

皇翔建設股份有限公司108年股東常會議事錄



一、時 間：民國108年6月20日上午九時

二、地 點：台北市中山北路五段470巷8號(台北士林萬麗酒店2F龍井廳)

三、出席股東及股東代理人所代表之股份共計246,418,681股(含以電子方式行使表決權股東11,833,903股)，佔本公司已發行股份總數327,734,808股之75.18%。

四、主 席：廖年吉

記 錄：薛僑儀

列席人員：廖林淑花董事、張炳煌董事、陳嘉根董事、廖宇祥董事、蔡哲雄董事、鄭惠秋董事、廖珮如董事、陳順天獨立董事、呂振隆獨立董事、洪素嬌獨立董事、簡蒂暖會計師、廖正幃律師、何勤副總經理、游玉華副總經理

五、主席宣佈開會。

六、主席致詞：(略)。

七、報告事項：

(一) 107年度營運概況及108年度營運計劃(詳附件一)。(洽悉)

(二) 107年度審計委員會審查報告(詳附件二)。(洽悉)

(三) 107年度員工酬勞及董監事酬勞金額及發放方式(請參閱議事手冊)。(洽悉)

(四) 107年度背書保證辦理情形(請參閱議事手冊)。(洽悉)

八、承認事項：

第一案 董事會提

案由：本公司107年度營業報告及財務報表，提請 承認。

說明：本公司107年度財務報表及與子公司之合併財務報表，業經安侯建業聯合會計師事務所簡蒂暖、曾國禔會計師查核簽證在案，併連同營業報告書提請審計委員會審查竣事(詳附件三)，敬請 承認。

決議：本案經投票表決。表決結果：贊成權數242,740,140權，占出席表決總權數99.19%，反對權數78,130權，棄權/未投票權數1,901,064權，無效權數0權。本案依董事會所提照案通過。

第二案 董事會提

案由：本公司107年度盈餘分配案，提請 承認。

說明：(1) 本公司上年度未分配盈餘新台幣(以下同)4,402,477,685元，加IFRS轉換調整數淨額26,932,925元，轉換為IFRS之期初餘額為4,429,410,610元，連同107年度稅後淨利

847,389,118元，提列法定盈餘公積84,738,912元，減除其他綜合損益417,868元，合計可供分配盈餘5,191,642,948元。

- (2) 擬提撥107年度盈餘589,922,654元配發股東紅利（以現金配發-每股配發1.8元），分配至元為止，元以下捨去，分配未滿1元之畸零款合計數，轉入職工福利委員會。
- (3) 本案俟提請股東常會通過後，授權董事會訂定除息基準日分配之。
- (4) 如嗣後因辦理現金增資、買回本公司股份、將庫藏股轉讓、轉換及註銷或轉換公司債及員工認股權憑證依發行及轉換辦法轉換時，則股東配息率因此發生變動者，擬提請股東會授權董事長全權處理。
- (5) 敬請 承認。
- (6) 檢附盈餘分配表如下。

皇翔建設股份有限公司

107年度盈餘分配表

單位：新台幣元

期初未分配盈餘	4,402,477,685
加（減）：	
IFRS 轉換調整淨額	26,932,925
轉換為 IFRS 後之期初餘額	4,429,410,610
加（減）：	
本期稅後淨利	847,389,118
法定盈餘公積	(84,738,912)
其他綜合損益	(417,868)
可供分配盈餘	5,191,642,948
分配項目：	
股東紅利－以現金配發	(589,922,654)
期末未分配盈餘	4,601,720,294

董事長：廖年吉

經理人：廖宇祥

會計主管：王繼華

決議：本案經投票表決。表決結果：贊成權數 242,952,140 權，占出席表決總權數 99.27%，反對權數 79,130 權，棄權/未投票權數 1,688,064 權，無效權數 0 權。本案依董事會所提照案通過。

九、討論事項：

第一案 董事會提

案由：本公司取得或處分資產處理程序修正案，提請 決議。

說明：（1）因配合法令修正，擬修正本公司取得或處分資產處理程序部分條文。

- （2）檢附修正條文對照表如下：

條次	內容		修訂理由
	修正前	修正後	
第 二 條	本處理程序所稱資產適用範圍： (一) 股票、公債、公司債、金融債券、表彰基金之有價證券、存託憑證、認購（售）權證、受益證券及資產基礎證券等投資。 (二) 不動產（含土地、房屋及建築、投資性不動產、<u>土地使用權</u>、營建業之存貨）及設備。 (三) 會員證。 (四) 專利權、著作權、商標權、特許權等無形資產。 (五) 金融機構之債權（含應收款項、買匯貼現及放款、催收款項）。 (六) 衍生性商品。 (七) 依法律合併、分割、收購或股份受讓而取得或處分之資產。 (八) 其他重要資產。	本處理程序所稱資產適用範圍： (一) 股票、公債、公司債、金融債券、表彰基金之有價證券、存託憑證、認購（售）權證、受益證券及資產基礎證券等投資。 (二) 不動產（含土地、房屋及建築、投資性不動產、營建業之存貨）及設備。 (三) 會員證。 (四) 專利權、著作權、商標權、特許權等無形資產。 (五) <u>使用權資產</u>。 (六) 金融機構之債權（含應收款項、買匯貼現及放款、催收款項）。 (七) 衍生性商品。 (八) 依法律合併、分割、收購或股份受讓而取得或處分之資產。 (九) 其他重要資產。	配合法令修正。
第二條之一	本處理程序用詞定義如下： (一) 衍生性商品：指其價值由資產、利率、匯率、指數或其他利益等商品所衍生之遠期契約、選擇權契約、期貨契約、槓桿保證金契約、交換契約，及上述商品組合而成之複合式契約等。所稱之遠期契約，不含保險契約、履約契約、售後服務契約、長期租賃契約及長期進（銷）貨合約。 (二) 依法律合併、分割、收購或股份受讓而取得或處分之資產：指依企業併購法、金融控股公司法、金融機構合併法或其他法律進行合併、分割或收購而取得或處分之資產，或依公司法第一百五十六條第八項規定發行新股受讓他公司股份（以下簡稱股份受讓）者。 (三) 關係人、子公司：應依證券發行人財務報告編製準則規定認定之。 (四) 專業估價者：指不動產估價師或其他依法律得從事不動產、設備估價業務者。 (五) 事實發生日：指交易簽約日、付款日、委託成交日、過戶日、董事會決議日或其他足資確定	本處理程序用詞定義如下： (一) 衍生性商品：指其價值由<u>特定利率、金融工具價格、商品價格、匯率、價格或費率指數、信用評等或信用指數、或其他變數</u>所衍生之遠期契約、選擇權契約、期貨契約、槓桿保證金契約、交換契約，<u>上述契約之組合，或嵌入衍生性商品之組合式契約或結構型商品</u>等。所稱之遠期契約，不含保險契約、履約契約、售後服務契約、長期租賃契約及長期進（銷）貨契約。 (二) 依法律合併、分割、收購或股份受讓而取得或處分之資產：指依企業併購法、金融控股公司法、金融機構合併法或其他法律進行合併、分割或收購而取得或處分之資產，或依公司法第一百五十六條之<u>三</u>規定發行新股受讓他公司股份（以下簡稱股份受讓）者。 (三) 關係人、子公司：應依證券發行人財務報告編製準則規定認定之。 (四) 專業估價者：指不動產估價師或其他依法律得從事不動產、設備估價業務者。	配合法令修正。

