

# 順天建設股份有限公司

## 一一〇年股東常會議事錄

開會時間：中華民國一一〇年八月二十七日（星期五）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 264,591,266 股(含以電子方式行使表決權股數)，其中無表決權股數為 8,998,465 股，扣除無表決權後之已發行股份總數為 255,592,801 股。本次出席股東及代理出席股數共計 195,826,675 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 76.61%，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)、董事林賜農、董事林益任、董事陳秀惠、董事柯啓煜  
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 10 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陳靜宜會計師、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)一〇九年度營業報告書：(詳附件一)

(二)一〇九年度審計委員會查核報告書報告：(詳附件二)

(三)一〇九年度董事及員工酬勞分配情形報告：

1. 本公司一〇九年度未提列董事酬勞及員工酬勞前之稅前淨利為 43,576,805 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 871,536 元、員工酬勞為稅前淨利 2% 金額計 871,536 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 871,536 元、員工酬勞 871,536 元並無差異。

### 四、承認事項

案由一：本公司一〇九年度營業報告書及財務報表案，敬請 承認 (董事會提)

說明：1. 本公司一〇九年度財務報表(含合併財務報表)：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陳靜宜、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. 一〇九年度營業報告書(詳附件一)。

3. 一〇九年度財務報表(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：195,826,675 權

表決結果	佔出席股東表決權數%
贊成權數：195,066,295 權 (含電子投票 3,206,792 權)	99.61%
反對權數：9,178 權 (含電子投票 9,178 權)	0%
無效權數：0 權	0%
棄權與未投票權數：751,202 權 (含電子投票 703,172 權)	0.39%

本案照董事會議案表決通過。

案由二：本公司一〇九年度盈餘分配案，敬請 承認（董事會提）

說明：1. 分派股東現金股利新台幣132,295,633元，每股配發新台幣0.5元。

2. 一〇九年度盈餘分配表(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：195,826,675 權

表決結果	佔出席股東表決權數%
贊成權數：195,085,336 權 (含電子投票 3,225,833 權)	99.62%
反對權數：26,178 權 (含電子投票 26,178 權)	0.01%
無效權數：0 權	0%
棄權與未投票權數：715,161 權 (含電子投票 667,131 權)	0.37%

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. 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：195,826,675 權

表決結果	佔出席股東表決權數%
贊成權數：195,102,213 權 (含電子投票 3,242,710 權)	99.63%
反對權數：9,301 權 (含電子投票 9,301 權)	0%

無效權數：0 權	0%
棄權與未投票權數：715,161 權 (含電子投票 667,131 權)	0.37%

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 20 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

