

股票代碼： 5525

查詢本手冊網址：<http://mops.twse.com.tw>



**順天建設股份有限公司**  
SWEETEN REAL ESTATE DEVELOPMENT CO., LTD.

一一二年股東常會

議 事 手 冊

開會日期：中華民國一一二年五月三十一日

召開方式：實體股東會

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)

# 順天建設股份有限公司

## 一一二年股東常會

### 議事手冊目錄

	頁次
壹、開會程序 .....	1
貳、會議議程 .....	2
參、報告事項 .....	3
肆、承認事項 .....	3
伍、討論事項 .....	4
陸、臨時動議 .....	4
柒、附件	
一、一一一年度營業報告書 .....	5~8
二、一一一年度審計委員會查核報告書 .....	9
三、一一一年度財務報表 .....	10~29
四、一一一年度盈餘分配表 .....	30
五、公司章程修正前後條文對照表 .....	31
捌、附錄	
一、公司章程(修正前) .....	32~35
二、股東會議事規則 .....	36~37
三、全體董事持股情形 .....	38

順天建設股份有限公司  
一一二年股東常會開會程序

壹、 宣佈開會

貳、 主席致詞

參、 報告事項

肆、 承認事項

伍、 討論事項

陸、 臨時動議

柒、 散會

# 順天建設股份有限公司



## 一一二年股東常會議程

時間：中華民國一一二年五月三十一日（星期三）上午九時正

地點：台中市西屯區文心路二段 201 號 B2F(順天經貿廣場國際廳)

宣佈開會

主席致詞

報告事項

- (一) 一一一年度營業報告書，提請 公鑒
- (二) 一一一年度審計委員會查核報告書報告，提請 公鑒
- (三) 一一一年度董事及員工酬勞分配情形報告，提請 公鑒

承認事項

- (一) 一一一年度營業報告書及財務報表案，敬請 承認
- (二) 一一一年度盈餘分配案，敬請 承認

討論事項

- (一) 討論辦理盈餘轉增資發行新股案，提請 公決
- (二) 修訂本公司「公司章程」案，提請 公決

臨時動議

散會

## 報告事項

**案由一：一一一年度營業報告書，提請 公鑒。**

說明：一一一年度營業報告書，請參閱本手冊第 5~8 頁附件一。

**案由二：一一一年度審計委員會查核報告書，提請 公鑒。**

說明：審計委員會查核報告，請參閱本手冊第 9 頁附件二。

**案由三：一一一年度董事及員工酬勞分配情形報告，提請 公鑒。**

說明：1. 本公司一一一年度未提列董事酬勞及員工酬勞前之稅前淨利為682,030,326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13,640,607元、員工酬勞為稅前淨利2%金額計13,640,607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13,640,607元、員工酬勞13,640,607元並無差異。

## 承認事項

**案由一：一一一年度營業報告書及財務報表案，敬請 承認（董事會提）**

說明：1. 本公司一一一年度財務報表（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. 一一一年度營業報告書，請參閱本手冊第 5~8 頁附件一。

3. 一一一年度財務報表，請參閱本手冊第 10~29 頁附件三。

決議：

**案由二：一一一年度盈餘分配案，敬請 承認（董事會提）**

說明：1. 本公司一一一年度盈餘分配案，業經董事會決議擬分配如下：

分派股東現金股利新台幣396,886,899元，每股配發新台幣1.5元，及分派股東股票股利158,754,760元，每仟股無償配發60股，以盈餘轉增資發行新股方式辦理。

2. 一一一年度盈餘分配表，請參閱本手冊第 30 頁附件四。

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

決議：

## 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. 本公司擬依據一一一年度盈餘分配案將未分配盈餘提撥新台幣158,754,760元辦理增資發行新股，每股面額新台幣10元，發行新股15,875,476股；本次增資發行新股，原股東每仟股無償配發60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158,754,760元，發行新股15,875,476股，每股10元，增資後實收資本額變更為新台幣2,804,667,420元，發行股數280,466,742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：

### 案由二：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，請參閱本手冊第31頁附件五。

決 議：

臨時動議  
散會

附件一：

## 順天建設股份有限公司 一一一年度營業報告書

2022年全球經濟因疫情期間全球供應鏈與運輸失衡所引發之通膨，以及俄烏戰爭、美中對抗等東西方陣營所引起的地緣政治因素影響，加上疫情期間搶單產生的庫存尚待消化，各國成長走勢趨緩，美國與各國央行更以升息迎戰通膨！2022下半年各國在歷經三年的疫情之後，亦逐漸走向解封，人員跨國旅行管制與日常生活漸回復正常，迎接而來的報復性旅遊與消費，進一步刺激能源與原物料價格上漲，亦加劇通膨。

國內的資本市場與房地產市場經歷了數年的多頭市場，都會精華地區土地稀缺而造成地價飆漲。近年國內新屋銷售率佳，開發商競相開工使得營建人力短缺。然通膨導致原物料成本居高不下，致營建成本大漲，預售屋房價居高不下。國內預售屋價量在2022年都來到近年的高峰。

展望2023年，美國聯準會為抑制通膨，持續美元升值及升息，導致國內資金流出。中央銀行對於房市施以選擇性信用管控措施，限縮私法人持有第二戶及特定地區房地貸款成數，並透過升息與調整行庫風險權數等金融手段，限縮房地產資金動能。政策上推動平均地權條例修法，限制預售屋轉讓及私法人購買住宅改採許可制，並嚴懲炒房。進入2023年國內房屋市場剛性自住需求當道，新建預售市場回到「價穩量平」的格局。

