

# 順天建設股份有限公司



## 一〇九年股東常會議事錄

開會時間：中華民國一〇九年六月九日（星期二）上午九時正

開會地點：台中市西屯區文心路二段 201 號 B2F（順天經貿廣場國際廳）

出席股數：本公司已發行股份總數 244,991,913 股(含以電子方式行使表決權股數)，其中無表決權股數為 8,330,505 股，扣除無表決權後之已發行股份總數為 236,661,408 股。本次出席股東及代理出席股數共計 179,043,371 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 75.65%，已逾法定股數。

出席董事：董事長柯興樹(天啟投資有限公司代表人)、獨立董事張志勝(審計委員會召集人)獨立董事廖年亨、董事林賜農、董事林益任、董事陳秀惠、董事柯啓煜、董事柯啓新、董事品達投資(股)公司法人代表王力慶、董事超大投資(股)公司法人代表巫文傑、董事天想投資(股)公司法人代表巫國想、董事崇友投資(股)公司法人代表巫國裕等 12 席，已超過董事席次 13 席之半數。

主席：董事長 柯興樹(係天啟投資有限公司代表人)

記錄：董庭卉

列席人員：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)一〇八年度營業報告書:(詳附件一)

(二)審計委員會審查一〇八年度決算表冊報告:(詳附件二)

(三)一〇八年度董事及員工酬勞分配情形報告：

1. 本公司一〇八年度未提列董事酬勞及員工酬勞前之稅前淨利為 425,522,839 元，依章程規定本年度擬提撥董事酬勞為稅前淨利 2% 金額計 8,510,457 元、員工酬勞為稅前淨利 2% 金額計 8,510,457 元，以上以現金發放。
2. 本次董事會擬配發董事及員工酬勞與帳載估列費用之董事酬勞 8,510,457 元、員工酬勞 8,510,457 元並無差異。

四、承認事項

案由一：本公司一〇八年度營業報告書及決算表冊案，敬請 承認（董事會提）

說明：1. 本公司一〇八年度決算表冊（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，連同營業報告書業經審計委員會審查完竣。

2. 一〇八年度營業報告書(詳附件一)。

3. 一〇八年度決算表冊(詳附件三)。

4. 敬請 承認。

決議：本議案經投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：179,043,371 權

表決結果	佔出席股東表決權數%
贊成權數:178,172,302 權 (含電子投票 9,639,138 權)	99.51%
反對權數:4,754 權 (含電子投票 4,754 權)	0%
無效權數:0 權	0%
棄權與未投票權數:866,315 權 (含電子投票 770,181 權)	0.49%

本案照董事會議案表決通過。

案由二：本公司一〇八年度盈餘分配案，敬請 承認（董事會提）

說明：1. 分派股東現金股利新台幣122,495,957元，每股配發新台幣0.5元，及分派股東股票股利195,993,530元，每仟股無償配發80股，以盈餘轉增資發行新股方式辦理。

2. 一〇八年度盈餘分配表(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：本議案經投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：179,043,371 權

表決結果	佔出席股東表決權數%
贊成權數:178,204,510 權 (含電子投票 9,671,346 權)	99.53%
反對權數:5,918 權 (含電子投票 5,918 權)	0%
無效權數:0 權	0%
棄權與未投票權數:832,943 權 (含電子投票 736,809 權)	0.47%

本案照董事會議案表決通過。

## 五、討論事項

案由一：討論盈餘轉增資發行新股案，提請 公決（董事會提）

說明：1. 本公司擬依據一〇八年度盈餘分配案將未分配盈餘提撥新台幣195,993,530元辦理增資發行新股，每股面額新台幣10元，發行新股19,599,353股；本次增資發行新股，原股東每仟股無償配發80股，配發不足1股之畸零股得由股東自停止過戶日起5日內，向本公司股務代理機構辦理拼湊整股之登記，未拼湊或拼湊後仍不足一股者，依公司法第240條規定，按股票面額折付現金，計算至元為止（元以下捨去），並授權董事長洽特定人按面額承購之，凡參加帳簿劃撥配發股票之股東，其未滿一股之畸零款，將做為處理帳簿劃撥之費用。

2. 本次辦理盈餘轉增資新台幣195,993,530元，發行新股19,599,353股，每股10元，增資後實收資本額變更為新台幣2,645,912,660元，發行股數264,591,266股，每股10元。
3. 本次增資發行新股其權利義務與原已發行股份相同。
4. 本案俟股東常會通過並報請主管機關核准後，授權董事會另訂增資基準日辦理之。
5. 本次增資發行新股案未盡事宜，授權董事會全權處理之。

決議：本議案經投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：179,043,371 權

表決結果	佔出席股東表決權數%
贊成權數：178,195,734 權 (含電子投票 9,662,570 權)	99.53%
反對權數：14,694 權 (含電子投票 14,694 權)	0%
無效權數：0 權	0%
棄權與未投票權數：832,943 權 (含電子投票 736,809 權)	0.47%

本案照董事會議案表決通過。

案由二：修訂本公司「公司章程」案，提請 公決 (董事會提)

說明：1. 中華民國108年4月25日金管證交字第1080311451號令及經濟部109年1月9日經商字第10802432410號函，茲修訂部分條文內容。

2. 本次修正條文對照表(詳附件五)。

決議：本議案經投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：179,043,371 權

表決結果	佔出席股東表決權數%
贊成權數：178,205,674 權 (含電子投票 9,672,510 權)	99.53%
反對權數：4,754 權 (含電子投票 4,754 權)	0%
無效權數：0 權	0%
棄權與未投票權數：832,943 權 (含電子投票 736,809 權)	0.47%

本案照董事會議案表決通過。

案由三：修訂本公司「取得或處分資產處理程序」案，提請 公決 (董事會提)

說明：1. 配合公司實務需要，茲修訂部分條文內容。

2. 本次修正條文對照表(詳附件六)。

決議：本議案經投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：179,043,371 權

表決結果	佔出席股東表決權數%
贊成權數:178,205,560 權 (含電子投票 9,672,396 權)	99.53%
反對權數:4,868 權 (含電子投票 4,868 權)	0%
無效權數:0 權	0%
棄權與未投票權數:832,943 權 (含電子投票 736,809 權)	0.47%

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 34 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



