

股票代號：1435



中福國際股份有限公司

CHUNG FU TEX-INTERNATIONAL CORPORATION

114年股東常會

議事手冊

召開方式：實體會議

開會時間：中華民國114年06月20日（星期五）上午9時整

開會地點：中和市民活動中心

（新北市中和區中和路74號）

目 錄

	<u>頁次</u>
開會議程 -----	1
報告事項 -----	2
承認事項 -----	2
討論事項 -----	3
臨時動議 -----	6
附 件：	
一、113 年度營業報告書(重編) -----	7
二、113 年度審計委員會查核報告書 -----	9
三、113 年度個體會計師查核報告及財務報表(重編) -----	10
四、113 年度盈虧撥補表(重編) -----	18
五、「公司章程」修正前後條文對照表 -----	19
六、第一太平戴維斯股份有限公司受託辦理桃園中壢工業土地 公開標售案標售公告 -----	20
七、理德不動產估價師聯合事務所不動產估價報告書(節本) ---	23
八、立詮不動產估價師事務所不動產估價報告書(節本) -----	26
九、誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所不動產估價報告書 (節本) -----	29
附 錄：	
一、 公司章程(修正前) -----	31
二、 股東會議事規則-----	36
三、 董事持股情形 -----	39

【開會議程】

一、時間：中華民國 114 年 06 月 20 日(星期五)上午 9 時整

二、地點：中和市民活動中心(新北市中和區中和路 74 號)

三、召開方式：實體會議

四、宣布開會

五、主席致詞

六、報告事項：

(一) 113 年度營業報告(重編)。

(二) 113 年度審計委員會查核報告。

七、承認事項：

(一) 承認 113 年度營業報告書(重編)及財務報告(重編)案。

(二) 承認 113 年度盈虧撥補(重編)案。

八、討論事項：

(一) 修正本公司「公司章程」案。

(二) 擬處分本公司所有座落於「桃園市中壢區中正路四段 353 號」之中壢廠全部土地。

(三) 擬拆除本公司所有座落於「桃園市中壢區中正路四段 353 號」之中壢廠全部廠房。

(四) 處分投資公司福興 29.1%持股案。

(持有已發行股份總數 1%以上股份之股東提案)

九、臨時動議

十、散 會

【報告事項】

一、113 年度營業報告(重編)。

說明：本公司 113 年度營業報告書(重編)，請參閱附件一（請參閱本手冊第 7 頁）。

二、113 年度審計委員會查核報告。

說明：本公司 113 年度審計委員會查核報告書，請參閱附件二（請參閱本手冊第 9 頁）。

【承認事項】

第 一 案

董事會提

案 由：承認 113 年度營業報告書(重編)及財務報告(重編)案，提請承認。

說 明：一、本公司依證券交易法相關規定重編 113 年度財務報告，業經冠恆聯合會計師事務所張進德會計師及朱淑梅會計師查核完竣，併同營業報告書(重編)及盈虧撥補表(重編)等表冊，經董事會通過，並經審計委員會審查完竣。
二、113 年度營業報告書(重編)、113 年度財務報告(重編)之會計師查核報告書與資產負債表、綜合損益表、權益變動表及現金流量表，請參閱附件一、附件三（請參閱本手冊第 7 頁、第 10 頁）。

三、提請 承認。

決 議：

第 二 案

董事會提

案 由：承認 113 年度盈虧撥補(重編)案，提請 承認。

說 明：一、由於本公司 113 年度稅後淨損為新臺幣 37,053,302 元，

加計 113 年度期初累積虧損新臺幣 131,499,702 元，合計待彌補虧損新臺幣 168,553,004 元，無可供分配盈餘，故擬不發放股東股利、董事酬勞及員工酬勞。

二、檢附重編之 113 年度盈虧撥補表，請參閱附件四（請參閱本手冊第 18 頁）。

三、提請 承認。

決 議：

【討論事項】

第 一 案

董事會提

案 由：修正本公司「公司章程」案，提請 討論。

說 明：一、依據證券交易法第 14 條第 6 項與公司法第 157 條第 1 項等規定，以及金融監督管理委員會 113 年 11 月 8 日金管證發字第 1130385442 號函、經濟部 113 年 12 月 6 日經授商字第 11330195430 號函等，爰修正本公司「公司章程」；其修正前後條文對照表，請參閱附件五（請參閱本手冊第 19 頁）。

二、提請 公決。

決 議：

第 二 案

董事會提

案 由：擬處分本公司所有座落於「桃園市中壢區中正路四段 353 號」之中壢廠全部土地，提請 討論。

說 明：一、本公司前出租中壢廠房供廠商生產使用，每月收取租金等作為公司營收，詎料 111 年 8 月間中壢廠房遭違法拆除，使得中壢廠房多處呈現毀損且不堪使用狀況，甚至大電系統亦慘遭挖斷而損壞之情形，加上廠房長年未進

行維護修繕，使得廠商陸續與本公司終止租約，至 113 年 10 月 31 日後已無任何廠商承租，中壢廠全部廠房呈現閒置狀況。

二、為活化資產、充實營運資金及推動轉型，擬以公開標售方式處分本公司位於「桃園市中壢區中正路四段 353 號」之中壢廠全部土地。

三、承上，本次出售中壢廠全部土地將委託第一太平戴維斯(股)公司以公開標售方式辦理，有關標售公告，請參閱附件六（請參閱本手冊第 20 頁）。

四、經本公司所委託①理德不動產估價師聯合事務所與②立詮不動產估價師事務所，以及第一太平戴維斯(股)公司委託③誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所就中壢廠全部土地所鑑定價格分別為新台幣(下同)①4,752,851,090 元、②4,618,850,002 元及③4,778,570,411 元，故擬授權董事會以不低於鑑價價格平均數即 4,716,757,168 元，出售中壢廠全部土地，請參閱附件七、八、九（請參閱本手冊第 23 至 30 頁）。

五、如公開標售無人投標或投標金額之最高價未達公開標售之標售底價，擬授權董事會得酌減公開標售之標售底價再行公開標售；如已進行 2 次公開標售，無人應買或投標金額之最高價，未達公開標售酌減後之標售底價者，董事會得再次酌減公開標售之標售底價，或進行議約程序。惟成交價額不得低於第四項之鑑價價格平均數。

六、本次出售中壢廠全部土地將依據本公司取得或處分資產處理程序及相關法令規定辦理，如有未盡事宜或因法令修正或主管機關規定基於營運評估或客觀環境之影響需

變更或修正時，擬授權董事會權宜處理之。

七、本次出售中壢廠全部土地涉及公司法第 185 條規定，對於依法提出異議之股東，將依相關法令規定辦理，併予陳明。

八、提請 公決。

決 議：

第 三 案

董事會提

案 由：擬拆除本公司所有座落於「桃園市中壢區中正路四段 353 號」之中壢廠全部廠房，提請 討論。

說 明：一、本公司前出租中壢廠房供廠商生產使用，每月收取租金等作為公司營收，詎料 111 年 8 月間中壢廠房遭違法拆除，使得中壢廠房多處呈現毀損且不堪使用狀況，甚至大電系統亦慘遭挖斷而損壞之情形，加上廠房長年未進行維護修繕，使得廠商陸續與本公司終止租約，至 113 年 10 月 31 日後已無任何廠商承租，中壢廠全部廠房呈現閒置狀況。