### 一、一一一年度營業報告

#### (一) 一一一年度營業計劃實施成果：

本公司營建個案採全部完工法，一一一年營業收入新台幣2,891,660仟元，較一一〇年增加新台幣2,443,623仟元，增幅約545.4%。一一一年營業毛利新台幣684,046仟元，較一一〇年增加新台幣553,162仟元，增幅約422.6%。

#### (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	111 年度 (個體)	110 年度 (個體)	111 年度 (合併)	110 年度 (合併)
營業收入	2,891,660	448,037	5,407,171	777,712
營業毛利淨額	684,046	130,884	1,236,711	221,663
營業利益	338,947	(41,185)	741,544	(70,474)
綜合損益	611,227	(48,727)	658,951	(55,460)

(三) 財務收支及獲利能力分析：

項 目		111 年度 (個體)	110 年度 (個體)	111 年度 (合併)	110 年度 (合併)
獲利能力	資產報酬率(%)	4.1	(0.2)	3.9	(0.2)
	權益報酬率(%)	13.4	(1.1)	14.3	(1.3)
	稅前純益佔實收資本額(%)	24.8	(4.2)	27.5	(4.6)
	純益率(%)	21.1	(11.1)	12.2	(7.3)
	每股盈餘(元)	2.39	(0.20)	2.39	(0.20)

(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，整合相關經驗反饋於新建預售住宅社區本業，針對市場條件、環境特色、客戶需求，整合累積之產業資源，以美學、生活及永續服務為特色，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、一一二年度經營計劃概要

(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. 預計一一二年度可認列主要收入來源：

預計可完工個案「順天謙華」、「順天豐華」等案及已完工「順天景美」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. 目前興建銷售中個案：

ONE 33、KING'S ROAD、順天緬華等個案，總銷金額約 156 億。



### 3. 一一二年預計推出個案：

順天新光大樓、別墅案，預計總銷約 33 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

新一波地緣政治重劃美歐、中俄等東西方陣營，產生全球化逆流。一反過去世界工廠集中生產的模式，分散製造成為新的趨勢。然國外的通膨遠高於台灣，面臨輸入性通膨壓力，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 111 年持續創新高，政策已轉向抑制炒房、健全房市。信用管制與交易限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，土地成本乃至資金成本亦持續升高的壓力下，新建預售市場不動產價格亦無回落空間。而營建成本的控制，則是獲利能力的重要指標。

112 年度住宅市場仍以剛性需求買盤為主，持續「價穩量平」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。112 年度於台中太平新光段，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，拓展大台北地區酒店式公寓高規租賃住宅市場。

#### 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

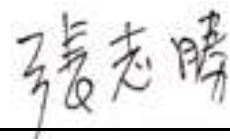
茲准 董事會造送本公司民國一一一年度營業報告書、財務報表及盈餘分配案等，其中財務報表業經建智聯合會計師事務所陳靜宜、黃祥穎會計師查核完竣，並出具查核報告。上述營業報告書、財務報表及盈餘分派案經本審計委員會審查，認為尚無不符，爰依證交法及公司法之相關規定報告如上，敬請 鑒核

此致

本公司一一二年股東常會

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 二 年 三 月 十 五 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 111 年及 110 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 111 年及 110 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 111 年及 110 年 12 月 31 日之合併財務狀況，與民國 111 年及 110 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 111 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 111 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 111 年度及 110 年度之個體財務報告，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。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。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111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 2 年 3 月 1 5 日

  
 順天建設股份有限公司及子公司  
 合併資產負債表  
 民國111年及110年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	111年12月31日		110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)	\$ 368,456	2.2	\$ 113,035	0.6
1150	應收票據淨額 (附註四及六)	6,992	—	17,225	0.1
1170	應收帳款淨額 (附註四、五及六)	146,597	0.9	126,801	0.7
1200	其他應收款(附註四)	2,170	—	170	—
130X	存貨 (附註四、五、六、八及九)	12,527,818	73.5	14,642,378	76.9
1410	預付款項	160,580	0.9	195,558	1.0
1479	其他流動資產-其他 (附註四、六及八)	351,462	2.1	872,173	4.6
1480	取得合約之增額成本-流動 (附註四)	272,893	1.6	299,229	1.6
11XX	流動資產合計	13,836,968	81.2	16,266,569	85.5
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)	12,242	0.1	11,222	0.1
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、六及八)	266,293	1.6	274,411	1.4
1755	使用權資產(附註四及六)	33,911	0.2	32,558	0.2
1760	投資性不動產淨額 (附註四、六及八)	2,533,878	14.9	2,086,971	11.0
1780	無形資產 (附註四及五)	2,816	—	1,172	—
1840	遞延所得稅資產 (附註四、五及六)	279,871	1.6	292,227	1.5
1900	其他非流動資產 (附註八)	65,838	0.4	65,826	0.3
15XX	非流動資產淨額	3,194,849	18.8	2,764,387	14.5
1XXX	資產總額	\$ 17,031,817	100.0	\$ 19,030,956	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111年及110年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	111年12月31日		110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)	\$ 2,794,714	16.4	\$ 2,559,193	13.4
2110	應付短期票券 (附註六、七、八及九)	5,665,651	33.2	8,100,898	42.6
2130	合約負債-流動 (附註四、六、七及九)	2,231,104	13.1	2,544,705	13.4
2150	應付票據	296,472	1.7	247,487	1.3
2170	應付帳款	316,331	1.9	385,721	2.0
2200	其他應付款	183,854	1.1	103,470	0.5
2230	本期所得稅負債(附註四)	49,849	0.3	32,433	0.2
2250	負債準備-流動(附註四及六)	10,925	0.1	9,211	—
2280	租賃負債-流動(附註四及六)	41,527	0.2	41,328	0.2
2300	其他流動負債(附註六)	51,541	0.3	126,883	0.7
21XX	流動負債合計	11,641,968	68.3	14,151,329	74.3
25XX	非流動負債				
2540	長期借款(附註六及七)	13,293	0.1	—	—
2580	租賃負債-非流動 (附註四及六)	467,779	2.7	484,084	2.5
2640	淨確定福利負債-非流動 (附註四、五及六)	10,124	0.1	12,363	0.1
2645	存入保證金	30,177	0.2	29,328	0.2
25XX	非流動負債合計	521,373	3.1	525,775	2.8
2XXX	負債總額	12,163,341	71.4	14,677,104	77.1
<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	15.5	2,645,913	13.9
3200	資本公積(附註六)	307,433	1.8	304,768	1.6
3300	保留盈餘(附註六)				
3310	法定盈餘公積	764,113	4.5	764,113	4.0
3350	未分配盈餘	1,120,968	6.6	589,118	3.1
3500	庫藏股票(附註四及六)	(25,346)	(0.1)	(25,346)	(0.1)
31XX	歸屬於母公司業主之權益合計	4,813,081	28.3	4,278,566	22.5
36XX	非控制權益	55,395	0.3	75,286	0.4
3XXX	權益總額	4,868,476	28.6	4,353,852	22.9
	負債及權益總額	\$ 17,031,817	100.0	\$ 19,030,956	100.0