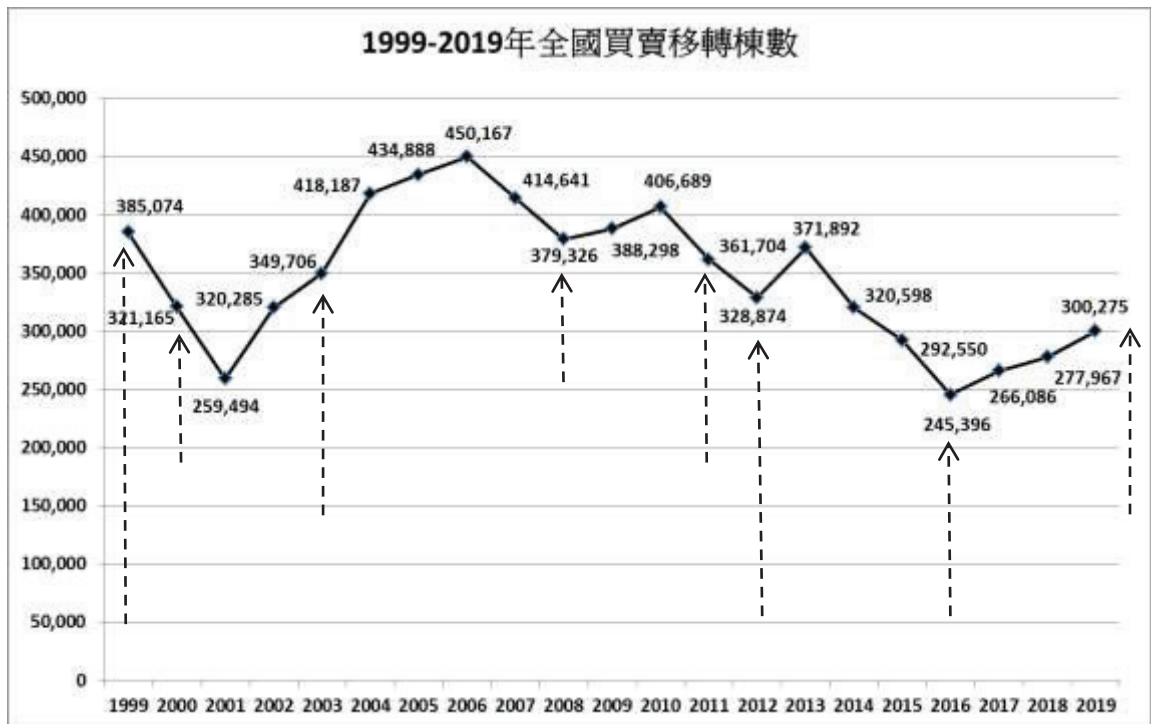
附件一：

## 順天建設股份有限公司

### 一〇八年度營業報告書

回顧一〇八年全球經濟增長速度是2008年金融危機以來最慢的，反映出影響各國的共同因素和特定國家因素；共同因素產生在全球範圍內的貿易壁壘持續增加及衍生的不確定性，對整體商業信心和經濟活動造成不利的影響，在發達經濟體（歐、美、英）和中國，這種發展加劇了已經開始的週期性和結構性增長放緩，在大型新興市場經濟體（如巴西、印度、墨西哥和俄羅斯）則經歷了本國特有的經濟疲軟，進一步帶來經濟成長的壓力；其他與特定國家因素有關的壓力加劇，使國際形勢更加艱難，包括金融狀況收緊（阿根廷）、地緣政治緊張（伊朗）以及社會動盪（委內瑞拉、利比亞、葉門），美中貿易戰也帶出了新平庸經濟的低成長、低通膨、低利率環境，亦因地緣政治影響，產業分散式生產的全球化逆流成為新趨勢。

臺灣房市去年整體呈現交易量繼續回升、價格盤整的格局，全年買賣移轉棟數突破30萬棟，年增達8%，連續三年出現交易量反彈回升，顯示民眾對於房價悲觀看法有所改善，加上穩定的自住需求回籠帶動交易量增加。在市場買氣逐步打開後，已呈現量比價先行格局，價格可望穩定向上。



#### 一、一〇八年度營業報告

##### (一) 一〇八年度營業計劃實施成果：

本公司營建個案採全部完工法，一〇八年營業收入新台幣1,752,826仟元，較一〇七年減少新台幣1,987,039仟元，減幅約53.1%。一〇八年營業毛利新台幣661,139仟元，較一〇七年減少新台幣595,463仟元，減幅約47.4%。

(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	108 年度 (個體)	107 年度 (個體)	108 年度 (合併)	107 年度 (合併)
營業收入	1,752,826	3,739,865	2,588,275	4,187,845
營業毛利淨額	661,139	1,256,602	759,170	1,335,803
營業利益	388,279	979,991	428,505	1,015,412
綜合損益	393,663	930,817	393,375	930,309

(三) 財務收支及獲利能力分析：

項目		108 年度 (個體)	107 年度 (個體)	108 年度 (合併)	107 年度 (合併)
獲利能力	資產報酬率(%)	4.2	9.7	3.8	9.1
	權益報酬率(%)	8.7	22.1	8.5	21.4
	稅前純益佔實收資本額(%)	16.7	45.5	17.0	45.7
	純益率(%)	22.4	24.8	15.2	22.2
	每股盈餘(元)	1.66	3.92	1.66	3.92

二、一〇九年度經營計劃概要

(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及重要之產銷政策

1. 預計一〇九年度可認列主要收入來源：

成屋個案「順天硯山行」、「順天環匯」、「順天夏朵」等案依銷售進度及產權過戶時間入帳。「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。承攬「雲林科技工業區」、「台南科技工業區」開發案，其代辦費收入係按投入成本計列。

2. 目前興建中個案：「順天謙華」案預計總銷約 43 億、「順天科博」案總銷約 19 億元、「順天景美」案預計總銷約 12 億元。

3. 一〇九年預計推出個案：「順天豐華」案、「南屯區永春段」案、「西屯區福星段」案、「太平區愛平段」案、「太平區新光段」案等，預計總銷約 100 億元。

三、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境變化下之影響與因應

1. 總體經營環境的變化與對房地產市場之影響

展望今年房市，由於之前土地交易量創歷史新高、土地價格不斷攀升、原物料及施工成本持續增加；且在 M1B/M2 資金動能充裕、美中貿易戰加速台商回流的情況下，新屋交易量將持續增加，預估全台房市價格可望逐漸脫離谷底，都會區商辦需求及工業區土地需求亦明顯增加。唯武漢肺炎疫情衝擊全球經濟第一、二季的成長，將減少全球 0.2%-0.4% 經濟成長率，估計對台灣房市成長亦將產生遞延效應，在各國央行及政府放寬金融限制、超低利率

