



京城建設股份有限公司

111 年股東常會議事錄

時間：中華民國 111 年 06 月 23 日（星期四）上午九時

地點：高雄市鼓山區明華路 366 號，H2O HOTEL 水京棧國際酒店 2 樓

出席：出席股東及股東代理人所代表之股份共計 335,236,201 股（親自出席 40,251,082 股、委託出席 0 股、電子方式出席 294,985,119 股），共計佔本公司發行股份總數 371,759,023 股之 90.17%。

主席：蔡董事長天贊

紀錄：蔡汶瑾

出席董事：蔡董事長天贊、蔡薛美雲董事、李董事詩雄、陳董事進興、張獨立董事明得、吳獨立董事耀國、莊獨立董事啟雄，共四席董事、三席獨立董事

列席：信永中和聯合會計師事務所張瑞玲、卓傳陣會計師。

壹、宣佈開會：到會股東代表股份總數已達法定數額，主席依法宣佈開會。

貳、主席致詞：(略)。

參、報告事項：

一、110 年度營業報告書（請參閱附件一）。

全體出席股東洽悉。

二、審計委員會審查 110 年度決算表冊報告（請參閱附件二）。

全體出席股東洽悉。

三、110 年度員工及董事酬勞分配情形報告。

說明：

(一) 依據本公司章程第 25 條規定及相關規定辦理。

(二) 提列員工酬勞百分之一計新台幣 19,461,751 元，不發放董事酬勞。

(三) 本次員工酬勞分派新台幣 19,461,751 元，以發行新股方式為之，其發行股數以 3 月 23 日董事會決議發行新股前一日（即 3 月 22 日）收盤價 35.95 元計算之，共發行 541,356 股，計算不足一股之員工酬勞 2 元以現金發放。

全體出席股東洽悉。

肆、承認事項：

第一案、案由：110 年度營業報告書及財務報表案，提請 承認。（董事會提案）

說明：

(一) 本公司 110 年度合併及個體財務報表：資產負債表、綜合損益表、權益

變動表及現金流量表，經董事會決議通過並經信永中和聯合會計師事務所張瑞玲、卓傳陣會計師查核完竣，並出具書面查核報告在案，連同營業報告書送請審計委員會審查竣事。

(二)110 年度營業報告書、會計師查核報告書及上述財務報表，請參閱附件一、附件三及附件四。

決議：本案經投票表決，表決結果如下：

出席股東表決權數(含電子投票)：335,236,201 權

表決結果	占出席表決總權數%
贊成權數：335,065,326 權	99.95 %
反對權數：13,612 權	0.00 %
無效權數：0 權	0.00 %
棄權/未投票權數：157,263 權	0.05 %

本案照原案表決通過。

第二案、案由：110 年度盈餘分配案，提請 承認。(董事會提案)

說明：

(一)本公司 110 年度盈餘分配案於 111 年 03 月 23 日經董事會決議通過不分配在案，內容已公告於公開資訊觀測站。

(二)110 年度盈餘分配表，請參閱下表。

京城建設股份有限公司

110 年度盈餘分配表

單位：新台幣 元

項目	金額	
	小計	合計
期初未分配盈餘		9,410,380,349
本期稅後淨利	1,687,408,522	
確定福利計劃之再衡量數	(4,127,268)	
與不重分類之項目相關之所得稅費用(利益)	825,454	
本期綜合損益總額		1,684,106,708
提列項目		
提列法定公積		(168,410,671)
可供分配盈餘		10,926,076,386
分配項目		
分配現金股利	0	每股新台幣0元
分配股票紅利	0	每股新台幣0元
分配項目合計		0
期末未分配盈餘		10,926,076,386

負責人：



經理人：



會計主管：



決議：本案經投票表決，表決結果如下：

出席股東表決權數(含電子投票)：335,236,201 權

表決結果	占出席表決總權數%
贊成權數：335,148,035 權	99.97 %
反對權數：69,612 權	0.02 %
無效權數：0 權	0.00 %
棄權/未投票權數：18,554 權	0.01 %

本案照原案表決通過。

伍、討論事項：

第一案、案由：修訂本公司「公司章程」部分條文案，提請 討論。(董事會提案)

說明：

- (一)依據新修訂公司法第 172 條之 2 第 1 項及公開發行股票公司股務處理準則第 44 條之 9 第 3 項之規定，於本公司章程明訂得以視訊會議或其他經經濟部公告之方式召開股東會，爰修正公司章程第十四條條文。
- (二)因應本公司未來有可能之募資計劃，預先保留資本發行空間，爰修正公司章程第七條條文
- (三)請參見附件五「公司章程」修訂前後條文對照表。

決議：本案經投票表決，表決結果如下：

出席股東表決權數(含電子投票)：335,236,201 權

表決結果	占出席表決總權數%
贊成權數：335,197,658 權	99.99 %
反對權數：19,989 權	0.01 %
無效權數：0 權	0.00 %
棄權/未投票權數：18,554 權	0.00 %

本案照原案表決通過。

第二案、案由：修訂本公司「背書保證作業程序」部分條文案，提請 討論。(董事會提案)

說明：

- (一)依據「證券交易法」第 14 之 5 條及 108 年 3 月 7 日金融監督管理委員會金管證審字第 1080304826 號令修訂「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則」辦理。
- (二)本公司因與三地開發地產公司合作興建「台南市仁德區智慧科技園區開發案」，有互為擔保融資之需要，對三地開發地產公司背書保證新台幣 2,000,000 仟元，經 110 年 9 月 28 日董事會通過。
- (三)因本案已超過本公司背書保證作業程序第五條之限額，依據「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則」第 19 條規定，公開發行公司辦理背

書保證因業務需要，而有超過背書保證作業程序所訂額度之必要且符合公司背書保證作業程序所訂條件者，應經董事會同意並由半數以上之董事對公司超限可能產生之損失具名聯保，並修正背書保證作業程序，報經股東會追認之；股東會不同意時，應訂定計畫於一定期限內銷除超限部分。

(四)請參見附件六「背書保證作業程序」修訂前後條文對照表。

決議：本案經投票表決，表決結果如下：

出席股東表決權數(含電子投票)：335,236,201 權

表決結果	占出席表決總權數%
贊成權數：335,197,658 權	99.99 %
反對權數：19,989 權	0.01 %
無效權數：0 權	0.00 %
棄權/未投票權數：18,554 權	0.00 %

本案照原案表決通過。

第三案、案由：修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文案，提請討論。(董事會提案)

說明：

- (一)依據金融監督管理委員會 111 年 1 月 28 日金管證發字第 1110380465 號函修訂「取得或處分資產處理準則」，並自 111 年 1 月 28 日施行。
- (二)本次修訂條文重點，一、強化關係人交易之管理，二、提升外部專家出具意見書之品質，三、放寬部分交易之資訊揭露。。
- (三)請參見附件七「取得或處分資產處理程序」修訂前後條文對照表。

決議：本案經投票表決，表決結果如下：

出席股東表決權數(含電子投票)：335,236,201 權

表決結果	占出席表決總權數%
贊成權數：335,197,658 權	99.99 %
反對權數：19,989 權	0.01 %
無效權數：0 權	0.00 %
棄權/未投票權數：18,554 權	0.00 %

本案照原案表決通過。

第四案、案由：修訂本公司「資金貸與他人作業程序」部分條文案，提請討論。(董事會提案)

說明：

- (一)依據 108 年 3 月 7 日金融監督管理委員會金管證審字第 1080304826 號令修訂「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則」辦理。
- (二)本次修訂第二、十、十九條部分條文，以符目前作業現況之需要。

(三)請參見附件八「資金貸與他人作業程序」修訂前後條文對照表。

決議：本案經投票表決,表決結果如下：

出席股東表決權數(含電子投票)：335,236,201 權

表決結果		占出席表決總權數%
贊成權數：	335,195,658 權	99.99 %
反對權數：	21,989 權	0.01 %
無效權數：	0 權	0.00 %
棄權/未投票權數：	18,554 權	0.00 %

本案照原案表決通過。

陸、臨時動議：經主席徵詢全體出席股東，無臨時動議提出。

柒、散會：同日上午九時二十四分，主席宣布散會。

主席：蔡天贊



記錄：蔡汶瑾



本股東會議事錄係依公司法第 183 條第 4 項規定記載議事經過之要領及其結果，會議進行之內容、程序及股東發言仍以會議影音記錄為準

附件一：110 年度營業報告及 111 年度營業計劃概要

110 年新冠肺炎持續影響全世界，台灣也不例外，台灣還是以謹慎的態度面對疫情，這使得廣大的餐飲、飯店、旅遊…等服務業飽受壓力，而房地產業雖衝擊不大，但也影響了部份民眾的看屋意願及購屋速度。而 110 年南台灣的房地產市場可說是驚奇連連，成了台灣房地產市場的主角，不諱言是台積電引起的產業移動效應，高雄也在台積電宣佈在楠梓設廠後，成了這一波的主要受惠地區，各建商主流產品大多賣到無房可賣、價格不斷向上推升，這是高雄前所未見的市場景象，但也引來政府打房動作不斷，讓房地產投資客為之卻步。