董事長：柯興樹

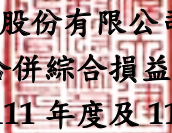


經理人：林丙申



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 111 年度及 110 年度**

單位：新台幣仟元  
 (除每股盈餘為新台幣元外)

代碼	項目	111年度		110年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註四及六)	\$ 5,407,171	100.0	\$ 777,712	100.0
5000	營業成本(附註四及六)	4,170,460	77.1	556,049	71.5
5900	營業毛利	1,236,711	22.9	221,663	28.5
6000	營業費用(附註七)				
6100	推銷費用	332,964	6.2	201,834	26.0
6200	管理費用	162,203	3.0	90,303	11.6
6000	營業費用合計	495,167	9.2	292,137	37.6
6900	營業利益(損失)	741,544	13.7	(70,474)	(9.1)
7000	營業外收入及支出				
7100	利息收入(附註六)	2,347	—	1,442	0.2
7010	其他收入(附註六)	31,963	0.6	16,569	2.1
7020	其他利益及損失(附註六)	(1,641)	—	(6,346)	(0.8)
7050	財務成本(附註四及六)	(47,903)	(0.8)	(62,406)	(8.0)
7000	營業外收入及支出合計	(15,234)	(0.2)	(50,741)	(6.5)
7900	稅前淨利(損失)	726,310	13.5	(121,215)	(15.6)
7950	所得稅費用 (附註四、五及六)	68,807	1.3	(64,601)	(8.3)
8200	本期淨利	657,503	12.2	(56,614)	(7.3)
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	2,178	—	1,729	0.2
8349	與不重分類之項目相關之所得稅 (附註六)	730	—	575	—
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	1,448	—	1,154	0.2
8500	本期綜合損益總額	\$ 658,951	12.2	\$ (55,460)	(7.1)
8600	淨利(損)歸屬於：				
8610	母公司業主	\$ 609,779	11.3	\$ (49,881)	(6.4)
8620	非控制權益	47,724	0.9	(6,733)	(0.9)
		\$ 657,503	12.2	\$ (56,614)	(7.3)
8700	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主(綜合損益)	\$ 611,227	11.3	\$ (48,727)	(6.2)
8720	非控制權益(綜合損益)	47,724	0.9	(6,733)	(0.9)
		\$ 658,951	12.2	\$ (55,460)	(7.1)
	每股盈餘(附註四及六)				
9750	基本每股盈餘	\$ 2.39		\$ (0.20)	

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111年及110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	保留盈餘		庫藏股票	總計			
			法定盈餘公積	未分配盈餘					
民國110年1月1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									
提列法定盈餘公積	—	—	4,462	(4,462)	—	—	—	—	
普通股現金股利	—	—	—	(132,296)	—	(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)	(6,733)	(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	
盈餘指撥及分配									
普通股現金股利	—	—	—	(79,377)	—	(79,377)	—	(79,377)	
發放子公司股利視同未發放	—	2,700	—	—	—	2,700	—	2,700	
其他資本公積變動數	—	(35)	—	—	—	(35)	—	(35)	
非控制權益	—	—	—	—	—	—	(67,615)	(67,615)	
111年度淨利	—	—	—	609,779	—	609,779	47,724	657,503	
111年度稅後其他綜合損益	—	—	—	1,448	—	1,448	—	1,448	
民國111年12月31日餘額	\$ 2,645,913	\$ 307,433	\$ 764,113	\$ 1,120,968	\$ (25,346)	\$ 4,813,081	\$ 55,395	\$ 4,868,476	