環境不變下，持續刺激經濟消費的政策使得全球經濟成長可望在疫情情況控制後逐漸回穩，台灣房市交易量及價格短期將呈現量縮價穩的局面，待疫情落幕，房市將可望回到正常水位，甚至在下半年呈現補償式增長。

然而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，買方市場在自住與自用型不動產需求依然存在。此外，因應台商回流以及中部地區產業國際化程度的加深，政府積極解決產業界五缺的問題，地方政府首長，也紛紛以積極招商或推展外銷回應社會各界期盼經濟發展的需求，成為工業區土地以及商務型酒店式公寓的需求支撐。

## 2. 對公司之影響與因應

因應外部環境的變化，順天也加大首購至首換市場的佔比約 2/3，不會在這塊剛性需求的市場缺席。但為了長期品牌經營，順天仍持續在產品規劃與設計上投入研發能量，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，以快速因應、創造新的市場需求。於產品設計規劃上求新求變，提升產品價值與品牌形象，以客戶健康養生與生活幸福的實質需求規劃產品，主導定義及區隔市場，以永續服務回饋消費者選擇順天的託付與期待，突破市場的變局。

都市更新條例修法通過後，都市更新政策方面加大了力道，使得建商和老屋所有人參與都更的意願增強。「順天豐華」即為台中市大型社區都更案，今年度於完成都更及建築許可程序後推案。

「順天環匯」酒店式公寓以國際規格規劃，並成立子公司「順天環匯企業」持有順天環匯酒店，與酒店式公寓共同於 108 年開始營運，正式跨足旅館產業。加上已有的「順天經貿廣場」商用不動產的營運團隊，鞏固了順天在中部地區商用不動產與共享式經營的市場領先地位。

工業區開發的部分，順天在過去累積的產業資源與工業區開發經驗，獲得政府與產業界的信賴，繼「雲林科技工業區二期石榴班區」之後，108 年初再取得了「台南科技工業區 4-2 期」的開發案，未來仍將持續開發新的個案以因應產業需求，擴大順天在工業區開發方面的成果，拓展住宅以外的其他不動產領域及業態，增加公司的營業收入來源。

## 四、未來公司發展策略

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穩定存在，房地產價格仍深具發展空間。

「順天經貿廣場」的長期經營管理經驗，已奠定營運團隊在商辦與商場規劃營運的基礎，建立多角化經營的品牌形象與穩定的獲利來源。108 年度由子公司「順天環匯企業」持有並運營順天環匯酒店及酒店式公寓，以國際軟硬體規格跨足旅宿產業；近年來積極參與工業區的規劃與開發累積了厚實經驗，拓展住宅以外的其他不動產領域及業態與營業收入來源。

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

### 審計委員會審查報告書

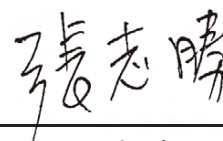
茲准 董事會造送本公司民國一〇八年度營業報告書、財務報告及盈餘分派案等，其中財務報表業經建智聯合會計師事務所廖年傑、黃祥穎會計師查核完竣，並出具查核報告。上述營業報告書、財務報告及盈餘分派案經本審計委員會審查，認為尚無不符，爰依證交法及公司法之相關規定報告如上，敬請 鑒核

此致

本公司一〇九年股東常會

順天建設股份有限公司

審計委員會召集人：



---

張志勝

中 華 民 國 一〇九 年 三 月 十 九 日



附件三：

## 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及子公司民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註(包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，足以允當表達順天建設股份有限公司及子公司民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 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子公司民國 108 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 108 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 108 年度及 107 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(含審計委員會或監察人)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。

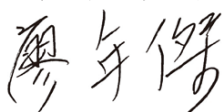
本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

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子公司民國108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 1 0 9 年 3 月 1 9 日

  
 順天建設股份有限公司及子公司  
 合併資產負債表  
 民國108年及107年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	108年12月31日		107年12月31日	
		金額	%	金額	%
<b>資 產</b>					
11XX	流動資產				
1100	現金及約當現金 (附註四及六)	\$ 716,418	5.9	\$ 142,998	1.4
1140	合約資產 (附註四及六)	7,552	0.1	2,269	—
1150	應收票據淨額 (附註四及六)	1,572	—	431	—
1170	應收帳款-淨額 (附註四、五及六)	325,573	2.7	334,353	3.3
1200	其他應收款	1,008	—	34	—
130X	存貨 (附註四、五、六、七、八及九)	6,141,509	50.1	6,049,336	59.2
1410	預付款項	72,869	0.6	71,911	0.7
1470	其他流動資產 (附註四、六及八)	1,227,876	10.0	1,079,034	10.6
1480	取得合約之增額成本-流動 (附註四)	132,067	1.1	33,244	0.3
11XX	流動資產合計	8,626,444	70.5	7,713,610	75.5
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 (附註四及六)	11,222	0.1	11,222	0.1
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、六及八)	292,971	2.4	298,163	3.0
1755	使用權資產(附註四及六)	36,298	0.3	—	—
1760	投資性不動產淨額 (附註四、六及八)	3,051,739	24.9	1,921,646	18.8
1780	無形資產 (附註四)	1,480	—	463	—
1840	遞延所得稅資產 (附註四、五及六)	163,822	1.3	152,967	1.5
1900	其他非流動資產 (附註八)	65,674	0.5	116,430	1.1
15XX	非流動資產淨額	3,623,206	29.5	2,500,891	24.5
1XXX	資產總額	\$ 12,249,650	100.0	\$ 10,214,501	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108年及107年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	108年12月31日		107年12月31日	
		金額	%	金額	%
<b>負 債</b>					
21XX	流動負債				
2100	短期借款(附註六、七、八及九)	\$ 1,057,154	8.6	\$ 91,000	0.9
2110	應付短期票券 (附註六、七、八及九)	4,167,308	34.0	3,378,196	33.1
2130	合約負債-流動 (附註四、六、七及九)	1,081,363	8.8	634,256	6.2
2150	應付票據	185,733	1.5	187,037	1.8
2170	應付帳款	191,984	1.6	388,170	3.8
2200	其他應付款	143,905	1.2	272,747	2.7
2230	本期所得稅負債(附註四)	24,718	0.2	35,250	0.3
2250	負債準備-流動(附註四及六)	7,095	0.1	8,943	0.1
2280	租賃負債-流動 (附註四、六及七)	44,432	0.4	—	—
2399	其他流動負債-其他(附註六)	201,382	1.6	535,852	5.2
21XX	流動負債合計	7,105,074	58.0	5,531,451	54.1
25XX	非流動負債				
2580	租賃負債-非流動 (附註四、六及七)	491,201	4.0	—	—
2640	淨確定福利負債-非流動 (附註四、五及六)	14,740	0.1	26,272	0.3
2645	存入保證金	27,567	0.2	26,025	0.3
25XX	非流動負債合計	533,508	4.3	52,297	0.6
2XXX	負債總額	7,638,582	62.3	5,583,748	54.7
<b>權 益</b>					
31XX	歸屬於母公司業主之權益				
3100	股本(附註六)	2,449,919	20.0	2,227,199	21.8
3200	資本公積(附註六)	296,068	2.4	271,996	2.6
3300	保留盈餘(附註六)				
3310	法定盈餘公積	719,482	5.9	626,650	6.1
3350	未分配盈餘	1,088,644	8.9	1,447,951	14.2
3500	庫藏股票(附註四及六)	(25,331)	(0.2)	(25,317)	(0.2)
31XX	歸屬於母公司業主之權益合計	4,528,782	37.0	4,548,479	44.5
36XX	非控制權益	82,286	0.7	82,274	0.8
3XXX	權益總額	4,611,068	37.7	4,630,753	45.3
	負債及權益總額	\$ 12,249,650	100.0	\$ 10,214,501	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子公司  
 合併綜合損益表  
 民國 108 年度及 107 年度