高雄市 110 年的建築物移轉數為 44,897 戶，年增率為 17.32%，創下高雄十多年來新高。而土地交易也一樣熱，土地移轉數共 72,441 筆，年增率為 20.96%，也創下八年新高。房地產的熱度是高雄前所未見，各建商推案速度並沒有因為房地產市場熱度而增加，反而因為營建成本大漲之因素，考量成本控制問題，而降低了預售的意願，讓市場主流坪數產品數量瞬間下降，目前市場可以說首購或首換市場新屋量相當少。在 111 年本公司亦面臨同樣問題，無主流坪數產品可售。

政府祭出一連串「打炒房」政策後，111 年房市在投機炒作風氣退散後，預期市場將回歸健康的自住基本盤，房市價量應會出現「量縮價穩」格局。預售屋市場也可望抑制投機炒作，買方不合理追價行為將較為緩和。而目前央行採信用管制避免不當炒作、抑制房價飆漲政策下，也一直有新的信用管制措施，主要是針對房地產投機客，對自住客不至有重大影響，房地產後市仍有穩定發展基礎。

高雄市 111 年 1-4 月的建築物移轉數為 13,712 戶，年增率為 2.75%，熱度稍有緩和。而今年房市仍有三大變數，包括目前國內對新冠疫情已改採共存政策、烏克蘭戰爭引發的金融震盪、政府房市政策的態度，目前房市政策部分在政府持續對短期炒作風氣出手抑制下，不合理追價行為將大幅減少，因此下一步需觀察國際局勢及疫情引發的效應。但在游資泛濫、物價和工程造價攀升等情況下，現階段房價沒有修正的理由，今年房市應可望穩定成長。

而本公司今年推案狀況，111 年並無個案完工，公司將以餘屋銷售為主要入帳來源。

(以上數據資料來源：行政院主計處、內政部營建署、高雄市政府地政處)

茲就 110 年度營業報告及 111 年度營業計劃概要報告如下：

一、110 年度營業結果：

(一)110 年度營業計劃實施成果：

110 年度本公司合併報表營業收入淨額為新台幣 6,657,244 仟元，較 109 年度營業收入淨額新台幣 8,667,849 仟元，減少新台幣 2,010,605 仟元，稅前淨利為新台幣 1,926,719 仟元，稅前純益率為 28.94%。

(二)預算執行情形：

本公司 111 年度並未對外公開財務預測，因此不作本項分析報告。

(三)財務收支及獲利能力分析：

單位：新台幣 仟元

項 目			110年度	109年度	增減率
財務收支	營業收入		6,657,244	8,667,849	-23.20%
	營業毛利		2,686,606	2,983,725	-9.96%
	營業利益		2,073,955	2,174,701	-4.63%
	財務成本		186,579	245,689	-24.06%
	稅前損益		1,926,719	1,932,924	-0.32%
	稅後損益		1,687,409	1,684,892	0.15%
	綜合損益總額		1,684,107	1,684,676	-0.03%
獲利能力	資產報酬率(%)		5.49	5.50	-0.18%
	股東權益報酬率(%)		10.88	12.00	-9.33%
	佔實收資本比率(%)	營業利益	55.79	58.59	-4.78%
		稅前利益	51.83	52.07	-0.46%
	純益率(%)		25.35	19.45	30.33%
	每股盈餘(元)		4.54	4.48	1.34%

1. 財務收支

110 年度因大量購入營建用地，致使存貨金額大幅增加，營業活動淨現金流出新台幣 157,603 仟元，投資活動淨現金流入新台幣 42,177 仟元，籌資活動淨現金流入新台幣 558,947 仟元，總負債比率從 109 年 54.71% 下降至 110 年 52.57%。110 年度之利息支出為新台幣 186,579 仟元，較 109 年度新台幣 245,689 仟元減少新台幣 59,110 仟元(-24.06%)，最主要原因為借款利率下降所致。

2. 獲利能力分析：

110 年度營業利益為新台幣 2,073,955 仟元，營業利益佔實收資本比率為 55.79%，較 109 年度新台幣 2,174,701 仟元減少新台幣 100,746 仟元；稅後淨利為新台幣 1,687,409 仟元，純益率為 25.35%，較 109 年度新台幣 1,684,892 仟元增加新台幣 2,517 仟元；資產報酬率較 109 年下降 0.01%，股東權益報酬率較 109 年下降 1.12%。

(四)研究發展狀況：

在土地開發方面將朝專業、積極路線發展，選定具有開發潛力之區域，

進行資料蒐集及土地取得等工作，並由本公司專業土地開發人員配合建築師及代書隨時因應、研究相關法令，以契合市場變化莫測之脈動；目前土地開發區域集中於高雄市、台南市。

在營建技術及住宅品質方面，將朝提升工地管理品質、興建高附加價值住宅產品方向努力，以提升毛利及創造更佳之口碑，控制縮短工期以因應日益增長的成本；軟體部份將加強與樓管公司之合作，提升大樓居住品質。

二、111 年度營業計劃概要：

（一）經營方針：

1. 主要經營方針為維持穩定推案規模，審慎選擇建地推出個案銷售。
2. 提高個案毛利，提升整體之競爭能力，一直是公司的重要方針。
3. 基於本公司對一個城市的使命感，蓋出來的房子應該要與城市結合，要能彰顯城市的精神。
4. 增加市場主力銷售坪數產品，以擴大營業收入。

（二）預期銷售數量及其依據：

本公司未公佈 111 年財務預測，且 111 年亦無完工推出之新個案。

（三）重要之產銷政策：

1. 積極整合市場資訊發掘具潛力、抗跌性強之地區，主動進行土地開發工作，並掌握土地交易市場之買方優勢，創造土地最大成本效益及產品附加價值，來因應市場不景氣帶來之衝擊。
2. 發展優質住宅，提升公司產品之附加價值及競爭能力，因應目前消費走向，並可減緩成屋價格之折舊修正幅度。
3. 加強個案售後維修服務及樓管工作，與住戶間建立更密切之互動關係，提升建築物管理之附加價值。

三、未來公司發展策略：

- （一）密切觀察政府對新冠疫情修正政策對台灣政經環境之影響層面，是否進而對房地產市場發展帶來影響。
- （二）重點開發台南地區、北高雄橋頭科學園區、楠梓及高雄大學區域、多功能經貿園區附近土地，藉由公共建設及景觀帶動建案銷售及提高利潤。
- （三）看好台南廠辦需求，重點開發台南智慧科技園區。

四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響：

（一）外部競爭環境影響

本公司主要推案區域為大高雄地區，外部競爭對手多為中小型建商，且本公司在主要推案區域具有優勢，主導市場價格及產品走向，因此外部競爭環境對本公司之影響不大。

(二)法規環境影響

房地合一 2.0 及實價登錄 2.0 已於 110 年 7 月上路，對房地產市場資訊揭露更公開透明，對打擊投機風氣有立即性的效果，對房地產市場來說雖短線有影響，長遠來說對市場的影響會是健康、正面的。

(三)總體經營環境影響

根據主計處統計資料，110 年國內經濟全年度成長率 6.45%，較 109 年的 3.36% 大幅度增加，110 年雖然新冠疫情持續對大家造成影響，台灣的經濟成長率仍維持高水平。預期 111 年台灣經濟成長不致於太差。

雖 111 年無新完工個案，但就本公司 1-4 月份營收來看，累計有新台幣 1,369,375 仟元，比去年同期衰退 32.45%，主要是因為目前本公司存貨多以大坪數居多，市場主流產品大多無屋可賣，而大坪數產品去化較慢所致。本公司 111 年還是以餘屋銷售為主，線上銷售個案有 10 個，是 111 年營收的主要來源，而預售個案目前大多暫停銷售。預期 111 年雖在政府持續打壓房市，但台積電員工會陸續就位的背景因素，高雄房地產市場應可進入比較穩定的成長，雖本公司線上銷售產品坪數稍大，仍會加強線上個案銷售力度，維持營業收入水平。111 年在疫情準備進入共存的背景因素之下，預計的經濟成長率仍有可達 4.42%。雖然央行已開始調升利率，預期還不會有太大動作，整體來說對房地產市場尚屬有利，等國內疫情、國際局勢穩定後，可望大幅復甦正常的經濟活動，對房地產市場會有決定性的影響。

以上報告希望能獲得股東之支持。

敬祝

身體健康、萬事如意

董事長兼總經理：蔡天贊



會計主管：梁素英



附件二：110 年度決算表冊審計委員會審查報告書

審計委員會審查報告書

董事會造送本公司110年度營業報告書、財務報表及盈餘分派議案等，其中財務報表業經委請信永中和聯合會計師事務查核完竣，並出具查核報告。上述營業報告書、財務報表及盈餘分派議案經本審計委員會查核，認為尚無不合，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二百一十九條之規定報告如上，敬請鑒察。

