰低者衡量，其中屬建設業部分之存貨易受政治、經濟及房地稅制改革等影響甚鉅，致可能產生存貨之成本高於淨變現價值之風險。因此，存貨及其評價為本會計師執行順天建設股份有限公司及其子公司合併財務報告查核重要的評估事項之一。

本會計師對上開所述之特定層面事項已執行之主要查核程序如下：

1. 針對存貨相關循環抽樣執行控制測試，及評估存貨認列之會計政策是否依相關公報規定辦理。
2. 針對同期間各類存貨金額進行分析比較，比較同期間銷貨成本與同期間營業收入變動趨勢，以評估有無重大異常，包括考量存貨週轉率與週轉天數與當期營業狀況之變動比較。
3. 根據所取得之各類存貨相關資料測試其正確性及就明細紀錄之合計數與總分類帳核對是否相符。
4. 依據所取得之存貨淨變現價值之評估資料，針對營建用地之部分，參考內政部公告之最近期不動產實價登錄或取得鄰近地區成交行情及專業估價師出具之鑑價報告評估是否有重大異常；在建房地及待售房地，則依據公司對於個案別之相關銷售分析，評估前揭存貨之淨變現價值有無重大異常。

其他

順天建設股份有限公司已編製民國一〇六年度及一〇五年度之個體財務報表，並經會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可

並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估順天建設股份有限公司及其子公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算順天建設股份有限公司及其子公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

順天建設股份有限公司及其子公司之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對順天建設股份有限公司及其子公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使順天建設股份有限公司及其子公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致順天建設股份有限公司及其子公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於順天建設集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財

務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

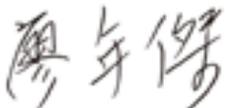
本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對順天建設股份有限公司及其子公司民國一〇六年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

建智聯合會計師事務所

會計師 廖年傑



金融監督管理委員會

核准文號(102)金管證審字第 1020054253 號

會計師 黃祥穎



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 一 〇 七 年 三 月 十 六 日



順天建設股份有限公司及其子公司
合併資產負債表
民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	106年12月31日		105年12月31日	
		金額	%	金額	%
資 產					
11XX	流動資產				
1100	現金及約當現金 (附註四及六)	\$ 37,369	0.4	\$ 22,561	0.2
1150	應收票據淨額 (附註四及六)	25,902	0.2	22,282	0.2
1170	應收帳款-淨額 (附註四、五及六)	351,999	3.3	212,024	2.2
1190	應收建造合約款 (附註四)	2,091	—	53,958	0.6
1200	其他應收款	2,409	—	783	—
130X	存貨 (附註四、五、六、八及九)	5,831,074	54.9	4,837,086	50.9
1410	預付款項	194,067	1.8	79,864	0.8
1470	其他流動資產 (附註四、六及八)	1,959,242	18.5	1,553,354	16.3
11XX	流動資產合計	8,404,153	79.1	6,781,912	71.2
15XX	非流動資產				
1543	以成本衡量之金融資產 -非流動(附註四及六)	10,794	0.1	10,794	0.1
1550	採用權益法之投資 (附註四、五、及六)	—	—	151	—
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、六及八)	77,009	0.7	83,136	0.9
1760	投資性不動產淨額 (附註四、六及八)	1,955,959	18.5	2,508,855	26.4
1780	無形資產 (附註四)	522	—	526	—
1840	遞延所得稅資產 (附註四、五、及六)	105,055	1.0	62,809	0.7
1900	其他非流動資產 (附註八)	65,418	0.6	65,418	0.7
15XX	非流動資產淨額	2,214,757	20.9	2,731,689	28.8
1XXX	資產總額	\$ 10,618,910	100.0	\$ 9,513,601	100.0

(接次頁)

(承前頁)