單位：新台幣仟元  
 (除每股盈餘為新台幣元外)

代碼	項目	108年度		107年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註四、六及七)	\$ 2,588,275	100.0	\$ 4,187,845	100.0
5000	營業成本(附註四及六)	1,829,105	70.6	2,852,042	68.1
5900	營業毛利	759,170	29.4	1,335,803	31.9
6000	營業費用(附註七)				
6100	推銷費用	186,809	7.2	135,344	3.2
6200	管理費用	143,856	5.6	185,047	4.4
6000	營業費用合計	330,665	12.8	320,391	7.6
6900	營業利益	428,505	16.6	1,015,412	24.3
7000	營業外收入及支出				
7010	其他收入(附註六及七)	26,947	1.0	31,112	0.7
7020	其他利益及損失(附註六)	(941)	—	(5,173)	(0.1)
7050	財務成本(附註四及六)	(39,263)	(1.5)	(23,102)	(0.6)
7000	營業外收入及支出合計	(13,257)	(0.5)	2,837	—
7900	稅前淨利	415,248	16.1	1,018,249	24.3
7950	所得稅費用 (附註四、五及六)	22,810	0.9	90,432	2.2
8200	本期淨利	392,438	15.2	927,817	22.1
300	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	1,729	0.1	3,328	0.1
8349	與不重分類之項目相關之所得稅 (利益)(附註六)	(792)	—	(836)	—
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	937	—	2,492	0.1
8500	本期綜合損益總額	\$ 393,375	15.3	\$ 930,309	22.2
8600	淨利(損)歸屬於：				
8610	母公司業主	\$ 392,726	15.3	\$ 928,325	22.2
8620	非控制權益	(288)	—	(508)	—
		\$ 392,438	15.3	\$ 927,817	22.2
8700	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主(綜合損益)	\$ 393,663	15.3	\$ 930,817	22.2
8720	非控制權益	(288)	—	(508)	—
		\$ 393,375	15.3	\$ 930,309	22.2
	每股盈餘(附註四及六)				
9750	基本每股盈餘	\$ 1.66		\$ 3.92	

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108年及107年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項目	歸屬於母公司業主之權益							非控制權益	股東權益總額
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	保留盈餘	未分配盈餘	庫藏股票	總計		
民國107年1月1日餘額	\$ 2,227,199	\$ 232,978	\$ 598,722	\$ 812,656	\$ (25,317)	\$ 3,846,238	\$ 184,458	\$ 4,030,696	
追溯適用之影響數	—	—	—	(330)	—	(330)	—	(330)	
民國107年1月1日追溯適用後餘額	2,227,199	232,978	598,722	812,326	(25,317)	3,845,908	184,458	4,030,366	
盈餘指撥及分配	—	—	—	—	—	—	—	—	
提列法定盈餘公積	—	—	27,928	(27,928)	—	—	—	—	
普通股現金股利	—	—	—	(267,264)	—	(267,264)	—	(267,264)	
發放子公司股利視同未發放	—	9,087	—	—	—	9,087	—	9,087	
以往年度未發放股利喪失請求權	—	4	—	—	—	4	—	4	
實際取得或處分子子公司股權價格與帳面價值差異	—	29,927	—	—	—	29,927	—	29,927	
107年度淨利	—	—	—	928,325	—	928,325	(508)	927,817	
107年度稅後其他綜合損益	—	—	—	2,492	—	2,492	—	2,492	
非控制權益	—	—	—	—	—	—	(101,676)	(101,676)	
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	
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	
實際取得或處分子子公司股權價格與帳面價值差異	—	8,907	—	—	—	8,907	—	8,907	
子公司購入母公司之股票視為庫藏股	—	14	—	—	(14)	—	—	—	
108年度淨利	—	—	—	392,726	—	392,726	(288)	392,438	
108年度稅後其他綜合損益	—	—	—	937	—	937	—	937	
非控制權益	—	—	—	—	—	—	300	300	
民國108年12月31日餘額	\$ 2,449,919	\$ 296,068	\$ 719,482	\$ 1,088,644	\$ (25,331)	\$ 4,528,782	\$ 82,286	\$ 4,611,068	