董事長：柯興樹

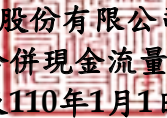


經理人：林丙申



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111年及110年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	111年度	110年度
<b>營業活動之現金流量</b>		
本期稅前淨利	\$ 726,310	\$ (121,215)
調整項目		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	106,260	106,305
攤銷費用	506	545
透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)之淨利益	(1,020)	-
利息費用	47,903	62,406
利息收入	(2,347)	(1,442)
股利收入	(324)	(721)
處分及報廢不動產、廠房及設備及投資性不動產損失	65	602
處分投資利益	(117)	-
其他收入	(8,237)	(9,894)
其他損失	-	235
調整項目合計	142,689	158,036
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
應收票據	10,233	(14,751)
應收帳款	(19,796)	(52,161)
其他應收款	(1,982)	(72)
存貨	1,607,162	(2,439,067)
預付款項	34,978	(118,720)
其他流動資產	520,711	(173,851)
取得合約之增額成本-流動	26,336	(75,341)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	2,177,642	(2,873,128)
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債	(313,601)	969,358
應付票據	48,985	53,045
應付帳款	(69,390)	254,739
其他應付款	84,059	45,103
其他流動負債	(73,613)	35,157
淨確定福利負債-非流動	(61)	(711)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(323,621)	1,356,691
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	1,854,021	(1,516,437)

(接次頁)

(承前頁)

項 目	111年度	110年度
營運產生之現金流入(流出)	2,723,020	(1,479,616)
收取之股利	324	721
收取之利息	2,329	1,444
支付之利息	(49,286)	(65,521)
支付之所得稅	(39,765)	(35,421)
營業活動之淨現金流入(流出)	2,636,622	(1,578,393)
<u>投資活動之現金流量</u>		
收回透過損益按公允價值衡量之金融資產清算款	117	-
取得不動產、廠房及設備	(2,261)	(2,195)
存出保證金(增加)減少	(12)	12
取得無形資產	(2,150)	(522)
取得投資性不動產	(2,359)	(2,918)
預付設備款增加	-	(678)
投資活動之淨現金流出	(6,665)	(6,301)
<u>籌資活動之現金流量</u>		
短期借款增加	235,521	834,237
應付短期票券增加(減少)	(2,432,100)	858,600
舉借長期借款	13,293	-
存入保證金增加	1,216	3,960
租賃負債本金償還數	(48,124)	(39,595)
現金股利	(76,677)	(127,797)
非控制權益變動數	(67,615)	-
其他資本公積減少	(50)	-
籌資活動之淨現金流入(流出)	(2,374,536)	1,529,405
本期現金及約當現金淨增加(減少)數	255,421	(55,289)
期初現金及約當現金餘額	113,035	168,324
期末現金及約當現金餘額	\$ 368,456	\$ 113,035

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 111 年及 110 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 111 年及 110 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 111 年及 110 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 111 年及 110 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 111 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 111 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。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。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 111 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 2 年 3 月 1 5 日

  
 順天建設股份有限公司  
 個體資產負債表  
 民國 111 年及 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	111 年 12 月 31 日		110 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)	\$ 49,024	0.3	\$ 73,943	0.5
1150	應收票據淨額(附註四及六)	182	—	4,156	—
1170	應收帳款淨額(附註四、五及六)	111,924	0.8	95,513	0.6
1180	應收帳款-關係人淨額 (附註四、五、六及七)	9,942	0.1	8,315	0.1
1200	其他應收款(附註四)	2,851	—	28,999	0.2
130X	存貨(附註四、五、六、八及九)	11,075,494	74.7	11,534,990	72.4
1410	預付款項	79,632	0.5	73,158	0.5
1479	其他流動資產-其他 (附註四、六、七及八)	305,536	2.1	745,628	4.7
1480	取得合約之增額成本-流動 (附註四)	232,826	1.6	249,199	1.5
11XX	流動資產合計	11,867,411	80.1	12,813,901	80.5
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)	12,242	0.1	11,222	0.1
1550	採用權益法之投資 (附註四、五及六)	511,003	3.4	625,225	3.9
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、六及八)	52,507	0.4	55,496	0.3
1755	使用權資產 (附註四及六)	30,990	0.2	31,002	0.2
1760	投資性不動產淨額 (附註四、六及八)	2,017,268	13.6	2,055,403	12.9
1780	無形資產(附註四及五)	2,239	—	323	—
1840	遞延所得稅資產 (附註四、五及六)	268,046	1.8	272,307	1.7
1900	其他非流動資產(附註八)	65,392	0.4	65,393	0.4
15XX	非流動資產淨額	2,959,687	19.9	3,116,371	19.5
1XXX	資產總額	\$ 14,827,098	100.0	\$ 15,930,272	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 111 年及 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	111 年 12 月 31 日		110 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)	\$ 2,644,714	17.8	\$ 2,546,193	16.0
2110	應付短期票券(附註六、七、八及九)	4,299,091	29.0	5,796,154	36.4
2130	合約負債-流動 (附註四、六、七及九)	1,891,602	12.8	1,951,149	12.3
2150	應付票據	26,694	0.2	14,647	0.1
2160	應付票據-關係人(附註七)	121,233	0.8	159,289	1.0
2170	應付帳款	5,394	—	4,935	—
2180	應付帳款-關係人(附註七)	300,992	2.0	554,565	3.5
2200	其他應付款(附註四)	129,155	0.9	56,966	0.4
2230	本期所得稅負債(附註四)	36,121	0.2	22,358	0.1
2250	負債準備-流動(附註四及六)	3,677	—	3,199	—
2280	租賃負債-流動 (附註四及六)	16,004	0.1	15,359	0.1
2300	其他流動負債(附註六)	23,304	0.2	30,911	0.2
21XX	流動負債合計	9,497,981	64.0	11,155,725	70.1
25XX	非流動負債				
2540	長期借款(附註六及七)	13,293	0.1	—	—
2580	租賃負債-非流動 (附註四及六)	466,144	3.1	459,568	2.9
2640	淨確定福利負債-非流動 (附註四、五及六)	6,141	—	6,805	—
2645	存入保證金	30,458	0.3	29,608	0.2
25XX	非流動負債合計	516,036	3.5	495,981	3.1
2XXX	負債總額	10,014,017	67.5	11,651,706	73.2
<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	17.8	2,645,913	16.6
3200	資本公積(附註六)	307,433	2.1	304,768	1.9
3300	保留盈餘(附註六)				
3310	法定盈餘公積	764,113	5.2	764,113	4.8
3350	未分配盈餘	1,120,968	7.6	589,118	3.7
3500	庫藏股票(附註四及六)	(25,346)	(0.2)	(25,346)	(0.2)
3XXX	權益總額	4,813,081	32.5	4,278,566	26.8
	負債及權益總額	\$ 14,827,098	100.0	\$ 15,930,272	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 111 年度及 110 年度