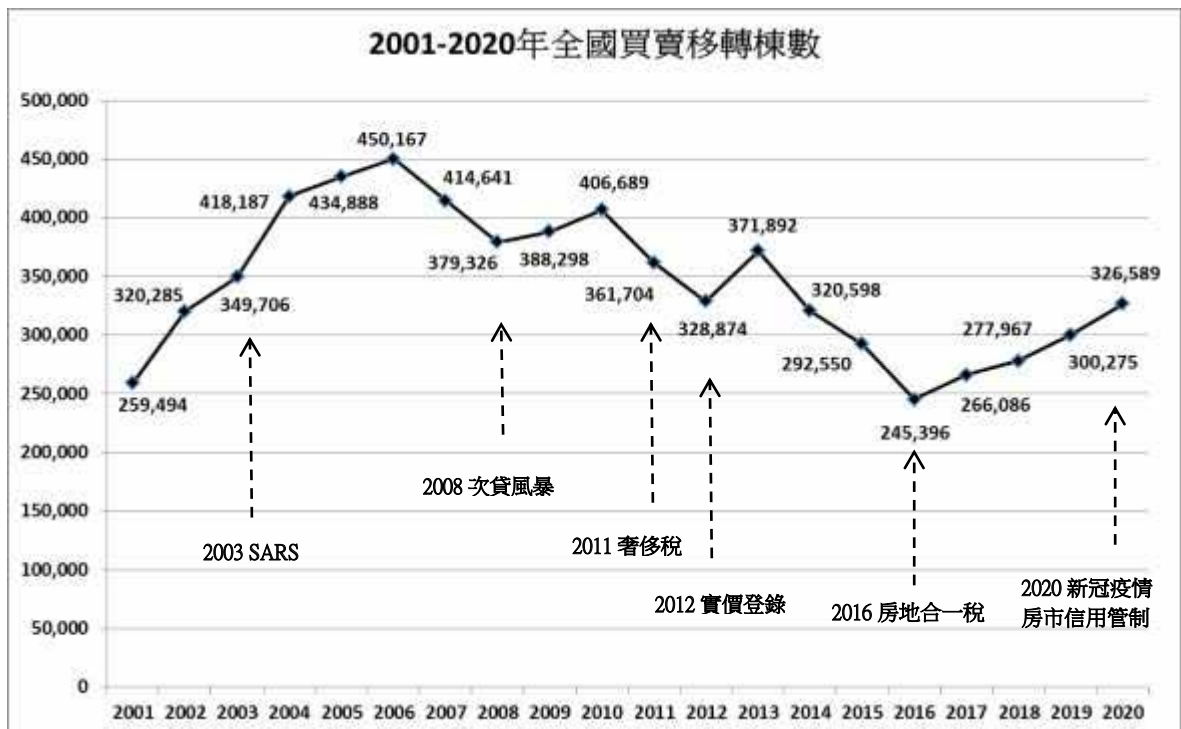


## 順天建設股份有限公司

### 一〇九年度營業報告書

回顧一〇九年全球充滿恐懼和動盪的一年，卻也體現堅韌和無畏的一年。回顧國際情勢與經濟：去年美國經歷「新冠疫情」、「種族騷亂」，以及一場讓國家陷入分裂的「總統大選」混亂後，接下來的2021年，美國經濟將重整旗鼓，隨著公債殖利率、房屋貸款利率、原物料持續上揚局勢下，準備好面對後疫情時代來臨。中國在去年初達成協議而驚險抽離持久的中美貿易戰，但隨即就陷入新冠疫情的打擊。12個月後，中國難以置信地成為狀態最好的大型經濟體，儘管下半年房地產及基礎建設的投資放緩，疫情後復甦的強勁力道似乎有望延續至2021年。歐洲國家因疫情面臨觀光產業凋零、中小型機場倒閉、汽車產業停滯，實行低利率政策。但由於產業結構問題依舊，遲遲無法走出經濟低迷，幸好英國脫歐協議在聖誕節前通過，使英國及歐盟免於硬脫歐產生的嚴重傷害，2021年隨著疫苗領先製造與普及，收益率上升預期，高度依賴金融和週期性行業的歐洲經濟復甦，預期將領先全球市場。

臺灣去年因防疫成效全球首屈一指，台商持續回流及壽險業海外投資暫緩轉而佈局國內，台灣土地交易量繼2019年3,140億元之後，去年達歷史次高新台幣3,049億元，工業地產更延續前一年力道，總成交金額約1,039億元(年增24.27%)，壽險業不動產投資也達1,164億元，是繼2012年高點之後再度呈現繁榮。去年下半年臺灣房市持續轉熱，12月份全台單月房市買賣移轉達3.5萬棟，創下房地合一稅實施60個月以來單月新高，直逼2013年房市榮景；累計2020年全台房市買賣移轉32.66萬棟、年增8.8%，創下七年來新高，一如去年預期於下半年呈現補償式增長，亦使年底央行緊急推出房市選擇性信用管制抑制炒房。



## 一、一〇九年度營業報告

### (一) 一〇九年度營業計劃實施成果：

本公司營建個案採全部完工法，一〇九年營業收入新台幣456,612仟元，較一〇八年減少新台幣1,296,214仟元，減幅約73.9%。一〇九年營業毛利新台幣168,987仟元，較一〇八年減少新台幣492,152仟元，減幅約74.4%。

### (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	109年度 (個體)	108年度 (個體)	109年度 (合併)	108年度 (合併)
營業收入	456,612	1,752,826	1,000,376	2,588,275
營業毛利淨額	168,987	661,139	231,554	759,170
營業利益	4,167	388,279	17,207	428,505
綜合損益	44,618	393,663	44,351	393,375

### (三) 財務收支及獲利能力分析：

項目		109年度 (個體)	108年度 (個體)	109年度 (合併)	108年度 (合併)
獲利能力	資產報酬率(%)	0.6	4.2	0.5	3.8
	權益報酬率(%)	1.0	8.7	1.0	8.5
	稅前純益佔實收資本額(%)	1.6	16.7	1.9	17.0
	純益率(%)	9.7	22.4	4.4	15.2
	每股盈餘(元)	0.17	1.54	0.17	1.54

### (四) 研究發展狀況：

1. 設計規劃方面：本公司持續累積在工業區規劃與開發之經驗，跨足「順天環匯」旅館及酒店式公寓運營，提供住宅以外的商用不動產開發管理經驗實務，可望成為公司經常性營業收入重要項目之一。建立市場優質品牌形象，針對周圍環境的特色、客戶的需求及相關建築法令之適用，作成最佳開發計劃。
2. 市場研究發展方面：本公司為確實掌握房屋市場，隨機調整產品空間掌握流行趨勢，因應市場變動，確實掌握完工時程。精準的產品定位及完善的行銷策略，以確保公司營運成果。