二、承上，中壢廠全部廠房現因年久失修多處不堪使用，且遭違法拆除後，更是一片斷壁殘垣具有安全疑慮，已無法加以修繕或修繕費用過鉅，故擬授權董事會就中壢廠全部廠房予以拆除。

三、本次擬拆除中壢廠全部廠房，並非本公司主要資產或主要營業，故不涉及公司法第 185 條規定，併予陳明。

四、提請 公決。

決 議：

第 四 案 持有已發行股份總數 1% 以上股份之股東(戶號 73028)提

案 由：處分投資公司福興 29.1% 持股案，提請 討論。

說 明：一、依公司法第 193 條、第 172-1 條第 5 項規定。

二、參登記資料，中福現持福興股份 49%，依會計準則須採
權益法，前未取得福興合規財報，無從編製財報及公告
申報，已屢遭證交所處分變更交易方法甚而停止買賣。

三、為解決問題、維護股東投資等公共利益，當使中福持福
興股份不足 20%，以改採成本法，故當出售福興 29.1%
持股，出售金額暫定不低於 1.7 億（按中福 113 年度財
報計，嗣應以最新財報及鑑價為準）。

四、嗣中福如勝訴取回福興另 51% 持股，復歸依權益法且可
取得合規福興財報，則得買回本次出售福興股份（加計
自出售日起之法定利息）。

五、就出售事，董事會得權宜調整之。

決 議：

【臨時動議】

【散會】

【附件一】

中福國際股份有限公司 113 年度營業報告書

113 年度中福國際整體營業活動，雖中和商辦已全數順利出租，然因 2 年前中壢廠遭非法拆除造成大面積廠房毀損，廠房結構恐有安全之虞，可出租面積下降，加上廠區老舊，承租戶陸續遷離，致中壢廠區營收下滑，幸中和商辦出租收益挹注，整體營收仍上揚。

考量公司未來發展，經營階層於 113 年董事會通過授權董事長研擬本公司所有座落於「桃園市中壢區中正路四段 353 號」之中壢廠全部土地及廠房之開發或處分計畫，期能提升經營績效，讓公司順利轉型。

一、113 年度營運計劃實施成果

單位：新台幣仟元

項目	113 年度 (重編)	112 年度	增減金額	增減百分比 (%)	備註
營業收入淨額	10,679	8,500	2,179	25.64	中和商辦出租收益
營業毛利	8,683	7,692	991	12.88	
稅後純益(損)	(37,053)	(41,819)	4,766	11.40	
純益(損)率(%)	(346.97)	(491.99)	145.02	29.48	中和商辦出租暨投資收益增加
每股盈餘(虧損)(元)	(0.27)	(0.30)	0.03	10.00	

本公司 113 年度營收淨額為新台幣 10,679 仟元，較 112 年度增加 2,179 仟元；113 年度稅後淨損為新台幣 37,053 仟元，較 112 年度淨損減少 4,766 仟元。

二、預算執行情形

單位：新台幣仟元

項目	113 年度預算金額	113 年度實際金額	達成率
營業收入淨額	不適用	10,679	—
營業成本	不適用	1,996	—
營業毛利	不適用	8,683	—
營業費用	不適用	59,520	—
營業淨利(損)	不適用	(50,837)	—
稅後純益(損)	不適用	(37,053)	—

三、113 年度財務收支與獲利能力分析

單位：新台幣仟元

項目		113 年度（重編）	112 年度
財務收支	營業收入淨額	10,679	8,500
	營業毛利(損)	8,683	7,692
	稅後純益(損)	(37,053)	(41,819)
獲利能力	資產報酬率(%)	(2.58)	(3.04)
	股東權益報酬率(%)	(2.94)	(3.54)
	純益(損)率(%)	(346.97)	(491.99)
	每股盈餘(虧損)(元)	(0.27)	(0.3)

四、研究發展狀況

強化投資事業，開創既有事業以外之可能發展方向。

五、114 年度營運計劃

公司之經營方針、預期銷售數量及其依據及重要之產銷政策：

- 1.公司中和商辦，除二樓部分辦公室自用外，餘已全數出租，以穩定收租為主。
- 2.本公司中壢廠部分，由於開發成本及時程過長，且效益難以評估，以公司現況考量，擬出售處分。

六、未來公司發展策略

短期內提升可運用資金的投資效益；長期則視可運用資金規模，選擇適當的轉型機會。

七、外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

自美國新總統上任後所提出之關稅政策，對於以出口導向為主之國內產業，在訂單及成本上面臨極大不確定性。加上 ESG 議題之影響，企業在符合相關規定要求下，還要面對工資上揚，缺工及原物料上漲等不確定因素，短期內各項成本將會增加，經營之風險提高。中壢廠處分之順利與否，關係到公司未來發展，是公司未來努力的目標。

董事長：陳建



經理人：陸榮木



會計主管：楊麗文



【附件二】

中福國際股份有限公司
審計委員會查核報告書

本公司董事會造送重編之 113 年度營業報告書、財務報表及盈虧撥補案等表冊，其中財務報表業經董事會委託冠恆聯合會計師事務所張進德會計師、朱淑梅會計師查核完竣，並出具查核報告。上開董事會造送之各項表冊，經本審計委員會查核，認為尚無不合，爰依證券交易法第 14 條之 4 及公司法第 219 條之規定報告如上，敬請 鑒核。

此 致

中福國際股份有限公司 114 年度股東常會

中福國際股份有限公司
審計委員會召集人：吳進成

吳進成

中 華 民 國 1 1 4 年 4 月 1 8 日

【附件三】



冠恆聯合會計師事務所

i2an

International Accounting
& Audit Network

台北市中正區衡陽路7號11F TEL: (02) 23617033 FAX: (02) 23615033

台中市西區中興街183號9F-2 TEL: (04) 23028277 FAX: (04) 23055087

高雄市苓雅區中正二路74號9F TEL: (07) 2259090 FAX: (07) 2258986

會計師查核報告

中福國際股份有限公司 公鑒：

查核意見

中福國際股份有限公司民國 113 年(重編後)及 112 年 12 月 31 日之資產負債表，暨民國 113 年(重編後)及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之綜合損益表、權益變動表、現金流量表以及財務報表附註（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，足以允當表達中福國際股份有限公司民國 113 年(重編後)及 112 年 12 月 31 日之財務狀況，暨民國 113 年(重編後)及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託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，與中福國際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。