條次	內 容		修訂理由
	修正前	修正後	
	交易對象及交易金額之日等日期孰前者。但屬需經主管機關核准之投資者，以上開日期或接獲主管機關核准之日孰前者為準。 (六) 大陸地區投資：指依經濟部投資審議委員會在大陸地區從事投資或技術合作許可辦法規定從事之大陸投資。	(五) 事實發生日：指交易簽約日、付款日、委託成交日、過戶日、董事會決議日或其他足資確定交易對象及交易金額之日等日期孰前者。但屬需經主管機關核准之投資者，以上開日期或接獲主管機關核准之日孰前者為準。 (六) 大陸地區投資：指依經濟部投資審議委員會在大陸地區從事投資或技術合作許可辦法規定從事之大陸投資。 (七) 以投資為專業者：指依法律規定設立，並受當地金融主管機關管理之金融控股公司、銀行、保險公司、票券金融公司、信託業、經營自營或承銷業務之證券商、經營自營業務之期貨商、證券投資信託事業、證券投資顧問事業及基金管理公司。 (八) 證券交易所：國內證券交易所，指臺灣證券交易所股份有限公司；外國證券交易所，指任何有組織且受該國證券主管機關管理之證券交易市場。 (九) 證券商營業處所：國內證券商營業處所，指依證券商營業處所買賣有價證券管理辦法規定證券商專設櫃檯進行交易之處所；外國證券商營業處所，指受外國證券主管機關管理且得經營證券業務之金融機構營業處所。	
第六條	本公司取得或處分資產有下列情形者，應按性質依規定格式，於事實發生之即日起算二日內將相關資訊於金管會指定網站辦理公告申報： (一) 向關係人取得或處分不動產，或與關係人為取得或處分不動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台幣參億元以上。但買賣公債、附買回、賣回條件之債券、申購或贖回國內貨幣市場基金，不在此限。 (二) 進行合併、分割、收購或股份受讓。	本公司取得或處分資產有下列情形者，應按性質依規定格式，於事實發生之即日起算二日內將相關資訊於金管會指定網站辦理公告申報： (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台幣參億元以上。但買賣<u>國內</u>公債、附買回、賣回條件之債券、申購或贖回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金，不	配合法令修正。

條次	內容		修訂理由
	修正前	修正後	
	(三) 從事衍生性商品交易損失達所訂處理程序規定之全部或個別契約損失上限金額。 (四) 除前三款以外之資產交易、金融機構處分債權或從事大陸地區投資，其交易金額達本公司實收資本額百分之二十或新台幣參億元以上者。但下列情形不在此限： 1. 買賣公債。 2. 以投資為專業者，於海內外證券交易所或證券商營業處所所為之有價證券買賣，或證券商於初級市場認購及依規定認購之有價證券。 3. 買賣附買回、賣回條件之債券、申購或贖回國內貨幣市場基金。 4. 取得或處分之資產種類屬供營業使用之設備且其交易對象非為關係人，交易金額未達新台幣五億元以上。 5. 取得或處分供營建使用之不動產，且其交易對象非為關係人，交易金額未達新台幣伍億元以上。 6. 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，公司預計投入之交易金額未達新台幣五億元以上。 前項交易金額依下列方式計算之：(1) 每筆交易金額，或(2) 一年內累積與同一相對人取得或處分同一性質標的交易之金額，或(3) 一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一開發計劃不動產之金額，或(4) 一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一有價證券之金額。 前項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，已公告部份免再計入。 本公司應按月將本公司及其非屬國內公開發行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，於每月十日前輸入金管會指定之資訊申報網站。 本公司依規定應公告項目如於公告時	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<u>定</u>處理程序規定之全部或個別契約損失上限金額。 (四) 取得或處分供營業使用之設備或其使用權資產，且其交易對象非為關係人，交易金額並達下列規定之一： 1. 本公司實收資本額未達新台幣壹百億元，交易金額達新台幣伍億元以上。 2. 本公司實收資本額達新台幣壹百億元以上，交易金額達新台幣拾億元以上。 (五) 本公司取得或處分供營業使用之不動產或其使用權資產且其交易對象非為關係人，交易金額達新台幣伍億元以上；其中實收資本額達新台幣壹百億元以上，處分自行興建完工建案之不動產，且其交易對象非為關係人者，交易金額達新台幣拾億元以上。 (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伍億元以上。 (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，其交易金額達本公司實收資本額百分之二十或新台幣參億元以上者。但下列情形不在此限： 1. 買賣<u>國內</u>公債。 2. 以投資為專業者，於證券交易所或證券商營業處所所為之有價證券買賣，或於初級市場認購募集發行之<u>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)</u>，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	

條次	內容		修訂理由
	修正前	修正後	
	有錯誤或缺漏而應予補正時，應將全部項目重行公告申報。 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。	<u>櫃買中心認購之有價證券。</u> 3. 買賣附買回、賣回條件之債券、<u>申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金。</u> 前項交易金額依下列方式計算之： (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)同一開發計劃不動產<u>或其使用權資產</u>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。 前項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<u>依規定</u>公告部份免再計入。 本公司應按月將本公司及其非屬國內公開發行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，於每月十日前輸入金管會指定之資訊申報網站。 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<u>知悉之日起算二日內</u>將全部項目重行公告申報。 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。	
第十一條	本公司取得或處分資產，應按資產種類依下列規定分別委請客觀公正及超然獨立之專家出具報告： (一) 取得或處分不動產或其他固定資產，除與政府機構交易、自地委建、租地委建或取得、處分供營業使用之設備外，交易金額達公司實收資本額百分之二十或新台幣參億元以上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具之估價報告，並應符合下列規定： 1. 因特殊原因須以限定價格、特定價格或特殊價格作為交	本公司取得或處分資產，應按資產種類依下列規定分別委請客觀公正及超然獨立之專家出具報告： (一) 取得或處分不動產、<u>設備或其使用權資產</u>，除與<u>國內</u>政府機構交易、自地委建、租地委建或取得、處分供營業使用之設備<u>或其使用權資產</u>外，交易金額達公司實收資本額百分之二十或新台幣參億元以上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具之估價報告，並應符合下列規定： 1. 因特殊原因須以限定價格、	配合法令修正。