 順天建設股份有限公司及其子公司
 合併資產負債表
 民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	106年12月31日		105年12月31日	
		金額	%	金額	%
負 債					
21XX	流動負債				
2100	短期借款(附註六、八及九)	\$ 58,000	0.5	\$ 334,500	3.5
2110	應付短期票券(附註六、八及九)	3,313,723	31.2	2,609,394	27.4
2150	應付票據	170,681	1.6	130,151	1.4
2170	應付帳款	216,581	2.0	189,445	2.0
2190	應付建造合約款(附註四及六)	105,120	1.0	21	—
2200	其他應付款	75,947	0.7	54,427	0.6
2230	本期所得稅負債(附註四)	20,945	0.2	19,683	0.2
2250	負債準備-流動(附註四及六)	6,135	0.1	6,567	0.1
2310	預收款項(附註四、六及七)	1,039,585	9.8	805,965	8.5
2399	其他流動負債-其他(附註六)	1,524,112	14.4	1,185,405	12.5
21XX	流動負債合計	6,530,829	61.5	5,335,558	56.2
25XX	非流動負債				
2640	淨確定福利負債-非流動(附註四、五及六)	31,277	0.3	32,956	0.3
2645	存入保證金	26,108	0.2	26,831	0.3
25XX	非流動負債合計	57,385	0.5	59,787	0.6
2XXX	負債總額	6,588,214	62.0	5,395,345	56.8
權 益					
31XX	歸屬於母公司業主之權益				
3100	股本(附註六)	2,227,199	21.0	2,530,909	26.6
3200	資本公積(附註六)	232,978	2.2	223,517	2.3
3300	保留盈餘(附註六)				
3310	法定盈餘公積	598,722	5.6	592,745	6.2
3320	特別盈餘公積	—	—	1,602	—
3350	未分配盈餘	812,656	7.7	613,598	6.5
3500	庫藏股票(附註四及六)	(25,317)	(0.2)	(28,770)	(0.3)
31XX	歸屬於母公司業主之權益合計	3,846,238	36.3	3,933,601	41.3
36XX	非控制權益	184,458	1.7	184,655	1.9
3XXX	權益總額	4,030,696	38.0	4,118,256	43.2
	負債及權益總額	\$ 10,618,910	100.0	\$ 9,513,601	100.0

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其子公司
 合併綜合損益表
 民國一〇六年度及一〇五年度

單位：新台幣仟元
 (除每股盈餘為新台幣元外)

代碼	項目	一〇六年度		一〇五年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註四、六及七)	\$ 1,479,962	100.0	\$ 993,800	100.0
5000	營業成本(附註四及六)	(959,622)	(64.8)	(729,393)	(73.4)
5900	營業毛利	520,340	35.2	264,407	26.6
6000	營業費用(附註七)				
6100	推銷費用	(132,425)	(8.9)	(122,606)	(12.3)
6200	管理費用	(99,098)	(6.7)	(74,647)	(7.5)
6000	營業費用合計	(231,523)	(15.6)	(197,253)	(19.8)
6900	營業利益	288,817	19.6	67,154	6.8
7000	營業外收入及支出				
7010	其他收入(附註四及六)	3,644	0.2	40,190	4.0
7020	其他利益及損失(附註六)	(2,264)	(0.2)	(2,874)	(0.3)
7050	財務成本(附註四及六)	(7,645)	(0.5)	(23,727)	(2.4)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資 損益之份額(附註四、五及六)	94	-	(7)	-
7000	營業外收入及支出合計	(6,171)	(0.5)	13,582	1.3
7900	稅前淨利	282,646	19.1	80,736	8.1
7950	所得稅費用 (附註四、五及六)	3,611	0.2	21,174	2.1
8200	本期淨利	279,035	18.9	59,562	6.0
8300	其他綜合損益				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再衡量數	(148)	-	166	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅 (利益)(附註六)	(231)	-	(86)	-
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	83	-	252	-
8500	本期綜合損益總額	\$ 279,118	18.9	\$ 59,814	6.0
8600	淨利(損)歸屬於：				
8610	母公司業主	\$ 279,277	18.9	\$ 59,772	6.0
8620	非控制權益	(242)	-	(210)	-
		\$ 279,035	18.9	\$ 59,562	6.0
8700	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主(綜合損益)	\$ 279,360	18.9	\$ 60,024	6.0
8720	非控制權益	(242)	-	(210)	-
		\$ 279,118	18.9	\$ 59,814	6.0
	每股盈餘(附註四及六)				
9750	基本每股盈餘	\$ 1.20		\$ 0.24	

