

順天建設股份有限公司



一一一年股東常會議事錄

開會時間：中華民國一一一年六月八日（星期三）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 194,760,322 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 76.19%，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 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)一一〇年度營業報告書：(詳附件一)

(二)一一〇年度審計委員會查核報告書報告：(詳附件二)

四、承認事項

案由一：本公司一一〇年度營業報告書及財務報表案，敬請 承認（董事會提）

說明：1. 本公司一一〇年度財務報表（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. 一一〇年度營業報告書(詳附件一)。

3. 一一〇年度財務報表(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：194,760,322 權

表決結果	佔出席股東表決權數%
贊成權數：193,507,311 權 (含電子投票 2,505,558 權)	99.36%
反對權數：5,331 權 (含電子投票 5,331 權)	0%
無效權數：0 權	0%
棄權與未投票權數：1,247,680 權 (含電子投票 1,247,680 權)	0.64%

本案照董事會議案表決通過。

案由二：本公司一一〇年度盈餘分配案，敬請 承認（董事會提）

說明：1. 分派股東現金股利新台幣79,377,380元，每股配發新台幣0.3元。

2. 一一〇年度盈餘分配表(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：194,760,322 權

表決結果	佔出席股東表決權數%
贊成權數：193,487,352 權 (含電子投票 2,485,599 權)	99.35%
反對權數：61,331 權 (含電子投票 61,331 權)	0.03%
無效權數：0 權	0%
棄權與未投票權數：1,211,639 權 (含電子投票 1,211,639 權)	0.62%

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「取得或處分資產處理程序」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111年1月28日金管證發字第1110380465號令及配合公司實務需要，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：194,760,322 權

表決結果	佔出席股東表決權數%
贊成權數：193,543,423 權 (含電子投票 2,541,670 權)	99.38%
反對權數：5,260 權 (含電子投票 5,260 權)	0%
無效權數：0 權	0%
棄權與未投票權數：1,211,639 權 (含電子投票 1,211,639 權)	0.62%

本案照董事會議案表決通過。

六、選舉事項

案由一：本公司董事(含獨立董事)全面改選案，提請 選舉（董事會提）

說明：1. 本公司現任董事任期將於111年6月5日屆滿，擬即依法改選。

2. 依章程規定改選董事十三席(含獨立董事三席)，董事(含獨立董事)採候選人提名制度，新任董事(含獨立董事)任期自111年6月8日至114年6月7

日止，任期三年連選得連任，於本次股東常會進行改選。

3. 依本公司章程規定，董事採候選人提名制度。候選人名單業經 111 年 3 月 17 日董事會決議通過，茲將相關資料載明如下：

111 年股東常會董事(含獨立董事)候選人名單			
職稱	姓名	持有股數	主要學(經)歷
董事	天啟投資有限公司 代表人：柯興樹	13,646,566	中興大學管理學碩士 中興大學校友總會第五屆、第六屆會長、磐石會第十屆會長 立隆電子工業(股)公司董事
董事	林賜農	107,949	山王工業總經理 山冠興業(股)公司董事長
董事	林益任	6,576,927	東勢高工製圖科 臺麒投資(股)公司監察人
董事	陳秀惠	641,000	暨南國際大學管理學院兩岸高階 主管經營管理境外碩士 達盈投資(股)公司董事長
董事	柯啓煜	4,276,584	英國 Middlesex MA 天興投資(股)公司董事長
董事	柯啓新	4,064,339	University of San Diego MBA 天盛投資(股)公司董事長
董事	天想投資股份有限公司	3,065,195	不適用
董事	品達投資股份有限公司	10,119,321	不適用
董事	崇友投資股份有限公司	3,369,742	不適用
董事	超大投資股份有限公司	4,815,267	不適用
獨立董事	張志勝	—	大葉大學造形藝術研究所碩士 聯捷聯合會計師事務所所長 亞泰影像科技(股)公司獨立董事
獨立董事	廖年亨	—	逢甲大學國際貿易系 興農(股)公司副董事長 立隆電子工業(股)公司董事
獨立董事	歐正明	—	成功大學電機系 環隆科技(股)公司董事長 立隆電子工業(股)公司獨立董事 立敦科技(股)公司獨立董事

選舉結果：1. 本次應選董事十三席（含獨立董事三席），任期為三年，新任董事任期自民國 111 年 6 月 8 日至 114 年 6 月 7 止，連選得連任。

2. 經投票選舉後之結果如下表：

當選身份	股東戶號	股東戶名	當選權數
董 事	18934	天啟投資有限公司 代表人:柯興樹	200,489,816
董 事	2436	林賜農	191,908,106
董 事	5	林益任	196,378,117
董 事	25	陳秀惠	195,357,778
董 事	10	柯啓煜	193,768,851
董 事	11	柯啓新	192,849,315
董 事	1790	天想投資股份有限公司	198,371,185
董 事	1979	品達投資股份有限公司	197,801,043
董 事	1791	崇友投資股份有限公司	194,292,514
董 事	2005	超大投資股份有限公司	190,700,470
獨立董事	20416	張志勝	188,201,718
獨立董事	20415	廖年亨	187,148,614
獨立董事	23192	歐正明	186,554,747

七、其他議案及臨時動議：無。

八、散會(同日上午9點36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

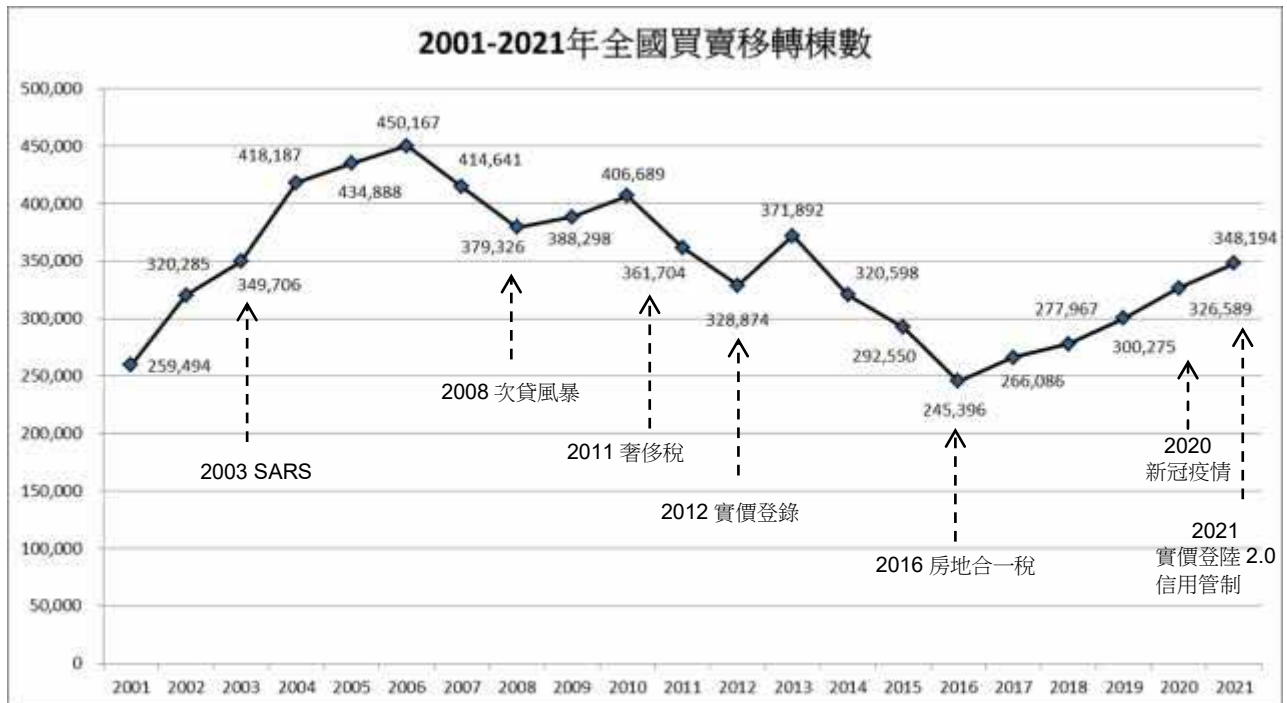


順天建設股份有限公司

一一〇年度營業報告書

回顧過去一年，世界經濟復甦但仍受新冠疫情影響，新興市場和發展中經濟體的債務負擔持續飆升。然而於2021年，能源價格卻雪上加霜地比前年平均上漲80%以上，進而推高原物料及糧食價格，導致通貨膨脹急速上升，對比更加劇烈。幸而貿易在經濟復甦期間則扮演著關鍵角色，此次疫情造成全球貿易嚴重中斷之後，我們正見證強勁的貿易反彈，幫助疫後經濟復甦加快，不僅維持各國對出口產品和服務的需求，也確保進口必需品和服務的可獲得性，發展中國家尤其依賴貿易成為復甦經濟的動力來源。