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108年及107年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	108年度	107年度
<b>營業活動之現金流量</b>		
本期稅前淨利	\$ 415,248	\$ 1,018,249
調整項目		
不影響現金流量之收益費損項目		
在建費用	695	94
租賃成本	95,604	32,625
其他營業成本-折舊	5,038	418
其他營業成本	—	2,380
營業成本-存貨跌價損失	—	1,060
折舊費用	14,813	6,432
攤銷費用	395	262
股利收入	(288)	—
利息收入	(2,377)	(367)
利息費用	39,263	23,102
其他收入	(5,430)	(26,080)
透過損益按公允價值衡量金融資產利益	—	(758)
其他損失	—	5,408
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	13	17
調整項目合計	147,726	44,593
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	(5,283)	(177)
應收票據	(1,141)	25,471
應收帳款	10,016	17,646
其他應收款	(809)	—
存貨	(754,533)	(446,399)
預付款項	(958)	97,692
其他流動資產	(148,842)	877,209
取得合約之增額成本-流動	(98,823)	(8,780)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(1,000,373)	562,662
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債	447,111	(485,516)
應付票據	(1,304)	16,359
應付帳款	(195,929)	171,590
其他應付款	(121,900)	196,795
其他流動負債	(335,831)	(985,448)
淨確定福利負債-非流動	(6,981)	(2,512)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(214,834)	(1,088,732)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(1,215,207)	(526,070)

(接次頁)

(承前頁)		
營運產生之現金流入(流出)	(652,233)	536,772
收取之股利	288	—
收取之利息	2,212	362
支付之利息	(39,011)	(22,824)
支付之所得稅	(44,197)	(124,039)
營業活動之淨現金流入(流出)	(732,941)	390,271
<u>投資活動之現金流量</u>		
取得不動產、廠房及設備	(1,762)	(47)
取得投資性不動產	(3,868)	(1,714)
其他非流動資產	(4,794)	(350)
存出保證金增加	50,406	(50,662)
使用權資產增加	(3,234)	—
處分不動產、廠房及設備	7	—
取得無形資產	(326)	(202)
其他投資減少	(432)	—
投資活動之淨現金流入(流出)	35,997	(52,975)
<u>籌資活動之現金流量</u>		
短期借款增加	966,154	33,000
應付短期票券增加	790,000	64,200
存入保證金增加	2,561	1,059
租賃負債-本金減少	(67,574)	—
租賃負債-本金-關係人減少	(120)	—
現金股利	(430,296)	(258,176)
非控制權益增加(減少)	9,639	(71,750)
籌資活動之淨現金流入(流出)	1,270,364	(231,667)
本期現金及約當現金淨增加數	573,420	105,629
期初現金及約當現金餘額	142,998	37,369
期末現金及約當現金餘額	\$ 716,418	\$ 142,998

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 108 年及 107 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表，以及個體財務報表附註（包括重大會計政策彙總），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，足以允當表達順天建設股份有限公司民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 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 108 年度財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核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 108 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。

## 二、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(含審計委員會或監察人)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。

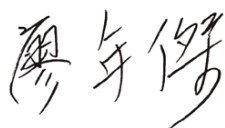
本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

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 108 年度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 1 0 9 年 3 月 1 9 日


  
 順天建設股份有限公司  
 個體資產負債表  
 民國 108 年及 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	108 年 12 月 31 日		107 年 12 月 31 日	
		金額	%	金額	%
<b>資 產</b>					
11XX	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$ 123,767	1.1	\$ 34,761	0.4
1150	應收票據淨額(附註四及六)	1,574	—	433	—
1160	應收票據-關係人淨額 (附註四及七)	—	—	417	—
1170	應收帳款淨額(附註四、五及六)	304,173	2.8	332,970	3.5
1180	應收帳款-關係人淨額 (附註四、五及七)	7,672	0.1	—	—
1200	其他應收款(附註四)	20,335	0.2	15,996	0.2
130X	存貨(附註四、五、六、七、八及九)	5,268,228	47.6	5,262,431	55.9
1410	預付款項	2,284	—	1,651	—
1470	其他流動資產 (附註四、六、七及八)	1,088,303	9.8	944,437	10.0
1480	取得合約之增額成本-流動 (附註四)	132,067	1.2	33,244	0.4
11XX	流動資產合計	6,948,403	62.8	6,626,340	70.4
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(附註四及六)	11,222	0.1	11,222	0.1
1550	採用權益法之投資 (附註四、五及六)	707,096	6.4	501,568	5.3
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、六及八)	64,233	0.6	68,931	0.7
1755	使用權資產 (附註四及六)	34,539	0.3	—	—
1760	投資性不動產淨額 (附註四、六及八)	3,070,477	27.8	1,941,070	20.7
1780	無形資產(附註四及五)	266	—	288	—
1840	遞延所得稅資產 (附註四、五及六)	158,325	1.4	145,655	1.6
1900	其他非流動資產(附註八)	65,387	0.6	115,794	1.2
15XX	非流動資產淨額	4,111,545	37.2	2,784,528	29.6
1XXX	資產總額	\$ 11,059,948	100.0	\$ 9,410,868	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 108 年及 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	108 年 12 月 31 日		107 年 12 月 31 日	
		金額	%	金額	%
<b>負 債</b>					
21XX	流動負債				
2100	短期借款(附註六、七、八及九)	\$ 1,057,154	9.6	\$ 91,000	1.0
2110	應付短期票券(附註六、七、八及九)	3,457,095	31.3	2,568,178	27.3
2130	合約負債-流動 (附註四、六、七及九)	1,035,797	9.4	560,300	5.9
2150	應付票據	8,702	0.1	14,989	0.2
2160	應付票據-關係人(附註七)	104,131	0.9	222,875	2.4
2170	應付帳款	8,348	0.1	10,463	0.1
2180	應付帳款-關係人(附註七)	34,774	0.3	561,218	5.9
2200	其他應付款(附註四)	116,202	1.0	243,138	2.6
2230	本期所得稅負債(附註四)	19,952	0.2	31,725	0.3
2250	負債準備-流動(附註四及六)	1,917	—	1,855	—
2280	租賃負債-流動 (附註四及六)	43,663	0.4	—	—
2399	其他流動負債-其他(附註六)	117,626	1.0	515,280	5.5
21XX	流動負債合計	6,005,361	54.3	4,821,021	51.2
25XX	非流動負債				
2580	租賃負債-非流動 (附註四及六)	490,211	4.4	—	—
2640	淨確定福利負債-非流動 (附註四、五及六)	7,735	0.1	15,039	0.1
2645	存入保證金	27,859	0.3	26,329	0.3
25XX	非流動負債合計	525,805	4.8	41,368	0.4
2XXX	負債總額	6,531,166	59.1	4,862,389	51.6
<b>權 益</b>					
31XX	歸屬於母公司業主之權益				
3100	股本(附註六)	2,449,919	22.1	2,227,199	23.7
3200	資本公積(附註六)	296,068	2.7	271,996	2.9
3300	保留盈餘(附註六)				
3310	法定盈餘公積	719,482	6.5	626,650	6.7
3350	未分配盈餘	1,088,644	9.8	1,447,951	15.4
3500	庫藏股票(附註四及六)	(25,331)	(0.2)	(25,317)	(0.3)
3XXX	權益總額	4,528,782	40.9	4,548,479	48.4
	負債及權益總額	\$ 11,059,948	100.0	\$ 9,410,868	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 108 年度及 107 年度