此致

本公司民國 111 年股東常會

京城建設股份有限公司

審計委員會召集人：張明得



中 華 民 國 1 1 1 年 0 3 月 2 3 日

附件三：110 年度會計師查核報告書

會計師查核報告

中華民國 111 年 3 月 23 日

(111)信永中和財簽字第 017 號

京城建設股份有限公司 公鑒

查核意見

京城建設股份有限公司及其子公司民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 110 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，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告(請參閱其他事項段)，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金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達京城建設股份有限公司及其子公司民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 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暨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，與京城建設股份有限公司及其子公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，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，對京城建設股份有限公司及其子公司民國 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。

京城建設股份有限公司及其子公司民國 110 年度合併財務報表之關鍵查核事項如下：

存貨評價

有關存貨評價之會計政策，請詳合併財務報表附註四(十)；存貨評價之會計估計及假設

之不確定性，請詳合併財務報表附註五(一)；存貨會計項目說明請詳合併財務報表附註六(五)。

京城建設股份有限公司及其子公司之存貨佔合併資產負債表具有重大性，存貨評價係依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規定處理，存貨係待售房地、在建土地及工程、營建用地及預付土地款，財務報表中存貨金額以成本與淨變現價值孰低來表達，由於目前處於房地產業受稅制變革及經濟景氣幅度的波動影響，致可能產生之存貨成本可能高於淨變現價值的風險，因此，本會計師將存貨評價列為本年度查核重要事項之一。

本會計師之查核程序包括（但不限於），考量銷售價格易受外部市場因素變化的影響，待售房地、在建土地及工程係依據近期成交價、實價登錄查詢附近成交價或投資報酬分析表抽核並驗算淨變現價值是否允當，營建用地則委由外部不動產估價師提供之鑑價報告進行了解及詢問評估之使用方法，並測試該鑑價報告所使用之多項指標輸入值，相關資訊之揭露是否適切，並確認專家完成工作結論之時點，考量是否期後有經濟狀況之變化可能影響其結論。

房地銷售收入歸屬期間之適當性

有關收入及成本認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十九)，收入認列說明請詳合併財務報表附註六(廿三)。

建設業之房地銷售收入係於不動產完成所有權過戶及實際交屋時認列，收入認列時點之適當性對財務報表整體係屬重大，由於房地銷售對象眾多，考量因部門間彙總及傳遞過戶與交屋資訊，需涉及許多人工作業且期間可能存有落差，因此，本會計師將京城建設股份有限公司及其子公司房地銷售收入認列時點列為本年度查核重要事項之一。

本會計師已執行之查核程序包含測試京城建設股份有限公司及其子公司房地銷售收入及收款作業流程之內部控制制度設計及執行之有效性，並抽核土地及房屋所有權狀所載之過戶日期及客戶簽署之交屋資料收執表日期與入帳日期核對，及期末截止日前後一定期間房地銷售收入交易歸屬期間之適當性，確定房地銷售收入符合認列收入之條件。

其他事項一個體財務報告

京城建設股份有限公司業已編製民國 110 年度及 109 年度之個體財務報表，業經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

其他事項一採用其他會計師

列入京城建設股份有限公司及其子公司合併財務報表採用權益法之被投資公司，其財務報表未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開合併財務報表所表示之意見中，有關該等公司財務報表所列之金額及附註十三所揭露之相關資訊，係依據其他

會計師之查核報告。民國 110 年及 109 年 12 月 31 日對前述公司採用權益法之投資金額分別為新台幣 13,888 千元及 15,566 千元，分別占合併資產總額之 0.04%及 0.05%，民國 110 年度及 109 年度對前述公司認列之綜合損益分別為新台幣 3,522 千元及 5,777 千元，占合併綜合損益分別為 0.21%及 0.34%。

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金融監督管理委員會認可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京城建設股份有限公司及其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京城建設股份有限公司及其子公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

京城建設股份有限公司及其子公司之治理單位(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，惟其目的非對京城建設股份有限公司及其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，以及使京城建

設股份有限公司及其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京城建設股份有限公司及其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. 對於京城建設股份有限公司及其子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，決定對京城建設股份有限公司及其子公司民國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。

信永中和聯合會計師事務所

會計師：張瑞玲

張瑞玲



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1070345892 號

會計師：卓傳陣

卓傳陣



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1070345892 號

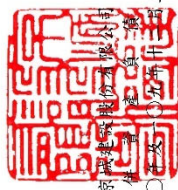
附件四：110 年度合併財務報表



單位：新臺幣千元

	附註	110年12月31日		109年12月31日	
		金額	%	金額	%
11XX 流動資產					
1100 現金及約當現金	四、六、(一)	\$1,068,430	3.10	\$624,909	1.93
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	四、六、(二)	0	0.00	89,930	0.28
1150 應收票據淨額	四、六、(三)	36,682	0.11	40,159	0.12
1170 應收帳款淨額	四、六、(三)	131,978	0.38	105,997	0.33
1180 應收帳款淨額-關係人	四、六、(三)、七	0	0.00	2	0.00
1200 其他應收款	四、六、(四)	83	0.00	750,063	2.32
1210 其他應收款-關係人	四、六、(四)、七	215	0.00	277	0.00
1220 當期所得稅資產	四、六、(卅)	0	0.00	2,556	0.01
1320 存貨	四、六、(五)、八	31,503,467	91.30	29,186,432	90.13
1410 預付款項	六、(六)	551,336	1.60	462,620	1.43
1470 其他流動資產	六、(七)	91,084	0.26	8,597	0.03
1476 其他金融資產-流動	六、(八)、八	80,912	0.23	6,479	0.02
11XX 流動資產合計		\$33,464,187	96.98	\$31,278,021	96.60
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	四、六、(二)	\$82	0.00	\$82	0.00
1550 採用權益法之投資	四、六、(九)	13,888	0.04	15,566	0.05
1600 不動產、廠房及設備	四、六、(十)	735,365	2.13	802,258	2.48
1755 使用權資產淨額	四、六、(十一)	61,216	0.18	62,731	0.19
1780 無形資產	四、六、(十二)	164,667	0.48	169,290	0.52
1840 遞延所得稅資產	四、六、(卅)	18,935	0.05	16,959	0.05
1920 存出保證金	八	34,045	0.10	34,307	0.11
1930 長期應收票據及款項	四、六、(三)	15,000	0.04	0	0.00
15XX 非流動資產合計		\$1,043,198	3.02	\$1,101,193	3.40
1xxx 資產總額		\$34,507,385	100.00	\$32,379,214	100.00

(續次頁)

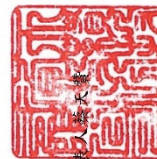


合併資產負債表
民國一〇九年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

		110年12月31日	109年12月31日	
	附註	金額	金額	%
負債及股東權益				
21XX 流動負債				
2100 短期借款	四、六、(十三)、七、八	\$3,655,250	\$4,488,806	13.86
2110 應付短期票券	六、(十三)、七、八	3,942,965	4,208,307	13.00
2130 合約負債-流動	六、(十三)、七、八	590,873	515,086	1.59
2150 應付票據	四	81,979	80,309	0.25
2160 應付票據-關係人	四、七	90,004	120,006	0.37
2170 應付帳款	四	35,179	40,901	0.13
2180 應付帳款-關係人	四、七	574,791	784,797	2.42
2200 其他應付款		71,167	72,930	0.23
2220 其他應付款項-關係人	七	398	208	0.00
2230 本期所得稅負債	四	190,965	156,680	0.48
2250 負債準備-流動	四、六、(十四)	44,708	35,817	0.11
2280 租賃負債-流動	六、(十八)	1,080	1,062	0.00
2322 一營業週期內到期之長期借款	六、(十七)、七、八	46,558	135,833	0.42
2335 代收款	六、(十五)、七	67,364	87,243	0.27
2399 其他流動負債-其他	六、(十六)	28,018	966	0.00
21XX 流動負債合計		\$9,421,299	\$10,728,951	33.13
25XX 非流動負債				
2540 長期借款	六、(十七)、七、八	\$8,608,475	\$6,862,034	21.19
2570 遞延所得稅負債	六、(卅)	22,825	38,408	0.12
2580 租賃負債-非流動	六、(十八)	61,548	62,628	0.19
2640 淨確定福利負債-非流動	四、六、(廿八)	22,407	21,392	0.07
2645 存入保證金	四、六、(十九)、七	4,985	3,586	0.01
25XX 非流動負債合計		\$8,720,240	\$6,988,048	21.58
2XX 負債總計		\$18,141,539	\$17,716,999	54.71
3XXX 權益				
3110 普通股股本	六、(廿)	\$3,717,590	\$3,711,931	11.46
3211 資本公積-普通股股票溢價	六、(廿一)	13,865	0	0.00
3300 保留盈餘				
3310 法定盈餘公積	六、(廿二)	1,539,903	1,371,436	4.24
3350 未分配盈餘	六、(廿九)	11,094,488	9,578,848	29.59
3300 保留盈餘合計		\$12,634,391	\$10,950,284	33.83
33XX 權益總計		\$16,356,846	\$14,662,215	45.29
3XXX 負債及權益總計		\$34,507,385	\$32,379,214	100.00