臺灣去年全年建物買賣移轉登記棟數達34.8萬棟，創下近八年的新高紀錄；法拍移轉棟數創下統計新低、僅4,248棟；人口老化相關的繼承移轉登記全年為6.29萬棟，創下歷史新高。近一年政策持續打炒房，並限縮建商購地貸款、限制預售屋合約轉手，營建成本持續飆高，全台主要城市精華土地供給已漸稀缺，建商不但承受營建成本攀升、政策加稅，資金成本也墊高，在考量售價追不上營建成本攀升速度之際，預售新案傾向邊建邊售、先建後售，預估今年推案量會比去年量縮，房價則會穩定向上，主因企業獲利攀升到最高點、低利環境、游資充沛，在疫情壟罩下人跟資金出不去，通膨隱憂催化實質資產的保值需求，展望2022年全台房市大體會走向「量穩價增」格局，多頭走勢不變。



一、一一〇年度營業報告

(一) 一一〇年度營業計劃實施成果：

本公司營建個案採全部完工法，一一〇年營業收入新台幣448,037仟元，較一〇九年減少新台幣8,575仟元，減幅約1.9%。一一〇年營業毛利新台幣130,884仟元，較一〇九年減少新台幣38,103仟元，減幅約22.5%。

(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	110年度 (個體)	109年度 (個體)	110年度 (合併)	109年度 (合併)
營業收入	448,037	456,612	777,712	1,000,376
營業毛利淨額	130,884	168,987	221,663	231,554
營業利益	(41,185)	4,167	(70,474)	17,207
綜合損益	(48,727)	44,618	(55,460)	44,351

(三) 財務收支及獲利能力分析：

項目		110年度 (個體)	109年度 (個體)	110年度 (合併)	109年度 (合併)
獲利能力	資產報酬率(%)	(0.2)	0.6	(0.2)	0.5
	權益報酬率(%)	(1.1)	1.0	(1.3)	1.0
	稅前純益佔實收資本額(%)	(4.2)	1.6	(4.6)	1.9
	純益率(%)	(11.1)	9.7	(7.3)	4.4
	每股盈餘(元)	(0.20)	0.17	(0.20)	0.17

(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，累積充沛之產業資源。亦跨足「順天經貿廣場」商辦與商場經營，以及「順天環匯」旅館及酒店式公寓營運，累積商用不動產開發管理經驗實務，成為經常性營業收入項目之一，並將累積的經驗應用於住宅社區服務，以及拓展酒店式公寓之高規租賃市場。綜合多元業態，建立市場優質品牌形象，針對市場條件、環境特色、客戶需求，整合累積之產業資源，提出差異化之開發計劃與產品。
2. 市場研究發展方面：確實掌握房屋市場，以產品力領導流行趨勢，以因應市場變化。以精準的產品定位及行銷策略，確保公司營運成果。

二、一一一年度經營計劃概要

(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。

整合多樣業態經驗，在台中、大台北都會區紮根經營，以產品力領導市場，掌握數位行銷工具精準對話目標客層，透過持續推案累積品牌實力。

(二) 預期銷售數量及其依據及重要之產銷政策

1. 預計一一一年度可認列主要收入來源：

完工個案「順天科博」、「順天景美」等案，依銷售進度及產權過戶時間入帳。

「順天經貿廣場」商辦大樓及順天環匯不動產租賃，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」、「順天景美」、「順天豐華」、「ONE 33」等個案，總銷金額約145億。

3. 一一一年預計推出個案：「太平家樂福」案、「北屯崇德八路」案等，預計總銷約70億元。

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，乃至於俄烏戰爭重劃美歐、中俄等東西方陣營，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。M1B/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加劇，進而引起輸入性通膨壓力。隨新冠肺炎疫苗注射普及後，111年起各國逐步走向解封，回歸正常生活與經濟活動應可期待。但美國升息縮表與俄烏戰爭又將引起能源及原物料價格飆漲疑慮。國內111年2月份之PPI(生產者物價指數年增率)為10.73%，CPI(消費者物價指數年增率)為2.36%，表示生產者成本仍未完全反應在產品消費市場末端價格，國內物價上漲通膨壓力仍在。

展望今年房市，台灣房市交易價量在110年下半年爆發性增長之後，在抑制炒房、健全房市、信用管制的相關政策指引下，且工、料雙漲，市場普遍缺工情況日益嚴重，且因土地成本乃至資金成本持續升高的壓力下，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。

111年度住宅市場仍以剛性需求買盤為主，持續「量穩價增」的格局。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營運的支撐。

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，持續推出高端產品服務尖端客層需求，以累積並強化品牌力與知名度，但亦兼顧首購首換屋市場，不會在剛性需求的市場缺席。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年度完工交屋。111年2月份經參與評選優勝，與國家住都中心簽訂「台北市

信義區兒童福利中心 A1基地都市更新案出資人暨租賃招商案」合約，取得出資興建及全齡住宅、社區診所與商業空間租賃經營權，並分回都更住宅社區，成為順天建設進入台北市的第一案。後續於台中太平新光段，亦將推出符合「危老重建條例」之新建住宅社區案。

「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，並以此經驗整合資源進軍台北市，在「台北市兒福中心案」中，拓展大台北地區住宅及高規之服務式租賃住宅市場。

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。而台商回流的力道仍持續強勁，未來仍將尋求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

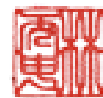
經營邁入35年的順天，已邁向品牌與永續經營之路！順天持續在產品規劃與設計上投入研發能量，以國際化的團隊，在產品上掌握最新的觀念，落實於空間、建材設備上，以快速因應、創造新的市場需求。於產品設計規劃上求新求變，提升產品價值與品牌形象，以大器公設落實客戶在書香文化、健康養生、宴會交誼等幸福生活的實質需求規劃產品，主導、定義及區隔市場，以數位與設計創新精準行銷目標市場，以永續服務回饋消費者選擇順天的託付與期待，突破市場的變局。並以中部地區住宅市場為基礎，涉足北部等其他具發展條件之都會區市場。

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

審計委員會查核報告書

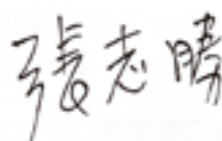
茲准 董事會造送本公司民國一一〇年度營業報告書、財務報表及盈餘分派案等，其中財務報表業經建智聯合會計師事務所陳靜宜、黃祥穎會計師查核完竣，並出具查核報告。上述營業報告書、財務報表及盈餘分派案經本審計委員會審查，認為尚無不符，爰依證交法及公司法之相關規定報告如上，敬請 鑒核

此致

本公司一一一年股東常會

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 一 年 三 月 十 七 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 110 年及 109 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 110 年及 109 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 110 年及 109 年 12 月 31 日之合併財務狀況，與民國 110 年及 109 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 110 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 110 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 110 年度及 109 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110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 1 年 3 月 1 7 日