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其子公司

合併權益變動表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

歸屬於母公司業主之權益

項目	股本	資本公積	保留盈餘			庫藏股票	總計	非控制權益	權益總額
			法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘				
民國105年1月1日餘額	\$ 2,530,909	\$ 210,609	\$ 533,879	\$ 1,602	\$ 992,076	\$ (28,770)	\$ 4,240,305	\$ 184,865	\$ 4,425,170
盈餘指撥及分配：	-	-	58,866	-	(58,866)	-	-	-	-
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	(379,636)	-	(379,636)	-	(379,636)
現金股利	-	12,907	-	-	-	-	12,907	-	12,907
發放子公司股利視同未發放	-	-	-	-	-	-	-	-	-
以往年度未發放股利喪失請求權	-	1	-	-	-	-	1	-	1
105年度淨利	-	-	-	-	59,772	-	59,772	(210)	59,562
105年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	252	-	252	-	252
民國106年1月1日餘額	2,530,909	\$ 223,517	592,745	1,602	613,598	(28,770)	3,933,601	184,655	4,118,256
盈餘指撥及分配：	-	-	5,977	-	(5,977)	-	-	-	-
提列法定盈餘公積	-	-	-	(1,602)	1,602	-	-	-	-
特別盈餘公積	-	-	-	-	(75,927)	-	(75,927)	-	(75,927)
現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金減資退還股款	(303,710)	-	-	-	-	-	(303,710)	-	(303,710)
發放子公司股利視同未發放	-	2,581	-	-	-	-	2,581	-	2,581
現金減資對子公司庫藏股調整數	-	6,873	-	-	-	3,453	10,326	-	10,326
以往年度未發放股利喪失請求權	-	7	-	-	-	-	7	-	7
106年度淨利	-	-	-	-	279,277	-	279,277	(242)	279,035
106年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	83	-	83	-	83
非控制權益	-	-	-	-	-	-	-	45	45
民國106年12月31日餘額	\$ 2,227,199	\$ 232,978	\$ 598,722	\$ -	\$ 812,656	\$ (25,317)	\$ 3,846,238	\$ 184,458	\$ 4,030,696



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

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	一〇六年度	一〇五年度
營業活動之現金流量		
本期稅前淨利	\$ 282,646	\$ 80,736
調整項目		
不影響現金流量之收益費損項目		
租賃成本	32,546	32,624
營業成本-存貨跌價損失	1,330	20
呆帳損失	—	1,233
折舊費用	5,771	5,419
攤銷費用	269	408
利息收入	(1,032)	(19,021)
利息費用	7,645	23,727
其他收入	(842)	(10,037)
採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	(94)	7
處份投資利益	—	(9,359)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	20	26
調整項目合計	45,613	25,047
與營業活動相關之資產/負債變動數		
與營業活動相關之資產之淨變動		
應收票據	(3,620)	16,316
應收帳款	(139,975)	263,601
應收建造合約款	51,867	(53,958)
其他應收款	(1,626)	(335)
存貨	(473,240)	(376,435)
預付款項	(114,203)	(53,961)
其他流動資產	(405,888)	207,698
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(1,086,685)	2,926
與營業活動相關之負債之淨變動		
應付票據	40,540	(47,821)
應付帳款	27,178	(242,443)
應付建造合約款	105,099	(26,353)
其他應付款	22,029	(69,415)
預收款項	233,620	361,518
其他流動負債	338,298	1,166,989
淨確定福利負債-非流動	(1,595)	(1,267)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	765,169	1,141,208
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(321,516)	1,144,134
營運產生之現金流入	6,743	1,249,917
收取之利息	1,034	19,032
支付之利息	(9,325)	(24,528)
支付之所得稅	(44,596)	(37,733)
營業活動之淨現金流入(流出)	(46,144)	1,206,688

(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	(215)	(7,354)
取得投資性不動產	(1,178)	(1,001)
處份備供出售金融資產價款	—	10,959
採用權益法之投資清算取得分配額	245	—
存出保證金減少	—	50
取得無形資產	(266)	(90)
投資活動之淨現金流入(流出)	<u>(1,414)</u>	<u>2,564</u>

