

# 宏璟建設股份有限公司

## 民國 115 年第 1 次臨時會議事錄

一、時間：中華民國 115 年 1 月 14 日(星期三)上午 10 時整。

二、地點：新北市汐止區康寧街 751 巷 13 號（日月光國際家飾展覽館）。

三、召開方式：實體股東會

四、出席：出席及委託代表出席股東股數合計 195,827,812 股(其中以電子投票行使表決權數 124,976,839 股)，佔本公司已發行股份總數 261,758,305 股（已扣除無表決權股數 8,547,695）之 74.81%，已達法定出席股數。

出席董事：董事：周家佩、汪渡村、陳慶華、陳芳瑩、姚建華、日月光半導體製造股份有限公司代表人：曾元一、蘇經洲。

獨立董事：洪鴻隆(審計委員會召集人)、左偉莉、涂春金  
出席率 91%。

列席：勤業眾信聯合會計師事務所林旺生會計師  
務實法律事務所陳奕儒律師

五、主席：董事 周家佩

紀錄：陳芳瑩

(簡文祥董事長因事不克出席股東臨時會而請假，並委託周家佩董事代理擔任主席)

六、宣布開會：出席股數已達法定數額，主席依法宣佈開會。

七、主席致開會詞。(略)

### 八、討論事項

#### 第一案（董事會提）

案由：出售中壢第二園區廠房大樓予日月光半導體製造股份有限公司案，敬請 討論。

說明：1.中壢第二園區廠房大樓（下稱中壢二廠）之基地，係由日月光半導體製造股份有限公司（下稱日月光公司）先行購入，原地上建物屋齡已逾 30 年，符合都市更新條件，因本公司擁有專業營建團隊，並熟悉都市更新相關流程，日月光公司遂於民國（下同）111 年 4 月與本公司採合建分屋方式，由本公司負責中壢二廠興建事宜。依據 114 年 9 月 24 日雙方簽訂之合建契約補充協議書，更新後分配比例本公司與日月光公司分別為 72.15%及 27.85%，本案標的物已於 114 年 11 月 14 日取得建物權狀。

2.日月光公司因業務需求，擬向本公司購入中壢二廠，本次擬出售之廠房大樓資料如下：

| 標的物     | 坐落地點                          | 面積                                        | 分配比例   | 宏璟分得面積                                    | 完工日期<br>(權狀日期) |
|---------|-------------------------------|-------------------------------------------|--------|-------------------------------------------|----------------|
| 中壢二廠-建物 | 桃園市中壢區自強四路 26 號全棟             | 19,494.34 坪<br>(64,444.11M <sup>2</sup> ) | 72.15% | 14,065.17 坪<br>(46,496.43M <sup>2</sup> ) | 114.11.14      |
| 中壢二廠-土地 | 桃園市中壢區內壢段 3736、3737、3745-1 地號 | 2,936.9725 坪<br>(9,709M <sup>2</sup> )    | 72.15% | 2,119.02 坪<br>(7,005.04M <sup>2</sup> )   |                |

- 3.經參酌專業機構天合不動產估價師聯合事務所（宏璟委託）及戴德梁行不動產估價師事務所（日月光公司委託）之估價報告書，中壢二廠全棟（建物及土地）評估價值分別為新台幣（下同）5,964,000,000 元（未稅）、5,764,873,000 元（未稅）。經雙方財務處人員協商，建議循以往慣例，以雙方評估價值平均為基礎，再依據雙方協議之合建分配比例，宏璟公司分得 72.15% 價款，取至百萬元，以 4,231,000,000 元（未稅）作為交易總價。

單位：元

| 面 積                               | 估 值                           |                               |                               | 分配<br>比率 | 宏璟分得價款<br>(取至百萬元)<br>(未稅)     |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------|-------------------------------|
|                                   | 天合不動產(註1)<br>(宏璟委託)           | 戴德梁行(註2)<br>(日月光委託)           | 平 均<br>(未稅)                   |          |                               |
| 建物:19,494.34 坪<br>土地:2,936.9725 坪 | 5,964,000,000<br>每坪 305,935 元 | 5,764,873,000<br>每坪 295,720 元 | 5,864,436,500<br>每坪 300,828 元 | 72.15%   | 4,231,000,000<br>每坪 300,814 元 |