 順天建設股份有限公司及子公司
 合併資產負債表
 民國110年及109年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	110年12月31日		109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)	\$ 113,035	0.6	\$ 168,324	1.0
1140	合約資產-流動 (附註四及六)	—	—	835	—
1150	應收票據淨額 (附註四及六)	17,225	0.1	2,474	—
1170	應收帳款淨額 (附註四、五及六)	126,801	0.7	74,640	0.5
1200	其他應收款(附註四)	170	—	100	—
130X	存貨 (附註四、五、六、七、八及九)	14,642,378	76.9	12,161,037	75.1
1410	預付款項	195,558	1.0	76,838	0.5
1479	其他流動資產-其他 (附註四、六及八)	872,173	4.6	698,322	4.3
1480	取得合約之增額成本-流動 (附註四)	299,229	1.6	223,888	1.4
11XX	流動資產合計	16,266,569	85.5	13,406,458	82.8
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
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、六及八)	274,411	1.4	282,982	1.7
1755	使用權資產(附註四及六)	32,558	0.2	33,512	0.2
1760	投資性不動產淨額 (附註四、六及八)	2,086,971	11.0	2,211,592	13.7
1780	無形資產 (附註四及五)	1,172	—	1,195	—
1840	遞延所得稅資產 (附註四、五及六)	292,227	1.5	184,964	1.1
1900	其他非流動資產 (附註八)	65,826	0.3	69,745	0.4
15XX	非流動資產淨額	2,764,387	14.5	2,795,212	17.2
1XXX	資產總額	\$ 19,030,956	100.0	\$ 16,201,670	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110年及109年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	110年12月31日		109年12月31日	
		金額	%	金額	%
負 債					
21XX	流動負債				
2100	短期借款(附註六、七、八及九)	\$ 2,559,193	13.4	\$ 1,724,956	10.6
2110	應付短期票券 (附註六、七、八及九)	8,100,898	42.6	7,246,515	44.7
2130	合約負債-流動 (附註四、六、七及九)	2,544,705	13.4	1,575,347	9.7
2150	應付票據	247,487	1.3	194,449	1.2
2170	應付帳款	385,721	2.0	137,425	0.8
2200	其他應付款	103,470	0.5	57,265	0.4
2230	本期所得稅負債(附註四)	32,433	0.2	25,192	0.2
2250	負債準備-流動(附註四及六)	9,211	—	4,220	—
2280	租賃負債-流動 (附註四及六)	41,328	0.2	40,610	0.3
2399	其他流動負債-其他(附註六)	126,883	0.7	96,731	0.6
21XX	流動負債合計	14,151,329	74.3	11,102,710	68.5
25XX	非流動負債				
2580	租賃負債-非流動 (附註四及六)	484,084	2.5	521,140	3.2
2640	淨確定福利負債-非流動 (附註四、五及六)	12,363	0.1	14,228	0.1
2645	存入保證金	29,328	0.2	26,497	0.2
25XX	非流動負債合計	525,775	2.8	561,865	3.5
2XXX	負債總額	14,677,104	77.1	11,664,575	72.0
權 益					
31XX	歸屬於母公司業主之權益				
3100	股本(附註六)	2,645,913	13.9	2,645,913	16.3
3200	資本公積(附註六)	304,768	1.6	300,255	1.9
3300	保留盈餘(附註六)				
3310	法定盈餘公積	764,113	4.0	759,651	4.7
3350	未分配盈餘	589,118	3.1	774,603	4.8
3500	庫藏股票(附註四及六)	(25,346)	(0.1)	(25,346)	(0.2)
31XX	歸屬於母公司業主之權益合計	4,278,566	22.5	4,455,076	27.5
36XX	非控制權益	75,286	0.4	82,019	0.5
3XXX	權益總額	4,353,852	22.9	4,537,095	28.0
	負債及權益總額	\$ 19,030,956	100.0	\$ 16,201,670	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 110 年度及 109 年度

單位：新台幣仟元
 (除每股盈餘為新台幣元外)

代碼	項目	110年度		109年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註四、六及七)	\$ 777,712	100.0	\$ 1,000,376	100.0
5000	營業成本(附註四及六)	556,049	71.5	768,822	76.9
5900	營業毛利	221,663	28.5	231,554	23.1
6000	營業費用(附註七)				
6100	推銷費用	201,834	26.0	99,710	10.0
6200	管理費用	90,303	11.6	114,637	11.4
6000	營業費用合計	292,137	37.6	214,347	21.4
6900	營業利益(損失)	(70,474)	(9.1)	17,207	1.7
7000	營業外收入及支出				
7100	利息收入(附註六)	1,442	0.2	3,399	0.3
7010	其他收入(附註六及七)	16,569	2.1	59,277	6.0
7020	其他利益及損失(附註六)	(6,346)	(0.8)	(111)	—
7050	財務成本(附註四及六)	(62,406)	(8.0)	(30,853)	(3.1)
7000	營業外收入及支出合計	(50,741)	(6.5)	31,712	3.2
7900	稅前淨利(損失)	(121,215)	(15.6)	48,919	4.9
7950	所得稅費用 (附註四、五及六)	(64,601)	(8.3)	4,787	0.5
8200	本期淨利	(56,614)	(7.3)	44,132	4.4
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	1,729	0.2	300	—
8349	與不重分類之項目相關之所得稅 (利益)(附註六)	575	—	81	—
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	1,154	0.2	219	—
8500	本期綜合損益總額	\$ (55,460)	(7.1)	\$ 44,351	4.4
8600	淨利(損)歸屬於：				
8610	母公司業主	\$ (49,881)	(6.4)	\$ 44,399	4.4
8620	非控制權益	(6,733)	(0.9)	(267)	—
		\$ (56,614)	(7.3)	\$ 44,132	4.4
8700	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主(綜合損益)	\$ (48,727)	(6.2)	\$ 44,618	4.4
8720	非控制權益(綜合損益)	(6,733)	(0.9)	(267)	—
		\$ (55,460)	(7.1)	\$ 44,351	4.4
	每股盈餘(附註四及六)				
9750	基本每股盈餘	\$ (0.20)		\$ 0.17	

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110年及109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	未分配盈餘	庫藏股票	總計	非控制權益	股東權益總額
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								
提列法定盈餘股利				(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		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		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
盈餘指撥及分配								
提列法定盈餘股利			4,462	(4,462)				
普通股現金股利				(132,296)				(132,296)
發放子公司股利視同未發放		4,499				4,499		4,499
以往年度未發放股利喪失請求權		14				14		14
110年度淨利				(49,881)		(49,881)		(56,614)
110年度稅後其他綜合損益				1,154		1,154		1,154
民國110年12月31日餘額	\$ 2,645,913	\$ 304,768	\$ 764,113	\$ 589,118	\$ (25,346)	\$ 4,278,566	\$ 75,286	\$ 4,353,852

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110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	110年度	109年度
營業活動之現金流量		
本期稅前淨利	\$ (121,215)	\$ 48,919
調整項目		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	106,305	115,496
攤銷費用	545	536
股利收入	(721)	(361)
利息收入	(1,442)	(3,399)
利息費用	62,406	30,853
其他收入	(9,894)	(34,277)
其他損失	235	-
處分及報廢不動產、廠房及設備及投資性不動產損失	602	91
調整項目合計	158,036	108,939
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	835	6,717
應收票據	(14,751)	(902)
應收帳款	(52,161)	250,933
其他應收款	(72)	738
存貨	(2,439,067)	(5,199,796)
預付款項	(118,720)	(3,969)
其他流動資產	(173,851)	529,554
取得合約之增額成本-流動	(75,341)	(91,821)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(2,873,128)	(4,508,546)
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債	969,358	493,984
應付票據	53,045	8,716
應付帳款	254,739	(42,655)
其他應付款	45,103	(66,928)
其他流動負債	35,157	(107,495)
淨確定福利負債-非流動	(711)	(293)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	1,356,691	285,329
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(1,516,437)	(4,223,217)

(接次頁)

(承前頁)