籌資活動之現金流量

短期借款減少	(276,500)	(603,888)
應付短期票券增加(減少)	705,500	(131,300)
償還長期借款	—	(186,000)
存入保證金增加	50	2,360
現金股利	(73,346)	(366,730)
減資返回股款	(293,383)	—
非控制權益	45	—
籌資活動之淨現金流入(流出)	<u>62,366</u>	<u>(1,285,558)</u>

本期現金及約當現金淨增加(減少)數	14,808	(76,306)
期初現金及約當現金餘額	22,561	98,867
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 37,369</u>	<u>\$ 22,561</u>

董事長：柯興樹



經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯



會計師查核報告

順天建設股份有限公司 公鑒：

查核意見

順天建設股份有限公司民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之個體資產負債表，暨民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日之個體綜合損益表、個體權益變動表及個體現金流量表，以及個體財務報告附註(包含重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達順天建設股份有限公司民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之個體財務狀況，暨民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與順天建設股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對順天建設股份有限公司民國一〇六年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對順天建設股份有限公司民國一〇六年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

一、營業收入之認列

順天建設股份有限公司主要營業收入為房地銷售收入及投資性不動產租賃，因營業收入涉及管理階層之經營績效，管理階層可能為了達成預期淨利而提早或遞延認列收入，造成未符合收入認列原則，進而影響損益可能有重大誤述風險。因此，收入認列之測試為本會計師執行順天建設股份有限公司個體財務報告查核重要的評估事項之一。

本會計師對上開所述之特定層面事項已執行之主要查核程序如下：

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

三、存貨及評價

順天建設股份有限公司之存貨為營運之重要資產，並以成本與淨變現價值孰低者衡量，惟建設業因房地產業之存貨易受政治、經濟及房地稅制改革等影響甚鉅，致可能產生存貨之成本高於淨變現價值之風險。因此，存貨及其評價為本會計師執行順天建設股份有限公司個體財務報告查核重要的評估事項之一。

本會計師對上開所述之特定層面事項已執行之主要查核程序如下：

1. 針對存貨相關循環抽樣執行控制測試，及評估存貨認列之會計政策是否依相關公報規定辦理。
2. 針對同期間各類存貨金額進行分析比較，比較同期間銷貨成本與同期間營業收入變動趨勢，以評估有無重大異常，包括考量存貨週轉率與週轉天數與當期營業狀況之變動比較。
3. 根據所取得之各類存貨相關資料測試其正確性及就明細紀錄之合計數與總分類帳核對是否相符。
4. 依據所取得之存貨淨變現價值之評估資料，針對營建用地之部分，參考內政部公告之最近期不動產實價登錄或取得鄰近地區成交行情及專業估價師出具之鑑價報告評估是否有重大異常；在建房地及待售房地，則依據公司對於個案別之相關銷售分析，評估前揭存貨之淨變現價值有無重大異常。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估順天建設股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算順天建設股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

順天建設股份有限公司之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 1.辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對順天建設股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使順天建設股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致順天建設股份有限公司不再具有繼續經營之能力。

5.評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。

6.對於順天建設股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成個體財務報告之查核意見。

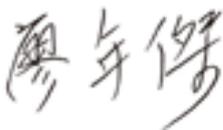
本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對順天建設股份有限公司民國一〇六年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