單位：新台幣仟元  
 (除每股盈餘為新台幣元外)

代碼	項目	108年度		107年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註四、六及七)	\$ 1,752,826	100.0	\$ 3,739,865	100.0
5000	營業成本(附註六及七)	1,092,310	62.3	2,357,162	63.0
5900	營業毛利	660,516	37.7	1,382,703	37.0
5910	未實現銷貨利益	-	-	(126,257)	(3.4)
5920	已實現銷貨利益	623	-	156	-
5950	營業毛利淨額	661,139	37.7	1,256,602	33.6
6000	營業費用(附註七)				
6100	推銷費用	185,627	10.6	134,296	3.6
6200	管理費用	87,233	5.0	142,315	3.8
6000	營業費用合計	272,860	15.6	276,611	7.4
6900	營業利益	388,279	22.1	979,991	26.2
7000	營業外收入及支出				
7010	其他收入(附註六及七)	29,107	1.7	33,527	0.9
7020	其他利益及損失(附註六)	(20)	-	(4,996)	(0.1)
7050	財務成本(附註四及六)	(35,519)	(2.0)	(20,474)	(0.5)
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)	26,654	1.5	25,573	0.6
7000	營業外收入及支出合計	20,222	1.2	33,630	0.9
7900	稅前淨利	408,501	23.3	1,013,621	27.1
7950	所得稅費用(利益)(附註四、五及六)	15,775	(0.9)	85,296	2.3
8200	本期淨利	392,726	22.4	928,325	24.8
	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	1,730	0.1	3,328	0.1
8349	與不重分類之項目相關之所得 稅(利益)(附註六)	793	-	836	-
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	937	0.1	2,492	0.1
8500	本期綜合損益總額	\$ 393,663	22.5	\$ 930,817	24.9
	每股盈餘(附註四及六)				
9750	基本每股盈餘	\$ 1.66		\$ 3.92	

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  
個體利潤表變動表

民國108年及107年1月1日至12月31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	未分配盈餘		
民國107年1月1日餘額	\$ 2,227,199	\$ 232,978	\$ 598,722	\$ 812,656	\$ (25,317)	\$ 3,846,238
追溯適用之影響數	-	-	-	(330)	-	(330)
民國107年1月1日追溯適用後餘額	2,227,199	232,978	598,722	812,326	(25,317)	3,845,908
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	27,928	(27,928)	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(267,264)	-	(267,264)
發放子公司股利視同未發放	-	9,087	-	-	-	9,087
以往年度未發放股利喪失請求權	-	4	-	-	-	4
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	29,927	-	-	-	29,927
107年度淨利	-	-	-	928,325	-	928,325
107年度稅後其他綜合損益	-	-	-	2,492	-	2,492
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
追溯適用之影響數	-	-	-	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
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)
股票股利	-	-	-	(222,720)	-	-
發放子公司股利視同未發放	-	15,144	-	-	-	15,144
以往年度未發放股利喪失請求權	-	7	-	-	-	7
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	8,907	-	-	-	8,907
子公司購入母公司之股票視為庫藏股票	-	14	-	-	(14)	-
108年度淨利	-	-	-	392,726	-	392,726
108年度稅後其他綜合損益	-	-	-	937	-	937
民國108年12月31日餘額	\$ 2,449,919	\$ 296,068	\$ 719,482	\$ 1,088,644	\$ (25,331)	\$ 4,528,782




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108年及107年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	108年度	107年度
<b>營業活動之現金流量</b>		
本期稅前淨利	\$ 408,501	\$ 1,013,621
調整項目		
不影響現金流量之收益費損項目		
在建費用	9	11
租賃成本	95,604	32,625
營業成本-存貨跌價損失	-	1,060
折舊費用	14,145	5,273
攤銷費用	247	194
透過損益按公允價值衡量金融資產利益	-	(758)
股利收入	(288)	-
利息收入	(5,545)	(4,690)
利息費用	35,519	20,474
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	(26,654)	(25,573)
未實現銷貨利益(損失)	(623)	126,101
其他收入	(3,760)	(26,080)
處份及報廢不動產、廠房及設備損失	13	17
其他損失	-	5,408
調整項目合計	108,667	134,062
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	(1,140)	20,763
應收票據-關係人	417	(417)
應收帳款	30,033	(13,008)
應收帳款-關係人	(7,672)	4,708
其他應收款	31	(173)
存貨	(668,161)	1,620
預付款項	(633)	38,460
其他流動資產	(143,867)	891,881
取得合約之增額成本-流動	(98,823)	(8,780)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(889,815)	935,054
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債	475,500	(454,397)
應付票據	(6,287)	(2,758)
應付票據-關係人	(118,744)	82,251
應付帳款	(1,891)	6,543
應付帳款-關係人	(526,444)	(54,722)
其他應付款	(121,061)	180,191
其他流動負債	(397,584)	(996,219)
淨確定福利負債-非流動	(5,356)	(742)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(701,867)	(1,239,853)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(1,591,682)	(304,799)

(接次頁)

(承前頁)

營運產生之現金流入(流出)	(1,074,514)	842,884
收取之股利	288	25,696
收取之利息	1,176	321
支付之利息	(35,461)	(19,937)
支付之所得稅	(40,565)	(117,508)
營業活動之淨現金流入(流出)	(1,149,076)	731,456
投資活動之現金流量		
取得不動產、廠房及設備	(697)	-
取得投資性不動產	(3,182)	(1,026)
採權益法之長期股權投資增加	(151,361)	(221,750)
存出保證金(增加)減少	50,411	(50,415)
處分不動產、廠房及設備	7	-
取得無形資產	(225)	(202)
投資活動之淨現金流出	(105,047)	(273,393)
籌資活動之現金流量		
短期借款增加	966,154	33,000
應付短期票券增加(減少)	890,000	(212,000)
租賃負債本金減少	(70,150)	-
存入保證金增加	2,551	1,059
發放現金股利	(445,440)	(267,264)
庫藏股票買回成本	14	-
籌資活動之淨現金流入(流出)	1,343,129	(445,205)
本期現金及約當現金增加數	89,006	12,858
期初現金及約當現金餘額	34,761	21,903
期末現金及約當現金餘額	\$ 123,767	\$ 34,761