項 目	110年度	109年度
營運產生之現金流出	(1,479,616)	(4,065,359)
收取之股利	721	361
收取之利息	1,444	3,569
支付之利息	(65,521)	(29,655)
支付之所得稅	(35,421)	(25,455)
營業活動之淨現金流出	(1,578,393)	(4,116,539)
投資活動之現金流量		
取得不動產、廠房及設備	(2,195)	(1,134)
取得投資性不動產	(2,918)	(3,310)
預付設備款增加	(678)	(3,907)
存出保證金增加(減少)	12	(164)
取得無形資產	(522)	(251)
投資活動之淨現金流出	(6,301)	(8,766)
籌資活動之現金流量		
短期借款增加	834,237	667,802
應付短期票券增加	858,600	3,078,700
租賃負債本金償還數	(39,595)	(51,836)
存入保證金增加	3,960	876
現金股利	(127,797)	(118,331)
籌資活動之淨現金流入	1,529,405	3,577,211
本期現金及約當現金淨減少數	(55,289)	(548,094)
期初現金及約當現金餘額	168,324	716,418
期末現金及約當現金餘額	\$ 113,035	\$ 168,324

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 110 年及 109 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 110 年及 109 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 110 年及 109 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 110 年及 109 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 110 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 110 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 1 年 3 月 1 7 日


 順天建設股份有限公司
 個體資產負債表
 民國 110 年及 109 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	110 年 12 月 31 日		109 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)	\$ 73,943	0.5	\$ 47,403	0.3
1150	應收票據淨額(附註四及六)	4,156	—	552	—
1170	應收帳款淨額(附註四、五及六)	95,513	0.6	57,829	0.4
1180	應收帳款-關係人淨額 (附註四、五、六及七)	8,315	0.1	4,751	—
1200	其他應收款(附註四)	28,999	0.2	24,684	0.2
130X	存貨(附註四、五、六、七、八及九)	11,534,990	72.4	10,016,635	70.8
1410	預付款項	73,158	0.5	23,225	0.2
1479	其他流動資產-其他 (附註四、六、七及八)	745,628	4.7	548,272	3.9
1480	取得合約之增額成本-流動 (附註四)	249,199	1.5	223,888	1.6
11XX	流動資產合計	12,813,901	80.5	10,947,239	77.4
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)	625,225	3.9	685,274	4.8
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、六及八)	55,496	0.3	59,653	0.4
1755	使用權資產 (附註四及六)	31,002	0.2	32,484	0.2
1760	投資性不動產淨額 (附註四、六及八)	2,055,403	12.9	2,159,127	15.3
1780	無形資產(附註四及五)	323	—	301	—
1840	遞延所得稅資產 (附註四、五及六)	272,307	1.7	180,700	1.3
1900	其他非流動資產(附註八)	65,393	0.4	69,293	0.5
15XX	非流動資產淨額	3,116,371	19.5	3,198,054	22.6
1XXX	資產總額	\$ 15,930,272	100.0	\$ 14,145,293	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 110 年及 109 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	110 年 12 月 31 日		109 年 12 月 31 日	
		金額	%	金額	%
負 債					
21XX	流動負債				
2100	短期借款(附註六、七、八及九)	\$ 2,546,193	16.0	\$ 1,694,956	12.0
2110	應付短期票券(附註六、七、八及九)	5,796,154	36.4	5,499,545	38.9
2130	合約負債-流動 (附註四、六、七及九)	1,951,149	12.3	1,560,707	11.0
2150	應付票據	14,647	0.1	27,236	0.2
2160	應付票據-關係人(附註七)	159,289	1.0	67,909	0.5
2170	應付帳款	4,935	—	1,645	—
2180	應付帳款-關係人(附註七)	554,565	3.5	240,897	1.7
2200	其他應付款(附註四)	56,966	0.4	38,536	0.3
2230	本期所得稅負債(附註四)	22,358	0.1	19,684	0.1
2250	負債準備-流動(附註四及六)	3,199	—	1,941	—
2280	租賃負債-流動 (附註四及六)	15,359	0.1	15,352	0.1
2399	其他流動負債-其他(附註六)	30,911	0.2	12,743	0.1
21XX	流動負債合計	11,155,725	70.1	9,181,151	64.9
25XX	非流動負債				
2580	租賃負債-非流動 (附註四及六)	459,568	2.9	474,859	3.3
2640	淨確定福利負債-非流動 (附註四、五及六)	6,805	—	7,412	0.1
2645	存入保證金	29,608	0.2	26,795	0.2
25XX	非流動負債合計	495,981	3.1	509,066	3.6
2XXX	負債總額	11,651,706	73.2	9,690,217	68.5
權 益					
31XX	歸屬於母公司業主之權益				
3100	股本(附註六)	2,645,913	16.6	2,645,913	18.7
3200	資本公積(附註六)	304,768	1.9	300,255	2.1
3300	保留盈餘(附註六)				
3310	法定盈餘公積	764,113	4.8	759,651	5.4
3350	未分配盈餘	589,118	3.7	774,603	5.5
3500	庫藏股票(附註四及六)	(25,346)	(0.2)	(25,346)	(0.2)
3XXX	權益總額	4,278,566	26.8	4,455,076	31.5
	負債及權益總額	\$ 15,930,272	100.0	\$ 14,145,293	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 110 年度及 109 年度

單位：新台幣仟元
 (除每股盈餘為新台幣元外)

代碼	項目	110年度		109年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註四、六及七)	\$ 448,037	100.0	\$ 456,612	100.0
5000	營業成本(附註六及七)	317,776	70.9	288,248	63.1
5900	營業毛利	130,261	29.1	168,364	36.9
5920	已實現銷貨利益	623	-	623	0.1
5950	營業毛利淨額	130,884	29.1	168,987	37.0
6000	營業費用(附註七)				
6100	推銷費用	112,749	25.2	99,707	21.8
6200	管理費用	59,320	13.2	65,113	14.3
6000	營業費用合計	172,069	38.4	164,820	36.1
6900	營業利益	(41,185)	(9.3)	4,167	0.9
7000	營業外收入及支出				
7100	利息收入(附註六)	5,791	1.3	6,583	1.4
7010	其他收入(附註六及七)	24,536	5.5	54,596	12.0
7020	其他利益及損失(附註六)	(5,603)	(1.3)	(90)	-
7050	財務成本(附註四及六)	(42,261)	(9.4)	(27,718)	(6.1)
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)	(52,003)	(11.6)	4,296	0.9
7000	營業外收入及支出合計	(69,540)	(15.5)	37,667	8.2
7900	稅前淨利	(110,725)	(24.8)	41,834	9.1
7950	所得稅費用(利益)(附註四、五及	(60,844)	(13.6)	(2,565)	(0.6)
8200	本期淨利	(49,881)	(11.2)	44,399	9.7
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	1,729	0.4	300	0.1
8349	與不重分類之項目相關之所得稅(利益)(附註六)	(575)	(0.1)	81	-
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	1,154	0.3	219	0.1
8500	本期綜合損益總額	\$ (48,727)	(10.9)	\$ 44,618	9.8
	每股盈餘(附註四及六)				
9750	基本每股盈餘	\$ (0.20)		\$ 0.17	

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110年及109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
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	4,462	(4,462)	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(132,296)	-	(132,296)
發放子公司股利視同未發放	-	4,499	-	-	-	4,499
以往年度未發放股利喪失請求權	-	14	-	-	-	14
110年度淨利	-	-	-	(49,881)	-	(49,881)
110年度稅後其他綜合損益	-	-	-	1,154	-	1,154
民國110年12月31日餘額	\$ 2,645,913	\$ 304,768	\$ 764,113	\$ 589,118	\$ (25,346)	\$ 4,278,566