條次	內容		修訂理由
	修正前	修正後	
	易價格之參考依據時，該項交易應先提經董事會決議通過，未來交易條件變更者，亦應比照上開程序辦理。 2. 交易金額達新台幣十億元以上者，應請二家以上之專業估價者估價。 3. 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，應洽請會計師依審計準則公報第二十號規定辦理，並對差異原因及交易價格之允當性表示具體意見。 a. 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。 b. 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， 4. 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。 5. 除採用限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據外，如有正當理由未能即時取得估價報告者，應於事實發生之日起算二週內取得估價報告及前項第三款之會計師意見。 (二) 取得或處分有價證券，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，另交易金額達公司實收資本額百分之二十或新台幣參億元以上者，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，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。但該有價證券具活絡市場之公開報價或行政院金融監督管理委員	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；<u>其嗣後有</u>交易條件變更時，亦同。 2. 交易金額達新台幣十億元以上者，應請二家以上之專業估價者估價。 3. 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，應洽請會計師依審計準則公報第二十號規定辦理，並對差異原因及交易價格之允當性表示具體意見。 a. 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。 b. 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， 4. 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。 5. 除採用限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據外，如有正當理由未能即時取得估價報告者，應於事實發生之日起算二週內取得估價報告及前項第三款之會計師意見。 (二) 取得或處分有價證券，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，另交易金額達公司實收資本額百分之二十或新台幣參億元以上者，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，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。但該有價證券具活絡市場之公開報價	

條次	內容		修訂理由
	修正前	修正後	
	會（以下簡稱金管會）另有規定者，不在此限。 （三）取得或處分<u>會員證或無形資產</u>交易金額達公司實收資本額百分之二十或新台幣參億元以上者，除與政府機構交易外，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，會計師並應依審計準則公報第二十號規定辦理。 前三項交易金額之計算，應依第六條第二項規定辦理，且所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，已依規定取得專業之估價報告或會計師意見部分免再計入。 （四）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。 （五）本公司與關係人取得或處分資產，除應依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，亦應依規定取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見。 前項交易金額之計算，應依（三）之規定辦理。 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。	價或行政院金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）另有規定者，不在此限。 （三）取得或處分<u>無形資產或其使用權資產或會員證</u>交易金額達公司實收資本額百分之二十或新台幣參億元以上者，除與<u>國內政府機關</u>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，會計師並應依審計準則公報第二十號規定辦理。 前三項交易金額之計算，應依第六條第二項規定辦理，且所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，已依規定取得專業之估價報告或會計師意見部分免再計入。 （四）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。 （五）本公司與關係人取得或處分資產，除應依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，亦應依規定取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見。 前項交易金額之計算，應依（三）之規定辦理。 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。	
第十二條	本公司向關係人取得或處分不動產，或與關係人取得或處分不動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台幣參億元以上者，除買賣公債、附買回、賣回條件之債券、申購或贖回國內貨幣市場基金外，應將下列資料，提交董事會通過及審計委員會承認後，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。	本公司向關係人取得或處分不動產<u>或其使用權資產</u>，或與關係人取得或處分不動產<u>或其使用權資產</u>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台幣參億元以上者，除買賣<u>國內</u>公債、附買回、賣回條件之債券、申購或贖回國內<u>證券投資信託事業發行之</u>貨幣市場基金外，應將下列資料，提交<u>審計委員會及董事會</u>通過後，始得簽訂交易契約及支付款項：	配合法令修正。

條次	內容		修訂理由
	修正前	修正後	
	(二)選定關係人為交易對象之原因。 (三)向關係人取得不動產，依第十三條及第十四條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)依前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重要約定事項。 前項交易金額之計算，應依第六條第二項規定辦理，且所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，已依規定提交董事會通過及審計委員會承認部分免再計入。 本公司與其母公司或子公司間，取得或處分供營業使用之設備，董事會得依第四條授權董事長在一定額度內先行決行，事後再提報最近期之董事會追認。 依前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。 已依證券交易法規定設置審計委員會者，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，準用第廿一條第四項及第五項規定。	(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<u>或其使用權資產</u>，依第十三條及第十四條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)依前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重要約定事項。 前項交易金額之計算，應依第六條第二項規定辦理，且所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，已依規定提交<u>審計委員會及董事會通過</u>部分免再計入。 本公司與其母公司、子公司，<u>或其直接或間接持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司</u>彼此間從事下列交易，董事會得依第四條授權董事長在一定額度內先行決行，事後再提報最近期之董事會追認： (一)取得或處分供營業使用之設備<u>或其使用權資產</u>。 (二)取得或處分供營業使用之不動產<u>使用權資產</u>。 依<u>第一項</u>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。 已依證券交易法規定設置審計委員會者，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，準用第廿一條第四項及第五項規定。	
第十三條	本公司向關係人取得不動產，應按下列方法評估交易成本之合理性： (一)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	本公司向關係人取得不動產<u>或其使用權資產</u>，應按下列方法評估交易成本之合理性： (一)按關係人交易價格加計必要資	配合法令修正。

條次	內容		修訂理由
	修正前	修正後	
	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。 (二) 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。 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項所列任一方法評估交易成本。 本公司向關係人取得不動產，依第一項及第二項規定評估不動產成本，並應洽請會計師複核及表示具體意見。 本公司向關係人取得不動產，有下列情形之一者，應依第十二條規定辦理，不適用前三項規定： (一) 關係人係因繼承或贈與而取得不動產。 (二) 關係人訂約取得不動產時間距本交易訂約日已逾五年。 (三) 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。	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。 (二) 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。 合併購買<u>或租賃</u>同一標的之土地及房屋者，得就土地及房屋分別按前項所列任一方法評估交易成本。 本公司向關係人取得不動產<u>或其使用權資產</u>，依<u>前二項</u>規定評估不動產<u>或其使用權資產</u>成本，並應洽請會計師複核及表示具體意見。 本公司向關係人取得不動產<u>或其使用權資產</u>，有下列情形之一者，應<u>前條</u>規定辦理，不適用前三項規定： (一) 關係人係因繼承或贈與而取得不動產<u>或其使用權資產</u>。 (二) 關係人訂約取得不動產<u>或其使用權資產</u>時間距本交易訂約日已逾五年。 (三) 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。 (四) 本公司與其母公司、子公司，或其直接或間接持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司彼此間，取得供營業使用之不動產使用權資產。	
第十四條	本公司向關係人取得不動產，如經按規定評估之結果均較交易價格為低者，應辦理下列事項： (一) 應就不動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	本公司向關係人取得不動產<u>或其使用權資產</u>，如經按<u>前二條</u>規定評估結果均較交易價格為低者，應辦理下列事項： (一) 應就不動產<u>或其使用權資產</u>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	配合法令修正。