建智聯合會計師事務所

會計師 廖年傑



會計師 黃祥穎



金融監督管理委員會

核准文號(102)金管證審字第 1020054253 號

行政院金融監督管理委員會證券期貨局

核准文號金管證(六)第 0930144676 號

中 華 民 國 一 〇 七 年 三 月 十 六 日



順天建設股份有限公司

個體資產負債表

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	106年12月31日		105年12月31日	
		金額	%	金額	%
資 產					
11XX	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$ 21,903	0.2	\$ 12,126	0.1
1150	應收票據淨額	21,196	0.2	7,297	0.1
1170	應收帳款淨額(附註四、五及六)	319,962	3.2	187,871	2.0
1180	應收帳款-關係人淨額 (附註四、五及七)	4,708	—	—	—
1200	其他應收款	11,454	0.1	8,119	0.1
130X	存貨(附註四、五、六及八)	5,263,666	51.9	4,386,666	47.7
1410	預付款項	64,575	0.6	50,755	0.6
1470	其他流動資產(附註四、六、七及八)	1,839,317	18.1	1,436,993	15.6
11XX	流動資產合計	7,546,781	74.3	6,089,827	66.2
15XX	非流動資產				
1543	以成本衡量之金融資產-非流動 (附註四及六)	10,794	0.1	10,794	0.1
1550	採用權益法之投資 (附註四、五及六)	366,349	3.6	369,245	4.0
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、六及八)	74,685	0.7	80,282	0.9
1760	投資性不動產淨額 (附註四、六及八)	1,976,069	19.6	2,529,651	27.5
1780	無形資產(附註四及五)	280	—	313	—
1840	遞延所得稅資產(附註四、五及六)	99,487	1.0	58,243	0.6
1900	其他非流動資產(附註八)	65,379	0.7	65,379	0.7
15XX	非流動資產淨額	2,593,043	25.7	3,113,907	33.8
1XXX	資產總額	\$ 10,139,824	100.0	\$ 9,203,734	100.0

(接次頁)

(承前頁)


順天建設股份有限公司
個體資產負債表
民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	106年12月31日		105年12月31日	
		金額	%	金額	%
負 債					
21XX	流動負債				
2100	短期借款(附註六、八及九)	\$ 58,000	0.6	\$ 320,500	3.5
2110	應付短期票券(附註六、八及九)	2,779,647	27.4	2,156,294	23.4
2150	應付票據	17,751	0.2	19,734	0.2
2160	應付票據-關係人(附註七)	140,624	1.4	80,456	0.9
2170	應付帳款	3,920	—	2,027	—
2180	應付帳款-關係人(附註七)	615,940	6.1	600,963	6.5
2200	其他應付款(附註四)	62,942	0.6	42,563	0.5
2230	本期所得稅負債(附註四)	17,104	0.2	17,687	0.2
2250	負債準備-流動(附註四及六)	1,888	—	1,836	—
2310	預收款項(附註六)	1,039,631	10.3	805,987	8.8
2399	其他流動負債-其他(附註六)	1,511,469	14.8	1,176,401	12.8
21XX	流動負債合計	6,248,916	61.6	5,224,448	56.8
25XX	非流動負債				
2640	淨確定福利負債-非流動 (附註四、五及六)	18,258	0.2	18,551	0.2
2645	存入保證金	26,412	0.3	27,134	0.3
25XX	非流動負債合計	44,670	0.5	45,685	0.5
2XXX	負債總額	6,293,586	62.1	5,270,133	57.3
權 益					
31XX	歸屬於母公司業主之權益				
3100	股本(附註六)	2,227,199	22.0	2,530,909	27.5
3200	資本公積(附註六)	232,978	2.3	223,517	2.4
3300	保留盈餘(附註六)				
3310	法定盈餘公積	598,722	5.9	592,745	6.4
3320	特別盈餘公積	—	—	1,602	—
3350	未分配盈餘	812,656	8.0	613,598	6.7
3500	庫藏股票(附註四及六)	(25,317)	(0.3)	(28,770)	(0.3)
3XXX	權益總額	3,846,238	37.9	3,933,601	42.7
	負債及權益總額	\$ 10,139,824	100.0	\$ 9,203,734	100.0