註 1：114/11/17 不動產估價覆核意見書為 5,964,000,000 元。

註 2：114/11/18 不動產估價報告補充說明書為 5,764,874,000 元，金額增加 1,000 元，因本案交易價格取至百萬元，因此對本案無影響。

- 4.如以上述價格為成交價，本案預計獲利 833,630 仟元。
- 5.本案屬關係人交易，須依金管會『公開發行公司取得或處分資產處理準則』及本公司『取得或處分資產處理程序』相關規定，評估處分目的、必要性、預計效益、選定關係人為交易對象之原因及預計訂約月份開始之未來一年各月份現金收支預測表，評估資料請參閱請參閱附件一。
- 6.日月光公司目前擔任本公司董事，依公司法第 223 條規定，本案與日月光公司之不動產買賣契約書應由監察人為公司之代表，惟目前公司已成立審計委員會代替監察人，因此擬請審計委員會推選一名成員為不動產買賣契約書之協商及簽約代表人。

附件：關係人交易評估（請參閱附件一）。

決議：本議案之表決結果如下：

表決時扣除利益迴避權數後，出席股東表決總權數：127,198,030 權

| 表決結果                                        | 占表決時出席股東表決總權數% |
|---------------------------------------------|----------------|
| 贊成權數 123,965,593 權<br>(含電子投票 123,056,402 權) | 97.45%         |
| 反對權數 58,432 權<br>(含電子投票 58,432 權)           | 0.04%          |
| 無效權數 0 權                                    | 0.00%          |
| 棄權與未投票權數 3,174,005 權<br>(含電子投票 1,862,005 權) | 2.49%          |

本案照原案表決通過。

## 第二案（董事會提）

案由：與日月光半導體製造股份有限公司簽訂高雄第三園區合建契約書案，敬請 討論。

說明：1.民國（下同）112 年 9 月經濟部產業園區管理局（下稱園管局）公告所轄楠梓科技產業園區第三園區（下稱第三園區）高雄市楠梓區楠都段四小段 281、281-1、281-2、281-3 地號等 4 筆土地受理投資申請，日月光半導體製造股份有限公司（下稱日月光公司）為業務需要，並擬藉重本公司營建專業經驗，乃聯合本公司及日月光電子股份有限公司組成申請人團隊，於 112 年 11 月提出整體規劃計畫書（下稱計畫書），預計 4 筆土地分兩期開發，此計畫書並於 113 年 1 月獲園管局核准，之後於 113 年 10 月送第一期投資（擴廠）計畫書並經園管局同意。

- 2.第三園區第一期土地目前由日月光公司承租，該土地坐落於楠梓區楠都段四小段 281

地號，基地面積 24,905 平方公尺（7,533.7625 坪），現日月光公司擬啟動第一期廠房建置計畫與本公司合建，由本公司出資興建廠房大樓及智慧物流大樓，總樓地板面積預計約 26,500 坪，工期約 33 個月，預計 115 年第 1 季動工，117 年第 4 季完工。經參酌專業機構第一太平戴維斯不動產估價師事務所（宏璟委託）及戴德梁行不動產估價師事務所（日月光公司委託）之估價報告書，經雙方財務處人員協商，建議循以往慣例，以兩家估價師事務所評估之合建權利價值分配比例（下稱合建分配比例）平均值作為分配基礎，宏璟分得 97%，日月光公司分得 3%，估價結果彙總如下：

| 委託人       | 估價機構    | 合建分配比例   |         |
|-----------|---------|----------|---------|
|           |         | 宏璟       | 日月光     |
| 宏 璟       | 第一太平戴維斯 | 97.05%   | 2.95%   |
| 日月光       | 戴德梁行    | 96.9578% | 3.0422% |
| 平均值（雙方議定） |         | 97.00%   | 3.00%   |

3. 本案屬關係人交易，須依金管會『公開發行公司取得或處分資產處理準則』及本公司『取得或處分資產處理程序』相關規定，評估合建目的、必要性、預計效益、選定關係人為交易對象之原因及未來一年各月份現金收支預測表，評估資料請參閱本手冊第 20-28 頁，興建完工如順利出售，預計可為本公司創造約新台幣（下同）82.25~85.95 億元營業收入，扣除預估投入成本 74.75 億元，預估營業毛利約 7.5~11.2 億元，毛利率約為 9%~13%。

4. 本次交易之限制條件及其他重要約定事項：

（1）第三園區第一期規劃為廠房及物流大樓，依計畫書及投資（擴廠）計畫書內容，廠房及物流大樓使用人須為日月光公司，因此雙方協議於合建契約作如下約定（合約文字可能再作修正）：