單位：新台幣仟元  
 (除每股盈餘為新台幣元外)

代碼	項目	111年度		110年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註四、六及七)	\$ 2,891,660	100.0	\$ 448,037	100.0
5000	營業成本(附註六及七)	2,208,237	76.4	317,776	70.9
5900	營業毛利	683,423	23.6	130,261	29.1
5920	已實現銷貨利益	623	-	623	-
5950	營業毛利淨額	684,046	23.6	130,884	29.1
6000	營業費用(附註七)				
6100	推銷費用	222,555	7.7	112,749	25.2
6200	管理費用	122,544	4.2	59,320	13.2
6000	營業費用合計	345,099	11.9	172,069	38.4
6900	營業利益	338,947	11.7	(41,185)	(9.3)
7000	營業外收入及支出				
7100	利息收入(附註六)	2,702	0.1	5,791	1.3
7010	其他收入(附註六及七)	23,379	0.8	24,536	5.5
7020	其他利益及損失(附註六)	1,020	-	(5,603)	(1.3)
7050	財務成本(附註四及六)	(23,843)	(0.8)	(42,261)	(9.4)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額(附註四、五及六)	312,544	10.8	(52,003)	(11.6)
7000	營業外收入及支出合計	315,802	10.9	(69,540)	(15.5)
7900	稅前淨利(附註六)	654,749	22.6	(110,725)	(24.8)
7950	所得稅費用(利益)(附註四、五及六)	44,970	1.6	(60,844)	(13.6)
8200	本期淨利	609,779	21.0	(49,881)	(11.2)
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	2,178	0.1	1,729	0.4
8349	與不重分類之項目相關之所得稅(附註六)	730	-	575	(0.1)
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	1,448	0.1	1,154	0.3
8500	本期綜合損益總額	\$ 611,227	21.1	\$ (48,727)	(10.9)
9750	每股盈餘(附註四及六)				
	基本每股盈餘	\$ 2.39		\$ (0.20)	

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111年及110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110年1月1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
盈餘指撥及分配：						
普通股現金股利	-	-	-	(79,377)	-	(79,377)
發放子公司股利視同未發放	-	2,700	-	-	-	2,700
其他資本公積變動數	-	(35)	-	-	-	(35)
111年度淨利	-	-	-	609,779	-	609,779
111年度稅後其他綜合損益	-	-	-	1,448	-	1,448
民國111年12月31日餘額	\$ 2,645,913	\$ 307,433	\$ 764,113	\$ 1,120,968	\$ (25,346)	\$ 4,813,081

董事長：柯興樹

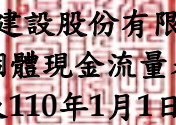


經理人：林丙申



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111年及110年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	111年度	110年度
<b>營業活動之現金流量</b>		
本期稅前淨利	\$ 654,749	\$ (110,725)
調整項目		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	73,775	73,838
攤銷費用	234	230
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(1,020)	-
利息費用	23,843	42,261
利息收入	(2,702)	(5,791)
股利收入	(324)	(721)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	(312,544)	52,003
處份及報廢不動產、廠房及設備及投資性不動產損失	65	602
處分投資利益	(117)	-
未實現銷貨利益	(623)	(623)
其他收入	(8,237)	(3,452)
其他損失	-	235
調整項目合計	(227,650)	158,582
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	3,974	(3,605)
應收帳款	(16,411)	(37,683)
應收帳款-關係人	(1,626)	(3,564)
其他應收款	(2,434)	54
存貨	461,195	(1,476,083)
預付款項	(6,475)	(49,930)
其他流動資產	440,093	(197,356)
取得合約之增額成本-流動	16,372	(25,311)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	894,688	(1,793,478)
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債	(59,547)	390,442
應付票據	12,048	(12,582)
應付票據-關係人	(38,056)	91,380
應付帳款	459	3,290
應付帳款-關係人	(253,574)	313,668
其他應付款	75,958	17,334
其他流動負債	(7,114)	19,441
淨確定福利負債-非流動	41	(24)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(269,785)	822,949
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	624,903	(970,529)

(接次頁)

(承前頁)