## 二、一一〇年度經營計劃概要

### (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. 預計一一〇年度可認列主要收入來源：

成屋個案「順天璞玥」、「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「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」、「順天科博」、「順天景美」、「順天豐華」等個案預計總銷約96億。
3. 一一〇年預計推出個案：「南屯區永春段」案、「太平區愛平壽平段」案、「太平區新光段」案、「北屯區敦和段」案等預計總銷約125億元。

### 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

新一波地緣政治如美中貿易戰與英國脫歐等，產生全球化逆流。不同於過去集中於所謂世界工廠的生產方式，分散式製造、短鏈供應和區域生產的趨勢，加速台商與資金回流，成為疫後台灣經濟成長的最大動能。MIB/M2資金動能充裕且屢創近年新高，造成台幣升值、股房雙漲，土地價格、營建原物料上漲與缺工的趨勢因之加劇。隨新冠肺炎疫苗注射普及後，各國可望逐步解封。在各國央行及政府貨幣寬鬆、低利環境不變下，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。

展望今年房市，台灣房市交易量在109年下半年度補償式增長之後，在抑制炒房、健全房市的相關政策指引下，預期2021年在工、料雙漲，市場普遍缺工情況日益嚴重，且因土地成本持續不斷地升高的壓力下，不動產價格將進一步被推升。而營建成本的控制，則是獲利能力的重要指標。

110年度住宅市場仍以剛性需求買盤為主，預期持續量穩價增的局面。台商回流的趨勢不變下，產業需求成為都會區商辦，工業區土地以及商務型酒店式公寓的支撐。

#### 2. 對公司之影響與因應

因應外部環境的變化，順天於大台中地區仍以首購首換屋市場為主，不會在這塊剛性需求的市場缺席，另輔以高端產品服務尖端客層需求。儲備建地亦以此為方針，足敷未來三至五年推案及入帳所需！

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，109年度於完成都更及建築許可程序後推案並順售，目前施工中，預計112年度可完工交屋。

「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工業區個案以因應產業需求，增加公司的營業收入來源。

#### 四、未來公司發展策略

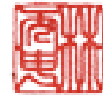
在經營超過33年的順天，已邁向品牌與永續經營之路！順天持續在產品規劃與設計上投入研發能量，已然國際化的團隊，在產品上能掌握國際最新的觀念，落實於空間且於建材設備上，以快速因應、創造新的市場需求。於產品設計規劃上求新求變，提升產品價值與品牌形象，以客戶健康養生與生活幸福的實質需求規劃產品，主導、定義及區隔市場，以數位與設計創新精準行銷目標市場，以永續服務回饋消費者選擇順天的託付與期待，突破市場的變局。並以中部地區住宅市場為基礎，適時擴及於北部等其他具發展條件之都會區市場。

住宅市場之外，「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，拓展住宅以外的各種不動產領域及業態，增加營業收入來源。

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

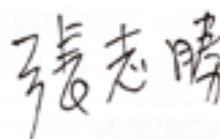
茲准 董事會造送本公司民國一〇九年度營業報告書、財務報表及盈餘分派案等，其中財務報表業經建智聯合會計師事務所陳靜宜、黃祥穎會計師查核完竣，並出具查核報告。上述營業報告書、財務報表及盈餘分派案經本審計委員會審查，認為尚無不符，爰依證交法及公司法之相關規定報告如上，敬請 鑒核

此致

本公司一一〇年股東常會

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 一 〇 年 三 月 十 八 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 109 年及 108 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 109 年及 108 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、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 109 年及 108 年 12 月 31 日之合併財務狀況，與民國 109 年及 108 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 109 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子公司民國 109 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 109 年度及 108 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子公司之治理單位(含審計委員會)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109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：陳靜宜