① 雙方合建之最終目的為日月光公司（甲方）取得完整產權、宏璟（乙方）取得合理營建報酬，故雙方同意本大樓完工後應由甲方承購乙方所持分之建物。

② 本大樓完工取得使用執照並於保存登記後一個月內，就乙方所持分本大樓部分，甲、乙方應各自囑託專業不動產估價機構設算並出具估價報告書，並以兩家估價機構之平均值，作為買賣價金之標準，另外簽署廠房買賣契約書；惟如雙方估價總額差異達 10% 以上時，則應由雙方合意另找第三家估價單位進行估價，並以三家估價結果之平均值為最終交易價格。

③ 甲方同意前述所稱簽署廠房買賣契約書之時間，因乙方須依『公開發行公司取得或處分資產處理準則』關係人交易規定辦理，除經審計委員會及董事會決議通過外，倘交易金額達乙方總資產 10% 以上，乙方尚須提交股東會同意，始得簽訂買賣契約及支付款項。

（2）為避免核准建照之坪數與目前提供予估價師之面積差異過大，或實際開工日期距離簽訂合建契約日期過久，導致成本估算失真，兩者皆會影響合建分配比例估價結果，因此與日月光公司將在合建契約作如下協議（合約文字可能再作修正）：雙方同意有下列任一情況，本公司須依據核准之建造執照樓地板面積重新估計建造總成本，雙方委由原估價機構重新出具估價報告書，如兩家估價機構重新估價之比例經平均與原議定之日月光公司分配比例差異達百分之十以上（即增減變動達 0.3% 以上），則雙方同意依新估價結果重新議定合建分配比例：

① 取得建造執照之開發總樓地板面積與建築師提供之面積計算表差異達 3% 以上（即增減變動約 795 坪以上）。

② 本大樓實際開工日期與合建契約書簽訂日期距離 12 個月以上。

5. 日月光公司目前擔任本公司董事，依公司法第 223 條規定，本案與日月光公司之合建契約書應由監察人為公司之代表，惟目前公司已成立審計委員會代替監察人，因此擬請審計委員會推選一名成員為合建契約書之協商及簽約代表人。

6.本案依合建契約約定雙方如需重新議定分配比例時，董事會授權在本公司可分配比例變動 5%範圍內（即本公司可分配比率變更為 92.15%~100%之間）由審計委員會全權處理。

附件：關係人交易評估（請參閱附件二）。

決議：本議案之表決結果如下：

表決時扣除利益迴避權數後，出席股東表決總權數：127,198,030 權

| 表決結果                                        | 占表決時出席股東表決總權數% |
|---------------------------------------------|----------------|
| 贊成權數 124,012,619 權<br>(含電子投票 123,103,428 權) | 97.49%         |
| 反對權數 12,406 權<br>(含電子投票 12,406 權)           | 0.00%          |
| 無效權數 0 權                                    | 0.00%          |
| 棄權與未投票權數 3,174,005 權<br>(含電子投票 1,861,005 權) | 2.49%          |

本案照原案表決通過。

九、臨時動議：無

【股東提問暨公司答覆】

股東戶號 69435 發言條：

貴公司淨值豐碩，今年股利發放除盈餘分配股利(現金)外，請可考慮保留盈餘或資本公積亦可分配股利，嘉惠股東，謝謝。

主席回覆摘要：

我們充分理解股東所提出之建議與用意，並感謝股東對公司之支持。公司一向秉持平衡且穩定之股利政策，歷年股利發放水準整體表現尚屬穩健。考量營建產業具景氣循環特性，公司在獲利較佳年度不會將盈餘一次性全數分配，於營運相對保守年度亦不致完全不發放股利，以維持長期經營穩定。

股東所提建議我們會提報董事會進一步研議，期能在兼顧公司永續經營與財務穩健之前提下，適度將良好經營成果回饋股東。

十、散會：同日上午 10 時 25 分。

(本議事錄僅載明會議進行要旨，詳盡內容仍以會議影音記錄為準。)