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110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	110年度	109年度
營業活動之現金流量		
本期稅前淨利	\$ (110,725)	\$ 41,834
調整項目		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	73,838	101,430
攤銷費用	230	217
股利收入	(721)	(361)
利息收入	(5,791)	(6,583)
利息費用	42,261	27,718
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	52,003	(4,296)
未實現銷貨利益	(623)	(623)
其他收入	(3,452)	(26,910)
其他損失	235	-
處份及報廢不動產、廠房及設備及投資性不動產損失	602	90
調整項目合計	158,582	90,682
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	(3,605)	1,022
應收帳款	(37,683)	246,343
應收帳款-關係人	(3,564)	2,921
其他應收款	54	31
存貨	(1,476,083)	(3,928,673)
預付款項	(49,930)	(20,942)
其他流動資產	(197,356)	540,031
取得合約之增額成本-流動	(25,311)	(91,821)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(1,793,478)	(3,251,088)
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債	390,442	524,910
應付票據	(12,582)	18,534
應付票據-關係人	91,380	(36,222)
應付帳款	3,290	(2,166)
應付帳款-關係人	313,668	206,123
其他應付款	17,334	(57,952)
其他流動負債	19,441	(104,829)
淨確定福利負債-非流動	(24)	(127)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	822,949	548,271
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(970,529)	(2,702,817)

(接次頁)

(承前頁)

項 目	110年度	109年度
營運產生之現金流出	(922,672)	(2,570,301)
收取之股利	14,805	31,338
收取之利息	1,421	2,202
支付之利息	(44,258)	(26,279)
支付之所得稅	(28,435)	(20,137)
營業活動之淨現金流出	(979,139)	(2,583,177)
投資活動之現金流量		
取得不動產、廠房及設備	(687)	(648)
取得投資性不動產	(2,232)	(2,624)
存出保證金減少	(8)	-
取得無形資產	(252)	(252)
預付設備款增加	(678)	(3,907)
投資活動之淨現金流出	(3,857)	(7,431)
籌資活動之現金流量		
短期借款增加	851,238	637,802
應付短期票券增加	299,700	2,041,700
租賃負債本金償還數	(13,048)	(43,658)
存入保證金增加	3,942	881
發放現金股利	(132,296)	(122,496)
庫藏股票買回成本	-	15
籌資活動之淨現金流入	1,009,536	2,514,244
本期現金及約當現金增加(減少)數	26,540	(76,364)
期初現金及約當現金餘額	47,403	123,767
期末現金及約當現金餘額	\$ 73,943	\$ 47,403

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
一一〇年度盈餘分配表

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

637,848,467

加：其他綜合損益(確定福利計劃之精算損益)

1,153,859

110 年度稅後淨損

(49,881,387)

可供分配盈餘

589,120,939

二. 分配項目：

現金股利(每股 0.3 元)

79,377,380

分配項目合計

79,377,380

三. 期末未分配盈餘

509,743,559

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
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；超過新台幣十億元者，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，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</p>	<p>配合中華民國111年1月28日金管證發字第1110380465號令辦理及公司實務需要</p>

<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告現值且未逾六個月者，得由原專業估價者出具意見書。 （五）本公司除採用限定價</p>	<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<u>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</u>，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>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並於取得估價報告之日起算二週內取得本條第四項第(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>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>	
第七條	<p>取得或處分有價證券投資處理程序</p> <p>一、評估及作業程序</p> <p>本公司長、短期有價證券之購買與出售，悉依本公司內部控制制度投資循環作業辦理。</p> <p>二、交易條件及授權額度之決定程序</p> <p>(一)於集中交易市場或證券商營業處所為之有價證券買賣，應由負責單位依市場行情研判決定之，同時提出有價證券分析報告，其投資金額在新台幣壹億元(含)以下者，由董事長核可並於事後最近一次董事會中提會報備；其金額超過新台幣壹億元或單一投資標的在新台幣伍仟萬元(不含)以上時，應經董事會通過後始得為之。</p> <p>(二)非於集中交易市場或證券商營業處所為之有價證券買賣，應於事實發生日前取具標的公司最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表作為評估交易價格之參考，考量其每股淨值、獲利能力及未來發展潛力等，其金額在新台幣伍仟萬元(含)以下者由董事長核可並於事後最近一次董事會中提會報備，同時提出長、短期有價證券未實現利益或損失分析報</p>	<p>取得或處分有價證券投資處理程序</p> <p>一、評估及作業程序</p> <p>本公司長、短期有價證券之購買與出售，悉依本公司內部控制制度投資循環作業辦理。</p> <p>二、交易條件及授權額度之決定程序</p> <p>(一)於集中交易市場或證券商營業處所為之有價證券買賣，應由負責單位依市場行情研判決定之，同時提出有價證券分析報告，其投資金額在新台幣壹億元(含)以下者，由董事長核可並於事後最近一次董事會中提會報備；其金額超過新台幣壹億元或單一投資標的投資餘額在新台幣伍仟萬元(不含)以上時，應經董事會通過後始得為之。</p> <p>(二)非於集中交易市場或證券商營業處所為之有價證券買賣，應於事實發生日前取具標的公司最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表作為評估交易價格之參考，考量其每股淨值、獲利能力及未來發展潛力等，其金額在新台幣伍仟萬元(含)以下者由董事長核可並於事後最近一次董事會中提會報備，同時提出長、短期有價證券</p>	<p>配合中華民國111年1月28日金管證發字第1110380465號令辦理及公司實務需要</p>

	<p>告；其金額超過新台幣伍仟萬元者，另須提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紀錄或書面聲明，公司並應將董事異議資料送各審計委員會成員。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，應於董事會議事錄載明。</p> <p>三、執行單位 本公司長、短期有價證券投資時，應依前項核決權限呈核後，由財務部負責執行。</p> <p>四、取得專家意見 (一)本公司取得或處分有價證券且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，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見。但該有價證券具活絡市場之公開報價或金融監督管理委員會另有規定者，不在此限。 (二)本公司若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>未實現利益或損失分析報告；其金額超過新台幣伍仟萬元者，另須提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紀錄或書面聲明，公司並應將董事異議資料送各審計委員會成員。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，應於董事會議事錄載明。</p> <p>三、執行單位 本公司長、短期有價證券投資時，應依前項核決權限呈核後，由財務部負責執行。</p> <p>四、取得專家意見 (一)本公司取得或處分有價證券且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，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見。<u>會計師若需採用專家報告者，應依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。</u>但該有價證券具活絡市場之公開報價或金融監督管理委員會另有規定者，不在此限。 (二)本公司若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>	
第八條	<p>向關係人取得或處分資產之處理程序</p> <p>一、本公司與關係人取得或處分資產，除依第六條取得或處分不動產或設備或其使用權資產處理程序辦理外，尚應依以下規定辦理相關決議程序及評估交易條件合理性等事項外，交易金額達公司總資產百分之十以上</p>	<p>向關係人取得或處分資產之處理程序</p> <p>一、本公司與關係人取得或處分資產，除依第六條取得或處分不動產或設備或其使用權資產處理程序辦理外，尚應依以下規定辦理相關決議程序及評估交易條件合理性等事項外，交易金額達公司總資產百分之十以上者，</p>	<p>配合中華民國111年1月28日金管證發字第1110380465號令辦理</p>