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  
一〇八年度盈餘分配表



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

686,960,086

加：其他綜合損益(確定福利計劃之精算損益)

936,728

IFRS16 調整數

8,022,176

108 年度稅後淨利

392,726,513

減：提列 10%法定盈餘公積

40,168,542

可供分配盈餘

1,048,476,961

二. 分配項目：

現金股利(每股 0.5 元)

122,495,957

股票股利(每股 0.8 元)

195,993,530

分配項目合計

318,489,487

三. 期末未分配盈餘

729,987,474

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



順天建設股份有限公司  
 公司章程  
 修正條文對照表

修正後	修正前	修訂依據及理由
<p>第十七條                      本公司設董事九至十三人，由股東會就有行為能力之人選任之，任期為三年，連選得連任。全體董事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。                      前項董事名額中，獨立董事名額至少三人且不得少於董事席次五分之一。<u>本公司董事選舉採候選人提名制度，由股東會就候選人名單中選任之；其提名及選任方式，依公司法、證券交易法及相關法令規定辦理。</u>                      有關獨立董事之專業資格及其他應遵循事項，依相關法令辦理。                      本公司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。                      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。</p>	<p>第十七條                      本公司設董事九至十三人，由股東會就有行為能力之人選任之，任期為三年，連選得連任。全體董事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。                      前項董事名額中，獨立董事名額至少三人且不得少於董事席次五分之一，<u>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。</u>有關獨立董事之專業資格及其他應遵循事項，依<u>證券主管機關</u>相關法令辦理。                      本公司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。                      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。</p>	<p>配合中華民國108年4月25日金管證交字第1080311451號令辦理</p>
<p>第三十一條                      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<u>本期稅後</u>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<u>百分之十</u>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，<u>但當期淨利不足提列之股東權益減</u></p>	<p>第三十一條                      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<u>當期</u>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<u>百分之三十</u>以上，<u>分派</u>股東股利，其中現金股利不得低於股利總額百分之十<u>但現金股利每股若低於0.1元則不予發放，改以股票股利發放。</u></p>	<p>配合經濟部109年1月9日、經商字第10802432410號函辦理                      配合公司實務需要</p>

<p>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。</p>	<p>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。</p>	
<p>第三十四條 本章程訂立於民國七十六年十一月二十六日。 第一次修正於民國七十七年三月二十五日。 第二次修正於民國八十一年六月二日。 第三次修正於民國八十三年一月八日。 第四次修正於民國八十三年五月三十一日。 第五次修正於民國八十三年六月二十三日。 第六次修正於民國八十四年八月十六日。 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。</p>	<p>第三十四條 本章程訂立於民國七十六年十一月二十六日。 第一次修正於民國七十七年三月二十五日。 第二次修正於民國八十一年六月二日。 第三次修正於民國八十三年一月八日。 第四次修正於民國八十三年五月三十一日。 第五次修正於民國八十三年六月二十三日。 第六次修正於民國八十四年八月十六日。 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。</p>	<p>增列本次修正日期、修改條次</p>

<p>第二十次修正於民國一〇〇年六月十日。</p> <p>第二十一次修正於民國一〇一年六月十三日。</p> <p>第二十二次修正於民國一〇二年六月十日。</p> <p>第二十三次修正於民國一〇四年六月九日。</p> <p>第二十四次修正於民國一〇五年六月七日。</p> <p>第二十五次修正於民國一〇七年六月八日。</p> <p>第二十六次修正於民國一〇八年六月六日。</p> <p><u>第二十七次修正於民國一〇九年六月九日。</u></p> <p>修改章程經股東會通過即生效力。</p>	<p>第二十次修正於民國一〇〇年六月十日。</p> <p>第二十一次修正於民國一〇一年六月十三日。</p> <p>第二十二次修正於民國一〇二年六月十日。</p> <p>第二十三次修正於民國一〇四年六月九日。</p> <p>第二十四次修正於民國一〇五年六月七日。</p> <p>第二十五次修正於民國一〇七年六月八日。</p> <p>第二十六次修正於民國一〇八年六月六日。</p> <p>修改章程經股東會通過即生效力。</p>	
---	---	--



順天建設股份有限公司  
取得或處分資產處理程序  
修正條文對照表

條文	修正後	修正前	修訂依據及理由
第六條	<p>取得或處分不動產或設備或其使用權資產之處理程序</p> <p>一、評估及作業程序</p> <p>本公司取得或處分不動產、設備或其使用權資產，悉依本公司內部控制制度不動產、廠房及設備循環程序辦理。</p> <p>二、交易條件及授權額度之決定程序</p> <p>(一)取得或處分不動產，應參考公告現值、評定價值、鄰近不動產實際交易價格等，決議交易條件及交易價格，作成分析報告提報董事長，其金額在新台幣十億元(含)以下者，應呈請董事長核准並應於事後最近一次董事會中提會報備；超過新台幣拾億元者，另須提經董事會通過後始得為之。</p> <p>取得或處分不動產之使用權資產，應依公司內部授權準則之規定核准辦理。</p> <p>(二)取得或處分設備或其使用權資產，應以詢價、比價、議價或招標方式擇一為之，其金額在新台幣二仟萬元(含)以下者，應依授權辦法逐級核准；超過新台幣二仟萬元者，應呈請總經理、董事長核准後，提經董事會通過後始得為之。</p> <p>(三)本公司取得或處分資產依所定處理程序或其他法律規定應經董事會通過者，如有董事表示異議且有記錄或書面聲明，公司並應將董事異議資料送交各審計委員會成員。本公司依規定將取得或處分資產交易提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，如有反對意見或保留意見，應於董事會議</p>	<p>取得或處分不動產或設備或其使用權資產之處理程序</p> <p>一、評估及作業程序</p> <p>本公司取得或處分不動產、設備或其使用權資產，悉依本公司內部控制制度不動產、廠房及設備循環程序辦理。</p> <p>二、交易條件及授權額度之決定程序</p> <p>(一)取得或處分不動產或其使用權資產，應參考公告現值、評定價值、鄰近不動產實際交易價格等，決議交易條件及交易價格，作成分析報告提報董事長，其金額在新台幣十億元(含)以下者，應呈請董事長核准並應於事後最近一次董事會中提會報備；超過新台幣拾億元者，另須提經董事會通過後始得為之。</p> <p>(二)取得或處分設備或其使用權資產，應以詢價、比價、議價或招標方式擇一為之，其金額在新台幣二仟萬元(含)以下者，應依授權辦法逐級核准；超過新台幣二仟萬元者，應呈請總經理、董事長核准後，提經董事會通過後始得為之。</p> <p>(三)本公司取得或處分資產依所定處理程序或其他法律規定應經董事會通過者，如有董事表示異議且有記錄或書面聲明，公司並應將董事異議資料送交各審計委員會成員。本公司依規定將取得或處分資產交易提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，如有反對意見或保留意見，應於董事會議</p> <p>三、執行單位</p>	配合公司實務需要