**宏環建設股份有限公司**  
**關係人交易評估**  
**(出售中壢第二園區廠房大樓)**

**壹、標的物：**

中壢第二園區廠房大樓（下稱中壢二廠）之基地，係由日月光半導體製造股份有限公司（下稱日月光公司）先行購入，原地上建物屋齡已逾 30 年，符合都市更新條件，因本公司擁有專業營建團隊，並熟悉都市更新相關流程，日月光公司遂於民國（下同）111 年 4 月與本公司採合建分屋方式，由本公司負責中壢二廠興建事宜。依據 114 年 9 月 24 日雙方簽訂之合建契約補充協議書，更新後分配比例本公司與日月光公司分別為 72.15% 及 27.85%。

| 標的物         | 坐落地點                                  | 面 積                                       | 分配比例   | 宏環分得面積                                    | 完工日期<br>(權狀日期) |
|-------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|--------|-------------------------------------------|----------------|
| 中壢二廠<br>-建物 | 桃園市中壢區自強<br>四路 26 號全棟                 | 19,494.34 坪<br>(64,444.11M <sup>2</sup> ) | 72.15% | 14,065.17 坪<br>(46,496.43M <sup>2</sup> ) | 114.11.14      |
| 中壢二廠<br>-土地 | 桃園市中壢區內壢<br>段 3736、3737、<br>3745-1 地號 | 2,936.9725 坪<br>(9,709M <sup>2</sup> )    | 72.15% | 2,119.02 坪<br>(7,005.04M <sup>2</sup> )   |                |

**貳、依金管會『公開發行公司取得或處分資產處理準則』第 15 條規定，關係人交易相關資料評估如下：**

**一、處分資產之目的、必要性及預計效益**

1. 處 分 目 的：本公司於 111 年與日月光公司合建之目的，係因工業廠房需求日增，合適之工業土地尋覓不易，藉由合建方式取得廠房不動產是良好途徑，完工後廠房如能順利出售亦可為公司創造利益。現中壢二廠建物使用執照於 114 年 9 月 30 日經桃園市政府核准，日月光公司因業務需要，於使用執照核准後表達優先購買本公司因合建取得之廠房產權之意願，因此擬出售本公司分得之廠房產權，以增加營業收入創造利潤。
2. 必 要 性：工業廠房之開發與租售係本公司主要營業項目之一，亦為營業收入之重要來源。目前除高雄 K28 合建案持續興建外，高雄第三園區廠房亦預計於 115 年第 1 季動工，未來資金需求甚多，本次出售中壢二廠，不僅提升營業收入，出售價款扣除建築融資金額後，尚可償還其他借款、充實營運資金或用於其他興建中個案建造支出，進一步改善公司財務結構並降低利息支出，因此中壢二廠有處分之必要性。

**3. 預計效益：**

**① 出售價格決定方式及參考依據：**

經參酌專業機構天合不動產估價師聯合事務所（宏環委託）及戴德梁行不動產估價師事務所（日月光公司委託）之估價報告書，中壢二廠整棟（建物及土地）評估價值分別為新台幣（下同）5,964,000,000 元（未稅）、5,764,873,000 元（未稅），

估價報告書摘要等請參閱本手冊第 10-16 頁。經雙方財務處人員協商，建議循以往慣例，以雙方評估價值平均為基礎，再依據雙方協議之合建分配比例，宏璟公司分得 72.15% 價款，取至百萬元，以 4,231,000,000 元（未稅）作為交易總價。

單位：元

| 面 積                               | 估 值                           |                               |                               | 分配<br>比率 | 宏璟分得價款<br>(取至百萬元)<br>(未稅)     |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------|-------------------------------|
|                                   | 天合不動產(註1)<br>(宏璟委託)           | 戴德梁行(註2)<br>(日月光委託)           | 平 均<br>(未稅)                   |          |                               |
| 建物:19,494.34 坪<br>土地:2,936.9725 坪 | 5,964,000,000<br>每坪 305,935 元 | 5,764,873,000<br>每坪 295,720 元 | 5,864,436,500<br>每坪 300,828 元 | 72.15%   | 4,231,000,000<br>每坪 300,814 元 |

註 1：114/11/17 不動產估價覆核意見書為 5,964,000,000 元。

註 2：114/11/18 不動產估價報告補充說明書為 5,764,874,000 元，金額增加 1,000 元，因本案交易價格取至百萬元，因此對本案無影響。

② 如以上述價格為成交總價，本案獲利如下：

單位：元

| 項 目             | 金 額           |
|-----------------|---------------|
| 營建收入            | 4,231,000,000 |
| 營建成本            | 3,397,370,071 |
| 營建毛利            | 833,629,929   |
| 毛利率             | 19.70%        |
| 每坪售價<br>(建物+土地) | 300,814       |