<p>者，亦應依規定取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見。</p> <p>前項交易金額之計算，應依第九條之一規定辦理。有關總資產百分之十之規定，以證券發行人財務報告編製準則規定之本公司最近期個體財務報告中之總資產金額計算。另外在判斷交易對象是否為關係人時，除注意其法律形式外，並應考慮實質關係。</p> <p>二、評估及作業程序</p> <p>本公司向關係人取得或處分不動產或其使用權資產，或與關係人取得或處分不動產或其使用權資產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上者，除買賣國內公債、附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金外，應將下列資料，提交審計委員會及董事會通過後，始得簽訂交易契約及支付款項：</p> <p>(一)取得或處分資產之目的、必要性及預計效益。</p> <p>(二)選定關係人為交易對象之原因。</p> <p>(三)向關係人取得不動產或其使用權資產，依本條第三項第(一)款及第四項規定評估預定交易條件合理性之相關資料。</p> <p>(四)關係人原取得日期及價格、交易對象及其與公司和關係人之關係等事項。</p> <p>(五)預計訂約月份開始之未來一年各月份現金收支預測表，並評估交易之必要性及資金運用之合理性。</p> <p>(六)依規定取得之專業估價者出具之估價報告，或會計師意見。</p> <p>(七)本次交易之限制條件及</p>	<p>亦應依規定取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見。</p> <p>前項交易金額之計算，應依第九條之一規定辦理。有關總資產百分之十之規定，以證券發行人財務報告編製準則規定之本公司最近期個體財務報告中之總資產金額計算。另外在判斷交易對象是否為關係人時，除注意其法律形式外，並應考慮實質關係。</p> <p>二、評估及作業程序</p> <p>本公司向關係人取得或處分不動產或其使用權資產，或與關係人取得或處分不動產或其使用權資產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上者，除買賣國內公債、附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金外，應將下列資料，提交審計委員會及董事會通過後，始得簽訂交易契約及支付款項：</p> <p>(一)取得或處分資產之目的、必要性及預計效益。</p> <p>(二)選定關係人為交易對象之原因。</p> <p>(三)向關係人取得不動產或其使用權資產，依本條第三項第(一)款及第四項規定評估預定交易條件合理性之相關資料。</p> <p>(四)關係人原取得日期及價格、交易對象及其與公司和關係人之關係等事項。</p> <p>(五)預計訂約月份開始之未來一年各月份現金收支預測表，並評估交易之必要性及資金運用之合理性。</p> <p>(六)依規定取得之專業估價者出具之估價報告，或會計師意見。</p> <p>(七)本次交易之限制條件及</p>
---	---

<p>其他重要約定事項。</p> <p>本公司與子公司間，或其直接或間接持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司彼此間從事下列交易，董事會得依第六條第二項授權董事長在一定額度內先行決行，事後再提報最近期之董事會追認：</p> <p>(一)、取得或處分供營業使用之設備或其使用權資產。</p> <p>(二)、取得或處分供營業使用之不動產使用權資產。</p> <p>本公司有第二項交易，交易金額達公司總資產百分之十以上者，應將第二項所列各款資料提交股東會通過後，始得簽訂交易契約及支付款項。但母子公司彼此間交易，不在此限。</p> <p>第二項及前項交易金額之計算，應依本處理程序第十三條第七款規定辦理，且所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，已依本處理程序規定提交股東會、審計委員會及董事會通過部分免再計入。</p> <p>三、交易成本之合理性評估</p> <p>(一)本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，應按下列方法評估交易成本之合理性：</p> <p>1. 按關係人交易價格加計必要資金利息及買方依法應負擔之成本。所稱必要資金利息成本，以公司購入資產年度所借款項之加權平均利率為準設算之，惟其不得高於財政部公布之非金融業最高借款利率。</p> <p>2. 關係人如曾以該標的物向金融機構設定抵押借款者，金融機構對該標的物之貸放評估總值，惟金融機構對該標的物之實際貸放累計值應達貸放評估總值之七成以上及貸放期間已逾一年以上。但金融機構與交易之一方互為關係人者，不適用之。</p> <p>(二)合併購買或租賃同一標的之土地及房屋者，得就土地及房屋分別按前項所列任一方法評估交易成本。</p> <p>(三)本公司向關係人取得不</p>	<p>其他重要約定事項。</p> <p>前項交易金額之計算，應依本處理程序第十三條第一項規定辦理，且所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，已依本處理程序規定提交審計委員會及董事會通過部分免再計入。</p> <p>本公司與子公司間，或其直接或間接持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司彼此間從事下列交易，董事會得依第六條第二項授權董事長在一定額度內先行決行，事後再提報最近期之董事會追認：</p> <p>(一)、取得或處分供營業使用之設備或其使用權資產。</p> <p>(二)、取得或處分供營業使用之不動產使用權資產。</p> <p>三、交易成本之合理性評估</p> <p>(一)本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，應按下列方法評估交易成本之合理性：</p> <p>1. 按關係人交易價格加計必要資金利息及買方依法應負擔之成本。所稱必要資金利息成本，以公司購入資產年度所借款項之加權平均利率為準設算之，惟其不得高於財政部公布之非金融業最高借款利率。</p> <p>2. 關係人如曾以該標的物向金融機構設定抵押借款者，金融機構對該標的物之貸放評估總值，惟金融機構對該標的物之實際貸放累計值應達貸放評估總值之七成以上及貸放期間已逾一年以上。但金融機構與交易之一方互為關係人者，不適用之。</p> <p>(二)合併購買或租賃同一標的之土地及房屋者，得就土地及房屋分別按前項所列任一方法評估交易成本。</p> <p>(三)本公司向關係人取得不</p>	
--	--	--

<p>達貸放評估總值之七成以上及貸放期間已逾一年以上。但金融機構與交易之一方互為關係人者，不適用之。</p> <p>(二)合併購買或租賃同一標的之土地及房屋者，得就土地及房屋分別按前項所列任一方法評估交易成本。</p> <p>(三)本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，依本條第三項第(一)款及第(二)款規定評估不動產或其使用權資產成本，並應洽請會計師複核及表示具體意見。</p> <p>(四)本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，有下列情形之一者，應依本條第二項規定辦理，不適用本條第三項(一)、(二)、(三)款規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 關係人係因繼承或贈與而取得不動產或其使用權資產。 2. 關係人訂約取得不動產或其使用權資產時間距本交易訂約日已逾五年。 3. 與關係人簽訂合建契約，或自地委建、租地委建等委請關係人興建不動產而取得不動產。 4. 本公司與子公司，或其直接或間接持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司彼此間，取得供營業使用之不動產使用權資產。 <p>四、本公司向關係人取得不動產或其使用權資產依本條第三項第(一)、(二)款規定評估結果均較交易價格為低時，應依本條第五項規定辦理。但如因下列情形，並提出客觀證據及取具不動產專業估價者與會計師之具體合理性意見者，不在此限：</p> <p>(一)關係人係取得素地或租地再行興建者，得舉證符合</p>	<p>動產或其使用權資產，依本條第三項第(一)款及第(二)款規定評估不動產或其使用權資產成本，並應洽請會計師複核及表示具體意見。</p> <p>(四)本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，有下列情形之一者，應依本條第三項(一)、(二)、(三)款規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 關係人係因繼承或贈與而取得不動產或其使用權資產。 2. 關係人訂約取得不動產或其使用權資產時間距本交易訂約日已逾五年。 3. 與關係人簽訂合建契約，或自地委建、租地委建等委請關係人興建不動產而取得不動產。 4. 本公司與子公司，或其直接或間接持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司彼此間，取得供營業使用之不動產使用權資產。 <p>四、本公司向關係人取得不動產或其使用權資產依本條第三項第(一)、(二)款規定評估結果均較交易價格為低時，應依本條第五項規定辦理。但如因下列情形，並提出客觀證據及取具不動產專業估價者與會計師之具體合理性意見者，不在此限：</p> <p>(一)關係人係取得素地或租地再行興建者，得舉證符合下列條件之一者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 素地依前條規定之方法評估，房屋則按關係人之營建成本加計合理營建利潤，其合計數逾實際交易價格者。所稱合理營建利潤，應以最近三年度關係人營建部門之平均營業毛利率或財政部公布之最近期建設業毛利率孰
---	--