其他事項－更新意見

本會計師曾於民國 114 年 3 月 30 日對中福國際股份有限公司民國 113 年度重編前財務報告因本會計師未能接觸採用權益法投資之福興投資股份有限公司之財務資訊，致無法對該等採用權益法投資之金額取得足夠及適切之查核證據，因此本會計師無法判斷是否須對該等金額作必要之調整而出具保留意見之查核報告，如財務報告附註十一(二)所述，中福國際股份有限公司已提供採權益法投資之福興投資股份有限公司財務資訊並重編民國 113 年度財務報告，因此，本會計師於本報告中對中福國際股份有限公司民國 113 年度重編後財務報告所表示之意見已予以更新，且與重編前所表示者不同。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對中福國際股份有限公司民國 113 年度(重編後)財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。



茲對中福國際股份有限公司民國 113 年度(重編後)財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

投資性不動產之存在性

截至民國 113 年 12 月 31 日(重編後)，中福國際股份有限公司投資性不動產之餘額為 514,858 仟元，佔資產總額約 39%，餘額及比率對財務報表皆屬重大，因是將投資性不動產之存在性列為關鍵查核事項。

本會計師針對上述投資性不動產之存在性進行測試之說明如下：

1. 瞭解投資性不動產取得及處分等主要內部控制之設計與執行情形。
2. 觀察投資性不動產之實際營運狀況，並抽核核對相關文件以驗證投資性不動產所有權之存在及質抵押情形。

管理階層與治理單位對財務報表之責任

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財務報表，且維持與財務報表編製有關之必要內部控制，以確保財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製財務報表時，管理階層之責任亦包括評估中福國際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中福國際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。

中福國際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。

會計師查核財務報表之責任

本會計師查核財務報表之目的，係對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。如不實表達之金額或彙總數可合理預期將影響財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照審計準則查核時，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，惟其目的非對中福國際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，以及使中福國際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財務報表使用者注意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中福國際股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於中福國際股份有限公司內組成之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成中福國際股份有限公司查核意見。

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，決定對中福國際股份有限公司民國 113 年度（重編後）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。

冠恆聯合會計師事務所

會計師：張進德



會計師：朱淑梅



主管機關核准文號：

(079)台財證(一)第 00351 號函

金管會證字第 8492 號函

中華民國 114 年 4 月 18 日



單位：新台幣仟元

代碼	資產	113年12月31日		112年12月31日	
		金額	%	金額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註四及六(一))	\$ 44,555	3	\$ 142,210	9
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註四及六(二))	131,322	10	112,007	7
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產-流動(附註四及六(四))	250,000	19	210,500	14
1150	應收票據(附註四及六(五))	-	-	59	-
1170	應收帳款(附註四及六(五))	-	-	10	-
1200	其他應收款(附註四、六(五)及七)	166	-	226	-
1220	本期所得稅資產(附註四及六(十六))	540	-	32	-
130X	存貨(附註四及六(六))	5,085	-	5,085	1
1410	預付款項	597	-	154	-
1479	其他流動資產	8	-	-	-
11XX	流動資產總計	432,273	32	470,283	31
	非流動資產				
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動 (附註四及六(三))	24,624	2	21,851	2
1550	採用權益法之投資(附註四及六(七))	285,061	21	433,724	28
1600	不動產、廠房及設備(附註四及六(八))	43,163	3	65,294	4
1755	使用權資產(附註四及六(九))	18	-	25	-
1760	投資性不動產(附註四及六(十))	514,858	39	492,200	32
1990	其他非流動資產(附註六(十一))	44,886	3	46,806	3
15XX	非流動資產總計	912,610	68	1,059,900	69
1XXX	資產總計	\$ 1,344,883	100	\$ 1,530,183	100
	負債及權益				
	流動負債				
2200	其他應付款(附註六(十二))	\$ 6,667	1	\$ 3,822	-
2230	本期所得稅負債(附註四及六(十六))	-	-	336	-
2280	租賃負債-流動(附註四及六(九))	7	-	7	-
2300	其他流動負債(附註六(十二))	97	-	65	-
21XX	流動負債總計	6,771	1	4,230	-
	非流動負債				
2570	遞延所得稅負債(附註四及六(十六))	161,746	12	161,746	11
2580	租賃負債-非流動(附註四及六(九))	14	-	21	-
2600	其他非流動負債(附註六(十八))	16,054	1	17,933	1
25XX	非流動負債總計	177,814	13	179,700	12
2XXX	負債總計	184,585	14	183,930	12
	權益(附註六(十四))				
3110	普通股股本	1,397,801	104	1,397,801	91
3200	資本公積	125,137	9	125,137	8
3350	待彌補虧損	(168,553)	(13)	(131,500)	(8)
3400	其他權益	(194,087)	(14)	(45,185)	(3)
3XXX	權益總計	1,160,298	86	1,346,253	88
	負債及權益總計	\$ 1,344,883	100	\$ 1,530,183	100

(請參閱財務報表附註)

董事長:

經理人:

會計主管:

民國113年度1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

代碼		113年度		112年度	
		金額	%	金額	%
	營業收入(附註四)				
4300	租賃收入	\$ 10,679	100	\$ 8,500	100
4000	營業收入合計	10,679	100	8,500	100
	營業成本(附註四及六(六))				
5300	租賃成本	1,996	19	808	10
5000	營業成本合計	1,996	19	808	10
5950	營業毛利	8,683	81	7,692	90
	營業費用(附註六(十五))				
6200	管理費用	59,520	557	60,275	709
6450	預期信用減損損失(附註六(五))	-	-	40	-
6000	營業費用合計	59,520	557	60,315	709
6900	營業淨損	(50,837)	(476)	(52,623)	(619)
	營業外收入及支出(附註六(十五))				
7100	利息收入	4,326	40	3,784	45
7010	其他收入	6,062	57	5,655	67
7020	其他利益及損失	6,536	61	7,935	93
7050	財務成本	(36)	-	(172)	(2)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	(3,104)	(29)	(5,993)	(71)
7000	營業外收入及支出合計	13,784	129	11,209	132
7900	稅前淨損	(37,053)	(347)	(41,414)	(487)
7950	所得稅費用(附註四及六(十六))	-	-	(405)	(5)
8200	本期淨損	(37,053)	(347)	(41,819)	(492)
	其他綜合損益				
8310	不重分類至損益之項目				
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益(附註六(十四))	(3,343)	(31)	1,541	18
8320	採用權益法之關聯企業及合資之其他綜合損益認列之份額(附註四及六(七))	(145,559)	(1,363)	370,323	4,357
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	(148,902)	(1,394)	371,864	4,375
8500	本期綜合損益總額	\$ (185,955)	(1,741)	\$ 330,045	3,883
	每股虧損(附註六(十七))				
9750	基本每股虧損	\$ (0.27)		\$ (0.30)	

(請參閱財務報表附註)