董事長：天額投資股份有限公司 代表人：蔡天寶

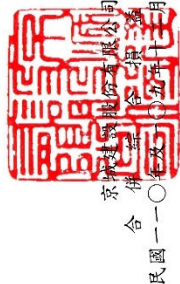


(請參閱後附財務報告附註)
經理人：蔡天寶



會計主管：梁春英





合併財務報表

民國一〇一〇年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	會計項目	附註	110年度		109年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入					
4110	銷貨收入		\$6,657,417	100.00	\$8,669,611	100.02
4170	銷貨退回		0	0.00	(1,762)	(0.02)
4190	銷貨折讓		(173)	(0.00)	0	0.00
4100	銷貨收入淨額	六.(廿三)	\$6,657,244	100.00	\$8,667,849	100.00
5000	營業成本		3,970,638	59.64	5,684,124	65.58
5900	營業毛利		\$2,686,606	40.36	\$2,983,725	34.42
6000	營業費用	六.(卅一)				
6100	推銷費用		461,318	6.93	657,796	7.59
6200	管理費用		151,333	2.28	151,228	1.74
6000	營業費用合計		\$612,651	9.21	\$809,024	9.33
6900	營業利益		\$2,073,955	31.15	\$2,174,701	25.09
7000	營業外收入及支出					
7100	利息收入	六.(廿四)	\$239	0.00	\$218	0.00
7010	其他收入	六.(廿五)	10,367	0.16	16,426	0.19
7020	其他利益及損失	六.(廿六)	25,215	0.38	(18,509)	(0.21)
7050	財務成本	六.(廿七)	(186,579)	(2.80)	(245,689)	(2.83)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	六.(九)	3,522	0.05	5,777	0.07
7000	營業外收入及支出合計		(\$147,236)	(2.21)	(\$241,777)	(2.78)
7900	稅前淨利		\$1,926,719	28.94	\$1,932,924	22.31
7950	所得稅費用	四、六.(卅)	239,310	3.59	248,032	2.86
8200	本期淨利		\$1,687,409	25.35	\$1,684,892	19.45
8300	其他綜合損益					
8310	不重分類至損益之項目					
8311	確定福利計畫之再衡量數	四、六.(廿八)	(\$4,127)	(0.06)	(\$270)	0.00
8349	與不重分類之項目相關之所得稅利益	四、六.(卅)	(825)	(0.01)	(54)	0.00
8300	其他綜合損益(稅後淨額)		(\$3,302)	(0.05)	(\$216)	0.00
8500	本期綜合損益總額		\$1,684,107	25.30	\$1,684,676	19.45
9750	基本每股盈餘(元)	四、六.(卅二)	\$4.54		\$4.48	
9850	稀釋每股盈餘(元)	四、六.(卅二)	\$4.54		\$4.48	



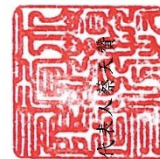
會計主管：梁素英



(請參閱後附財務報告附註)
經理人：蔡天贊



董事長：天賴投資股份有限公司



代表人：蔡天贊



京城建設股份有限公司
合 併 報 表 監 事 會

民國一〇一〇年及一〇一一年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	摘 要	科 目	股 本	資本公積	保留盈餘			權益總計
					法定盈餘公積	未分配盈餘	合 計	
A1	109年1月1日餘額		\$3,848,464	\$40,015	\$1,205,778	\$8,328,529	\$9,534,307	\$13,422,786
B1	提列法定盈餘公積				165,658	(165,658)	0	0
B9	員工酬勞轉增資						0	18,215
D1	109年度淨利		5,357	12,858		1,684,892	1,684,892	1,684,892
D3	109年度其他綜合損益					(216)	(216)	(216)
D5	109年度綜合損益總額					\$1,684,676	\$1,684,676	\$1,684,676
L1	庫藏股買回							
L3	庫藏股註銷		(141,890)	(52,873)		(268,699)	(268,699)	(463,462)
Z1	109年12月31日餘額		\$3,711,931	\$0	\$1,371,436	\$9,578,848	\$10,950,284	\$14,662,215
A1	110年1月1日餘額		\$3,711,931	\$0	\$1,371,436	\$9,578,848	\$10,950,284	\$14,662,215
B1	提列法定盈餘公積				168,467	(168,467)	0	0
B9	員工酬勞轉增資		5,659	13,865			0	19,524
D1	110年度淨利					1,687,409	1,687,409	1,687,409
D3	110年度其他綜合損益					(3,302)	(3,302)	(3,302)
D5	110年度綜合損益總額					\$1,684,107	\$1,684,107	\$1,684,107
Z1	110年12月31日餘額		\$3,717,590	\$13,865	\$1,539,903	\$11,094,488	\$12,634,391	\$16,365,846

註：民國110年度及109年度員工紅利分別為19,462仟元及19,524仟元已於綜合損益表中扣除。



董事長：天賴投資股份有限公

司 蔡天寶

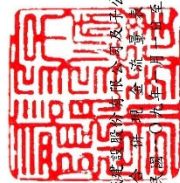


經理人：蔡天寶



會計主管：梁素英





京城建設股份有限公司

董事長：蔡天贊

總經理：蔡天贊

民國一一〇年與民國一一〇年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	營業活動之現金流量：	110年1月1日至12月31日	109年1月1日至12月31日	投資活動之現金流量：	110年1月1日至12月31日	109年1月1日至12月31日
AAAA	本期稅前淨利	\$1,926,719	\$1,932,924	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$0	(\$183,079)
A10000	調整項目：			處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	115,183	162,385
A20000	不影響現金流量之收益費損項目			取得不動產、廠房及設備	(3,895)	(17,037)
A20010	折舊費用	70,252	69,482	存出保證金增加	(208,988)	(4,584)
A20200	攤銷費用	4,763	4,770	存出保證金減少	209,250	8,871
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資產之淨(利益)損失	(21,357)	7,599	取得無形資產	(140)	(477)
A20900	利息費用	186,379	245,689	其他金融資產增加	(74,433)	(4,410)
A21200	利息收入	(238)	(218)	收取採權益法之投資現金股利	3,200	4,997
A21300	股利收入	0	(710)	投資活動之淨現金流入(出)	\$42,177	(\$33,134)
A22300	採用權益法認列之關聯企業損益之份額	(3,522)	(5,777)			
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	1,128	1,471			
A22600	處分不動產、廠房及設備轉列費用數	236	0			
A23000	處分投資(利益)損失	(3,896)	10,365	籌資活動之現金流量：		
A23010	不影響現金流量之收益費損項目合計	\$233,945	\$332,671	短期借款增加	\$16,720,520	\$24,334,940
A30000	與營業活動相關之資產/負債變動數			短期借款減少	(17,554,076)	(24,801,914)
A31000	與營業活動相關之資產之淨變動			應付短期票款增加	14,902,000	28,279,200
A31130	應收帳款(增加)減少	(\$11,523)	\$88,551	應付短期票款減少	(15,167,000)	(28,346,200)
A31150	應收帳款增加	(25,979)	(50,114)	募集長期借款	1,990,518	3,962,000
A31180	其他應收款(增加)減少	750,042	(749,919)	借還長期借款	(333,352)	(7,692,188)
A31200	存貨(增加)減少	(2,317,035)	4,485,875	存入保證金增加	2,739	0
A31230	預付款項(增加)減少	(86,716)	102,712	存入保證金減少	(1,340)	(133,958)
A31240	其他流動資產(增加)減少	(82,487)	2,637	租賃本金償還	(1,062)	(1,044)
A31000	與營業活動相關之資產之淨變動合計	(\$1,775,698)	\$3,859,742	庫藏股票買回成本	0	(463,462)
A32000	與營業活動相關之負債之淨變動			籌資活動之淨現金流入(出)	\$558,947	(\$4,862,626)
A32125	合約負債-流動增加	\$75,787	\$24,690			
A32130	應付票據增加(減少)	(28,332)	64,622	本期現金及約當現金餘額增加數	\$443,521	\$230,247
A32150	應付帳款減少	(215,728)	(644,860)	期初現金及約當現金餘額	624,909	394,662
A32180	其他應付款增加	19,583	16,513	期末現金及約當現金餘額	\$1,068,430	\$624,909
A32200	負債準備增加	8,891	4,313			
A32230	其他流動負債增加(減少)	(3,112)	(1,573)			
A32240	淨確定福利負債減少	7,173	(3,510)			
A32000	與營業活動相關之負債之淨變動合計	(\$135,738)	(\$539,805)			
A33000	與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(\$1,911,436)	\$3,319,937			
A33000	營運產生之現金流入	\$249,228	\$5,585,532			
A33100	收取之利息	239	218			
A33200	收取之股利	0	710			
A33300	支付之利息	(187,867)	(252,078)			
A33500	支付之所得稅	2,556	0			
A33500	支付之所得稅	(221,759)	(208,375)			
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	(\$157,603)	\$5,126,007			