條次	內容		修訂理由
	修正前	修正後	
	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規定提列特別盈餘公積。 若有下列情形，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，不須提列特別盈餘公積： 1. 舉證關係人係取得素地或租地再行興建，符合金管會「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第十六條第一項條件者。 2. 舉證向關係人購入不動產，其交易條件與鄰近地區一年內之其他非關係人成交案例相當且面積相近者。 本公司經依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，並經金管會同意後，始得動用該特別盈餘公積。 (二) 審計委員會依公司法第二一八條規定辦理。 (三) 應將上述兩項之處理情形提報股東會，並將交易詳細內容於年報及公開說明書內揭露。 (四) 向關係人取得不動產，若有其他證據顯示屬非常規交易者，亦應依前各款規定辦理。	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<u>證券交易法第四十一條第一項</u>規定提列特別盈餘公積。 若有下列情形，<u>並</u>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，<u>不在此限</u>： 1. 舉證關係人係取得素地或租地再行興建，<u>得舉證符合下列條件之一者</u>： a. 素地依前條規定之方法評估，房屋則按關係人之營建成本加計合理營建利潤，其合計數逾實際交易價格者。所稱合理營建利潤，應以最近三年度關係人營建部門之平均營業毛利率或財政部公布之最近期建設業毛利率孰低者為準。 b. 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成交案例，其面積相近，且交易條件經按不動產買賣慣例應有之合理樓層或地區價差評估後條件相當者。 2. 舉證向關係人購入<u>之</u>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<u>交易</u>案例相當且面積相近者。 <u>前項所稱鄰近地區交易案例，以同一或相鄰街廓且距離交易標的物方圓未逾五百公尺或其公告現值相近者為原則；所稱面積相近，則以其他非關係人交易案例之面積不低於交易標的物面積百分之五十為原則；所稱一年內係以本次取得不動產或其使用權資產事實發生之日為基準，往前追溯推算一年。</u>	

條次	內容		修訂理由
	修正前	修正後	
		本公司經依前述規定提列特別盈餘公積者，應俟高價購入或承租之資產已認列跌價損失或處分或終止租約或為適當補償或恢復原狀，或有其他證據確定無不合理者，並經金管會同意後，始得動用該特別盈餘公積。 (二) 審計委員會依公司法第二一八條規定辦理。 (三) 應將上述兩項之處理情形提報股東會，並將交易詳細內容於年報及公開說明書內揭露。 (四) 向關係人取得不動產或其使用權資產，若有其他證據顯示屬非常規交易者，亦應依前各款規定辦理。	
第十五條之一	辦理合併、分割、收購或股份受讓，應於召開董事會決議前，委請會計師、律師或證券承銷商就換股比例、收購價格或配發股東之現金或其他財產之合理性表示意見，提報董事會討論通過。	辦理合併、分割、收購或股份受讓，應於召開董事會決議前，委請會計師、律師或證券承銷商就換股比例、收購價格或配發股東之現金或其他財產之合理性表示意見，提報董事會討論通過。 <u>但本公司合併其直接或間接持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司，或其直接或間接持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司間之合併，得免取得前開專家出具之合理性意見。</u>	配合法令修正。
第十六條	參與合併、分割或收購之公司除其他法律另有規定或有特殊因素事先報經金管會同意者外，應於同一天召開董事會及股東會，決議合併、分割或收購相關事項。 參與股份受讓之公司除其他法律另有規定或有特殊因素事先報經金管會同意者外，應於同一天召開董事會。 參與合併、分割、收購或股份受讓之上市或股票在證券商營業處所買賣之公司，應將下列資料作成完整書面紀錄，並保存五年，備供查核： (一) 人員基本資料：包括消息公開前所有參與合併、分割、收購或股份受讓計畫或計畫執行之人，其職稱、姓名、身分證字號（如為外國人則為護照號碼）。	參與合併、分割或收購之公司除其他法律另有規定或有特殊因素事先報經金管會同意者外，應於同一天召開董事會及股東會，決議合併、分割或收購相關事項。 參與股份受讓之公司除其他法律另有規定或有特殊因素事先報經金管會同意者外，應於同一天召開董事會。 參與合併、分割、收購或股份受讓之上市或股票在證券商營業處所買賣之公司，應將下列資料作成完整書面紀錄，並保存五年，備供查核： (一) 人員基本資料：包括消息公開前所有參與合併、分割、收購或股份受讓計畫或計畫執行之人，其職稱、姓名、身分證字號（如為外國人則為護照號碼）。	配合法令修正。

條次	內容		修訂理由
	修正前	修正後	
	(二) 重要事項日期：包括簽訂意向書或備忘錄、委託財務或法律顧問、簽訂契約及董事會等日期。 (三) 重要書件及議事錄：包括合併、分割、收購或股份受讓計畫，意向書或備忘錄、重要契約及董事會議事錄等書件。 參與合併、分割、收購或股份受讓之上市或股票在證券商營業處所買賣之公司，應於董事會決議通過之日起算二日內，將前項第一款及第二款資料，依規定格式以網際網路資訊系統申報金管會備查。 參與合併、分割、收購或股份受讓之公司有非屬上市或股票在證券商營業處所買賣之公司者，上市或股票在證券商營業處所買賣之公司應與其簽訂協議，並依第三項及第四項規定辦理。	(二) 重要事項日期：包括簽訂意向書或備忘錄、委託財務或法律顧問、簽訂契約及董事會等日期。 (三) 重要書件及議事錄：包括合併、分割、收購或股份受讓計畫，意向書或備忘錄、重要契約及董事會議事錄等書件。 參與合併、分割、收購或股份受讓之上市或股票在證券商營業處所買賣之公司，應於董事會決議通過之日起算二日內，將前項第一款及第二款資料，依規定格式以網際網路資訊系統申報金管會備查。 參與合併、分割、收購或股份受讓之公司有非屬上市或股票在證券商營業處所買賣之公司者，上市或股票在證券商營業處所買賣之公司應與其簽訂協議，並依前二項規定辦理。	
第十六條之五	參與合併、分割、收購或股份受讓之公司有非屬公開發行公司者，本公司應與其簽訂協議，並依第十六條、第十六條之一及第十六條之四規定辦理。	參與合併、分割、收購或股份受讓之公司有非屬公開發行公司者，本公司應與其簽訂協議，並依第十六條、第十六條之一及前條規定辦理。	配合法令修正。
第十七條	本公司購買非供營業使用之不動產或有價證券之總額及得投資個別有價證券之限額如下： (一) 非供營業使用之不動產及其他固定資產之總額，不得逾本公司實收資本額之百分之五十。 (二) 有價證券之投資總額，不得逾本公司實收資本額之百分之三十。 (三) 投資個別有價證券之限額，不得逾本公司實收資本額之百分之二十。	本公司購買非供營業使用之不動產及其使用權資產或有價證券之總額及得投資個別有價證券之限額如下： (一) 非供營業使用之不動產及其使用權資產之總額，不得逾本公司實收資本額之百分之五十。 (二) 有價證券之投資總額，不得逾本公司實收資本額之百分之三十。 (三) 投資個別有價證券之限額，不得逾本公司實收資本額之百分之二十。	配合法令修正。
第十八條	本公司之子公司取得或處分資產相關處理規定： (一) 子公司應訂定並執行該公司之取得或處分資產處理程序。 (二) 子公司非屬國內公開發行公司者，如其取得或處分資產達第七條所規定應公告申報標準者，由本公司辦理公告申報事宜。 (三) 子公司之公告申報標準中所稱「達公司實收資本額百分之二	本公司之子公司取得或處分資產相關處理規定： (一) 子公司應訂定並執行該公司之取得或處分資產處理程序。 (二) 子公司非屬國內公開發行公司者，如其取得或處分資產達第七條所規定應公告申報標準者，由本公司辦理公告申報事宜。 (三) 子公司之公告申報標準中所稱「達公司實收資本額百分之二	配合法令修正。