董事長：



經理人：



會計主管：





中裕國際股份有限公司
董事長 蔡新榮

民國113年度12月31日

單位:新台幣千元

代碼		普通股股本	資本公積	待彌補虧損	其他權益	
					透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價損益	權益總額
<u>112年度</u>						
A1	民國112年1月1日重編前餘額	\$ 1,397,801	\$ 125,137	\$ (379,482)	\$ (127,248)	\$ 1,016,208
A3	追溯適用及追溯重編之影響數	-	-	289,801	(289,801)	-
A5	民國112年1月1日重編後餘額	1,397,801	125,137	(89,681)	(417,049)	1,016,208
D1	民國112年度淨損	-	-	(41,819)	-	(41,819)
D3	民國112年度稅後其他綜合損益	-	-	-	371,864	371,864
D5	民國112年度綜合損益總額	-	-	(41,819)	371,864	330,045
Z1	民國112年12月31日餘額	\$ 1,397,801	\$ 125,137	\$ (131,500)	\$ (45,185)	\$ 1,346,253
<u>113年度</u>						
A1	民國113年1月1日餘額	\$ 1,397,801	\$ 125,137	\$ (131,500)	\$ (45,185)	\$ 1,346,253
D1	民國113年度淨損	-	-	(37,053)	-	(37,053)
D3	民國113年度稅後其他綜合損益	-	-	-	(148,902)	(148,902)
D5	民國113年度綜合損益總額	-	-	(37,053)	(148,902)	(185,955)
Z1	民國113年12月31日餘額	\$ 1,397,801	\$ 125,137	\$ (168,553)	\$ (194,087)	\$ 1,160,298

(請參閱財務報表附註)



董事長:



經理人:



會計主管:

代碼		113年度	112年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨損	\$ (37,053)	\$ (41,414)
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	2,588	2,587
A20300	預期信用減損損失數	-	40
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	(6,133)	(18,891)
A20900	財務成本	36	172
A21200	利息收入	(4,326)	(3,784)
A21300	股利收入	(6,062)	(5,655)
A22300	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	3,104	5,993
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	-	(1,456)
A23100	處分投資(利益)損失	(5)	12,292
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	59	42
A31150	應收帳款	10	2,839
A31180	其他應收款	74	1,154
A31200	存 貨	-	12
A31230	預付款項	(443)	35
A31240	其他流動資產	(8)	-
A31250	其他金融資產	-	48,465
A32180	其他應付款	1,451	(6,751)
A32230	其他流動負債	32	(141)
A33000	營運產生之現金流出	(46,676)	(4,461)
A33100	收取之利息	4,312	3,777
A33300	支付之利息	(36)	(172)
A33500	支付之所得稅	(844)	(69)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(43,244)	(925)

(接次頁)

(承前頁)

代碼		113年度	112年度
投資活動之現金流量			
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產價款	\$ (260,000)	\$ (100,000)
B00050	處分按攤銷後成本衡量之金融資產價款	220,500	278,020
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(12,565)	(112,744)
B00200	出售透過損益按公允價值衡量之金融資產價款	782	67,273
B02000	預付投資款增加	-	(6,116)
B02700	取得不動產、廠房及設備	(2,422)	(2,963)
B02800	處分不動產、廠房及設備	-	26,705
B03700	存出保證金增加	-	(40,000)
B03800	存出保證金減少	4	5
B07100	預付設備款增加	(4,886)	(686)
B07600	收取之股利	6,062	5,655
BBBB	投資活動之淨現金流(出)入	(52,525)	115,149
籌資活動之現金流量			
C03000	存入保證金增加	81	882
C03100	存入保證金減少	(1,960)	(1,000)
C03800	其他應付款-關係人減少	-	(6,446)
C04020	租賃本金償還	(7)	(5)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	(1,886)	(6,569)
EEEE	本期現金及約當現金(減少)增加數	(97,655)	107,655
E00100	期初現金及約當現金餘額	142,210	34,555
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$ 44,555	\$ 142,210

(請參閱財務報表附註)

董事長:



經理人:



會計主管:



【附件四】

中福國際股份有限公司
一一三年度盈虧撥補表（重編）



單位:新台幣元

項 目	小 計	合 計
期初待彌補虧損	(\$ 131,499,702)	
加：一一三年度稅後淨損	(<u>37,053,302</u>)	
期末待彌補虧損	(168,553,004)	(\$168,553,004)

董事長：陳建



經理人：陸榮木



會計主管：楊麗文



【附件五】

中福國際股份有限公司
章程修正前後條文對照表

條號	修正後條文	原條文	修正說明
第六條之一	本公司得發行記名式甲種特別股，其權利義務及主要發行條件如下： 一、特別股股息率為 <u>年利</u> <u>率3.5%。</u> (略) <u>十一、刪除</u>	本公司得發行記名式甲種特別股，其權利義務及主要發行條件如下： 一、特別股股息率 <u>以不超過年利</u> <u>率3.5%為限。</u> (略) 十一、其他相關事宜授權董事會於實際發行時所訂之「甲種記名式特別股發行辦法」規範之。	依公司法第157條第1款規定修正特別股股息之定率。
第廿四條	本公司年度結算如有獲利，應提撥所分派期間不低於 <u>千分之二為員工酬勞，及不高於千分之二為董事酬勞。</u> 但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。 <u>前項員工酬勞數額中，應提撥不低於百分之十為基層員工分派酬勞。</u> 員工酬勞得以股票或現金為之，且發給對象得包括符合一定條件之控制及從屬公司員工。 第三項至第五項(略)	本公司年度結算如有獲利，則按下列方式提撥之： <u>1、員工酬勞百分之二至百分之三。</u> <u>2、董事酬勞不超過百分之五。</u> 但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前項第一款及第二款比例提撥員工酬勞及董事酬勞。 員工酬勞得以股票或現金為之，且發給對象得包括符合一定條件之控制及從屬公司員工。 (略)	1、依證券交易法第14條第6項規定修正。 2、基於營運需要，修正第一項員工酬勞及董事酬勞之比例。 3、現行第二項文字依法令修正，並與第一項合併。 4、配合法令修正，增訂第二項。
第廿八條	(略) 中華民國一百壹拾參年拾月貳拾伍日第三十三次修正。 <u>中華民國一百壹拾肆年陸月貳拾日第三十四次修正。</u>	(略) 中華民國一百壹拾參年拾月貳拾伍日第三十三次修正。	增加修正次數及日期

備註：章程修正內容以底線標示。

第一太平戴維斯股份有限公司
受託辦理桃園中壢工業土地公開標售案
標售公告

一、中福國際股份有限公司（下簡稱「委託單位」）委託第一太平戴維斯股份有限公司（下簡稱「標售單位」）公開標售桃園中壢工業土地（下簡稱「標售標的」）標案（下簡稱「本標案」）。

二、標售內容：

- （一）標售標的之標示、謄本登載總面積、權利範圍詳如附表所示。
- （二）標售底價：請參閱「投標須知」等文件。
- （三）標售標的之保證金金額請參閱「投標須知」等文件。
- （四）標售標的按點交時之現狀點交予得標人，得標人不得以標售標的有任何物之瑕疵為由，向委託單位或標售單位以任何理由請求價金酌減、廢標、拒簽或解除已簽訂如本標案之「投標須知」附件一之「不動產買賣契約書」、請求損害賠償、或其他任何主張或請求。