③ 與最近年度廠房出售毛利比較：

單位：元

| 項 目             | 112 年<br>K27 廠房 | 113 年<br>K13 廠房 | 114 年<br>中壢二廠 |
|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|
| 營建收入            | 1,666,600,000   | 5,263,000,000   | 4,231,000,000 |
| 營建成本            | 1,380,732,851   | 4,561,113,888   | 3,397,370,071 |
| 營建毛利            | 285,867,149     | 701,886,112     | 833,629,929   |
| 毛利率             | 17.15%          | 13.34%          | 19.70%        |
| 坪數              | 6,591.6         | 32,999.53       | 14,065.17     |
| 每坪售價<br>(建物+土地) | 252,837         | 159,487         | 300,814       |
|                 | (建物+土地)         | (建物)            | (建物+土地)       |

本次中壢二廠出售毛利率 19.70%，較 K13 廠房及 K27 廠房高，係因 K13 廠房土地是租賃，售價僅係建物及租賃權益價值，且因量體大，楠梓園區無類似案件可做比較，故採用成本法作為估值計算基礎，致廠房利潤較低，而中壢二廠受惠於近幾年 AI 產業前景繁榮，桃園市躍升企業擴廠與布局「首選」，工業土地飆漲，因此中壢二廠每坪售價較 K27 廠房高，相對毛利率亦較高。

## 二、選定關係人為交易對象之原因：

1. 本公司興建廠房係以出售為目的，售價與利潤是出售的考量依據，是否為關係人並非考量主因，但如出售對象為關係人，則依金管會頒佈之『取得或處分資產處理程序』關係人交易規定處理。
2. 日月光公司因業務需求，擬向本公司購買新建廠房，本案完工立即出售能減少公司資金

壓力，並可立即償還建築融資及其他借款，改善財務結構並降低利息支出，如不出售予日月光公司，須另覓其他買方，待售期間每月負擔利息費用約 10,578 仟元(4,231,000 仟元 (未稅) \*3%/12=10,578 仟元)，且需籌措資金因應未來營運需求，因此經評估採用兩家專業機構之估值平均作為售價基礎，選擇與關係人交易尚屬合理。

**三、關係人原取得日期及價格、交易對象及其與本公司和關係人之關係等事項：**

本案標的係本公司與日月光公司合建分屋而得，是以關係人原取得日期、價格及交易對象等事項於本案不適用。

**四、未來一年現金收支預測表（請參閱本議事錄第 8 頁），並評估交易之必要性及資金運用之合理性：**

本公司目前除高雄 K28 合建案正在興建外，高雄第三園區廠房合建亦將於 115 年第 1 季動工，未來營運有資金需求之壓力，此次出售價款除可償還本案建築融資外，尚可償還其他借款、充實營運資金或用於其他興建中個案建造支出，對公司整體資金運用助益頗大，有出售之必要性，整體資金運用亦屬合理。

**五、依規定取得之專業估價報告（請參閱議事手冊第 10-16 頁）：**

**1. 天合不動產估價師聯合事務所（宏璟委託）：**

桃園市中壢區自強四路 26 號全棟（建物及土地）估價金額 5,964,000,000 元（未稅），以宏璟分配比例 72.15%計算為 4,303,026,000 元（未稅）。

**2. 戴德梁行不動產估價師事務所（日月光公司委託）：**

桃園市中壢區自強四路 26 號全棟（建物及土地）估價金額 5,764,873,000 元（未稅），以宏璟分配比例 72.15%計算為 4,159,355,870 元（未稅）。