條次	內容		修訂理由
	修正前	修正後	
	十或總資產百分之十規定」，係以本公司實收資本額或總資產為準。 有關總資產百分之十之規定，以證券發行人財務報告編製準則規定之最近期個體或個別財務報告中之總資產金額計算。 公司股票無面額或每股面額非屬新台幣十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。	十或總資產百分之十規定」，係以本公司實收資本額或總資產為準。 有關總資產百分之十之規定，以證券發行人財務報告編製準則規定之最近期個體或個別財務報告中之總資產金額計算。 公司股票無面額或每股面額非屬新台幣十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之；<u>有關實收資本額達新台幣壹百億元之交易金額規定，以歸屬於母公司業主之權益新台幣貳百億元計算之。</u>	
第廿一條	本處理程序經董事會決議通過後，送審計委員會並提報股東會同意，修正時亦同。如有董事表示異議且有紀錄或書面聲明者，本公司應將其異議併送審計委員會及提報股東會討論，修正時亦同。 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。 已依證券交易法規定設置審計委員會者，訂定或修正取得或處分資產處理程序，應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。前項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。 第三項所稱審計委員會全體成員及前項所稱全體董事，以實際在任者計算之。	本處理程序<u>訂定或修正</u>，應經審計委員會同意，經董事會決議通過後，<u>並提報股東會同意</u>。如有董事表示異議且有紀錄或書面聲明者，本公司應將其異議併送審計委員會。 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>本公司訂定或修正取得或處分資產處理程序，應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。</u> 前項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。 第三項所稱審計委員會全體成員及前項所稱全體董事，以實際在任者計算之。	配合法令修正。
第廿三條	本公司取得或處分資產依所訂處理程序或其他法律規定應經董事會通過者，如有董事表示異議且有紀錄或書面聲明，應將董事異議資料送各獨立董事。 依前項規定將取得或處分資產交易提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，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。 已依規定設置審計委員會者，重大之資產或衍生性商品交易，應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，準用第廿一條第四項	本公司取得或處分資產依<u>所定處理程序或其他法律規定應經審計委員會同意</u>，<u>提董事會決議通過者</u>，如有董事表示異議且有紀錄或書面聲明，應將董事異議資料送審計委員會。 依前項規定將取得或處分資產交易提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，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>本公司重大之資產或衍生性商品交易</u>，應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，準用第廿一條第四項及第五項規定。	配合法令修正。

條次	內容		修訂理由
	修正前	修正後	
	及第五項規定。		

決議：本案經投票表決。表決結果：贊成權數 242,916,138 權，占出席表決總權數 99.26%，反對權數 88,132 權，棄權/未投票權數 1,715,064 權，無效權數 0 權。本案依董事會所提照案通過。

第二案 董事會提

案由：本公司背書保證辦法修正案，提請 決議。

說明：（1）因配合法令修正，擬修正本公司背書保證辦法部分條文。

（2）檢附修正條文對照表如下：

條次	內容		修訂理由
	修正前	修正後	
三	本辦法所為背書保證之對象，包括： （1）與本公司有業務往來之公司。 （2）本公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。 （3）直接及間接對本公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。 本公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間，得為背書保證，且金額不得超過本公司淨值之百分之十。但本公司直接及間接持有表決權股份百分之百之公司間背書保證，不在此限。 本公司基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保，或因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對被投資公司背書保證，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，不受前二項規定之限制，得為背書保證。前項所稱出資，係指本公司直接出資或透過持有表決權股份百分之百之公司出資。 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。本公司財務報告係以國際財務報導準則編製，所稱之淨值，係指資產負債表歸屬母公司業主之權益。 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。 所稱事實發生日，係指<u>交易簽約日</u>、付款日、董事會決議日或其他足資確定交易對象及交易金額之日等日期孰前者。	本辦法所為背書保證之對象，包括： （1）與本公司有業務往來之公司。 （2）本公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。 （3）直接及間接對本公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。 本公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間，得為背書保證，且金額不得超過本公司淨值之百分之十。但本公司直接及間接持有表決權股份百分之百之公司間背書保證，不在此限。 本公司基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保，或因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對被投資公司背書保證，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，不受前二項規定之限制，得為背書保證。前項所稱出資，係指本公司直接出資或透過持有表決權股份百分之百之公司出資。 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。本公司財務報告係以國際財務報導準則編製，所稱之淨值，係指資產負債表歸屬母公司業主之權益。 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。 所稱事實發生日，係指<u>簽約日</u>、付款日、董事會決議日或其他足資確定背書保證對象及金額之日等日期孰前者。	配合法令修正。