三、投標規定事項：

- （一）投標人資格：
 - 1. 凡依中華民國法律許可得在中華民國領土內購買不動產之國內、外法人或自然人均可按投標須知及其附件之相關規定參加投標。
 - 2. 投標人如為非中華民國法人（無論是否經過中華民國認許）或自然人，應受土地法（包括但不限於第 17 條至第 20 條及第 24 條）之限制；大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司參加投標，應受臺灣地區與大陸地區人民關係條例及其相關法令（包括但不限於大陸地區人民在臺灣取得設定或移轉不動產物權許可辦法）之限制。
- （二）一律採取「通訊投標」方式，標售單位於開標日現場不收受任何投標文件。投標人之「投標封」限於民國（下同）114 年○月○○日下午○時前，以郵局雙掛號或快捷函件寄送達委託單位及標售單位指定之郵政信箱（即臺北信義郵局第 58 號信箱）收訖；其餘請依投標須知規定辦理。

四、開標日期及地點：

本標案開標日期及地點為 114 年○月○○日上午 10 時整，於標售單位（第一太平戴維斯股份有限公司，台北市信義區忠孝東路五段 68 號 21 樓）會議室開標，當天如因颱風或其他突發事故停止上班，則順延至臺北市市政府宣布恢復上班之第一個營業日上午 10 時整同地點開標。

五、投標文件：

有關本標案之「投標須知」及其附件等相關文件，自 114 年○月○○日起至 114 年○月○○日止之營業時間內（上午 9 時至下午 5 時止），請至標售單位（第一太平戴維斯股份有限公司辦公室，台北市信義區忠孝東路五段 68 號 21 樓）購買（每份新臺幣○○○○元整（稅金內含））。

六、停止標售：

委託單位及標售單位得不附理由隨時停止或延期標售本標案，並退還投標人已寄送之投標封，投標人不得異議，且不得為任何主張或請求。

七、其 他：

其他有關事項請參閱「投標須知」等文件或來電洽詢標售單位聯絡人：

電話：(02) 8789-5828

梁瑋茜小姐（分機 132，手機 0910-018-159）

游翔崙先生（分機 136，手機 0988-675-776）

林築君小姐（分機 139，手機 0934-400-702）

附表：標售標的明細表

不動產標示		謄本登載面積 (平方公尺)	權利範圍
土地 標 示	桃園市中壢區大崙段 0191-0000 地號	2,728.00	全部
	桃園市中壢區大崙段 0192-0000 地號	11,397.67	全部
	桃園市中壢區大崙段 0195-0000 地號	223.34	全部
	桃園市中壢區大崙段 0196-0000 地號	54.43	全部
	桃園市中壢區大崙段 0197-0000 地號	52,969.93	全部
	桃園市中壢區大崙段 0203-0000 地號	136.04	全部
	桃園市中壢區大崙段 0204-0000 地號	375.27	全部
	桃園市中壢區大崙段 0205-0000 地號	1,330.74	全部

【附件七】

報告編號：理估字第 1131213 號

委 託 者：中福國際股份有限公司

土地座落：桃園市中壢區大崙段 191 地號等 8 筆

估價目的：資產價值評估

價格日期：民國 114 年 01 月 10 日

評估總值：新台幣 4,752,851,090 元正

專業、用心是理德最大的資產，每個客戶都是最好的朋友
為您服務是讓您不僅看得到、聽得到
更希望您能親身感受理德的服務態度



不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號：理估字第131213號

二、委託人：中福國際股份有限公司

三、基本資料：

(一)勘估標的：桃園市中壢區大崙段191地號等8筆

(二)土地面積：合計69,215.42m²，核算為20,937.67坪

(三)不動產所有權人及權利範圍：中福國際股份有限公司，權利範圍1/1。

(四)土地使用分區及使用編定：特定農業區丁種建築用地、水利用地

(五)勘估標的使用現況：閒置中

四、估價前提：

(一)估價目的：資產價值評估

(二)價格種類：正常價格

(三)估價條件：

1. 本次評估價格種類係屬正常條件下的正常價格，指具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者。
2. 本次勘估標的範圍僅為土地，不考慮地上建物對地價影響，即採獨立估價原則，進行素地價值評估。
3. 本次勘估土地共有8筆地號為毗鄰地，水利用地部分僅占總面積之0.94%，面積極微，本次以整合成同一坵塊為前提進行價格評估。

(四)價格日期：民國114年01月10日

(五)勘察日期：民國113年12月30日

五、評估價值結論：

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況、最有效使用分析，以及本估價師專業意見分析後，採用比較法進行評估，最終價格決定如下：

評估價格(新台幣)
土地單價：227,000元/坪
評估總價：4,752,851,090元

以上評估結果僅適用於勘估標的於資產價值評估估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。另由於不動產價值變動之特性，本估價報告書所載內容之有效時間為價格日期起六個月內。

六、公告土地現值計算之土地增值稅：

按當年度公告現值計算之土地增值稅總額：新台幣291,250,583元

(本報告所載土地增值稅係依據土地登記謄本所載當期公告土地現值及前次移轉現值或原規定地價計算作為參考，實際應繳土地增值稅，仍以稅捐機關核計為準。)

七、他項權利設定記錄：查無他項權利設定記錄

八、估價助理：

賴政良



不動產估價師：

陳岳鐘



估價師證書：(91)台內估字第000052號

開業證書：(101)中市地估字第000035號

地方公會會員證書：(114)中估師證字第001號



Lih-Chuan Real Estate Appraisers Firm

立詮不動產估價師事務所

不動產估價報告書

委 託 者：中福國際股份有限公司

估價標的：桃園市中壢區大崙段 191、192、195、196、197、
203、204、205 地號

價格日期：民國 114 年 01 月 10 日

估價金額：NT\$ 4,618,850,002.-元

地址：台北市中山區中山北路一段 72 號三樓之四

電話：(02)25615537



不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號：(113)立估字第12005號。

二、委託人：中福國際股份有限公司

三、基本資料：

(一) 勘估標的：

1. 土地：桃園市中壢區大崙段191、192、195、196、197、203、204、205地號。

(二) 土地總面積：69,215.42平方公尺 (20,937.67坪)。

(三) 不動產所有權人：中福國際股份有限公司。

(四) 土地使用分區及使用編定：195、196、204地號為特定農業區水利用地，其餘土地為特定農業區丁種建築用地。

(五) 勘估標的使用現況：閒置中。

(六) 產品型態：透天廠房。

四、估價前提

(一) 估價目的：供買賣參考之用。

(二) 價格種類：正常價格。

(三) 估價條件：本案係評估於合併使用，不考慮建物對土地所產生影響前提下，在正常交易條件下形成之合理價值。

(四) 價格日期：民國114年01月10日。

(五) 勘察日期：民國113年12月30日。

五、公告土地現值計算之土地增值稅與淨值

(一) 按當年度公告現值計算之土地增值稅總額：291,386,484元。

(二) 扣除土地增值稅淨額：4,327,463,518元。

六、他項權利設定紀錄：

至民國114年1月2日止，未設定抵押權等他項權利登記。

立詮不動產估價師事務所

地址：臺北市中山區中山北路一段 72 號 3 樓之 4
TEL：(02)2531-0198
FAX：(02)2571-2196
www.appraiser.com.tw