陳靜宜



會計師：黃祥穎

黃祥穎



行政院金融監督管理委員會證券期貨局  
核准文號(88)台財政(六)第55000號

行政院金融監督管理委員會證券期貨局  
核准文號金管證(六)第0930144676號

中 華 民 國 1 1 0 年 3 月 1 8 日

  
 順天建設股份有限公司及子公司  
 合併資產負債表  
 民國109年及108年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	109年12月31日		108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)	\$ 168,324	1.0	\$ 716,418	5.9
1140	合約資產-流動 (附註四及六)	835	—	7,552	0.1
1150	應收票據淨額 (附註四及六)	2,474	—	1,572	—
1170	應收帳款淨額 (附註四、五及六)	74,640	0.5	325,573	2.7
1200	其他應收款(附註四)	100	—	1,008	—
130X	存貨 (附註四、五、六、七、八及九)	12,161,037	75.1	6,141,509	50.1
1410	預付款項	76,838	0.5	72,869	0.6
1470	其他流動資產 (附註四、六及八)	698,322	4.3	1,227,876	10.0
1480	取得合約之增額成本-流動 (附註四)	223,888	1.4	132,067	1.1
11XX	流動資產合計	13,406,458	82.8	8,626,444	70.5
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)	282,982	1.7	292,971	2.4
1755	使用權資產(附註四及六)	33,512	0.2	36,298	0.3
1760	投資性不動產淨額 (附註四、六及八)	2,211,592	13.7	3,051,739	24.9
1780	無形資產 (附註四)	1,195	—	1,480	—
1840	遞延所得稅資產 (附註四、五及六)	184,964	1.1	163,822	1.3
1900	其他非流動資產 (附註八)	69,745	0.4	65,674	0.5
15XX	非流動資產淨額	2,795,212	17.2	3,623,206	29.5
1XXX	資產總額	\$ 16,201,670	100.0	\$ 12,249,650	100.0

(接次頁)

(承前頁)

  
 順天建設股份有限公司及子公司  
 合併資產負債表  
 民國109年及108年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	109年12月31日		108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)	\$ 1,724,956	10.6	\$ 1,057,154	8.6
2110	應付短期票券 (附註六、七、八及九)	7,246,515	44.7	4,167,308	34.0
2130	合約負債-流動 (附註四、六、七及九)	1,575,347	9.7	1,081,363	8.8
2150	應付票據	194,449	1.2	185,733	1.5
2170	應付帳款	137,425	0.8	191,984	1.6
2200	其他應付款	57,265	0.4	143,905	1.2
2230	本期所得稅負債(附註四)	25,192	0.2	24,718	0.2
2250	負債準備-流動(附註四及六)	4,220	—	7,095	0.1
2280	租賃負債-流動 (附註四、六及七)	40,610	0.3	44,432	0.4
2399	其他流動負債-其他(附註六)	96,731	0.6	201,382	1.6
21XX	流動負債合計	11,102,710	68.5	7,105,074	58.0
25XX	非流動負債				
2580	租賃負債-非流動 (附註四、六及七)	521,140	3.2	491,201	4.0
2640	淨確定福利負債-非流動 (附註四、五及六)	14,228	0.1	14,740	0.1
2645	存入保證金	26,497	0.2	27,567	0.2
25XX	非流動負債合計	561,865	3.5	533,508	4.3
2XXX	負債總額	11,664,575	72.0	7,638,582	62.3
<b>權 益</b>					
31XX	歸屬於母公司業主之權益				
3100	股本(附註六)	2,645,913	16.3	2,449,919	20.0
3200	資本公積(附註六)	300,255	1.9	296,068	2.4
3300	保留盈餘(附註六)				
3310	法定盈餘公積	759,651	4.7	719,482	5.9
3350	未分配盈餘	774,603	4.8	1,088,644	8.9
3500	庫藏股票(附註四及六)	(25,346)	(0.2)	(25,331)	(0.2)
31XX	歸屬於母公司業主之權益合計	4,455,076	27.5	4,528,782	37.0
36XX	非控制權益	82,019	0.5	82,286	0.7
3XXX	權益總額	4,537,095	28.0	4,611,068	37.7
	負債及權益總額	\$ 16,201,670	100.0	\$ 12,249,650	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 109 年度及 108 年度

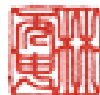
單位：新台幣仟元  
 (除每股盈餘為新台幣元外)

代碼	項目	109年度		108年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註四、六及七)	\$ 1,000,376	100.0	\$ 2,588,275	100.0
5000	營業成本(附註四及六)	768,822	76.9	1,829,105	70.6
5900	營業毛利	231,554	23.1	759,170	29.4
6000	營業費用(附註七)				
6100	推銷費用	99,710	10.0	186,809	7.2
6200	管理費用	114,637	11.4	143,856	5.6
6000	營業費用合計	214,347	21.4	330,665	12.8
6900	營業利益	17,207	1.7	428,505	16.6
7000	營業外收入及支出				
7100	利息收入	3,399	0.3	2,377	0.1
7010	其他收入(附註六及七)	59,277	6.0	24,570	0.9
7020	其他利益及損失(附註六)	(111)	—	(941)	—
7050	財務成本(附註四及六)	(30,853)	(3.1)	(39,263)	(1.5)
7000	營業外收入及支出合計	31,712	3.2	(13,257)	(0.5)
7900	稅前淨利	48,919	4.9	415,248	16.1
7950	所得稅費用 (附註四、五及六)	4,787	0.5	22,810	0.9
8200	本期淨利	44,132	4.4	392,438	15.2
8300	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	300	—	1,729	0.1
8349	與不重分類之項目相關之所得稅 (利益)(附註六)	81	—	792	—
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	219	—	937	—
8500	本期綜合損益總額	\$ 44,351	4.4	\$ 393,375	15.3
8600	淨利(損)歸屬於：				
8610	母公司業主	\$ 44,399	4.4	\$ 392,726	15.3
8620	非控制權益	(267)	—	(288)	—
		\$ 44,132	4.4	\$ 392,438	15.3
8700	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主(綜合損益)	\$ 44,618	4.4	\$ 393,663	15.3
8720	非控制權益(綜合損益)	(267)	—	(288)	—
		\$ 44,351	4.4	\$ 393,375	15.3
	每股盈餘(附註四及六)				
9750	基本每股盈餘	\$ 0.17		\$ 1.54	