項 目	111年度	110年度
營運產生之現金流出	1,052,002	(922,672)
收取之利息	31,285	1,421
支付之利息	(22,337)	(44,258)
支付之所得稅	(27,381)	(28,435)
收取之股利	34,206	14,805
營業活動之淨現金流入(流出)	1,067,775	(979,139)
<u>投資活動之現金流量</u>		
收回透過損益按公允價值衡量之金融資產清算股款	117	-
取得不動產、廠房及設備	(1,460)	(687)
存出保證金(增加)減少	2	(8)
取得無形資產	(2,150)	(252)
取得投資性不動產	(1,671)	(2,232)
預付設備款增加	-	(678)
採權益法之被投資公司減資退回股款	397,386	-
投資活動之淨現金流入(流出)	392,224	(3,857)
<u>籌資活動之現金流量</u>		
短期借款增加	98,521	851,238
應付短期票券增加(減少)	(1,496,900)	299,700
舉借長期借款	13,293	-
存入保證金增加	1,215	3,942
租賃負債本金償還數	(21,620)	(13,048)
發放現金股利	(79,377)	(132,296)
其他資本公積減少	(50)	-
籌資活動之淨現金流入(流出)	(1,484,918)	1,009,536
本期現金及約當現金增加(減少)數	(24,919)	26,540
期初現金及約當現金餘額	73,943	47,403
期末現金及約當現金餘額	\$ 49,024	\$ 73,943

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  
一一一年度盈餘分配表

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	509,743,559
加：111 年度稅後淨利	609,779,568
其他綜合損益(確定福利計劃之精算損益)	1,447,554
減：提列 10%法定盈餘公積	<u>61,122,712</u>
可供分配盈餘	<u>1,059,847,969</u>
二. 分配項目：	
現金股利(每股 1.5 元)	396,886,899
股票股利(每股 0.6 元)	<u>158,754,760</u>
分配項目合計	<u>555,641,659</u>
三. 期末未分配盈餘	<u><u>504,206,310</u></u>

附註：最近年度盈餘優先分配

董事長：柯興樹



經理人：林丙申



會計主管：沈琬雯





附件五：

順天建設股份有限公司  
公司章程  
修正條文對照表

修正後	修正前	修訂依據及理由
<p>第二十五條 <u>本公司得設經理人若干人，其委任、解任及報酬依照公司法第 29 條及證券交易法相關規定辦理。</u></p>	<p>第二十五條 <u>本公司得設總經理一人，副總經理、協理、經理及副經理各若干人，總經理、副總經理、稽核主管、財務主管之任免由董事會以全體董事過半數之同意為之。其餘各部門主管之任免由總經理提請董事長核定之。</u></p>	<p>配合公司實務需要及增加未來職稱彈性，擬修訂本條文</p>
<p>第二十六條 <u>本公司各部門主管之任免由總經理提請董事長核定之，其他職員由總經理任免。</u></p>	<p>第二十六條 本公司其他職員由總經理任免。</p>	<p>配合公司實務需要，擬修訂本條文</p>
<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。...第二十八次修正於民國一一〇年八月二十七日。 <u>第二十九次修正於民國一一二年五月三十一日。</u> 修改章程經股東會通過即生效力。</p>	<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。...第二十八次修正於民國一一〇年八月二十七日。 修改章程經股東會通過即生效</p>	<p>增列本次修正日期</p>

附錄一：

順天建設股份有限公司  
公司章程(修正前)  
第一章 總 則

第一條：本公司依照公司法之規定組織，定名為順天建設股份有限公司。

第二條：本公司所營事業如下：

- 一、H701010 住宅及大樓開發租售業。
- 二、I401010 一般廣告服務業。
- 三、H701020 工業廠房開發租售業。
- 四、H701040 特定專業區開發業。
- 五、H701050 投資興建公共建設業。
- 六、H701060 新市鎮、新社區開發業。
- 七、H701080 都市更新重建業。
- 八、H702010 建築經理業。
- 九、H703090 不動產買賣業。
- 十、H703100 不動產租賃業。
- 十一、H703110 老人住宅業。
- 十二、J303010 雜誌（期刊）出版業。
- 十三、J601010 藝文服務業。
- 十四、JZ99050 仲介服務業。
- 十五、G202010 停車場經營業。
- 十六、H701070 區段徵收及市地重劃代辦業。
- 十七、H701090 都市更新整建維護業。
- 十八、I103060 管理顧問業。
- 十九、I199990 其他顧問服務業。
- 二十、H706011 租賃住宅代管業。
- 二十一、H706021 租賃住宅包租業。
- 二十二、ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

第三條：本公司因業務需要，得對外保證及對政府機關及金融機構貸款之背書保證。

第四條：本公司轉投資其他事業總額得超過實收股本百分之四十。

第五條：本公司設總公司於台中市，必要時經董事會之決議，依法在國內外設立分公司。

第二章 股 份

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。

第七條：本公司股票若有送交臺灣集中保管結算所股份有限公司集中保管之必要時，得應該公司之請求合併換發大面額證券。

第八條：本公司股票為記名式，由董事長及董事共三人以上簽名或蓋章，並經主管機關或其核定之發行登記機構簽證後發行之。

本公司發行之股份得免印製股票，並應洽證券集中保管事業機構登錄。

第九條：本公司股東辦理股務相關業務，悉依證券管理主管機關頒布之「公開發

行股票公司股務處理準則」及相關法令規定辦理。

第十條：股票之更名過戶在股東常會開會前六十日，股東臨時開會會前三十日內，或本公司決定分派股息及紅利或其他利益之基準日前五日內，不得為之。

### 第三章 股東會

第十一條：股東會分為股東常會及股東臨時會二種，股東常會每年召開一次，於每會計年度終了後六個月內依法召開之。臨時會於必要時依相關法令召集之。

第十二條：股東因故不能出席股東會時，得出具本公司印發之委託書，載明授權範圍委託代理人出席。股東辦理股東會出席報到及相關股東會業務時，悉依主管機關頒佈之「公開發行公司出席股東會使用委託書規則」及公司法等相關法令規定辦理。