七、評估價值結論：

勘估標的係座落於桃園市中壢區大崙段191、192、195、196、197、203、204、205地號之不動產，本報告基於估價目的為買賣參考時之不動產價值參考，價格種類為正常價格，價格日期為民國114年1月10日，考量委託者提供之勘估標的基本資料，評估勘估標的於現行不動產市場條件下合理之價值。

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，及本估價師專業意見分析後，土地採用比較法進行評估，各方法評估結果及最終價格決定如下。

最後決定之估價金額：新臺幣 4,618,850,002 元

以上評估結果僅適用於勘估標的於買賣參考估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

立詮不動產估價師事務所

不動產估價師： 陳榮勳 (簽名或蓋章)

不動產估價師證書字號：(97)台內估字第 000328 號

開業證書字號：(109)北市估字第 000282 號(換發)

公會會員證書字號：(114)北市估證字第 257 號



正本

不動產估價報告書案號：20250306

委 託 人：第一太平戴維斯股份有限公司

勘估標的：桃園市中壢區大崙段 191 地號等 8 筆土地

估價金額：新台幣 4,778,570,411 元

勘察日期：民國 114 年 03 月 19 日

價格日期：民國 114 年 03 月 19 日

誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所 函

第一太平戴維斯股份有限公司 公鑒：

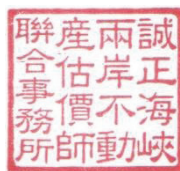
關於 貴公司委託本所針對座落於桃園市中壢區大崙段191地號等8筆土地之勘估標的進行價值評估乙案，本所業已完成估價報告書。並依 貴公司委託內容要求，基於估價目的為市場價格買賣參考，價格種類為正常價格，價格日期為民國114年03月19日，並考量 貴公司提供之勘估標的基本資料，評估勘估標的於現行不動產市場條件下合理評估價值。所有評估過程均已詳細記載於估價報告書中，且估價內容依循內政部訂定之不動產估價師法及不動產估價技術規則相關規定。

經本所估價師針對勘估標的採用比較法及土地開發分析法等估價方法進行評估，並決定勘估標的於民國114年03月19日時之不動產價值為：

新臺幣 肆拾柒億柒仟捌佰伍拾柒萬零肆佰壹拾壹元 整。

以上評估結果僅適用於勘估標的於符合市場價格參考估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者，請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所



估價師敬上

台北市不動產估價師開業證書字號：(94)北市估字第0060號

台北市不動產估價師公會會員證書字號：(114)北市估證字第055號

中國房地產評估師字號：中國人民共和國住房和城鄉建設部第002634號

中國土地評估師字號：中國人民共和國國土資源部第2011440040號

【附錄一】

中福國際股份有限公司 章 程

第一章 總 則

第 一 條：本公司依照公司法關於股份有限公司之規定組織之，定名為「中福國際股份有限公司」，英文名稱定為「CHUNG FU TEX-INTERNATIONAL CORPORATION」。

第 二 條：本公司所營事業如下：

- 一、A101020 農作物栽培業
- 二、C501990 其他木製品製造業
- 三、F101130 蔬果批發業
- 四、F102030 菸酒批發業
- 五、F104110 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業
- 六、F106010 五金批發業
- 七、F108040 化粧品批發業
- 八、F112040 石油製品批發業
- 九、F113050 電腦及事務性機器設備批發業
- 十、F118010 資訊軟體批發業
- 十一、F119010 電子材料批發業
- 十二、F203010 食品什貨、飲料零售業
- 十三、F203020 菸酒零售業
- 十四、F208040 化粧品零售業
- 十五、F212050 石油製品零售業
- 十六、F401010 國際貿易業
- 十七、G801010 倉儲業
- 十八、H701010 住宅及大樓開發租售業
- 十九、I301010 資訊軟體服務業
- 二十、I301020 資料處理服務業
- 二十一、I301030 電子資訊供應服務業
- 二十二、IG01010 生物技術服務業
- 二十三、「工業廠房開發租售業」(H701020)
- 二十四、「特定專業區開發業」(H701040)
- 二十五、ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

第 三 條：本公司設總公司於新北市，必要時經董事會之決議得在國內外設立分公司。

第 四 條：本公司之公告方法依照公司法第二十八條規定辦理。

第 五 條：本公司轉投資不受公司法第十三條所訂投資總額不得超過實收股本百分之四十之限制。

第二章 股 份

第 六 條：本公司資本總額定為新台幣貳拾億元，分為貳億股，每股金額新台幣壹拾元整，授權董事會分次發行普通股或特別股。其中壹億元分為壹仟萬股，每股壹拾元，預留供員工認股權憑證行使認股權時使用。

第六條之一：本公司得發行記名式甲種特別股，其權利義務及主要發行條件如下：

- 一、特別股股息率以不超過年利率 3.5% 為限。

- 二、特別股股息依實際發行價格及實際發行日數計算，並於每年股東常會承認前一年度財務報表並決議分派盈餘後，以現金一次發給，特別股年度股息之除息基準日授權董事會另訂之。
- 三、本公司年度決算有盈餘時，除依法繳納稅捐，彌補虧損，提列法定盈餘公積及特別盈餘公積後，就其餘額優先發放特別股股息。
- 四、甲種特別股股東除領取本條第一款所述之股息外，不得參與普通股關於盈餘及資本公積為現金及撥充資本之分派。
- 五、若年度決算無盈餘或盈餘不足分派甲種特別股全部股息時，其未分派或分派不足之股息，按股息率年複利計算，累積於以後有盈餘年度優先補足。但在發行期滿時，其累積積欠之特別股股息應於發行期滿時一次補足。
- 六、本特別股發行期限最長以5年為限，到期將依發行價格加計累積積欠股息以現金一次收回。若屆期本公司因客觀因素或不可抗力之情事以致無法贖回本特別股之全部或一部時，其未收回之特別股權利，仍依本發行辦法之各款發行條件延續至本公司全部贖回為止，其股息亦依原訂股息率按實際延展期間計算。
- 七、本特別股於發行期間不得轉換為普通股。
- 八、本特別股分派公司剩餘財產之順序優先於普通股及本特別股發行後所發行之其他特別股，但以不超過發行金額為限。
- 九、本特別股股東於普通股股東會有表決權及選舉權，亦有被選舉為董事之權利。
- 十、本公司以現金增資發行新股時，特別股股東有與普通股股東相同之新股優先認股權。
- 十一、其他相關事宜授權董事會於實際發行時所訂之「甲種記名式特別股發行辦法」規範之。

第七條：本公司股票概為記名式，由代表公司之董事簽名或蓋章，並經主管機關或其核定之發行登記機構簽證後發行之，發行之股份得免印製股票，惟應洽證券集中保管事業機構登錄其發行之股份，並依該機構之規定辦理。