董事長：柯興樹



經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯



順天建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國109年及108年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項目	歸屬於母公司業主之權益									
	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	非控制權益	股東權益總額	
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		
民國109年1月1日餘額	\$ 2,449,919	\$ 296,068	\$ 719,482	\$ 1,088,644	\$ (25,331)	\$ 4,528,782	\$ 82,286	\$ 4,611,068		
盈餘指撥及分配										
提列法定盈餘公積	-	-	40,169	(40,169)	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(122,496)	-	(122,496)	-	(122,496)		
股票股利	195,994	-	-	(195,994)	-	-	-	-	-	-
發放子公司股利視同未發放	-	4,165	-	-	-	4,165	-	4,165		
以往年度未發放股利喪失請求權	-	7	-	-	-	7	-	7		
子公司購入母公司之股票視為庫藏股	-	15	-	-	(15)	-	-	-	-	-
109年度淨利	-	-	-	44,399	-	44,399	(267)	44,132		
109年度稅後其他綜合損益	-	-	-	219	-	219	-	219		
民國109年12月31日餘額	\$ 2,645,913	\$ 300,255	\$ 759,651	\$ 774,603	\$ (25,346)	\$ 4,455,076	\$ 82,019	\$ 4,537,095		



董事長：柯興樹



經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯



  
 順天建設股份有限公司及子公司  
 合併現金流量表  
 民國109年及108年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	109年度	108年度
<b>營業活動之現金流量</b>		
本期稅前淨利	\$ 48,919	\$ 415,248
調整項目		
不影響現金流量之收益費損項目		
在建費用	763	695
租賃成本	94,360	95,604
其他營業成本-折舊	11,732	5,038
折舊費用	8,641	14,813
攤銷費用	536	395
股利收入	(361)	(288)
利息收入	(3,399)	(2,377)
利息費用	30,853	39,263
其他收入	(34,277)	(5,430)
處分及報廢不動產、廠房及設備及投資性不動產損失	91	13
調整項目合計	108,939	147,726
<b>與營業活動相關之資產/負債變動數</b>		
與營業活動相關之資產之淨變動		
合約資產	6,717	(5,283)
應收票據	(902)	(1,141)
應收帳款	250,933	10,016
其他應收款	738	(809)
存貨	(5,199,796)	(754,533)
預付款項	(3,969)	(958)
其他流動資產	529,554	(148,842)
取得合約之增額成本-流動	(91,821)	(98,823)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(4,508,546)	(1,000,373)
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債	493,984	447,111
應付票據	8,716	(1,304)
應付帳款	(42,655)	(195,929)
其他應付款	(66,928)	(121,900)
其他流動負債	(107,495)	(335,831)
淨確定福利負債-非流動	(293)	(6,981)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	285,329	(214,834)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(4,223,217)	(1,215,207)

(接次頁)

(承前頁)		
營運產生之現金流出	(4,065,359)	(652,233)
收取之股利	361	288
收取之利息	3,569	2,212
支付之利息	(29,655)	(39,011)
支付之所得稅	(25,455)	(44,197)
營業活動之淨現金流出	<u>(4,116,539)</u>	<u>(732,941)</u>
<u>投資活動之現金流量</u>		
取得不動產、廠房及設備	(1,134)	(1,762)
取得投資性不動產	(3,310)	(3,868)
預付設備款增加	(3,907)	(4,794)
存出保證金(增加)減少	(164)	50,406
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	(251)	(326)
其他投資減少	—	(432)
投資活動之淨現金流入(流出)	<u>(8,766)</u>	<u>35,997</u>
<u>籌資活動之現金流量</u>		
短期借款增加	667,802	966,154
應付短期票券增加	3,078,700	790,000
存入保證金增加	876	2,561
租賃負債-本金減少	(51,716)	(67,574)
租賃負債-本金-關係人減少	(120)	(120)
現金股利	(118,331)	(430,296)
非控制權益增加	—	9,639
籌資活動之淨現金流入	<u>3,577,211</u>	<u>1,270,364</u>
本期現金及約當現金淨增加(減少)數	(548,094)	573,420
期初現金及約當現金餘額	716,418	142,998
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 168,324</u>	<u>\$ 716,418</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 109 年及 108 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 109 年及 108 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編製，足以允當表達順天建設股份有限公司民國 109 年及 108 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 109 年及 108 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 109 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 109 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表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表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(含審計委員會)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在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，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成順天建設股份有限公司之查核意見。