<p>下列條件之一者：</p> <p>1. 素地依前條規定之方法評估，房屋則按關係人之營建成本加計合理營建利潤，其合計數逾實際交易價格者。所稱合理營建利潤，應以最近三年度關係人營建部門之平均營業毛利率或財政部公布之最近期建設業毛利率孰低者為準。</p> <p>2. 同一標的房地之其他樓層或鄰近地區一年內之其他非關係人交易案例，其面積相近，且交易條件經按不動產買賣或租賃慣例應有之合理樓層或地區價差評估後條件相當者。</p> <p>(二)本公司舉證向關係人購入之不動產或租賃取得不動產使用權資產，其交易條件與鄰近地區一年內之其他非關係人交易案例相當且面積相近者。前述所稱鄰近地區交易案例，以同一或相鄰街廓且距離交易標的物方圓未逾五百公尺或其公告現值相近者為原則；所稱面積相近，則以其他非關係人交易案例之面積不低於交易標的物面積百分之五十為原則；所稱一年內係以本次取得不動產或其使用權資產事實發生之日為基準，往前追溯推算一年。</p> <p>五、本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，如經按本條第三項及第四項規定評估結果均較交易價格為低者，應辦理下列事項。且經前述規定提列特別盈餘公積者，應俟高價購入或承租之資產已認列跌價損失或處分或終止租約或為適當補償或恢復原狀，或有其他證據確定無不合理者，並經主管機關同意後，始得動用該特別盈餘公積。</p> <p>(一)本公司應就不動產或其</p>	<p>低者為準。</p> <p>2. 同一標的房地之其他樓層或鄰近地區一年內之其他非關係人交易案例，其面積相近，且交易條件經按不動產買賣或租賃慣例應有之合理樓層或地區價差評估後條件相當者。</p> <p>(二)本公司舉證向關係人購入之不動產或租賃取得不動產使用權資產，其交易條件與鄰近地區一年內之其他非關係人交易案例相當且面積相近者。前述所稱鄰近地區交易案例，以同一或相鄰街廓且距離交易標的物方圓未逾五百公尺或其公告現值相近者為原則；所稱面積相近，則以其他非關係人交易案例之面積不低於交易標的物面積百分之五十為原則；所稱一年內係以本次取得不動產或其使用權資產事實發生之日為基準，往前追溯推算一年。</p> <p>五、本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，如經按本條第三項及第四項規定評估結果均較交易價格為低者，應辦理下列事項。且經前述規定提列特別盈餘公積者，應俟高價購入或承租之資產已認列跌價損失或處分或終止租約或為適當補償或恢復原狀，或有其他證據確定無不合理者，並經主管機關同意後，始得動用該特別盈餘公積。</p> <p>(一)本公司應就不動產或其使用權資產交易價格與評估成本間之差額，依證券交易法第四十一條第一項規定提列特別盈餘公積，不得予以分派或轉增資配股。對本公司之投資採權益法評價之投資者如為公開發行公司，亦應就該提列數額按持股比例依證券交易法第四十一條第</p>	
--	--	--

	<p>使用權資產交易價格與評估成本間之差額，依證券交易法第四十一條第一項規定提列特別盈餘公積，不得予以分派或轉增資配股。對本公司之投資採權益法評價之投資者如為公開發行公司，亦應就該提列數額按持股比例依證券交易法第四十一條第一項規定提列特別盈餘公積。</p> <p>(二)審計委員會成員應依公司法第二百十八條規定辦理。</p> <p>(三)應將本條第五項第(一)款及第(二)款處理情形提報股東會，並將交易詳細內容揭露於年報及公開說明書。本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，若有其他證據顯示交易有不合營業常規之情事者，亦應依本條第五項規定辦理。</p>	<p>一項規定提列特別盈餘公積。</p> <p>(二)審計委員會成員應依公司法第二百十八條規定辦理。</p> <p>(三)應將本條第五項第(一)款及第(二)款處理情形提報股東會，並將交易詳細內容揭露於年報及公開說明書。本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，若有其他證據顯示交易有不合營業常規之情事者，亦應依本條第五項規定辦理。</p>	
第九條	<p>取得或處分無形資產或其使用權資產或會員證之處理程序</p> <p>一、評估及作業程序</p> <p>本公司取得或處分無形資產或其使用權資產或會員證，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)取得或處分會員證，應參考市場公平市價，決議交易條件及交易價格，作成分析報告提報董事長，其金額在新台幣參佰萬元以下者，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；超過新台幣參佰萬元者，另須提經董事會通過後始得為之。</p> <p>(二)取得或處分無形資產或其使用權資產，應參考專家評估報告或市場公平市價，決議交易條件及交易價格，作成分析報告提報董事長，</p>	<p>取得或處分無形資產或其使用權資產或會員證之處理程序</p> <p>一、評估及作業程序</p> <p>本公司取得或處分無形資產或其使用權資產或會員證，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)取得或處分會員證，應參考市場公平市價，決議交易條件及交易價格，作成分析報告提報董事長，其金額在新台幣參佰萬元以下者，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；超過新台幣參佰萬元者，另須提經董事會通過後始得為之。</p> <p>(二)取得或處分無形資產或其使用權資產，應參考專家評估報告或市場公平市價，決議交易條件及交易價格，作成分析報告提報董事長，</p>	<p>配合中華民國111年1月28日金管證發字第1110380465號令辦理</p>

	<p>其金額在新台幣貳仟萬元以下者，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；超過新台幣貳仟萬元者，另須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，應於董事會議事錄載明。</p> <p>三、執行單位 本公司取得或處分無形資產或其使用權資產或會員證時，應依前項核決權限呈核決後，由使用部門及財務部或行政部門負責執行。</p> <p>四、取得專家意見 (一) 本公司取得或處分會員證之交易金額達新臺幣參佰萬元以上者應請專家出具鑑價報告。 (二) 本公司取得或處分無形資產或其使用權資產之交易金額達新臺幣貳仟萬元以上者應請專家出具鑑價報告。 (三) 本公司取得或處分無形資產或其使用權資產或會員證之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，除與國內政府機關交易外，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見。</p>	<p>其金額在新台幣貳仟萬元以下者，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；超過新台幣貳仟萬元者，另須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，應於董事會議事錄載明。</p> <p>三、執行單位 本公司取得或處分無形資產或其使用權資產或會員證時，應依前項核決權限呈核決後，由使用部門及財務部或行政部門負責執行。</p> <p>四、取得專家意見 (一) 本公司取得或處分會員證之交易金額達新臺幣參佰萬元以上者應請專家出具鑑價報告。 (二) 本公司取得或處分無形資產或其使用權資產之交易金額達新臺幣貳仟萬元以上者應請專家出具鑑價報告。 (三) 本公司取得或處分無形資產或其使用權資產或會員證之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，除與國內政府機關交易外，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見。<u>會計師並應依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。</u></p>	
第十三條	<p>資訊公開揭露程序 一、應公告申報項目及公告申報標準 (一) 向關係人取得或處分不動產或其使用權資產，或與關係人為取得或處分不動產</p>	<p>資訊公開揭露程序 一、應公告申報項目及公告申報標準 (一) 向關係人取得或處分不動產或其使用權資產，或與關係人為取得或處分不動產</p>	<p>配合中華民國111年1月28日金管證發字第1110380465號令辦理</p>

<p>或其使用權資產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上。但買賣國內公債、附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金，不在此限。</p> <p>(二)進行合併、分割、收購或股份受讓。參與合併、分割、收購或股份受讓之上市或股票在證券商營業處所買賣之公司，應於董事會決議通過之即日起算二日內，將人員基本資料、重要事項日期，依規定格式申報備查。</p> <p>(三)取得或處分供營業使用之設備或其使用權資產，且其交易對象非為關係人，交易金額並達下列規定之一： 1. 公司實收資本額未達新臺幣一百億元，交易金額達新臺幣五億元以上。 2. 公司實收資本額達新臺幣一百億元以上，交易金額達新臺幣十億元以上。</p> <p>(四)經營營建業務之公司取得或處分供營建使用之不動產或其使用權資產且其交易對象非為關係人，交易金額達新臺幣五億元以上。</p> <p>(五)以自地委建、租地委建、合建分屋、合建分成、合建分售方式取得不動產，且其交易對象非為關係人，公司預計投入之交易金額達新臺幣五億元以上。</p> <p>(六)除前五款以外之資產交易、金融機構處分債權或從事大陸地區投資，其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。但下列情形不在此限： 1. 買賣國內公債或信用評等不低於我國主權評等等級之外國公債。 2. 以投資為專業者，於證券</p>	<p>或其使用權資產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上。但買賣國內公債、附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金，不在此限。</p> <p>(二)進行合併、分割、收購或股份受讓。參與合併、分割、收購或股份受讓之上市或股票在證券商營業處所買賣之公司，應於董事會決議通過之即日起算二日內，將人員基本資料、重要事項日期，依規定格式申報備查。</p> <p>(三)取得或處分供營業使用之設備或其使用權資產，且其交易對象非為關係人，交易金額並達下列規定之一： 1. 公司實收資本額未達新臺幣一百億元，交易金額達新臺幣五億元以上。 2. 公司實收資本額達新臺幣一百億元以上，交易金額達新臺幣十億元以上。</p> <p>(四)經營營建業務之公司取得或處分供營建使用之不動產或其使用權資產且其交易對象非為關係人，交易金額達新臺幣五億元以上。</p> <p>(五)以自地委建、租地委建、合建分屋、合建分成、合建分售方式取得不動產，且其交易對象非為關係人，公司預計投入之交易金額達新臺幣五億元以上。</p> <p>(六)除前五款以外之資產交易、金融機構處分債權或從事大陸地區投資，其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。但下列情形不在此限： 1. 買賣國內公債。 2. 以投資為專業者，於證券交易所或證券商營業處所為之有價證券買賣，或於初</p>
--	--