第八條：本公司股務之處理，除法令及證券規章另有規定外，悉依「公開發行股票公司股務處理準則」辦理之。

第九條：每屆股東常會開會前六十日內，股東臨時會開會前三十日內，或公司決定分派股息及紅利或其他利益之基準日前五日內，均停止股票過戶。

第十條：(本條刪除)。

第三章 股 東 會

第十一條：本公司股東會分常會及臨時會兩種：

一、股東常會，每年至少召集一次，於每會計年度終了後六個月內召開。

二、股東臨時會，於必要時召集之。

股東常會之召集，應於開會三十日前，臨時會之召集，應於開會十五日前，將開會日期、地點及召集事由通知各股東。

第十二條：股東因故不能出席股東會時，得出具公司印發之委託書，載明授權範圍，委託代理人出席。

第十三條：本公司股東之表決權及選舉權均為一股一權，但有公司法第一百七十九條規定之情事者無表決權。

第十四條：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股東之出席，以出席股東表決權過半數之同意行之。

第十五條：股東會之議決事項，應作成議事錄，由股東會主席簽名或蓋章，並於會後二十日內，將議事錄分發各股東。

前項議事錄之製作、分發及保存依公司法第一百八十三條規定辦理。

第四章 董 事 及 審 計 委 員 會

第十六條：本公司設董事五至九人，董事任期三年，連選得連任。

前項董事名額中，獨立董事人數不得少於三人，且不得少於董事席次五分之一。有關獨立董事之專業資格、持股、兼職限制、提名與選任方式及其他應遵行事項，依主管機關之相關法令辦理。

本公司董事(含獨立董事)之選舉採公司法第一百九十二條之一之候選人提名制度，由股東就候選人名單中選任之。獨立董事與非獨立董事應一併進行選舉，分別計算當選名額。

本公司全體董事合計持股比例，不得低於證券管理機關規定之一定成數。

第十六條之一：本公司依證券交易法第十四條之四規定設置「審計委員會」，審計委員會應由全體獨立董事組成，負責執行公司法、證券交易法暨其他法令所規定監察人之職權。有關審計委員會之人數、任期、職權、議事規則等事項，依公開發行公司審計委員會行使職權辦法相關規定，以審計委員會組織規程另定之。

第十七條：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推選一人為董事長，並得依同一方式推選另一人為副董事長，但依公司法第二百零三條規定召開董事會者，不在此限。

第十八條：董事長對內為股東會及董事會主席，對外代表公司，董事長請假或因故不能行使職權時，由副董事長代理之，無副董事長或副董事長亦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，不指定時由董事推選一人代理之。

第十九條：本公司董事執行其職務時，得支給報酬及車馬費，其數額授權董事會依其對公司營運參與之程度及貢獻之價值，並參酌同業通常水準決定之。

前述董事之報酬及車馬費不論營業盈虧均得支給之。

本公司得為董事及經理人於任期內就其執行業務範圍購買其責任保險。

第 廿 條：本公司董事會之召集得以書面、電子郵件(E-mail)或傳真方式為之。董事會之決議，除公司法另有規定外，應有過半數董事之出席，出席董事過半數之同意行之。

董事會開會時，董事應親自出席，如因故不能出席時，得出具委託書，並列舉召集事由之授權範圍，委託其他董事代理出席，但代理人以受一人之委託為限。董事對於會議之事項，有自身利害關係時，除迴避外，應於當次董事會說明其自身利害關係之重要內容（不論有無出席）。

第廿條之一：本公司董事或獨立董事本身或其關係（聯）人士（及或公司、機構）之所營事業為「住宅及大樓開發租售業、工業廠房開發租售業、特定專區開發業、投資興建公共建設業、新市鎮、新市區開發業、區段徵收及市地重劃代辦業、都市更新重建業、不動產買賣業、不動產租賃業、投資顧問業、管理顧問業及前開業務之周邊行業」，各該董事或獨立董事於董事會討論與決議相關議案，應該主動充分說明、揭露其利害關係之重要內容，應迴避議案之討論與表決，並不得代理其他董事或獨立董事行使其表決權，如有規避、違反者，董事或獨立董事本身及其關係（聯）人士（及或公司、機構）應對本公司負各該議案交易金額三至五倍之預定損害賠償。

第廿一條：本公司業務之執行，除依法或章程規定應由股東會決議之事項外，均應由董事會決議行之。

第五章 經 理 人

第廿二條：本公司得設經理人，其委任、解任及報酬依照公司法第二十九條規定辦理。

本公司經理人應依本公司之政策，負責執行其被分配權責範圍內之整體營運運作，並向董事會提出報告，且須依由董事長所領導之董事會之政策。

第六章 會 計

第廿三條：本公司以每年一月一日起至十二月三十一日止為一會計年度，每屆會計年度終了，董事會應造具下列各項表冊提交股東常會請求承認：

- 1、營業報告書
- 2、財務報表
- 3、盈餘分派或虧損撥補之議案

第廿四條：本公司年度結算如有獲利，則按下列方式提撥之：

- 1、員工酬勞百分之二至百分之三。
- 2、董事酬勞不超過百分之五。

但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前項第一款及第二款比例提撥員工酬勞及董事酬勞。

員工酬勞得以股票或現金為之，且發給對象得包括符合一定條件之控制及從屬公司員工。

員工酬勞及董事酬勞之分派，應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。

本公司年終結算如有盈餘，除依法繳納營利事業所得稅及彌補以往年度虧損外，應先提撥百分之十為法定盈餘公積及就當年度股東權益減項提列相同數額之特別盈餘公積，如尚有盈餘，由董事會擬具分派議案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之；以現金方式為之時，應經董事會決議。本公司所處產業環境多變，考量本公司未來多角化經營資金之需求及長期財務之規劃，並兼顧股東權益等因素，提撥現金股利不得低於股利總數之百分之十。

本公司之股息及紅利之分派，得以授權董事會以特別決議將應分派股息及紅利之全部或一部，以發放現金之方式為之，並報告股東會。

第廿五條：(本條刪除)

第廿六條：(本條刪除)