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 109 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：陳靜宜

陳靜宜



會計師：黃祥穎

黃祥穎



行政院金融監督管理委員會證券期貨局  
核准文號(88)台財證(六)第 55000 號

行政院金融監督管理委員會證券期貨局  
核准文號金管證(六)第 0930144676 號

中 華 民 國 1 1 0 年 3 月 1 8 日

  
 順天建設股份有限公司  
 個體資產負債表  
 民國 109 年及 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	109 年 12 月 31 日		108 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)	\$ 47,403	0.3	\$ 123,767	1.1
1150	應收票據淨額(附註四及六)	552	—	1,574	—
1170	應收帳款淨額(附註四、五及六)	57,829	0.4	304,173	2.8
1180	應收帳款-關係人淨額 (附註四、五、六及七)	4,751	—	7,672	0.1
1200	其他應收款(附註四)	24,684	0.2	20,335	0.2
130X	存貨(附註四、五、六、七、八及九)	10,016,635	70.8	5,268,228	47.6
1410	預付款項	23,225	0.2	2,284	—
1470	其他流動資產 (附註四、六、七及八)	548,272	3.9	1,088,303	9.8
1480	取得合約之增額成本-流動 (附註四)	223,888	1.6	132,067	1.2
11XX	流動資產合計	10,947,239	77.4	6,948,403	62.8
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、六及七)	685,274	4.8	707,096	6.4
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、六及八)	59,653	0.4	64,233	0.6
1755	使用權資產 (附註四及六)	32,484	0.2	34,539	0.3
1760	投資性不動產淨額 (附註四、六及八)	2,159,127	15.3	3,070,477	27.8
1780	無形資產(附註四及五)	301	—	266	—
1840	遞延所得稅資產 (附註四、五及六)	180,700	1.3	158,325	1.4
1900	其他非流動資產(附註八)	69,293	0.5	65,387	0.6
15XX	非流動資產淨額	3,198,054	22.6	4,111,545	37.2
1XXX	資產總額	\$ 14,145,293	100.0	\$ 11,059,948	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 109 年及 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	109 年 12 月 31 日		108 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)	\$ 1,694,956	12.0	\$ 1,057,154	9.6
2110	應付短期票券(附註六、七、八及九)	5,499,545	38.9	3,457,095	31.3
2130	合約負債-流動 (附註四、六、七及九)	1,560,707	11.0	1,035,797	9.4
2150	應付票據	27,236	0.2	8,702	0.1
2160	應付票據-關係人(附註七)	67,909	0.5	104,131	0.9
2170	應付帳款	1,645	—	8,348	0.1
2180	應付帳款-關係人(附註七)	240,897	1.7	34,774	0.3
2200	其他應付款(附註四)	38,536	0.3	116,202	1.0
2230	本期所得稅負債(附註四)	19,684	0.1	19,952	0.2
2250	負債準備-流動(附註四及六)	1,941	—	1,917	—
2280	租賃負債-流動 (附註四及六)	15,352	0.1	43,663	0.4
2399	其他流動負債-其他(附註六)	12,743	0.1	117,626	1.0
21XX	流動負債合計	9,181,151	64.9	6,005,361	54.3
25XX	非流動負債				
2580	租賃負債-非流動 (附註四及六)	474,859	3.3	490,211	4.4
2640	淨確定福利負債-非流動 (附註四、五及六)	7,412	0.1	7,735	0.1
2645	存入保證金	26,795	0.2	27,859	0.3
25XX	非流動負債合計	509,066	3.6	525,805	4.8
2XXX	負債總額	9,690,217	68.5	6,531,166	59.1
<b>權 益</b>					
31XX	歸屬於母公司業主之權益				
3100	股本(附註六)	2,645,913	18.7	2,449,919	22.1
3200	資本公積(附註六)	300,255	2.1	296,068	2.7
3300	保留盈餘(附註六)				
3310	法定盈餘公積	759,651	5.4	719,482	6.5
3350	未分配盈餘	774,603	5.5	1,088,644	9.8
3500	庫藏股票(附註四及六)	(25,346)	(0.2)	(25,331)	(0.2)
3XXX	權益總額	4,455,076	31.5	4,528,782	40.9
	負債及權益總額	\$ 14,145,293	100.0	\$ 11,059,948	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 109 年度及 108 年度

單位：新台幣仟元  
 (除每股盈餘為新台幣元外)