董事長：柯興樹



經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯





順天建設股份有限公司
個體綜合損益表
民國一〇六年度及一〇五年度

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

代碼	項目	一〇六年度		一〇五年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註四、六及七)	\$ 1,075,929	100.0	\$ 636,847	100.0
5000	營業成本(附註六及七)	(586,969)	(54.6)	(389,057)	(61.1)
5900	營業毛利	488,960	45.4	247,790	38.9
6000	營業費用(附註七)				
6100	推銷費用	(132,424)	(12.3)	(122,606)	(19.3)
6200	管理費用	(75,590)	(7.0)	(51,127)	(8.0)
6000	營業費用合計	(208,014)	(19.3)	(173,733)	(27.3)
6900	營業利益	280,946	26.1	74,057	11.6
7000	營業外收入及支出				
7010	其他收入(附註四及六)	7,011	0.7	39,152	6.1
7020	其他利益及損失(附註六)	(20)	-	(26)	-
7050	財務成本(附註四及六)	(7,071)	(0.7)	(23,505)	(3.7)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額(附註四、五及六)	(2,144)	(0.2)	(12,927)	(2.0)
7000	營業外收入及支出合計	(2,224)	(0.2)	2,694	0.4
7900	稅前淨利	278,722	25.9	76,751	12.0
7950	所得稅費用(利益)(附註四、五及六)	(555)	-	16,979	2.6
8200	本期淨利	279,277	25.9	59,772	9.4
	其他綜合損益(淨額)				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再衡量數	(148)	-	166	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅(利益)(附註六)	(231)	-	(86)	-
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	83	-	252	-
8500	本期綜合損益總額	\$ 279,360	25.9	\$ 60,024	9.4
	每股盈餘(附註四及六)				
9750	基本每股盈餘	\$ 1.20		\$ 0.24	

董事長：柯興樹



經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯





順天建設股份有限公司

個體權益變動表

民國一〇六年及一〇五年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項目	股本	資本公積	保留盈餘		庫藏股票	權益總額
			法定盈餘公積	特別盈餘公積		
民國105年1月1日餘額	\$ 2,530,909	\$ 210,609	\$ 533,879	\$ 1,602	\$ (28,770)	\$ 4,240,305
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	58,866	-	-	-
現金股利	-	-	-	-	-	(379,636)
發放子公司股利視同未發放	-	12,907	-	-	-	12,907
以往年度未發放股利喪失請求權	-	1	-	-	-	1
105年度淨利	-	-	-	-	-	59,772
105年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	252
民國106年1月1日餘額	2,530,909	223,517	592,745	1,602	(28,770)	3,933,601
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	5,977	-	-	(5,977)
特別盈餘公積	-	-	-	(1,602)	-	1,602
普通股現金股利	-	-	-	-	-	(75,927)
現金減資退還股款	(303,710)	-	-	-	-	(303,710)
發放子公司股利視同未發放	-	2,581	-	-	-	2,581
現金減資對子公司庫藏股調整數	-	6,873	-	-	3,453	10,326
以往年度未發放股利喪失請求權	-	7	-	-	-	7
106年度淨利	-	-	-	-	-	279,277
106年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	83
民國106年12月31日餘額	\$ 2,227,199	\$ 232,978	\$ 598,722	\$ -	\$ (25,317)	\$ 3,846,238



董事長：柯興樹



經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯



順天建設股份有限公司

個體現金流量表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	一〇六年度	一〇五年度
營業活動之現金流量		
本期稅前淨利	\$ 278,722	\$ 76,751
調整項目		
不影響現金流量之收益費損項目		
租賃成本	32,442	32,519
營業成本-存貨跌價損失	1,330	20
呆帳損失	-	1,233
折舊費用	5,298	4,884
攤銷費用	202	375
利息收入	(5,358)	(23,294)
利息費用	7,071	23,505
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	17,260	50,717
與當年度股利收現之差額		
其他收入	(842)	(4,261)
處份投資利益-股票	-	(9,359)
處份及報廢固定資產損失	20	26
調整項目合計	57,423	76,365
與營業活動相關之資產/負債變動數		
與營業活動相關之資產之淨變動		
應收票據	(13,899)	(6,476)
應收帳款	(132,091)	(8,193)
應收帳款-關係人	(4,708)	-
其他應收款	1,030	(316)
存貨	(356,252)	(534,864)
預付款項	(13,820)	(47,145)
其他流動資產	(402,324)	211,299
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(922,064)	(385,695)
與營業活動相關之負債之淨變動		
應付票據	(1,973)	9,138
應付票據-關係人	60,168	24,150
應付帳款	1,936	(2,250)
應付帳款-關係人	14,977	100,506
其他應付款	20,879	(57,643)
預收款項	233,644	361,518
其他流動負債	335,143	1,164,290
淨確定福利負債-非流動	(585)	(506)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	664,189	1,599,203
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(257,875)	1,213,508
營運產生之現金流入	78,270	1,366,624
收取之利息	992	18,921
支付之利息	(8,718)	(24,315)
支付之所得稅	(41,143)	(30,710)
營業活動之淨現金流入	29,401	1,330,520