第十三條：股東會開會時，以董事長為主席，董事長請假或因故不能行使職權時，由董事長指定董事一人代理之，董事長未指定時，由董事互推一人代理之。

第十四條：本公司股東，每股份有一表決權；但有公司法第一百七十九條第二項各款之情形者，無表決權。

第十五條：股東會之決議，除公司法另有規定外，應有代表已發行股份總數過半數之股東出席，以出席股東表決權過半數之同意行之。

第十六條：股東會之議決事項，依公司法第一百八十三條規定應作成議事錄由主席簽名或蓋章，並於會後二十日內，將議事錄分發各股東。議事錄之分發得以公告方式為之。議事錄應記載議事經過之要領及其結果；議事錄、出席股東之簽名簿(或簽到卡)及代理出席之委託書，其保存悉依相關法令規定辦理。

### 第四章 董事及審計委員會

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。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。

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。

第十八條：董事缺額達三分之一時，董事會應於六十日內召集股東臨時會補選之，其任期以補足原任之期限為限。

- 第十九條：董事任期屆滿而不及改選時，延長其執行職務至改選董事就任時為止。
- 第二十條：董事組織董事會，由三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之同意，互選一人為董事長，董事長對外代表公司，依照法令、章程、股東會及董事會之決議執行本公司一切事務。
- 第二十一條：本公司經營方針及重要事項，以董事會決議之，董事會除每屆第一次董事會依公司法第二〇三條規定召開外，其餘由董事長召集並擔任為主席，董事長請假或因故不能行使職權時，其代理依公司法第二〇八條規定辦理。
- 第二十二條：董事會議，除公司法另有規定外，須有董事過半數之出席，以出席董事過半數之同意行之，董事因故不能出席時，得出具委託書，列舉召集事由之授權範圍，委託其他董事代理出席董事會，但以一人受一人之委託為限。
- 第二十三條：董事因故不能出席時，得出具委託書並列舉召集事由之授權範圍委託出席董事為代表，但每人以代表一人為限，其決議以全體出席董事過半數之同意行之，決議事項應作成議事錄並依公司法第二〇七條之規定辦理。  
本公司董事會之召集，應載明事由，於七日前通知各董事；但遇有緊急情事時，得隨時召集之。董事會召集通知得以書面、紙本傳真或電子郵件(E-mail)、電腦傳真等方式為之。  
董事會得以視訊會議為之，董事以視訊參與會議者，視為親自出席。
- 第二十四條：本公司董事之報酬，授權董事會依董事對本公司營運參與之程度及貢獻之價值，並參照同業水準議定之。

## 第五章 經理人及職員

- 第二十五條：本公司得設總經理一人，副總經理、協理、經理及副經理各若干人，總經理、副總經理、稽核主管、財務主管之任免由董事會以全體董事定之。
- 第二十六條：本公司其他職員由總經理任免。
- 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。

## 第六章 決算

- 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。
- 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。

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，次就其餘額提存百分之十為法定盈餘公積，並依法令規定提列及迴轉特別盈餘公積後，如尚有盈餘，連同上一年度累積未分配盈餘及當年度未分配盈餘調整數額提撥百分之十以上分派股東股利，其中現金股利不得低於股利總額百分之十。

如有前一年度累積或當年度發生，但當期淨利不足提列之股東權益減項，應自前一年度累積未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積，並於提撥供分派前先扣除，嗣後股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