代碼	項目	109年度		108年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註四、六及七)	\$ 456,612	100.0	\$ 1,752,826	100.0
5000	營業成本(附註六及七)	288,248	63.1	1,092,310	62.3
5900	營業毛利	168,364	36.9	660,516	37.7
5920	已實現銷貨利益	623	0.1	623	-
5950	營業毛利淨額	168,987	37.0	661,139	37.7
6000	營業費用(附註七)				
6100	推銷費用	99,707	21.8	185,627	10.6
6200	管理費用	65,113	14.3	87,233	5.0
6000	營業費用合計	164,820	36.1	272,860	15.6
6900	營業利益	4,167	0.9	388,279	22.1
7000	營業外收入及支出				
7100	利息收入(附註六)	6,583	1.4	5,545	0.3
7010	其他收入(附註六及七)	54,596	12.0	23,562	1.4
7020	其他利益及損失(附註六)	(90)	-	(20)	-
7050	財務成本(附註四及六)	(27,718)	(6.1)	(35,519)	(2.0)
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)	4,296	0.9	26,654	1.5
7000	營業外收入及支出合計	37,667	8.2	20,222	1.2
7900	稅前淨利	41,834	9.1	408,501	23.3
7950	所得稅費用(利益)(附註四、五及六)	(2,565)	(0.6)	15,775	0.9
8200	本期淨利	44,399	9.7	392,726	22.4
8300	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	300	0.1	1,730	0.1
8349	與不重分類之項目相關之所得稅(利益)(附註六)	81	-	793	-
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	219	0.1	937	0.1
8500	本期綜合損益總額	\$ 44,618	9.8	\$ 393,663	22.5
9750	每股盈餘(附註四及六)				
	基本每股盈餘	\$ 0.17		\$ 1.54	

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109年及108年1月1日至12月31日

單位：新台幣千元

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	-	-	(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109年1月1日餘額	2,449,919	296,068	719,482	1,088,644	(25,331)	4,528,782
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	40,169	(40,169)	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(122,496)	-	(122,496)
股票股利	195,994	-	-	(195,994)	-	-
發放子公司股利視同未發放	-	4,165	-	-	-	4,165
以往年度未發放股利喪失請求權	-	7	-	-	-	7
子公司購入母公司之股票視為庫藏股票	-	15	-	-	(15)	-
109年度淨利	-	-	-	44,399	-	44,399
109年度稅後其他綜合損益	-	-	-	219	-	219
民國109年12月31日餘額	\$ 2,645,913	\$ 300,255	\$ 759,651	\$ 774,603	\$ (25,346)	\$ 4,455,076



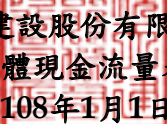
董事長：柯興樹



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109年及108年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	109年度	108年度
<b>營業活動之現金流量</b>		
本期稅前淨利	\$ 41,834	\$ 408,501
調整項目		
不影響現金流量之收益費損項目		
在建費用	9	9
租賃成本	94,358	95,604
折舊費用	7,063	14,145
攤銷費用	217	247
股利收入	(361)	(288)
利息收入	(6,583)	(5,545)
利息費用	27,718	35,519
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	(4,296)	(26,654)
未實現銷貨利益	(623)	(623)
其他收入	(26,910)	(3,760)
處份及報廢不動產、廠房及設備損失	90	13
調整項目合計	90,682	108,667
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	1,022	(1,140)
應收票據-關係人	-	417
應收帳款	246,343	30,033
應收帳款-關係人	2,921	(7,672)
其他應收款	31	31
存貨	(3,928,673)	(668,161)
預付款項	(20,942)	(633)
其他流動資產	540,031	(143,867)
取得合約之增額成本-流動	(91,821)	(98,823)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(3,251,088)	(889,815)
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債	524,910	475,500
應付票據	18,534	(6,287)
應付票據-關係人	(36,222)	(118,744)
應付帳款	(2,166)	(1,891)
應付帳款-關係人	206,123	(526,444)
其他應付款	(57,952)	(121,061)
其他流動負債	(104,829)	(397,584)
淨確定福利負債-非流動	(127)	(5,356)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	548,271	(701,867)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(2,702,817)	(1,591,682)

(接次頁)

(承前頁)