(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	(168)	(7,307)
取得投資性不動產	(490)	(313)
採權益法之長期股權投資增加	(1,455)	-
採用權益法之投資清算退回股款	245	-
處份備供出售金融資產價款	-	10,959
存出保證金減少	-	50
取得無形資產	(169)	(90)
投資活動之淨現金流入(出)	<u>(2,037)</u>	<u>3,299</u>

籌資活動之現金流量

短期借款減少	(262,500)	(617,888)
應付短期票券增加(減少)	624,500	(147,300)
償還長期借款	-	(186,000)
存入保證金增加	50	2,360
發放現金股利	(75,927)	(379,636)
現金減資	(303,710)	-
籌資活動之淨現金流出	<u>(17,587)</u>	<u>(1,328,464)</u>
本期現金及約當現金增加數	9,777	5,355
期初現金及約當現金餘額	12,126	6,771
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 21,903</u>	<u>\$ 12,126</u>

董事長：柯興樹



經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯



附件四：

順天建設股份有限公司
一〇六年度盈餘分配表

單位：新台幣元

一. 可供分配數：

金 額

上年度結轉之未分配盈餘

533,296,444

加：其他綜合損益(確定福利計劃之精算損益)

83,476

106 年度稅後淨利

279,276,491

減：提列 10%法定盈餘公積

27,927,649

可供分配盈餘

784,728,762

二. 分配項目：

現金股利(每股 1.2 元)

267,263,905

分配項目合計

267,263,905

三. 期末未分配盈餘

517,464,857

附註：最近年度盈餘優先分配

董事長：柯興樹



經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯



附件五：

順天建設股份有限公司
公司章程

修正前後條文對照表

條文	修正後	修正前	修訂依據及理由
第二條	本公司所營事業如下： 一、H701010 住宅及大樓開發租售業。 二、I401010 一般廣告服務業。 三、H701020 工業廠房開發租售業。 四、H701040 特定專業區開發業。 五、H701050 投資興建公共建設業。 六、H701060 新市鎮、新社區開發業。 七、H701080 都市更新重建業。 八、H702010 建築經理業。 九、H703090 不動產買賣業。 十、H703100 不動產租賃業。 十一、H703110 老人住宅業。 十二、J303010 雜誌（期刊）出版業。 十三、J601010 藝文服務業。 十四、JZ99050 仲介服務業。 十五、G202010 停車場經營業。 十六、H701070 區段徵收及市地重劃代辦業。 十七、H701090 都市更新整建維護業。 十八、I103060 管理顧問業。 十九、I199990 其他顧問服務業。 二十、ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。	本公司所營事業如下： 一、H701010 住宅及大樓開發租售業。 二、I401010 一般廣告服務業。 三、H701020 工業廠房開發租售業。 四、H701040 特定專業區開發業。 五、H701050 投資興建公共建設業。 六、H701060 新市鎮、新社區開發業。 七、H701080 都市更新重建業。 八、H702010 建築經理業。 九、H703090 不動產買賣業。 十、H703100 不動產租賃業。 十一、H703110 老人住宅業。 十二、J303010 雜誌（期刊）出版業。 十三、J601010 藝文服務業。 十四、JZ99050 仲介服務業。 十五、G202010 停車場經營業。 十六、ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。	配合公司需求增設營業項目、修改項次。
第二十條	本公司設董事 <u>九至十三</u> 人，監察人三人，均由股東	本公司設董事 <u>九</u> 人，監察人三人，均由股東會就有	一、依據金融監督管理委員會