董事長：天驕投資股份有限公司 代辦人：蔡天贊

(請參閱後附財務報告附註)

經理人：蔡天贊

會計主管：蔡素英



附件五：「公司章程」修訂前後條文對照表

修訂後條文	現行條文	修訂說明
第二章 股份	第二章 股份	
第七條：本公司資本總額為新台幣<u>伍拾億元</u>，分為<u>伍億</u>股，每股金額新台幣壹拾元，分次發行，未發行股份授權董事會視實際需要議決發行。前項資本額內保留新台幣貳億元供發行員工認股權憑證，共計貳仟萬股，每股新台幣壹拾元，得依董事會決議分次發行。 本公司發行之員工認股權憑證認股價格如低於發行日本公司普通股股票收盤價，應有代表已發行股份總數過半數股東出席之股東會，出席股東表決權三分之二以上同意後，始得發行。	第七條：本公司資本總額為新台幣<u>肆拾伍億元</u>，分為<u>肆億伍仟萬</u>股，每股金額新台幣壹拾元，分次發行，未發行股份授權董事會視實際需要議決發行。 前項資本額內保留新台幣貳億元供發行員工認股權憑證，共計貳仟萬股，每股新台幣壹拾元，得依董事會決議分次發行。 本公司發行之員工認股權憑證認股價格如低於發行日本公司普通股股票收盤價，應有代表已發行股份總數過半數股東出席之股東會，出席股東表決權三分之二以上同意後，始得發行。	因應本公司未來有可能之募資計劃，預先保留資本發行空間而修訂。
第三章 股東會	第三章 股東會	
第十四條：股東會之決議，除依公司法另有規定外，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。 本公司股東得以電子方式行使表決權，以電子方式行使表決權之股東視為親自出席，其相關事宜悉依法令規定辦理。 <u>本公司股東會開會時，得以視訊會議或其他經經濟部公告之方式為之。</u>	第十四條：股東會之決議，除依公司法另有規定外，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。 本公司股東得以電子方式行使表決權，以電子方式行使表決權之股東視為親自出席，其相關事宜悉依法令規定辦理。	公司法第 172 條之 2 於 110 年 12 月 29 日公布修正，開放公開發行公司得適用股東會視訊會議之規定，依該條第一項本文規定，公司章程得訂明股東會開會時，以視訊會議或中央主管機關即經濟部公告之方式為之；另公開發行公司股票公司股務處理準則於 111 年 3 月 4 日修正發布，依其第四十四條之九第三項亦為相同之規定。為配合主管機關推動視訊股東會之政策，並因應數位化時代之需求，提供股東便利參與股東會之管道，使本公司得依實際需

		要，經董事會決議通過股東會採視訊方式召開，特依前揭規定明定本公司股東會得採視訊會議或其他經經濟部公告之方式召開，爰增訂之。
--	--	---

第七章、附則

第廿九條：本章程訂立於民國七十四年九月三日。 第一次修定於民國七十四年九月二十四日。 ……………(略) 第二十六次修定於民國一〇六年六月二十八日。 <u>第二十七次修定於民國一一一年六月二十三日。</u>	第廿九條：本章程訂立於民國七十四年九月三日。 第一次修定於民國七十四年九月二十四日。 ……………(略) 第二十六次修定於民國一〇六年六月二十八日。	增列修訂日期及次數。
---	--	-------------------

附件六：「背書保證作業程序」修訂前後條文對照表

修訂後條文	現行條文	修訂說明
第 二 條：法令依據 本作業程序悉依金融監督管理委員會證券期貨局(以下簡稱證期局)頒「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則」規定訂定之。 <u>本作業程序經審計委員會全體成員二分之一以上同意，並提董事會決議通過後，提報股東會同意。如未經審計委員會全體成員二分之一以上同意者，得由全體董事三分之二以上同意行之，並應於董事會議事錄載明審計委員會之決議。</u> <u>本公司依前項規定將本作業程序提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。</u>	第 二 條：法令依據 本作業程序悉依金融監督管理委員會證券期貨局(以下簡稱證期局)頒「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則」規定訂定之。	參考證券交易法第十四條之三規定，新增第二項文字。 另依證券交易法第十四條之五規定，審計委員會之職權包括訂定或修正背書保證之重大財務業務行為之處理程序，爰參酌公開發行公司取得或處分資產處理準則第六條規定，增訂第三項。
第 五 條：背書保證額度及評估標準 本公司對外背書保證之總額及對單一企業背書保證之限額如下： 一、本公司及子公司整體得對外背書保證總金額以未達本公司淨值之百分之五十為限。 <u>若整體得對外背書保證總額度有超過公司財務報表淨值百分之五十以上之必要時，應先提請審計委員會及董事會通過，並於下次股東會說明其必要性及合理性。</u> 二、本公司及子公司整體對單一企業背書保證時，最高額度不得超過本公司淨值之百分之三十，且不超過該企業實收資本額之百分之五十。惟本公司百分之百持有股權之子公司除外。 三、<u>本公司及子公司</u>對單一企業背書保證之金額，其因業務往來關係從事背書保證者，不得超過被保證公司與本公司最近年度業務往來金額之百分之三十或最近三個月業務往來金額之百分之一百二十孰高者。 四、<u>本公司及子公司</u>對於因承攬工程需要之同業間<u>或共同起造人間</u>依合約規定互保，或因共同投資關係由各出資股東依其持股比率對被投資公司背書保證者，<u>或同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保者，不受本條規定之限制，得為背書保證。</u> 本程序所稱子公司及母公司，應依證券發行人財務報告編製準則之規定認定	第 五 條：背書保證額度及評估標準 本公司對外背書保證之總額及對單一企業背書保證之限額如下： 一、本公司及子公司整體得對外背書保證總金額以未達本公司淨值之百分之五十為限。 二、本公司及子公司整體對單一企業背書保證時，最高額度不得超過本公司淨值之百分之三十，且不超過該企業實收資本額之百分之五十。惟本公司百分之百持有股權之子公司除外。 三、對單一企業背書保證之金額，其因業務往來關係從事背書保證者，不得超過被保證公司與本公司最近年度業務往來金額之百分之三十或最近三個月業務往來金額之百分之一百二十孰高者，<u>且不得超過本公司淨值之百分之三十；另</u>對於因承攬工程需要之同業間依合約規定互保，或因共同投資關係由各出資股東依其持股比率對被投資公司背書保證者，<u>不得超過本公司淨值之百分之五十。</u> 本程序所稱子公司及母公司，應依證券發行人財務報告編製準則之規定認定之。 本程序所稱之淨值，係指證券發行人財務報告編製準則規定之資產負債表歸屬於母公司業主之權益。	修正對外背書保證之限額，以符合本公司實際運作之需求。