<p>交易所或證券商營業處所所為之有價證券買賣，或於初級市場認購外國公債或募集發行之普通公司債及未涉及股權之一般金融債券(不含次順位債券)，或申購或買回證券投資信託基金或期貨信託基金，或申購或賣回指數投資證券，或證券商因承銷業務需要、擔任興櫃公司輔導推薦證券商依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心規定認購之有價證券。</p> <p>3. 買賣附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金。</p> <p>(七)前六款交易金額之計算方式如下，且所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，已依規定公告部分免再計入。</p> <p>1. 每筆交易金額。</p> <p>2. 一年內累積與同一相對人取得或處分同一性質標的交易之金額。</p> <p>3. 一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一開發計畫不動產或其使用權資產之金額。</p> <p>4. 一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一有價證券之金額。</p> <p>二、辦理公告及申報之時限 本公司取得或處分資產，具有本條第一項應公告項目且交易金額達本條應公告申報標準者，應於事實發生之日起算二日內辦理公告申報。</p> <p>三、公告申報程序 (一)本公司應將相關資訊於主管機關指定網站辦理公告申報。 (二)本公司依規定應公告項目如於公告時有錯誤或缺漏而應於知悉之日起算二日</p>	<p>級市場認購募集發行之普通公司債及未涉及股權之一般金融債券(不含次順位債券)，或申購或買回證券投資信託基金或期貨信託基金，或證券商因承銷業務需要、擔任興櫃公司輔導推薦證券商依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心規定認購之有價證券。</p> <p>3. 買賣附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金。</p> <p>(七)前六款交易金額之計算方式如下，且所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，已依規定公告部分免再計入。</p> <p>1. 每筆交易金額。</p> <p>2. 一年內累積與同一相對人取得或處分同一性質標的交易之金額。</p> <p>3. 一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一開發計畫不動產或其使用權資產之金額。</p> <p>4. 一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一有價證券之金額。</p> <p>二、辦理公告及申報之時限 本公司取得或處分資產，具有本條第一項應公告項目且交易金額達本條應公告申報標準者，應於事實發生之日起算二日內辦理公告申報。</p> <p>三、公告申報程序 (一)本公司應將相關資訊於主管機關指定網站辦理公告申報。 (二)本公司依規定應公告項目如於公告時有錯誤或缺漏而應於知悉之日起算二日內將全部項目重行公告申報。 (三)本公司取得或處分資</p>
---	---

	<p>內將全部項目重行公告申報。</p> <p>(三)本公司取得或處分資產，應將相關契約、議事錄、備查簿、估價報告、會計師、律師或證券承銷商之意見書備置於本公司，除其他法律另有規定者外，至少保存五年。</p> <p>(四)本公司依本條規定公告申報之交易後，有下列情形之一者，應於事實發生之日起算二日內將相關資訊於主管機關指定網站辦理公告申報：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 原交易簽訂之相關契約有變更、終止或解除情事。 2. 合併、分割、收購或股份受讓未依契約預定日程完成。 3. 原公告申報內容有變更。 <p>四、公告格式</p> <p>(一)本公司於海內外集中交易市場或櫃檯買賣中心買賣有價證券，應公告事項與內容之公告格式如附件二。</p> <p>(二)以自地委建、合建分屋、合建分成、合建分售方式取得不動產，應公告事項與內容之公告格式如附件三。</p> <p>(三)取得或處分不動產、設備或其使用權資產之公告格式如附件四。</p> <p>(四)非於集中交易市場或證券商營業處所所為之有價證券、無形資產或其使用權資產、會員證買賣及金融機構處分債權之公告格式如附件五。</p> <p>(五)赴大陸地區投資之公告格式如附件六。</p> <p>(六)進行合併、分割、收購或股份受讓之公告格式如附件七。</p>	<p>產，應將相關契約、議事錄、備查簿、估價報告、會計師、律師或證券承銷商之意見書備置於本公司，除其他法律另有規定者外，至少保存五年。</p> <p>(四)本公司依本條規定公告申報之交易後，有下列情形之一者，應於事實發生之日起算二日內將相關資訊於主管機關指定網站辦理公告申報：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 原交易簽訂之相關契約有變更、終止或解除情事。 2. 合併、分割、收購或股份受讓未依契約預定日程完成。 3. 原公告申報內容有變更。 <p>四、公告格式</p> <p>(一)本公司於海內外集中交易市場或櫃檯買賣中心買賣有價證券，應公告事項與內容之公告格式如附件二。</p> <p>(二)以自地委建、合建分屋、合建分成、合建分售方式取得不動產，應公告事項與內容之公告格式如附件三。</p> <p>(三)取得或處分不動產、設備或其使用權資產之公告格式如附件四。</p> <p>(四)非於集中交易市場或證券商營業處所所為之有價證券、無形資產或其使用權資產、會員證買賣及金融機構處分債權之公告格式如附件五。</p> <p>(五)赴大陸地區投資之公告格式如附件六。</p> <p>(六)進行合併、分割、收購或股份受讓之公告格式如附件七。</p>	
第十八條	本處理程序訂於中華民國八十六年三月二十五日。 第一次修訂於中華民國八十	本處理程序訂於中華民國八十六年三月二十五日。 第一次修訂於中華民國八十	增列本次修訂日期

<p>八年十一月十一日。 第二次修訂於中華民國八十八年十二月二十七日。 第三次修訂於中華民國八十九年十月二十七日。 第四次修訂於中華民國九十二年六月十六日。 第五次修訂於中華民國九十三年五月三十一日。 第六次修訂於中華民國九十五年五月三十日。 第七次修訂於中華民國九十六年六月十二日。 第八次修訂於中華民國九十八年六月十六日。 第九次修訂於中華民國一〇一年六月十三日。 第十次修訂於中華民國一〇三年六月六日。 第十一次修訂於中華民國一〇六年六月十三日。 第十二次修訂於中華民國一〇八年六月六日。 第十三次修訂於中華民國一〇九年六月九日。 第十四次修訂於中華民國一一一年六月八日。</p>	<p>八年十一月十一日。 第二次修訂於中華民國八十八年十二月二十七日。 第三次修訂於中華民國八十九年十月二十七日。 第四次修訂於中華民國九十二年六月十六日。 第五次修訂於中華民國九十三年五月三十一日。 第六次修訂於中華民國九十五年五月三十日。 第七次修訂於中華民國九十六年六月十二日。 第八次修訂於中華民國九十八年六月十六日。 第九次修訂於中華民國一〇一年六月十三日。 第十次修訂於中華民國一〇三年六月六日。 第十一次修訂於中華民國一〇六年六月十三日。 第十二次修訂於中華民國一〇八年六月六日。 第十三次修訂於中華民國一〇九年六月九日。</p>	
---	--	--