第七章 附 則

第廿七條：本章程未盡事宜悉依照公司法及其他有關法令規定辦理之。

第廿八條：本章程訂立於中華民國伍拾玖年拾貳月貳拾肆日。

中華民國陸拾年柒月拾伍日第一次修正。

中華民國陸拾壹年柒月壹日第二次修正。

中華民國陸拾壹年拾月拾日第三次修正。

中華民國陸拾貳年拾貳月伍日第四次修正。

中華民國陸拾陸年捌月拾柒日第五次修正。

中華民國陸拾玖年陸月貳拾貳日第六次修正。

中華民國柒拾壹年貳月壹日第七次修正。

中華民國柒拾壹年參月參日第八次修正。

中華民國柒拾肆年壹月參日第九次修正。
中華民國柒拾伍年參月拾伍日第十次修正。
中華民國柒拾伍年陸月貳拾柒日第十一次修正。
中華民國柒拾陸年肆月貳日第十二次修正。
中華民國柒拾陸年柒月拾日第十三次修正。
中華民國柒拾柒年肆月拾壹日第十四次修正。
中華民國柒拾捌年伍月貳拾陸日第十五次修正。
中華民國柒拾玖年伍月參拾日第十六次修正。
中華民國捌拾年陸月拾伍日第十七次修正。
中華民國捌拾伍年陸月拾參日第十八次修正。
中華民國捌拾玖年陸月拾伍日第十九次修正。
中華民國捌拾玖年拾月拾玖日第二十次修正。
中華民國玖拾年陸月拾伍日第二十一次修正。
中華民國玖拾壹年陸月貳拾伍日第二十二次修正。
中華民國玖拾伍年伍月貳拾貳日第二十三次修正。
中華民國玖拾柒年捌月貳拾玖日第二十四次修正。
中華民國玖拾玖年陸月貳拾伍日第二十五次修正。
中華民國一百零一年陸月貳拾柒日第二十六次修正。
中華民國一百零三年陸月貳拾肆日第二十七次修正。
中華民國一百零五年陸月貳拾參日第二十八次修正。
中華民國一百零柒年陸月貳拾壹日第二十九次修正。
中華民國一百零捌年陸月貳拾壹日第三十次修正。
中華民國一百零玖年陸月貳拾貳日第三十一次修正。
中華民國一百壹拾年捌月參日第三十二次修正。
中華民國一百壹拾參年拾月貳拾伍日第三十三次修正。

【附錄二】

中福國際股份有限公司

股東會議事規則

113 年 10 月 25 日

第一條：本公司股東會會議除法令另有規定者外，依本規則辦理。

第二條：本公司應於開會通知書載明受理股東報到時間、報到處地點，及其他應注意事項。

前項受理股東報到時間至少應於會議開始前三十分鐘辦理之；報到處應有明確標示，並派適足適任人員辦理之。

股東得於每次股東會，出具本公司印發之委託書，載明授權範圍，委託代理人，出席股東會。

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本公司，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。股東本人或股東所委託之代理人(以下稱股東)應憑出席證、出席簽到卡或其他出席證件出席股東會；屬徵求委託書之徵求人並應攜帶身分證明文件，以備核對。

出席股數依繳交之簽到卡計算之。

第三條：代表已發行股份總數過半數股東之出席，主席即宣告開會，如已逾開會時間不足法定數額時，主席得宣佈延後開會，其延後次數以二次為限，延後時間合計不得超過一小時，延後二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，得依公司法第一七五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，主席得將作成之假決議，依公司法第一七四條規定重新提請大會表決。

第四條：本公司股東會除法令另有規定外，由董事會召集之。

本公司應於股東常會開會三十日前或股東臨時會開會十五日前，將股東會開會通知書、委託書用紙、有關承認案、討論案、選任或解任董事事項等各項議案之案由及說明資料製作成電子檔案傳送至公開資訊觀測站。並於股東常會開會二十一日前或股東臨時會開會十五日前，將股東會議事手冊及會議補充資料，製作電子檔案傳送至公開資訊觀測站。股東會開會十五日前，備妥當次股東會議事手冊及會議補充資料，供股東隨時索閱，並陳列於公司及其股務代理機構，且應於股東會現場發放。

第五條：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(含臨時動議)未終結前，非經決議，主席不得逕行宣布散會。

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，但主席違反議事規則，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。

第六條：股東會如由董事會召集者，其主席由董事長擔任之，董事長請假或因故不能行使職權時，由副董事長代理之，無副董事長或副董事長亦請假或因故不能行使職權時，由董事長指定常務董事一人代理之；其未設常務董事者，指定董事一人代理之，董事長未指定代理人者，由常務董事或董事互推一人代理之。

前項主席係由常務董事或董事代理者，以任職六個月以上，並瞭解公司財務業務狀況之常務董事或董事擔任之。主席如為法人董事之代表人者，亦同。

董事會所召集之股東會，宜有董事會過半數之董事參與出席。

股東會如由董事會以外之其他召集權人召集者，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。

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。

第七條：出席股東發言前，須先填具發言條載明發言要旨、股東戶號（或出席證編號）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。

第八條：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會時，同一議案僅得推由一人發言。

第九條：同一議案每一股東發言，非經主席之同意不得超過兩次，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，若不聽制止時，主席得指揮糾察員（或保全人員）命令其離場。

第十條：出席股東發言後，主席得親自或指定相關人員答覆。

第十一條：主席對於議案之討論，認為已達可付表決之程度時，得宣布停止討論，提付表決。

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分。股東會之議決事項，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。議事錄之製作及分發，得以電子方式為之。

前項議事錄之分發，本公司得以輸入公開資訊觀測站之公告方式為之。

議事錄應確實依會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果記載之，在本公司存續期間，應永久保存。

本公司應將股東會之開會過程全程錄音及錄影，並保存一年。

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。

第十二條：除議程所列議案外，股東提出之其他議案或原議案之修正案或替代案，應有其他股東附議，提案人連同附議人代表之股權，應達已發行普通股份總數百分之一。

第十三條：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，其效力與投票表決同。

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。

前項選舉事項之選舉票，應由監票員密封簽字後，妥善保管，並至少保存一年。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。

第十四條：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。

第十五條：會議進行時，主席得酌定時間宣布休息，若有發生不可抗拒之情事時，主席得裁定暫停會議，並視情況宣布續行開會之時間，或經股東會決議在五日内免為通知及公告續行開會。

第十六條：會議主席得指揮糾察員（或保全人員）協助維持會場秩序。糾察員（或保全人員）在場協助維持會場秩序時，應佩戴「糾察員」字樣臂章。

第十七條：本規則未規定事項悉依公司法、證券交易法、公開發行公司出席股東會使

用委託書規則、公開發行公司股東會議事規範、本公司章程及其他有關法令規定辦理。

第 十八 條：本規則經股東會通過後施行，修正時亦同。

第 十九 條：本規則訂定於中華民國七十六年四月二日

第一次修正於中華民國八十六年六月十二日

第二次修正於中華民國九十一年六月二十五日

第三次修正於中華民國一百年六月二十四日

第四次修正於中華民國一百一年六月二十七日

第五次修正於中華民國一百二年六月二十六日

第六次修正於中華民國一百七年六月二十一日

第七次修正於中華民國一百一十三年十月二十五日

【附錄三】

中福國際股份有限公司
全體董事持股情形

職 稱	姓 名	停止過戶日(114/04/22) 股東名冊記載持有股 數(股)	持股比例
董事長	力大資本有限公司 代表人：陳建	88,000	0.06%
董事	力大資本有限公司 代表人：陸榮木		
董事	力大資本有限公司 代表人：蔡沛珊		
獨立董事	吳進成	0	0%
獨立董事	高榮志	0	0%
獨立董事	王文運	0	0%
全體董事持有股數為(註 1)		88,000	0.06%

註 1：本公司全體董事法定最低應持有股數 8,386,804 股，依據目前經濟部商業司商工登記公示資料所示董事，截至 114 年 4 月 22 日止持有 88,000 股。

註 2：本公司設置審計委員會，故無監察人法定應持有股數之適用。

中福國際股份有限公司

CHUNG FU TEX-INTERNATIONAL CORPORATION