	<p>會就有行為能力之人選任之，任期均為三年，連選均得連任。全體董事、監察人合計持有本公司記名股票之股份總額，應遵照相關規定辦理。</p> <p>前項董事名額中，<u>獨立董事名額為二人以上且不得少於董事席次五分之一，獨立董事之選舉採候選人提名制度，由股東會就獨立董事候選人名單中選任之。有關獨立董事之專業資格、持股兼職限制、提名與選任方式，及其他應遵循事項，依證券主管機關相關法令辦理。</u></p> <p><u>本公司自一〇八年股東常會起，由全體獨立董事依證券交易法第十四條之四規定設置審計委員會替代監察人。</u></p> <p><u>審計委員會由全體獨立董事組成，職權行使及其他應遵循事項，依相關法令或本章程之規定辦理，其組織規程由董事會另定之。</u></p> <p><u>本章程所有有關監察人之相關規定，自本公司設置審計委員會後停止適用。</u></p>	<p>行為能力之人選任之，任期均為三年，連選均得連任。全體董事、監察人合計持有本公司記名股票之股份總額，應遵照相關規定辦理。</p> <p>前項董事名額中，獨立董事名額<u>二人</u>，採候選人提名制度，由股東會就獨立董事候選人名單中選任之。有關獨立董事之專業資格、持股兼職限制、提名與選任方式，及其他應遵循事項，依證券主管機關相關法令辦理。</p>	<p>102年12月31日金管證發字第10200531121號令自下屆董事會設置審計委員會，爰增訂相關規範。</p> <p>二、配合審計委員會之設置，明訂刪除監察人設置之生效日。</p>
<p>第三十六條</p>	<p>本章程訂立於民國七十六年十一月二十六日。</p> <p>第一次修正於民國七十七年三月二十五日。</p> <p>第二次修正於民國八十一年六月二日。</p> <p>第三次修正於民國八十三年一月八日。</p> <p>第四次修正於民國八十三年五月三十一日。</p> <p>第五次修正於民國八十三年六月二十三日。</p> <p>第六次修正於民國八十四</p>	<p>本章程訂立於民國七十六年十一月二十六日。</p> <p>第一次修正於民國七十七年三月二十五日。</p> <p>第二次修正於民國八十一年六月二日。</p> <p>第三次修正於民國八十三年一月八日。</p> <p>第四次修正於民國八十三年五月三十一日。</p> <p>第五次修正於民國八十三年六月二十三日。</p> <p>第六次修正於民國八十四</p>	<p>增列本次修訂日期</p>

<p>年八月十六日。 第七次修正於民國八十四年十月七日。 第八次修正於民國八十五年一月五日。 第九次修正於民國八十六年四月三十日。 第十次修正於民國八十七年六月五日。 第十一次修正於民國八十八年五月十三日。 第十二次修正於民國八十九年四月二十四日。 第十三次修正於民國九十年五月三十日。 第十四次修正於民國九十一年六月二十四日。 第十五次修正於民國九十三年五月三十一日。 第十六次修正於民國九十四年五月三十日。 第十七次修正於民國九十五年五月三十日。 第十八次修正於民國九十七年六月十三日。 第十九次修正於民國九十九年六月十五日。 第二十次修正於民國一〇〇年六月十日。 第二十一次修正於民國一〇一年六月十三日。 第二十二次修正於民國一〇二年六月十日。 第二十三次修正於民國一〇四年六月九日。 第二十四次修正於民國一〇五年六月七日。 <u>第二十五次修正於民國一〇七年六月八日。</u> 修改章程經股東會通過即生效力。</p>	<p>年八月十六日。 第七次修正於民國八十四年十月七日。 第八次修正於民國八十五年一月五日。 第九次修正於民國八十六年四月三十日。 第十次修正於民國八十七年六月五日。 第十一次修正於民國八十八年五月十三日。 第十二次修正於民國八十九年四月二十四日。 第十三次修正於民國九十年五月三十日。 第十四次修正於民國九十一年六月二十四日。 第十五次修正於民國九十三年五月三十一日。 第十六次修正於民國九十四年五月三十日。 第十七次修正於民國九十五年五月三十日。 第十八次修正於民國九十七年六月十三日。 第十九次修正於民國九十九年六月十五日。 第二十次修正於民國一〇〇年六月十日。 第二十一次修正於民國一〇一年六月十三日。 第二十二次修正於民國一〇二年六月十日。 第二十三次修正於民國一〇四年六月九日。 第二十四次修正於民國一〇五年六月七日。 修改章程經股東會通過即生效力。</p>	
--	--	--