<p>事錄載明。</p> <p>三、執行單位 本公司取得或處分不動產或設備或其使用權資產時，應依前項核決權限呈核決後，由使用部門及相關權責單位執行。</p> <p>四、不動產或設備估價報告 本公司取得或處分不動產、設備或其使用權資產，除與國內政府機關交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之設備或其使用權資產外，交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具之估價報告（估價報告應行記載事項詳如附件一），並符合下列規定： （一）因特殊原因須以限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據時，該項交易應先提經董事會決議通過；其嗣後有交易條件變更時，亦同。 （二）交易金額達新臺幣十億元以上者，應請二家以上之專業估價者估價。 （三）專業估價者之估價結果有下列情形之一者，除取得資產之估價結果均高於交易金額，或處分資產之估價結果均低於交易金額外，應洽請會計師依財團法人中華民國會計研究發展基金會（以下簡稱會計研究發展基金會）所發布之審計準則公報第二十號規定辦理，並對差異原因及交易價格之允當性表示具體意見： 1. 估價結果與交易金額差距達交易金額之百分之二十以上者。 2. 二家以上專業估價者之估價結果差距達交易金額百分之十以上者。 （四）專業估價者出具報告日期與契約成立日期不得逾三個月。但如其適用同一期公</p>	<p>本公司取得或處分不動產或設備或其使用權資產時，應依前項核決權限呈核決後，由使用部門及相關權責單位執行。</p> <p>四、不動產或設備估價報告 本公司取得或處分不動產、設備或其使用權資產，除與國內政府機關交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之設備或其使用權資產外，交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具之估價報告（估價報告應行記載事項詳如附件一），並符合下列規定： （一）因特殊原因須以限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據時，該項交易應先提經董事會決議通過；其嗣後有交易條件變更時，亦同。 （二）交易金額達新臺幣十億元以上者，應請二家以上之專業估價者估價。 （三）專業估價者之估價結果有下列情形之一者，除取得資產之估價結果均高於交易金額，或處分資產之估價結果均低於交易金額外，應洽請會計師依財團法人中華民國會計研究發展基金會（以下簡稱會計研究發展基金會）所發布之審計準則公報第二十號規定辦理，並對差異原因及交易價格之允當性表示具體意見： 1. 估價結果與交易金額差距達交易金額之百分之二十以上者。 2. 二家以上專業估價者之估價結果差距達交易金額百分之十以上者。 （四）專業估價者出具報告日期與契約成立日期不得逾三個月。但如其適用同一期公</p>
---	---

	<p>告現值且未逾六個月者，得由原專業估價者出具意見書。</p> <p>(五)本公司除採用限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據外，如有正當理由未能即時取得估價報告者，應於事實發生之日起算二週內取得估價報告及本條第四項第(三)款之會計師意見。</p> <p>(六)本公司係經法院拍賣程序取得或處分資產者，得以法院所出具之證明文件替代估價報告或會計師意見。</p>	<p>書。</p> <p>(五)本公司除採用限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據外，如有正當理由未能即時取得估價報告者，應於事實發生之日起算二週內取得估價報告及本條第四項第(三)款之會計師意見。</p> <p>(六)本公司係經法院拍賣程序取得或處分資產者，得以法院所出具之證明文件替代估價報告或會計師意見。</p>	
第十八條	<p>本處理程序訂於中華民國八十六年三月二十五日。</p> <p>第一次修訂於中華民國八十八年十一月十一日。</p> <p>第二次修訂於中華民國八十八年十二月二十七日。</p> <p>第三次修訂於中華民國八十九年十月二十七日。</p> <p>第四次修訂於中華民國九十二年六月十六日。</p> <p>第五次修訂於中華民國九十三年五月三十一日。</p> <p>第六次修訂於中華民國九十五年五月三十日。</p> <p>第七次修訂於中華民國九十六年六月十二日。</p> <p>第八次修訂於中華民國九十八年六月十六日。</p> <p>第九次修訂於中華民國一〇一年六月十三日。</p> <p>第十次修訂於中華民國一〇三年六月六日。</p> <p>第十一次修訂於中華民國一〇六年六月十三日。</p> <p>第十二次修訂於中華民國一〇八年六月六日。</p> <p>第十三次修訂於中華民國一〇九年六月九日。</p>	<p>本處理程序訂於中華民國八十六年三月二十五日。</p> <p>第一次修訂於中華民國八十八年十一月十一日。</p> <p>第二次修訂於中華民國八十八年十二月二十七日。</p> <p>第三次修訂於中華民國八十九年十月二十七日。</p> <p>第四次修訂於中華民國九十二年六月十六日。</p> <p>第五次修訂於中華民國九十三年五月三十一日。</p> <p>第六次修訂於中華民國九十五年五月三十日。</p> <p>第七次修訂於中華民國九十六年六月十二日。</p> <p>第八次修訂於中華民國九十八年六月十六日。</p> <p>第九次修訂於中華民國一〇一年六月十三日。</p> <p>第十次修訂於中華民國一〇三年六月六日。</p> <p>第十一次修訂於中華民國一〇六年六月十三日。</p> <p>第十二次修訂於中華民國一〇八年六月六日。</p>	增列本次修訂日期