之。 本程序所稱之淨值，係指證券發行人財務報告編製準則規定之資產負債表歸屬於母公司業主之權益。		
第九條：公告申報程序 一、本公司應於每月十日前公告申報本公司及子公司上月份背書保證餘額。 二、本公司背書保證達下列標準之一者，應於事實發生日之即日起算二日內公告申報： (一)本公司及子公司背書保證餘額達本公司最近期財務報表淨值百分之五十以上。 (二)本公司及子公司對單一企業背書保證餘額達本公司最近期財務報表淨值百分之二十以上。 (三)本公司及子公司對單一企業背書保證餘額達新臺幣一千萬元以上且對其背書保證、<u>採用權益法</u>之投資<u>帳面金額</u>及資金貸與餘額合計數達本公司最近期財務報表淨值百分之三十以上。 (四)本公司或子公司新增背書保證金額達新臺幣三千萬元以上且達本公司最近期財務報表淨值百分之五以上。 三、本公司之子公司非屬國內公開發行公司者，該子公司有前款第四目應公告申報之事項，應由本公司為之。 四、本程序所稱之公告申報，係指輸入金融監督管理委員會指定之資訊申報網站。 五、本程序所稱事實發生日，係指交易簽約日、付款日、董事會決議日或其他足資確定<u>背書保證</u>對象及交易金額之日等日期孰前者。	第九條：公告申報程序 一、本公司應於每月十日前公告申報本公司及子公司上月份背書保證餘額。 二、本公司背書保證達下列標準之一者，應於事實發生日之即日起算二日內公告申報： (一)本公司及子公司背書保證餘額達本公司最近期財務報表淨值百分之五十以上。 (二)本公司及子公司對單一企業背書保證餘額達本公司最近期財務報表淨值百分之二十以上。 (三)本公司及子公司對單一企業背書保證餘額達新臺幣一千萬元以上且對其背書保證、<u>長期性質</u>之投資及資金貸與餘額合計數達本公司最近期財務報表淨值百分之三十以上。 (四)本公司或子公司新增背書保證金額達新臺幣三千萬元以上且達本公司最近期財務報表淨值百分之五以上。 三、本公司之子公司非屬國內公開發行公司者，該子公司有前款第四目應公告申報之事項，應由本公司為之。 四、本程序所稱之公告申報，係指輸入金融監督管理委員會指定之資訊申報網站。 五、本程序所稱事實發生日，係指交易簽約日、付款日、董事會決議日或其他足資確定<u>交易</u>對象及交易金額之日等日期孰前者。	為明確長期性質投資之定義，爰參酌證券發行人財務報告編製準則第九條第四項第一款規定，修訂第二款文字。考量資金貸尚非屬交易性質，爰酌修訂第五款文字。
第十六條：修訂日期 本作業程序經中華民國 92 年 06 月 25 日股東常會同意施行。 第一次修訂於中華民國 95 年 06 月 14 日。 第二次修訂於中華民國 98 年 06 月 16 日。 第三次修訂於中華民國 99 年 06 月 25 日。 第四次修訂於中華民國 102 年 06 月 25 日。 第五次修訂於中華民國 106 年 06 月 28	第十六條：修訂日期 本作業程序經中華民國 92 年 06 月 25 日股東常會同意施行。 第一次修訂於中華民國 95 年 06 月 14 日。 第二次修訂於中華民國 98 年 06 月 16 日。 第三次修訂於中華民國 99 年 06 月 25 日。 第四次修訂於中華民國 102 年 06 月 25 日。 第五次修訂於中華民國 106 年 06 月 28	本作業程序修訂需要。

日。 <u>第六次修訂於中華民國 111 年 06 月 23</u> <u>日。</u>	日。	
--	----	--

附件七：「取得或處分資產處理程序」修訂前後條文對照表

修訂後條文	現行條文	修訂說明
第五條：本公司取得之估價報告或會計師、律師或證券承銷商之意見書，該專業估價者及其估價人員、會計師、律師或證券承銷商應符合下列規定： 一、未曾因違反本法、公司法、銀行法、保險法、金融控股公司法、商業會計法，或有詐欺、背信、侵占、偽造文書或因業務上犯罪行為，受一年以上有期徒刑之宣告確定。但執行完畢、緩刑期滿或赦免後已滿三年者，不在此限。 二、與交易當事人不得為關係人或有實質關係人之情形。 三、如應取得二家以上專業估價者之估價報告，不同專業估價者或估價人員不得互為關係人或有實質關係人之情形。 前項人員於出具估價報告或意見書時，應依其所屬各同業公會之自律規範及下列事項辦理： 一、承接案件前，應審慎評估自身專業能力、實務經驗及獨立性。 二、執行案件時，應妥善規劃及執行適當作業流程，以形成結論並據以出具報告或意見書；並將所執行程序、蒐集資料及結論，詳實登載於案件工作底稿。 三、對於所使用之資料來源、參數及資訊等，應逐項評估其適當性及合理性，以做為出具估價報告或意見書之基礎。 四、聲明事項，應包括相關人員具備專業性與獨立性、已評估所使用之資訊為適當且合理及遵循相關法令等事項。	第五條：本公司取得之估價報告或會計師、律師或證券承銷商之意見書，該專業估價者及其估價人員、會計師、律師或證券承銷商應符合下列規定： 一、未曾因違反本法、公司法、銀行法、保險法、金融控股公司法、商業會計法，或有詐欺、背信、侵占、偽造文書或因業務上犯罪行為，受一年以上有期徒刑之宣告確定。但執行完畢、緩刑期滿或赦免後已滿三年者，不在此限。 二、與交易當事人不得為關係人或有實質關係人之情形。 三、如應取得二家以上專業估價者之估價報告，不同專業估價者或估價人員不得互為關係人或有實質關係人之情形。 前項人員於出具估價報告或意見書時，應依下列事項辦理： 一、承接案件前，應審慎評估自身專業能力、實務經驗及獨立性。 二、查核案件時，應妥善規劃及執行適當作業流程，以形成結論並據以出具報告或意見書；並將所執行程序、蒐集資料及結論，詳實登載於案件工作底稿。 三、對於所使用之資料來源、參數及資訊等，應逐項評估其完整性、正確性及合理性，以做為出具估價報告或意見書之基礎。 四、聲明事項，應包括相關人員具備專業性與獨立性、已評估所使用之資訊為合理與正確及遵循相關法令等事項。	一、為明確外部專家應遵循程序及責任，爰修正第二項程序文，規範專業估價者及其估價人員、會計師、律師或證券承銷商出具估價報告或意見書，除應依現行第二項所列各款事項辦理外，並應遵循其所屬各同業公會之自律規範辦理。 二、鑑於前開外部專家依據本程序規定，承接及執行出具估價報告或合理性意見書案件，並非指財務報告之查核工作，爰修正第二項第二款「查核」案件之文字為「執行」案件。 三、考量外部專家對於所使用之資料來源、參數及資訊等實際評估情形，參酌證券發行人財務報告編製準則第九條第四項第四款第三目之五、財團法人中華民國會計研究發展基金會一百零三年十二月二十五日（一〇三）基秘字第〇〇〇〇〇〇〇〇二九八號函釋及評價準則公報第八號第二十七條有關資訊來源、參數之適當及合理等相關文字，爰修正第二項第三款及第四款文字，俾符合實際。
第七條：取得或處分不動產、設備或其使用權資產之處理程序 一、評估及作業程序 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設備循環程序辦理。	第七條：取得或處分不動產、設備或其使用權資產之處理程序 一、評估及作業程序 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設備循環程序辦理。	一、考量第五條已修正增訂要求外部專家出具意見書應遵循其所屬同業公會之自律規範，已涵蓋會計師出具意見書應執行程序，爰刪除第四項會計

二、交易條件及授權額度之決定程序

(一)取得或處分不動產或其使用權資產，應參考公告現值評定價值、鄰近不動產或其使用權資產實際交易價格等，決議交易條件及交易價格，作成分析報告提報董事長，其金額未達新台幣參億元者，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；超過新台幣參億元者，另須提經董事會通過後始得為之。

(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，其金額在新台幣壹仟萬元(含)以下者，應依授權辦法逐級核准；超過新台幣壹仟萬元者，應呈請董事長核准後始得為之。

三、執行單位

本公司取得或處分不動產或設備時，應依前項核決權限呈核決後，由土地開發部、管理部及使用部門負責執行。

四、不動產、設備或其使用權資產估價報告

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，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。

二、交易條件及授權額度之決定程序

(一)取得或處分不動產或其使用權資產，應參考公告現值評定價值、鄰近不動產或其使用權資產實際交易價格等，決議交易條件及交易價格，作成分析報告提報董事長，其金額未達新台幣參億元者，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；超過新台幣參億元者，另須提經董事會通過後始得為之。

(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，其金額在新台幣壹仟萬元(含)以下者，應依授權辦法逐級核准；超過新台幣壹仟萬元者，應呈請董事長核准後始得為之。

三、執行單位

本公司取得或處分不動產或設備時，應依前項核決權限呈核決後，由土地開發部、管理部及使用部門負責執行。

四、不動產、設備或其使用權資產估價報告

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，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。

師應依財團法人中華民國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之文字。

二、現行建設業有正當理由未能即時取得估價報告者，於事實發生日起二週內取得估價報告後，如有第四項估價結果與交易價格差距達一定比例以上之情形，須再由會計師出具意見書，考量其實務作業時間之需求，爰修正第四項第六款，取得前開會計師意見之期限為取得估價報告之即日起算二週內。

(三)專業估價者之估價結果有下列情形之一，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。 (六)本公司為建設業，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，應於事實發生之即日起算二週內取得估價報告，<u>並於取得估價報告之日起算二週內取得第三</u><u>目</u>之會計師意見。	(三)專業估價者之估價結果有下列情形之一，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。 (六)本公司為建設業，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，應於事實發生之即日起算二週內取得估價報告<u>及第三款</u>之會計師意見。	
第 八 條：取得或處分有價證券投資處理程序 一、評估及作業程序 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。 二、交易條件及授權額度之決定程序 (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，投資單一證券其	第 八 條：取得或處分有價證券投資處理程序 一、評估及作業程序 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。 二、交易條件及授權額度之決定程序 (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，投資單一證券其	修訂理由同第七條