條次	內容		修訂理由
	修正前	修正後	
五	辦理背書保證時，其背書保證金額在伍仟萬元以下可先由董事長核定，事後再報請董事會追認；伍仟萬以上則需先經董事會通過後，方可為之。每一營業年度內之背書保證辦理情形及有關事宜，應報請次年度股東會備查。本公司為他人背書保證時，應充分考量各獨立董事之意見，並將其同意或反對之明確意見及反對理由列入董事會紀錄。	辦理背書保證時，其背書保證金額在伍仟萬元以下可先由董事長核定，事後再報請董事會追認；伍仟萬以上則需先經董事會通過後，方可為之。每一營業年度內之背書保證辦理情形及有關事宜，應報請次年度股東會備查。本公司為他人背書保證時，應充分考量 <u>審計委員會</u> 之意見，並將其同意或反對之明確意見及反對理由列入董事會紀錄。	配合法令修正。
十	資訊公開： (1)本公司應於每月十日前將本公司及子公司上月份背書保證餘額輸入公開資訊觀測站。 (2)本公司背書保證餘額達下列標準之一者，應於事實發生之日起二日內輸入公開資訊觀測站： 1. 本公司及其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。 2. 本公司及其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。 3. 本公司及其子公司對單一企業背書保證餘額達新台幣壹仟萬元以上且對其背書保證、長期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。 4. 本公司或其子公司新增背書保證金額達新台幣參仟萬元以上且達本公司最近期財務報表淨值百分之五以上。 (3)本公司之子公司非屬國內公開發行公司者，該子公司有前項第四款應輸入公開資訊觀測站之事項，應由本公司為之。 前項子公司背書保證餘額占淨值比例之計算，以該子公司背書保證餘額占本公司淨值比例計算之。 (4)本公司應依財務會計準則第九號之規定，定期評估並認列背書保證之或有損失，且於財務報告中適當揭露背書保證資訊，並提供簽證會計師相關資料，以供會計師採行必要查核程序，出具允當	資訊公開： (1)本公司應於每月十日前將本公司及子公司上月份背書保證餘額輸入公開資訊觀測站。 (2)本公司背書保證餘額達下列標準之一者，應於事實發生之日起二日內輸入公開資訊觀測站： 1. 本公司及其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。 2. 本公司及其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。 3. 本公司及其子公司對單一企業背書保證餘額達新台幣壹仟萬元以上且對其背書保證、<u>採用權益法之投資帳面金額</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。 4. 本公司或其子公司新增背書保證金額達新台幣參仟萬元以上且達本公司最近期財務報表淨值百分之五以上。 (3)本公司之子公司非屬國內公開發行公司者，該子公司有前項第四款應輸入公開資訊觀測站之事項，應由本公司為之。 前項子公司背書保證餘額占淨值比例之計算，以該子公司背書保證餘額占本公司淨值比例計算之。 (4)本公司應依財務會計準則第九號之規定，定期評估並認列背書保證之或有損失，且於財務報告中適當揭露背書保證資訊，並提供簽證會計師相關資料，以供會計	配合法令修正。

條次	內容		修訂理由
	修正前	修正後	
	之查核報告。	師採行必要查核程序，出具允當之查核報告。	
十二	本辦法經董事會通過，送請審計委員會並提報股東會同意後施行。如有董事表示異議且有紀錄或書面聲明者，本公司應將其異議併送審計委員會及提報股東會討論，修正時亦同。 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，並將其同意或反對之明確意見及反對理由列入董事會紀錄。	本辦法訂定或修正，應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，提報股東會討論後施行。 前項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。 所稱審計委員會全體成員及前項所稱全體董事，以實際在任者計算之。	配合法令修正。

決議：本案經投票表決。表決結果：贊成權數 242,944,138 權，占出席表決總權數 99.27%，反對權數 88,132 權，棄權/未投票權數 1,687,064 權，無效權數 0 權。本案依董事會所提照案通過。

第三案 董事會提

案由：本公司資金貸放作業程序修正案，提請 決議。

說明：（1）因配合法令修正，擬修正本公司資金貸放作業程序部分條文。

（2）檢附修正條文對照表如下：

條次	內容		修訂理由
	修正前	修正後	
一	本公司為業務需要以資金貸放予與本公司有業務往來之公司或行號，或經董事會認有短期資金融通必要之公司或行號（以下簡借款公司），均需依照本作業程序辦理。本程序係依「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則」修訂，本程序如有未盡事宜，另依法令之規定辦理。 本公司之資金除有下列各款情形外，不得貸與股東或任何他人： （1）公司間或行號間業務往來者。 （2）公司間或行號間有短期融通資金之必要者。融資金額不得超過本公司淨值之百分之四十。 前項所稱短期，係指一年。但公司之營業週期長於一年者，以營業週期為準。 第二項第二款所稱融資金額，係指本公司短期融通資金之累計餘額。 本公司直接及間接持有表決權股份百	本公司為業務需要以資金貸放予與本公司有業務往來之公司或行號，或經董事會認有短期資金融通必要之公司或行號（以下簡借款公司），均需依照本作業程序辦理。本程序係依「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則」修訂，本程序如有未盡事宜，另依法令之規定辦理。 本公司之資金除有下列各款情形外，不得貸與股東或任何他人： （1）公司間或行號間業務往來者。 （2）公司間或行號間有短期融通資金之必要者。融資金額不得超過本公司淨值之百分之四十。 前項所稱短期，係指一年。但公司之營業週期長於一年者，以營業週期為準。 第二項第二款所稱融資金額，係指本公司短期融通資金之累計餘額。 本公司直接及間接持有表決權股份百	配合法令修正。

條次	內容		修訂理由
	修正前	修正後	
	分之百之國外公司間從事資金貸與，不受第二項第二款之限制。但仍應依第四條及第十二條規定訂定資金貸與之限額及期限。 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。本公司財務報告係以國際財務報導準則編製，所稱之淨值，係指資產負債表歸屬母公司業主之權益。 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。 所稱事實發生日，係指<u>交易</u>簽約日、付款日、董事會決議日或其他足資確定交易對象及交易金額之日等日期孰前者。	分之百之國外公司間從事資金貸與，或本公司直接及間接持有表決權股份<u>百分之百之國外公司對本公司從事資金貸與</u>，不受第二項第二款之限制。但仍應訂定資金貸與總額及個別對象之限額，並應明定資金貸與期限。 公司負責人違反第一項及前項但書規定時，應與借用人連帶負返還責任；如公司受有損害者，亦應由其負損害賠償責任。 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。本公司財務報告係以國際財務報導準則編製，所稱之淨值，係指資產負債表歸屬母公司業主之權益。 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。 所稱事實發生日，係指簽約日、付款日、董事會決議日或其他足資確定<u>資金貸與對象及金額</u>之日等日期孰前者。	
十八	本程序經董事會通過，送請審計委員會並提報股東會同意後施行。如有董事表示異議且有紀錄或書面聲明者，本公司應將其異議併送審計委員會及提報股東會討論，修正時亦同。 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，並將其同意或反對之明確意見及反對理由列入董事會紀錄。	本程序<u>訂定或修正</u>，應經審計委員會全體成員<u>二分之一以上同意</u>，並提董事會決議通過後，提報股東會討論後施行。 前項如未經審計委員會全體成員<u>二分之一以上同意者</u>，得由全體董事<u>三分之二以上同意行之</u>，並應於董事會議事錄載明審計委員會之決議。 所稱審計委員會全體成員及前項所稱全體董事，以實際在任者計算之。	配合法令修正。