**六、本次交易之限制條件及其他重要約定事項：**

本次交易屬不動產正常買賣，無特別約定事項。

宏璟建設股份有限公司

現金流量表

114.11~115.12

單位：新台幣仟元

| 序號          | 項目/月份      | 114.11     | 114.12     | 115.01      | 115.02      | 115.03      | 115.04    | 115.05     | 115.06     | 115.07     | 115.08     | 115.09     | 115.10     | 115.11     | 115.12     | 合計        |
|-------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| 期初現金餘額      |            | 73,247     | 76,373     | 86,217      | 65,859      | 75,688      | 61,360    | 71,404     | 75,795     | 59,550     | 72,342     | 85,421     | 69,363     | 70,507     | 850,983    |           |
| 加：現金流入      |            |            |            |             |             |             |           |            |            |            |            |            |            |            |            |           |
| 1           | 房地款        | 48,960     | 35,280     | 1,342,020   | 1,779,360   | 1,352,020   | 0         | 0          | 0          | 50,000     | 50,000     | 0          | 0          | 0          | 0          | 4,657,640 |
| 2           | 租金收入       | 4,000      | 4,000      | 4,000       | 4,000       | 4,000       | 4,000     | 4,000      | 4,000      | 4,000      | 4,000      | 4,000      | 4,000      | 4,000      | 4,000      | 56,000    |
| 3           | 現金股利收入-日月光 | 0          | 0          | 0           | 0           | 0           | 0         | 0          | 0          | 229,480    | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 229,480   |
| 4           | 其他         | 1,118,870  | 289        | 1,733       | 1,733       | 1,734       | 1,733     | 1,733      | 1,734      | 1,733      | 1,733      | 1,734      | 1,733      | 801,733    | 289        | 1,938,514 |
|             | 合計         | 1,171,830  | 39,569     | 1,347,753   | 1,785,093   | 1,357,754   | 5,733     | 5,733      | 5,734      | 285,213    | 55,733     | 5,734      | 5,733      | 805,733    | 4,289      | 6,881,634 |
| 減：現金支出      |            |            |            |             |             |             |           |            |            |            |            |            |            |            |            |           |
| 1           | 工程款及工程費用   | 130,000    | 217,147    | 260,000     | 210,000     | 220,000     | 240,000   | 240,000    | 260,000    | 260,000    | 260,000    | 260,000    | 260,000    | 260,000    | 260,000    | 3,337,147 |
| 2           | 管理費用       | 10,000     | 10,000     | 10,000      | 10,000      | 10,000      | 10,000    | 10,000     | 10,000     | 10,000     | 10,000     | 10,000     | 10,000     | 10,000     | 10,000     | 140,000   |
| 3           | 推銷費用       | 1,000      | 5,000      | 1,000       | 1,000       | 1,000       | 6,000     | 1,000      | 1,000      | 1,000      | 1,000      | 6,000      | 1,000      | 1,000      | 1,000      | 28,000    |
| 4           | 利息費用       | 30,739     | 30,613     | 30,146      | 27,299      | 24,117      | 22,724    | 23,377     | 24,014     | 24,456     | 24,689     | 25,521     | 26,624     | 27,292     | 27,969     | 369,580   |
| 5           | 現金股利       | 0          | 0          | 0           | 0           | 0           | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 270,306    | 0          | 0          | 0          | 270,306   |
| 6           | 其他         | 800,000    | 0          | 0           | 0           | 80,000      | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 13,000     | 0          | 0          | 800,000    | 1,693,000 |
|             | 合計         | 971,739    | 262,760    | 301,146     | 248,299     | 335,117     | 278,724   | 274,377    | 295,014    | 295,456    | 295,689    | 584,827    | 297,624    | 298,292    | 1,098,969  | 5,838,033 |
| 融資前可供動用現金餘額 |            | 273,338    | (146,818)  | 1,132,824   | 1,602,653   | 1,098,325   | (211,631) | (197,240)  | (213,485)  | 49,307     | (167,614)  | (493,672)  | (222,528)  | 577,948    | (243,697)  |           |
|             |            |            |            |             |             |             |           |            |            |            |            |            |            |            |            |           |
| 融資(還款)淨金額   |            | (196,965)  | 233,035    | (1,066,965) | (1,526,965) | (1,036,965) | 283,035   | 273,035    | 273,035    | 23,035     | 253,035    | 563,035    | 293,035    | 273,035    | 323,035    |           |
|             |            |            |            |             |             |             |           |            |            |            |            |            |            |            |            |           |
| 期末現金餘額      |            | 76,373     | 86,217     | 65,859      | 75,688      | 61,360      | 71,404    | 75,795     | 59,550     | 72,342     | 85,421     | 69,363     | 70,507     | 850,983    | 79,338     |           |
| 期初借款        |            | 13,239,367 | 13,042,402 | 13,275,437  | 12,208,472  | 10,681,507  | 9,644,542 | 9,927,577  | 10,200,612 | 10,473,647 | 10,496,682 | 10,749,717 | 11,312,752 | 11,605,787 | 11,878,822 |           |
| 期末借款        |            | 13,042,402 | 13,275,437 | 12,208,472  | 10,681,507  | 9,644,542   | 9,927,577 | 10,200,612 | 10,473,647 | 10,496,682 | 10,749,717 | 11,312,752 | 11,605,787 | 11,878,822 | 12,201,857 |           |
| 利率          |            | 2.800%     | 2.800%     | 2.800%      | 2.800%      | 2.800%      | 2.800%    | 2.800%     | 2.800%     | 2.800%     | 2.800%     | 2.800%     | 2.800%     | 2.800%     | 2.800%     |           |