金額在新台幣壹億元(含)以下者由董事長核可；投資單一證券其金額超過新台幣壹億萬元者，須提董事會通過後始得為之。 (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；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。 (三)非於集中交易市場或證券商營業處所為之有價證券買賣交易金額達本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主管機關另有規定者，不在此限。 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，由專責單位負責執行。	金額在新台幣壹億元(含)以下者由董事長核可；投資單一證券其金額超過新台幣壹億萬元者，須提董事會通過後始得為之。 (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；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。 (三)非於集中交易市場或證券商營業處所為之有價證券買賣交易金額達本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主管機關另有規定者，不在此限。 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，由專責單位負責執行。	
第 九 條：取得或處分會員證或無形資產之處理程序 一、評估及作業程序 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設備作業循環程序辦理。 二、交易條件及授權額度之決定程序 (一)取得或處分會員證，應參考市場公平市價，決議交易條	第 九 條：取得或處分會員證或無形資產之處理程序 一、評估及作業程序 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設備作業循環程序辦理。 二、交易條件及授權額度之決定程序 (一)取得或處分會員證，應參考市場公平市價，決議交易條	修訂理由同第七條

件及交易價格，作成分析報告提報董事長，其金額在實收資本額百分之一以下者，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；金額超過實收資本額百分之一以上者，另須提經董事會通過後始得為之。 (二)取得或處分無形資產，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，其金額在實收資本額百分之十以下者，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；金額超過實收資本額百分之十以上者，另須提經董事會通過後始得為之。 三、執行單位 本公司取得或處分會員證或無形資產時，應依前項核決權限呈核決後，由管理部門及使用部門負責執行。 四、會員證或無形資產專家評估意見報告 (一)本公司取得或處分會員證之交易金額達實收資本額百分之一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之交易金額達實收資本額百分之十以上者應請專家出具鑑價報告。 (三)本公司取得或處分會員證或無形資產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。	件及交易價格，作成分析報告提報董事長，其金額在實收資本額百分之一以下者，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；金額超過實收資本額百分之一以上者，另須提經董事會通過後始得為之。 (二)取得或處分無形資產，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，其金額在實收資本額百分之十以下者，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；金額超過實收資本額百分之十以上者，另須提經董事會通過後始得為之。 三、執行單位 本公司取得或處分會員證或無形資產時，應依前項核決權限呈核決後，由管理部門及使用部門負責執行。 四、會員證或無形資產專家評估意見報告 (一)本公司取得或處分會員證之交易金額達實收資本額百分之一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之交易金額達實收資本額百分之十以上者應請專家出具鑑價報告。 (三)本公司取得或處分會員證或無形資產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>	
第十一條：關係人交易處理程序 一、本公司與關係人取得或處分資	第十一條：關係人交易處理程序 一、本公司與關係人取得或處分資	一、現行條文第六項至第八項移列為修正條文第五項至

產，除應依第七至九條及本條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，亦應依第七至九條規定取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見。

二、前項交易金額之計算，應依第十條規定辦理。

三、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。

四、評估及作業程序

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，提交審計委員會同意及董事會通過後，始得簽訂交易契約及支付款項：

(一)取得或處分資產之目的、必要性及預計效益。

(二)選定關係人為交易對象之原因。

(三)向關係人取得不動產或其使用權資產依本條第六項第(一)款及(四)款規定評估預定交易條件合理性之相關資料。

(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。

(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。

(六)依第七至九條規定取得之專業估價者出具之估價報告，或會計師意見。

(七)本次交易之限制條件及其他

產，除應依第七至九條及本條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，亦應依第七至九條規定取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見。

二、前項交易金額之計算，應依第十條規定辦理。

三、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。

四、評估及作業程序

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，提交審計委員會同意及董事會通過後，始得簽訂交易契約及支付款項：

(一)取得或處分資產之目的、必要性及預計效益。

(二)選定關係人為交易對象之原因。

(三)向關係人取得不動產或其使用權資產依本條第六項第(一)款及(四)款規定評估預定交易條件合理性之相關資料。

(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。

(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。

(六)依第七至九條規定取得之專業估價者出具之估價報告，或會計師意見。

(七)本次交易之限制條件及其他

第七項。

二、增訂第八項：

(一)為強化關係人交易之管理，並保障公司少數股東對公司與關係人交易表達意見之權利，爰於本文明定公司或其子公司有第四項與關係人取得或處分資產之交易，交易金額達公開發行公司總資產百分之十以上者，應將相關資料提交股東會同意後，始得為之，如屬非公開發行子公司應提股東會同意之事項，由屬上一層公開發行母公司為之。

(二)考量公司與母公司、子公司，或子公司彼此間之整體業務規劃需要，並參酌前開國際主要資本市場之豁免規範，爰於但書放寬該等公司間之交易免提股東會決議。

(三)另前開重大關係人交易如屬公司法第一百八十五條第一項第一款至第三款規範之情形，其股東會之決議，應依公司法第一百八十五條特別決議辦理，並依前開事項及公司法相關規定辦理。

三、現行條文第五項移列為修正條文第九項，並配合第八項之增訂，修正交易金額之計算納入提交股東會通過之交易。

重要約定事項。

依本項規定提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。

五、本公司與母公司、子公司，或直接、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，董事會得依第七條第二項授權董事長在額度內先行決行，事後再提報最近期之董事會追認：

(一)取得或處分供營業使用之設備或其使用權資產。

(二)取得或處分供營業使用之不動產使用權資產。

六、依第四項規定提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。

七、依第四項規定應經審計委員會同意事項，應先經審計委員會全體成員二分之一以上同意，並提董事會決議。

八、公開發行公司或其非屬國內公開發行公司之子公司有第一項交易，交易金額達公開發行公司總資產百分之十以上者，公開發行公司應將第一項所列各款資料提交股東會同意後，始得簽訂交易契約及支付款項。但公開發行公司與其母公司、子公司，或其子公司彼此間交易，不在此限。

九、第一項及前項交易金額之計算，應依第十五條第二項定辦理，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，已依本程序規定提交股東會、董事會及審計委員會通過部分免再計入。

十、交易成本之合理性評估

(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：

重要約定事項。

依本項規定提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。

五、前項交易金額之計算，應依第十五條第二項定辦理，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，已依本程序規定提交審計委員會同意及董事會通過部分免再計入。

六、本公司與母公司、子公司，或直接、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，董事會得依第七條第二項授權董事長在額度內先行決行，事後再提報最近期之董事會追認：

(一)取得或處分供營業使用之設備或其使用權資產。

(二)取得或處分供營業使用之不動產使用權資產。

七、依第四項規定提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。

八、依第四項規定應經審計委員會同意事項，應先經審計委員會全體成員二分之一以上同意，並提董事會決議。

九、交易成本之合理性評估

(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：

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。

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。
 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。
- (二) 合併購買同一標的之土地及房屋者，得就土地及房屋分別按前款所列任一方法評估交易成本。
- (三) 本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，依本項第(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。
- (四) 本公司向關係人取得不動產或其使用權資產依本項第(一)、(二)款規定評估結果均較交易價格為低時，應依本項第(五)款規定辦理。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：
1. 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：
 - (1) 素地依本項第(一)、(二)款規定之方法評估，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。
 - (2) 同一標的房地之其他
 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。
- (二) 合併購買同一標的之土地及房屋者，得就土地及房屋分別按前款所列任一方法評估交易成本。
- (三) 本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，依本項第(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。
- (四) 本公司向關係人取得不動產或其使用權資產依本項第(一)、(二)款規定評估結果均較交易價格為低時，應依本項第(五)款規定辦理。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：
1. 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：
 - (1) 素地依本項第(一)、(二)款規定之方法評估，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。
 - (2) 同一標的房地之其他

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。

(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。

2. 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；前述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。

(五) 本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，如按本項第(一)、(二)款規定評估結果均較交易價格為低者，應辦理下列事項。且本公司及對本公司之投資採權益法評價之公開發行公司經前述規定提列特別盈餘公積者，應俟高價購入之資產已認列跌價損失或處分或終止契約或

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。

2. 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；前述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。

(五) 本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，如按本項第(一)、(二)款規定評估結果均較交易價格為低者，應辦理下列事項。且本公司及對本公司之投資採權益法評價之公開發行公司經前述規定提列特別盈餘公積者，應俟高價購入之資產已認列跌價損失或處分或終止契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，並經證期局同意後，始得動用該特別盈餘公積。

1. 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

為適當補償或恢復原狀，或有其他證據確定無不合理者，並經證期局同意後，始得動用該特別盈餘公積。

1. 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一項規定提列特別盈餘公積。
2. 審計委員會應依公司法第二百十八條規定辦理。
3. 應將本款第1目及第2目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。

(六) 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，應依本條第四項及第五項有關評估及作業程序規定辦理即可，不適用本項第(一)、(二)、(三)款有關交易成本合理性之評估規定：

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。

(七) 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，亦應本條第六項第(五)款規定辦理。

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。

2. 審計委員會應依公司法第二百十八條規定辦理。
3. 應將本款第1目及第2目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。

(六) 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，應依本條第四項及第五項有關評估及作業程序規定辦理即可，不適用本項第(一)、(二)、(三)款有關交易成本合理性之評估規定：