決議：本案經投票表決。表決結果：贊成權數 242,946,138 權，占出席表決總權數 99.27%，反對權數 90,132 權，棄權/未投票權數 1,683,064 權，無效權數 0 權。本案依董事會所提照案通過。

十、臨時動議：無。

十一、散會。

（本次股東常會議事錄僅要領載明議事之經過及其結果；會議進行內容、程序及股東發言仍以會議影音記錄為準。）

主 席：廖 年 吉



記 錄：薛 僑 儀



開會議程

一、報告事項

(一) 107年度營運概況及108年營運計劃，報請 公鑒。

107年度營業報告書

一、107年度營業報告

1. 實施概況及成果

民國107年全球景氣穩步向上，國內房地產市場呈現緩步築底，量能漸增的狀況。本公司民國107年度合併營業額為新台幣參拾億陸仟捌拾玖萬壹仟元，較106年度合併營業額貳拾玖億玖仟肆佰柒拾肆萬貳仟元，增加2%，本期合併綜合損益為利益捌億肆仟陸佰玖拾柒萬貳仟元。

2. 營業收支預算執行情形-合併報表

單位：新台幣仟元

項目	107年度預算數	107年度實際數	達成率
營業收入	未編製預算	3,060,891	不適用
營業成本		1,868,953	
營業毛利		1,191,938	
營業費用		638,061	
營業淨利		553,877	
營業外收入及支出		340,352	
稅前淨利		894,229	
本期淨利		847,389	
其他綜合損益		(417)	
本期綜合損益		846,972	

3. 財務收支及獲利能力分析-合併報表

項目		107年度
財務結構	負債占資產比率(%)	73.01
	長期資金占固定資產比率(%)	913.29
償債能力	流動比率(%)	136.82
	速動比率(%)	11.60
	利息保障倍數(倍)	2.52
獲利能力	資產報酬率(%)	2.85
	股東權益報酬率(%)	8.10
	純益率(%)	27.68
	每股盈餘(元)	2.59

4. 研究發展狀況

- (1) 建築規劃設計方面：針對市場及消費者的需求作審慎評估，並遴選優秀的建築團隊及相關建築法令之適用，規劃設計最優質之產品，以符合日益創新的市場需求。
- (2) 營建工程及管理方面：對各種施工方法不斷研討，並引進最適宜的工法技術及工程管理，嚴格控制品質、成本及進度，以增加產品的競爭力。
- (3) 公司電腦方面：引進營建整合管理系統，包括工程預算系統、工程發包系統、業務系統、財會系統等，藉由公司內部與施工現場連線，可即時掌握並提升作業效率。
- (4) 市場研究發展方面：確實掌握房地產市場，積極蒐集各項土地、房屋市場資料，加以研討分析，作好正確產品定位及優越之行銷策略，以達成高銷售率的目標。另就都市更新、商用不動產等相關研討，作為本公司未來持續開發之因應。

二、108年營運計劃

1. 經營方針

本公司之經營一向穩健踏實，始終秉持著「誠信－誠真信實、效率－有效執行、品質－專業服務」之理念持續發展與永續經營。本公司深信延攬多方優秀人才加以培育，以強化經營團隊，可確實掌握面對整體房地產市場的變化，作適當的策略性規劃及確定正確的方向。對於營建品質要求提昇，創造優質產品，加強售後服務，建立品牌形象。

2. 預期銷售數量及依據

展望新的一年，全球景氣受到中美貿易戰爭之干擾，惟國內房地產市場受惠台商回台，應可緩步回升。本公司本年度持續銷售皇翔紫鼎、皇翔御花園、皇翔百老匯 No. 2及其他個案，依據目前市場銷售狀況判斷，預估本年度可銷售皇翔御花園50戶、皇翔紫鼎15戶、皇翔百老匯 No. 2計60戶、皇翔國鼎120戶及其他個案餘屋10戶。

董事長：廖年吉



經理人：廖宇祥



會計主管：王繼華



(二) 107年度審計委員會審查報告，報請 公鑒。

皇翔建設股份有限公司

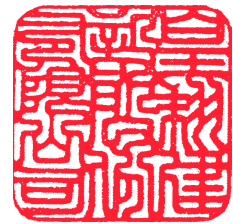
審計委員會審查報告書

本公司董事會造送之民國107年度財務報表及與子公司之合併財務報表，業經委請安侯建業聯合會計師事務所簡蒂暖、曾國禔會計師查核竣事提出查核報告書；連同營業報告書及盈餘分配表，業經本審計委員會審查完竣，認為尚無不合，爰依照證券交易法第十四條之五及公司法第二一九條規定，謹具報告書，敬請鑒核。

此 致

本公司108年股東常會

皇翔建設股份有限公司



審計委員會召集人：陳 順 天



中 華 民 國 一 ○ 八 年 三 月 二 十 八 日



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

台北市11049信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F, TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 11049, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667
Internet 網址 kpmg.com/tw

會計師查核報告

皇翔建設股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

皇翔建設股份有限公司民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(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，上開個體財務報告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，足以允當表達皇翔建設股份有限公司民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一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查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報告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，與皇翔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，對皇翔建設股份有限公司民國一〇七年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告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。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十六)；有關收入明細說明請詳個體財務報告附註六(十七)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

皇翔建設股份有限公司屬不動產建設開發產業，房地銷售易受總體經濟與景氣、稅賦政令改制、及房地供需等諸多動態因素之影響；為因應前述變動環境，管理當局已評估及制定相關收入及收款等控制作業。民國一〇七年度房地銷售收入約2,782,682千元，占總營業收入98%，故營業收入認列之允當對財務報告之影響係屬重大。因此，收入之認列為本會計師執行皇翔建設股份有限公司財務報告查核重要之評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解皇翔建設股份有限公司內部控制制度中有關銷售收款及收入認列作業流程之控制機制，並抽查房屋土地買賣契約書、收款明細表、銀行往來交易紀錄、及不動產所有權移轉文件與交屋清單等。針對預收各期房屋土地款作業，執行抽查測試，以分析銀行收款及預收房地款入帳流程之完整性。另以抽樣方式選擇財務報導日之前與之後交易，核對相關交易文據，以評估收入認列時點是否允當。

二、存貨評價

有關存貨後續衡量之會計政策請詳個體財務報告附註四(七)；於財務報導日有關存貨評價之會計估計及假設請詳個體財務報告附註五；有關存貨項目說明請詳個體財務報告附註六(四)存貨。