# 宏璟建設股份有限公司 關係人交易評估 (第三園區廠房合建)

## 壹、合建標的

### 1.土地坐落：

| 地段               | 地號  | 面積     |            | 承租權利範圍 | 承租人            |
|------------------|-----|--------|------------|--------|----------------|
|                  |     | 平方公尺   | 坪          |        |                |
| 高雄市楠梓區<br>楠都段四小段 | 281 | 24,905 | 7,533.7625 | 100%   | 日月光半導體製造股份有限公司 |

2.由日月光半導體製造股份有限公司（下稱日月光公司）承租土地，宏璟出資興建廠房大樓及智慧物流大樓，總樓地板面積預計約 26,500 坪。

## 貳、依金管會『公開發行公司取得或處分資產處理準則』第 15 條規定，關係人交易相關資料評估如下：

### 一、合建之目的、必要性及預計效益

1.合建目的：民國（下同）112 年 9 月經濟部產業園區管理局（下稱園管局）公告所轄楠梓科技產業園區第三園區（下稱第三園區）高雄市楠梓區楠都段四小段 281、281-1、281-2、281-3 地號等 4 筆土地受理投資申請，日月光公司為業務需要，聯合本公司及日月光電子股份有限公司（下稱日月光電子公司）組成申請人團隊，於 112 年 11 月提出整體規劃計畫書（下稱計畫書），預計 4 筆土地分兩期開發，此計畫書並於 113 年 1 月獲園管局核准，之後於 113 年 10 月將第一期投資（擴廠）計畫書送園管局審查並獲該局 114 年 1 月同意。日月光公司為掌握人工智慧及高效能運算晶片帶動之先進封裝與測試結構性需求，需擴充高雄廠產能，擬與本公司採合建方式進行第三園區第一期廠房開發。因工業不動產市場需求日益增加，合適之工業土地尋覓不易，藉由合建方式取得廠房不動產是良好途徑，本公司長期以來無論係租地自建廠房或參與日月光公司合建取得廠房產權，其目的皆為取得廠房存貨以供出售，期能增加公司營業收入創造利潤。

2.必 要 性：園管局第三園區招商案公告資格條件中，申請人應提出既有園區土地租賃面積達 1 公頃以上之自主更新計畫，並綁定建廠投資保證金（下稱保證金）於取得使照時退還 15%，其餘 85%保證金需完成既有園區自主更新計畫並經園管局確認才退還，若未依承諾完成自主更新計畫，園管局將沒收 85%之保證金。依園管局公告之投資人條件，本公司無法單獨擔任投資申請人，需與日月光公司聯名申請，且提出予園管局之計畫書承諾事項，自主更新計畫是由日月光公司及日月光電子公司負責，如由本公司租地自建，則本公司應繳納建廠保證金（約 7,800 萬），但須更新之廠房非屬由本公司所有，由本公司繳納保證金亦不太合理，且待完工將廠房出售，後續廠房自主更新計畫進度本公司更難以掌握，保證金有被沒收之風險，因此本案以合建方式合作由日月光公司承租土地並繳納建廠保證金較具合理性，亦是本案為降低風險及取得廠房不動產較佳之模式，因此有合建之必要性。

### 3.預計效益：

①合建權利價值分配比例（下稱合建分配比例）決定方式及參考依據：

第三園區第一期預計興建廠房大樓及物流大樓，總樓地板面積預計約26,500坪，經參酌專業機構第一太平戴維斯不動產估價師事務所（宏璟委託）及戴德梁行不動產估價師事務所（日月光公司委託）之估價報告書（請參閱本手冊第24-28頁），經雙方財務處人員協商，建議循以往慣例，以兩家估價師事務所評估之合建分配比例平均值作為分配基礎，宏璟分得97%，日月光公司分得3%。

合建分配比例估價結果：

| 委託人 | 估價機構    | 合建分配比例   |         |
|-----|---------|----------|---------|
|     |         | 宏璟       | 日月光     |
| 宏璟  | 第一太平戴維斯 | 97.05%   | 2.95%   |
| 日月光 | 戴德梁行    | 96.9578% | 3.0422% |
| 平均值 |         | 97.00%   | 3.00%   |