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。

(七) 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，亦應本條第六項第(五)款規定辦理。

第十五條：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。
- (二)進行合併、分割、收購或股份受讓。
- (三)從事衍生性商品交易損失達所定處理程序規定之全部或個別契約損失上限金額。
- (四)取得或處分之資產種類屬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，交易金額達新台幣五億元以上。
- (五)經營營建業務之本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，交易金額達新台幣五億元以上。
- (六)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台幣五億元以上。
- (七)除前六款以外之資產交易、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。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，於證券交易所或證券商營業處所為之有價證券買賣，或

第十五條：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。
- (二)進行合併、分割、收購或股份受讓。
- (三)從事衍生性商品交易損失達所定處理程序規定之全部或個別契約損失上限金額。
- (四)取得或處分之資產種類屬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，交易金額達新台幣五億元以上。
- (五)經營營建業務之本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，交易金額達新台幣五億元以上。
- (六)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台幣五億元以上。
- (七)除前六款以外之資產交易、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。但下列情形不在此限：
 1. 買賣國內公債。
 2. 以投資為專業，於海內外證券交易所或證券商營業處所為之有價證券買賣，或於國內初級市場認購募集發行之普通公

一、考量現行公開發行公司買賣國內公債已豁免辦理公告申報，爰修正第一項第七款第一目，放寬其買賣債券發行評等不低於我國主權評等等級之外國公債，亦得豁免辦理公告申報。

二、考量外國公債商品性質單純，且債信通常較國外普通公司債為佳；另指數投資證券與指數股票型基金之商品性質類似，爰修正第一項第七款第二目，放寬以投資為專業者於初級市場認購國外公債、申購或賣回指數投資證券，亦得豁免辦理公告申報。

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。

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。

二、前項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。

(一) 每筆交易金額。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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。

三、辦理公告及申報之時限

本公司取得或處分資產，具有本條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。

四、公告申報程序

(一) 本公司應將相關資訊於證期局指定網站辦理公告申報。

(二) 本公司應按月將本公司及其非屬國內本公司之子公司截至上月底止從事衍生性商品交易之情形，依規定格式於

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。

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。

二、前項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。

(一) 每筆交易金額。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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。

三、辦理公告及申報之時限

本公司取得或處分資產，具有本條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。

四、公告申報程序

(一) 本公司應將相關資訊於證期局指定網站辦理公告申報。

(二) 本公司應按月將本公司及其非屬國內本公司之子公司截至上月底止從事衍生性商品交易之情形，依規定格式於每月十日前輸入證期局指定之申報網站。

(三) 本公司依規定應公告項目如

每月十日前輸入證期局指定之申報網站。 (三)本公司依規定應公告項目如於公告時有錯誤或缺漏而應予補正時，應於知悉之即日起算二日內將全部項目重行公告申報。 (四)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。 (五)本公司依前條規定公告申報之交易後，有下列情形之一者，應於事實發生之即日起算二日內將相關資訊於證期局指定網站辦理公告申報： 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。	於公告時有錯誤或缺漏而應予補正時，應於知悉之即日起算二日內將全部項目重行公告申報。 (四)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。 (五)本公司依前條規定公告申報之交易後，有下列情形之一者，應於事實發生之即日起算二日內將相關資訊於證期局指定網站辦理公告申報： 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。	
第 廿 條：修訂日期 本作業程序經中華民國 92 年 6 月 25 日股東常會同意施行。 本作業程序於中華民國 94 年 5 月 26 日第一次修訂。 本作業程序於中華民國 96 年 6 月 21 日第二次修訂。 本作業程序於中華民國 99 年 6 月 25 日第三次修訂。 本作業程序於中華民國 101 年 6 月 22 日第四次修訂。 本作業程序於中華民國 103 年 6 月 26 日第五次修訂。 本作業程序於中華民國 106 年 6 月 28 日第六次修訂。 本作業程序於中華民國 108 年 6 月 27 日第七次修訂。 本作業程序於中華民國 109 年 6 月 24 日第八次修訂。 <u>本作業程序於中華民國 111 年 6 月 23 日第九次修訂</u>	第 廿 條：修訂日期 本作業程序經中華民國 92 年 6 月 25 日股東常會同意施行。 本作業程序於中華民國 94 年 5 月 26 日第一次修訂。 本作業程序於中華民國 96 年 6 月 21 日第二次修訂。 本作業程序於中華民國 99 年 6 月 25 日第三次修訂。 本作業程序於中華民國 101 年 6 月 22 日第四次修訂。 本作業程序於中華民國 103 年 6 月 26 日第五次修訂。 本作業程序於中華民國 106 年 6 月 28 日第六次修訂。 本作業程序於中華民國 108 年 6 月 27 日第七次修訂。 本作業程序於中華民國 109 年 6 月 24 日第八次修訂。	本處理程序修訂需要。

附件八：「資金貸與他人作業程序」修訂前後條文對照表

修訂後條文	現行條文	修訂說明
第二條：法令依據 本作業程序悉依金融監督管理委員會證券期貨局（以下簡稱證期局）頒「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則」規定訂定之。 <u>本作業程序經審計委員會全體成員二分之一以上同意，並提董事會決議通過後，提報股東會同意。如未經審計委員會全體成員二分之一以上同意者，得由全體董事三分之二以上同意行之，並應於董事會議事錄載明審計委員會之決議。本公司依前項規定將本作業程序提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。</u>	第二條：法令依據 本作業程序悉依金融監督管理委員會證券期貨局（以下簡稱證期局）頒「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則」規定訂定之。	參考證券交易法第十四條之三規定，新增第二項文字。 另依證券交易法第十四條之五規定，審計委員會之職權包括訂定或修正資金貸與他人之重大財務業務行為之處理程序，爰參酌公開發行公司取得或處分資產處理準則第六條規定，增訂第三項。
第十條：公告申報程序 一、本公司應於每月十日前公告申報本公司及子公司上月份資金貸與餘額。 二、本公司資金貸與餘額達下列標準之一者，應於事實發生日之即日起算二日內公告申報： （一）本公司及子公司資金貸與他人之餘額達本公司最近期財務報表淨值百分之二十以上。 （二）本公司及子公司對單一企業資金貸與餘額達本公司最近期財務報表淨值百分之十以上。 （三）本公司或子公司新增資金貸與金額達新臺幣一千萬元以上且達該本公司最近期財務報表淨值百分之二以上。 三、本公司之子公司非屬國內公開發行公司者，該子公司有本條第一項第二款第三目應公告申報之事項，應由本公司為之。 四、前款子公司資金貸與餘額占淨值比例之計算，以該子公司資金貸與餘額占本公司淨值比例計算之。 五、本程序所稱之公告申報，係指輸入金融監督管理委員會指定之資訊申報網站。 六、本程序所稱事實發生日，係指交易簽約日、付款日、董事會決議日或其他足資確定<u>資金貸與</u>對象及交易金額之日等日期孰前者。	第十條：公告申報程序 一、本公司應於每月十日前公告申報本公司及子公司上月份資金貸與餘額。 二、本公司資金貸與餘額達下列標準之一者，應於事實發生日之即日起算二日內公告申報： （一）本公司及子公司資金貸與他人之餘額達本公司最近期財務報表淨值百分之二十以上。 （二）本公司及子公司對單一企業資金貸與餘額達本公司最近期財務報表淨值百分之十以上。 （三）本公司或子公司新增資金貸與金額達新臺幣一千萬元以上且達該本公司最近期財務報表淨值百分之二以上。 三、本公司之子公司非屬國內公開發行公司者，該子公司有本條第一項第二款第三目應公告申報之事項，應由本公司為之。 四、前款子公司資金貸與餘額占淨值比例之計算，以該子公司資金貸與餘額占本公司淨值比例計算之。 五、本程序所稱之公告申報，係指輸入金融監督管理委員會指定之資訊申報網站。 六、本程序所稱事實發生日，係指交易簽約日、付款日、董事會決議日或其他足資確定<u>交易</u>對象及交易金額之日等日期孰前者。	考量資金貸尚非屬交易性質，爰酌修第六款文字。
第十九條：修訂日期	第十九條：修訂日期	條文修訂需要

本作業程序經中華民國 92 年 6 月 25 日股東常會同意施行。 第一次修訂於中華民國 98 年 6 月 16 日。 第二次修訂於中華民國 99 年 6 月 25 日。 第三次修訂於中華民國 102 年 6 月 25 日。 第四次修訂於中華民國 106 年 6 月 28 日。 <u>第五次修訂於中華民國 111 年 6 月 23 日。</u>	本作業程序經中華民國 92 年 6 月 25 日股東常會同意施行。 第一次修訂於中華民國 98 年 6 月 16 日。 第二次修訂於中華民國 99 年 6 月 25 日。 第三次修訂於中華民國 102 年 6 月 25 日。 第四次修訂於中華民國 106 年 6 月 28 日。	
---	--	--