營運產生之現金流出	(2,570,301)	(1,074,514)
收取之股利	31,338	288
收取之利息	2,202	1,176
支付之利息	(26,279)	(35,461)
支付之所得稅	(20,137)	(40,565)
營業活動之淨現金流出	<u>(2,583,177)</u>	<u>(1,149,076)</u>
投資活動之現金流量		
取得不動產、廠房及設備	(648)	(697)
取得投資性不動產	(2,624)	(3,182)
採權益法之長期股權投資增加	-	(151,361)
存出保證金減少	-	50,411
處分不動產、廠房及設備	-	7
取得無形資產	(252)	(225)
預付設備款增加	(3,907)	-
投資活動之淨現金流出	<u>(7,431)</u>	<u>(105,047)</u>
籌資活動之現金流量		
短期借款增加	637,802	966,154
應付短期票券增加	2,041,700	890,000
租賃負債本金減少	(43,658)	(70,150)
存入保證金增加	881	2,551
發放現金股利	(122,496)	(445,440)
庫藏股票買回成本	15	14
籌資活動之淨現金流入	<u>2,514,244</u>	<u>1,343,129</u>
本期現金及約當現金增加(減少)數	(76,364)	89,006
期初現金及約當現金餘額	123,767	34,761
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 47,403</u>	<u>\$ 123,767</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  
一〇九年度盈餘分配表

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

729,987,474

加：其他綜合損益(確定福利計劃之精算損益)

219,070

109 年度稅後淨利

44,399,403

減：提列 10%法定盈餘公積

4,461,847

可供分配盈餘

770,144,100

二. 分配項目：

現金股利(每股 0.5 元)

132,295,633

分配項目合計

132,295,633

三. 期末未分配盈餘

637,848,467

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>第六條                      本公司資本總額定為新台幣參拾伍億元正，分為參億伍仟萬股，每股新台幣壹拾元正，授權董事會依公司法及其他相關法令，分次發行。</p>	<p>第六條                      本公司資本總額定為新台幣參拾億元正，分為參億股，每股新台幣壹拾元正，授權董事會依公司法及其他相關法令，分次發行。</p>	<p>配合公司實務需要</p>
<p>刪除</p>	<p>第二十六條                      本公司得經董事會依章程第二十三條規定決議，授權董事長聘請顧問。</p>	<p>刪除</p>
<p>第二十六條                      本公司其他職員由總經理任免。</p>	<p>第二十七條                      本公司其他職員由總經理任免。</p>	<p>修改條次</p>
<p>第二十七條                      本公司股東或董事擔任經理人或職員者，及經第二十五條、二十六條任用之人員，其薪資報酬皆依經董事會通過之本公司各項內部辦法支付。</p>	<p>第二十八條                      本公司股東或董事擔任經理人或職員者，及經第二十八條、三十條任用之人員，其薪資報酬皆依經董事會通過之本公司各項內部辦法支付。</p>	<p>文字修訂                      修改條次</p>
<p>第二十八條                      本公司於會計年度終了，應由董事會編造下列各項表冊，提請股東常會承認：                      一、營業報告書。                      二、財務報表。                      三、盈餘分派或虧損撥補之議案。</p>	<p>第二十九條                      本公司於會計年度終了，應由董事會編造下列各項表冊，提請股東常會承認：                      一、營業報告書。                      二、財務報表。                      三、盈餘分派或虧損撥補之議案。</p>	<p>修改條次</p>
<p>第二十九條                      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。</p>	<p>第三十條                      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。</p>	<p>修改條次</p>
<p>第三十條                      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，本公司每年決算後本期稅後淨利，應先彌補虧損，次就其餘額提存</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，本公司每年決算後本期稅後淨利，應先彌補虧損，次就其餘額提存</p>	<p>修改條次</p>

<p>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。</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>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。</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>第三十一條 本公司組織規程及辦事細則由董事會另定之。</p>	<p>第三十二條 本公司組織規程及辦事細則由董事會另定之。</p>	修改條次
<p>第三十二條 本章程未訂事項，悉依照公司法及其他法令規定辦理。</p>	<p>第三十三條 本章程未訂事項，悉依照公司法及其他法令規定辦理。</p>	修改條次
<p>第三十三條 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</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</p>	修改條次 增列本次修正日期

<p>十日。</p> <p>第十四次修正於民國九十一年六月二十四日。</p> <p>第十五次修正於民國九十三年五月三十一日。</p> <p>第十六次修正於民國九十四年五月三十日。</p> <p>第十七次修正於民國九十五年五月三十日。</p> <p>第十八次修正於民國九十七年六月十三日。</p> <p>第十九次修正於民國九十九年六月十五日。</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>第二十七次修正於民國一〇九年六月九日。</p> <p>第二十八次修正於民國一一〇年六月十一日。</p> <p>修改章程經股東會通過即生效力。</p>	<p>三十日。</p> <p>第十四次修正於民國九十一年六月二十四日。</p> <p>第十五次修正於民國九十三年五月三十一日。</p> <p>第十六次修正於民國九十四年五月三十日。</p> <p>第十七次修正於民國九十五年五月三十日。</p> <p>第十八次修正於民國九十七年六月十三日。</p> <p>第十九次修正於民國九十九年六月十五日。</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>第二十七次修正於民國一〇九年六月九日。</p> <p>修改章程經股東會通過即生效力。</p>	
---	--	--