②本合建案公司預估投入之成本為 74.75 億元（含建造成本、施工管理費、設計費及利息等），建物完工擬出售時，會以估價師估值為參考售價，因當地無類似案件可供比較，參考 K13（日月光買入改為 K18）廠房估價模式，估價師應是採成本加計利潤 10%~15% 之間，因此預估合建利潤約為 7.5~11.2 億元，毛利率約為 9%~13%。

二、選定關係人為交易對象之原因：

廠房之興建與銷售是本公司主要業務來源，本公司曾多次與日月光公司或其關係企業共同興建廠房大樓，已充分掌握日月光公司興建廠房之各項作業流程，將有助於本次興建新廠房之進度掌控；雖然是與關係人合建，但只要交易過程透明、分配比率合理，符合相關主管單位規定，透過與關係人合建取得更多為公司賺取合理利潤之機會，關係人交易並不失其正當及合法之行為。

三、關係人原取得日期及價格、交易對象及其與本公司和關係人之關係等事項：

本案係由日月光公司向園管局取得土地承租權與本公司合建，因是合建案，是以關係人原取得日期及價格、交易對象於本案不適用。

四、未來一年現金收支預測表（請參閱本議事錄第 8 頁），並評估交易之必要性及資金運用之合理性：

本案工程總成本約 74.75 億元（含建造成本、施工管理費、設計費及利息等），工期約 33 個月，預計 115 年第 1 季動工，117 年第 4 季完工，估計 118 年第 1-2 季可銷售入帳，本案未來將洽談專案建築融資約 38.5 億元（以建造成本約 70 億之 5.5 成估計，施工管理費、設計費及利息等不能申請建築融資），其餘不足資金 36.25 億元可由 115 年第 1 季中壢二廠銷售價款支付，中壢二廠出售預估有 42.3 億元（未稅）現金流入，扣除建築融資 15 億元後，尚餘資金 27.3 億元，加上帝璟苑仍持續銷售及未來 K28 出售價款，本案資金來源無虞，且工期短資金回收快，有交易之必要性，資金運用亦屬合理。

五、依規定取得之專業估價報告（請參閱議事手冊第 24-28 頁）：

- 1.第一太平戴維斯不動產估價師事務所（宏璟委託）：  
合建分配比例：宏璟 97.05%，日月光公司 2.95%。
- 2.戴德梁行不動產估價師事務所（日月光公司委託）：  
合建分配比例：宏璟 96.9578%，日月光公司 3.0422%。

六、本次交易之限制條件及其他重要約定事項：

- 1.第三園區第一期規劃為廠房及物流大樓，依計畫書及投資（擴廠）計畫書內容，廠房及物流大樓使用人須為日月光公司，因此雙方協議於合建契約作如下約定（合約文字可能再作修正）：

①雙方合建之最終目的為日月光公司（甲方）取得完整產權、宏璟（乙方）取得合理營

建報酬，故雙方同意本大樓完工後應由甲方承購乙方所持分之建物。

- ②本大樓完工取得使用執照並於保存登記後一個月內，就乙方所持分本大樓部分，甲、乙方應各自囑託專業不動產估價機構設算並出具估價報告書，並以兩家估價機構之平均值，作為買賣價金之標準，另外簽署廠房買賣契約書；惟如雙方估價總額差異達 10% 以上時，則應由雙方合意另找第三家估價單位進行估價，並以三家估價結果之平均值為最終交易價格。
  - ③甲方同意前款所稱簽署廠房買賣契約書之時間，因乙方須依『公開發行公司取得或處分資產處理準則』關係人交易規定辦理，除經審計委員會及董事會決議通過外，倘交易金額達乙方總資產 10% 以上，乙方尚須提交股東會同意，始得簽訂買賣契約及支付款項。
2. 本案為避免核准建照之坪數與目前提供予估價師之面積差異過大，或實際開工日期距離簽訂合建契約日期過久，導致成本估算失真，兩者皆會影響合建分配比例估價結果，因此與日月光公司將在合建契約協議下列條款（合約文字可能再作修正）：
- 雙方同意有下列任一情況，本公司須依據核准之建造執照樓底板面積重新估計建造總成本，雙方委由原估價機構重新出具估價報告書，如兩家估價機構重新估價之比例經平均與原議定之日月光公司分配比例差異達百分之十以上（即增減變動達 0.3% 以上），則雙方同意依新估價結果重新議定合建分配比例。
- ①取得建造執照之開發總樓地板面積與建築師提供之面積計算表差異達 3% 以上（即增減變動達 795 坪以上）。
  - ②本大樓實際開工日期與合建契約簽訂日期距離 12 個月以上。