## 第七章 附則

第三十一條：本公司組織規程及辦事細則由董事會另定之。

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。

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三十日。

第十四次修正於民國九十一年六月二十四日。

第十五次修正於民國九十三年五月三十一日。

第十六次修正於民國九十四年五月三十日。

第十七次修正於民國九十五年五月三十日。

第十八次修正於民國九十七年六月十三日。

第十九次修正於民國九十九年六月十五日。

第二十次修正於民國一〇〇年年六月十日。

第二十一次修正於民國一〇一年年六月十三日。

第二十二次修正於民國一〇二年六月十日。

第二十三次修正於民國一〇四年六月九日。

第二十四次修正於民國一〇五年六月七日。

第二十五次修正於民國一〇七年六月八日。

第二十六次修正於民國一〇八年六月六日。

第二十七次修正於民國一〇九年六月九日。

第二十八次修正於民國一一〇年八月二十七日。

修改章程經股東會通過即生效力。

附錄二：

## 順天建設股份有限公司 股東會議事規則

- 第一條、本公司股東會議，除法令或章程另有規定者外，應依本規則行之。
- 第二條、出席股東(或代理人)請佩帶出席證，繳交簽到卡以代簽到，其股權數依簽到繳交之簽到計算之。
- 第三條、本公司股東除法令另有規定外，每股有一表決權。除信託事業或經證券主管機關核准之股務代理機構外，一人同時受二人以上股東委託時，其代理之表決權不得超過已發行股份總數表決權之百分之三，超過時其超過之表決權，不予計算。一股東以出具一委託書，並以委託一人為限，應於股東會開會五日前送達公司，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。  
委託書送達本公司後，股東欲親自出席股東會或欲以書面或電子方式行使表決權者，應於股東會開會二日前，以書面向本公司為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。
- 第四條、本公司股東會召開之地點：應於本公司所在地或便利股東出席且適合股東召開之地點為之，會議開始時間不得早於上午九時或晚於下午三時。
- 第五條、股東會開會時，除公司法另有規定外，由董事會召開之，以董事長為主席，董事長請假或因故不能行使職權時，由董事長指定董事一人代理之，董事長未指定時，由董事互推一人代理之。股東會如由董事會以外之其他有召集權人召集者，其主席由該召集權人擔任之，召集權人有二人以上時，應互推一人擔任之。
- 第六條、本公司得指派所委任之律師、會計師或相關人員列席股東會。辦理股東會之會務人員應佩戴識別證或臂章。
- 第七條、本公司應於受理股東報到時起將股東報到過程、會議進行過程、投票計票過程全程連續不間斷錄音及錄影。  
前項影音資料應至少保存一年。但經股東依公司法第一百八十九條提起訴訟者，應保存至訴訟終結為止。
- 第八條、已屆開會時間，主席應即宣佈開會，惟未有代表已發行股份總數過半數之股東出席時，主席得宣佈延後開會，其延後次數以兩次為限，延後時間合計不得超過一小時。延後兩次仍不足額而有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，得依公司法第一百七十五條第一項規定為假決議。於當次會議未結束前，如出席股東所代表股數達已發行股份總數過半數時，主席得將做成之假決議，依公司法第一百七十四條規定重新提請大會表決。
- 第九條、股東會如由董事會召集者，其議程由董事會訂定之，會議應依排定之議程進行，非經股東會決議不得變更之。  
股東會如由董事會以外之其他有召集權人召集者，準用前項之規定。

前二項排定之議程於議事(含臨時動議)未終結前，非經決議，主席不得逕行宣佈散會。股東會開會時，主席違反本議事規則，宣布散會者，得以出席股東表決權過半數之同意，推選一人擔任主席，繼續開會。

會議散會後，股東不得另推選主席於原址或另覓場所續行開會。

第十條、會議進行中主席得酌定時間宣佈休息。

第十一條、出席股東(或代理人)發言前，須先填具發言條載明發言要旨、股東戶號(或出席編號)及戶名，由主席定其發言順序。出席股東僅提發言條而未發言者，視為未發言。發言內容與發言條記載不符者，以發言內容為準。出席股東發言時，其他股東除經徵得主席及發言股東同意外，不得發言干擾，違反者主席應予制止。

第十二條、同一議案每一股東發言，非經主席之同意不得超過二次，每次不得超過五分鐘。股東發言違反前項規定或超出議題範圍者，主席得制止其發言。法人受託出席股東會時，該法人僅得指派一人代表出席。法人股東指派二人以上之代表出席股東時，同一議案僅得由一人發言。

第十三條、出席股東發言後，主席得親自或指定相關人員答覆。

第十四條、主席對於議案之討論，認為已達可付表決之程度時，得宣佈停止討論，提付表決。

第十五條、議案表決之監票及計票人員，由主席指定之，但監票人員應具有股東身份。

股東會表決或選舉議案之計票作業應於股東會場內公開處為之，且應於計票完成後，當場宣布表決結果，包含統計之權數，並作成紀錄。

股東會有選舉董事時，應依本公司所訂相關選任規範辦理，並應當場宣布選舉結果，包含當選董事之名單與其當選權數。但經股東依公司法第一百八十九條提起訴訟者，應保存至訴訟終結為止。

第十六條、議案之表決，除公司法及公司章程另有規定外，以出席股東表決權過半數之同意通過行之。表決時如經主席徵詢無異議者視為通過，其效力與投票表決相同。

第十七條、同一議案有修正案或替代案時，由主席併同原案定其表決之順序。如其中一案已獲通過時，其他議案即視為否決，勿庸再行表決。

第十八條、主席得指揮糾察(或保全人員)協助維持會場秩序。糾察員(或保全人員)在場協助維持秩序時，應配戴識別證或臂章。

第十九條、本規則未規定事項悉依公司法、相關法令及本公司章程之規定辦理。

第二十條、本規則經股東會通過後施行，修正時亦同。

第一次修正於中華民國九十一年六月二十四日。

第二次修正於中華民國九十四年五月三十日。

第三次修正於中華民國九十九年六月十五日。

第四次修正於中華民國一〇一年六月十三日。

第五次修正於中華民國一〇二年六月十日。

第六次修正於中華民國一〇五年六月七日。

第七次修正於中華民國一〇八年六月六日

附錄三：

順天建設股份有限公司  
全體董事持股情形

基準日：112年04月02日

職 稱	姓 名	停止過戶日持有股份	
		股 數	持股(%)
董事長	天啟投資有限公司 代表人：柯興樹	13,646,566	5.16
法人董事	品達投資(股)公司	10,119,321	3.82
法人董事	天想投資(股)公司	3,065,195	1.16
法人董事	超大投資(股)公司	4,815,267	1.82
法人董事	崇友投資(股)公司	3,369,742	1.27
董 事	林益任	6,603,927	2.50
董 事	柯啓煜	4,276,584	1.62
董 事	柯啓新	4,064,339	1.54
董 事	陳秀惠	641,000	0.24
董 事	林賜農	107,949	0.04
獨立董事	廖年亨	-	-
獨立董事	張志勝	-	-
獨立董事	歐正明	-	-
董事持股合計		50,709,890	19.17

註：1. 112年04月02日已發行股票種類及總股數：普通股 264,591,266 股

2. 全體董事法定最低應持有股數：12,000,000 股