關鍵查核事項之說明：

於民國一〇七年十二月三十一日，皇翔建設股份有限公司存貨金額為21,164,179千元，占總資產59%，其淨變現價值評估主係依未來期間之市場需求為估計基礎，且產品銷售政策等係仰賴管理階層主觀判斷或決策，故存貨之淨變現價值估列屬估計不確定性之程度較高者。因此，存貨評價之評估為本會計師執行皇翔建設股份有限公司財務報告查核重要之評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解皇翔建設股份有限公司就存貨後續衡量之內部作業程序及會計處理，並取得其財務報導日之存貨評價評估資料，抽核至市場可比較資料，如：內政部不動產實價登錄價值、附近成交行情、及實際成交價格等，或取得個案投資報酬分析表，核對並驗算存貨之淨變現價值是否允當。

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

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告，且維持與個體財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報告時，管理階層之責任亦包括評估皇翔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皇翔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。

皇翔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告之責任

本會計師查核個體財務報告之目的，係對個體財務報告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個體財務報告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告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 1.辨認並評估個體財務報告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，惟其目的非對皇翔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，以及使皇翔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告使用者注意個體財務報告之相關揭露，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皇翔建設股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估個體財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成皇翔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，決定對皇翔建設股份有限公司民國一〇七年度個體財務報告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。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

簡孝聰



曹明陽



證券主管機關：(88)台財證(六)第18311號
核准簽證文號：金管證六字第0940129108號
民國一〇八年三月二十一日

皇翔建設股份有限公司

資產負債表

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		107.12.31		106.12.31				107.12.31		106.12.31	
資 產		金 額	%	金 額	%	負 債 及 權 益		金 額	%	金 額	%
流動資產：						流動負債：					
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 485,983	2	1,399,093	4	2100	短期借款(附註六(九))	\$ 15,343,600	43	17,639,283	48
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二))	177,243	-	194,627	1	2110	應付短期票券(附註六(十))	338,900	1	357,000	1
1140	合約資產－流動(附註六(十七))	11,978	-	-	-	2130	合約負債－流動(附註六(十七))	241,702	1	-	-
1150	應收票據淨額(附註七)	147,215	-	53,299	-	2150	應付票據(附註七)	20,909	-	30,307	-
1170	應收帳款淨額	129,378	-	67,304	-	2170	應付帳款	42,784	-	62,938	-
1190	應收建造合約款(附註六(三))	-	-	6,880	-	2180	應付帳款－關係人(附註七)	838,340	2	1,501,185	4
1200	其他應收款	15,146	-	15,352	-	2200	其他應付款	109,239	-	101,774	-
1210	其他應收款－關係人(附註七)	60	-	52	-	2230	本期所得稅負債	3,779	-	29,329	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(四)、七及八)	21,164,179	59	22,143,283	59	2250	負債準備－流動(附註六(十三))	5,935	-	837	-
1410	預付款項(附註六(八))	485,689	2	509,457	1	2310	預收款項(附註九(一))	-	-	232,887	1
1476	其他金融資產－流動(附註六(八)、七及八)	369,307	1	331,128	1	2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十一))	14,928	-	50,707	-
1479	其他流動資產－其他	60,077	-	42,794	-	2399	其他流動負債－其他	8,418	-	17,544	-
1480	取得合約之增額成本－流動(附註六(八))	56,922	-	-	-			16,968,534	47	20,023,791	54
		23,103,177	64	24,763,269	66						
						非流動負債：					
						2540	長期借款(附註六(十一))	8,397,792	23	7,138,955	19
						2570	遞延所得稅負債(附註六(十四))	352	-	638	-
						2640	淨確定福利負債－非流動(附註六(十三))	4,418	-	4,352	-
						2645	存入保證金	29,715	-	32,173	-
								8,432,277	23	7,176,118	19
								25,400,811	70	27,199,909	73
						負債合計					
						權益(附註六(十五))：					
						3110	普通股股本	3,277,348	9	3,277,348	9
						3200	資本公積	17,130	-	344,864	1
						3300	保留盈餘	7,352,335	21	6,642,298	17
								10,646,813	30	10,264,510	27
						權益合計					
						負債及權益總計					
								\$ 36,047,624	100	37,464,419	100
	</										

董事長：廖年吉



經理人：廖宇祥



(請詳閱後附個體財務報告附註)

~ 33 ~

會計主管：王繼華



皇翔建設股份有限公司

綜合損益表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		107年度		106年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(三)、(十二)、(十七)、(十八)及七)	\$ 2,848,737	100	2,833,119	100
5000	營業成本(附註六(四))	<u>1,693,532</u>	<u>59</u>	<u>1,964,752</u>	<u>69</u>
	營業毛利	<u>1,155,205</u>	<u>41</u>	<u>868,367</u>	<u>31</u>
	營業費用(附註七):				
6100	推銷費用	106,135	4	135,246	5
6200	管理費用(附註六(十二)及(十九))	<u>404,073</u>	<u>14</u>	<u>384,258</u>	<u>14</u>
		<u>510,208</u>	<u>18</u>	<u>519,504</u>	<u>19</u>
	營業淨利	<u>644,997</u>	<u>23</u>	<u>348,863</u>	<u>12</u>
	營業外收入及支出(附註六(二十)):				
7010	其他收入	10,945	-	14,863	1
7020	其他利益及損失(附註七)	666,859	24	50,786	2
7050	財務成本	(306,180)	(11)	(316,281)	(11)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	<u>(133,229)</u>	<u>(5)</u>	<u>(53,439)</u>	<u>(2)</u>
		<u>238,395</u>	<u>8</u>	<u>(304,071)</u>	<u>(10)</u>
7900	繼續營業部門稅前淨利	883,392	31	44,792	2
7950	所得稅費用(利益)(附註六(十四))	<u>36,003</u>	<u>1</u>	<u>(183,396)</u>	<u>(6)</u>
	本期淨利	<u>847,389</u>	<u>30</u>	<u>228,188</u>	<u>8</u>
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	(230)	-	(521)	-
8330	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額-不重分類至損益之項目	<u>(187)</u>	<u>-</u>	<u>30</u>	<u>-</u>
		<u>(417)</u>	<u>-</u>	<u>(491)</u>	<u>-</u>
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	<u>(417)</u>	<u>-</u>	<u>(491)</u>	<u>-</u>
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 846,972</u>	<u>30</u>	<u>227,697</u>	<u>8</u>
	每股盈餘(附註六(十六))				
9750	基本每股盈餘(元)	<u>\$ 2.59</u>		<u>0.70</u>	
9850	稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 2.58</u>		<u>0.70</u>	

董事長:廖年吉



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人:廖宇祥



會計主管:王繼華



皇翔建設股份有限公司

權益變動表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	股 本		保留盈餘			權益總計
	普通股 股 本	資本公積	法定盈 餘公積	未分配 盈 餘	合 計	
民國一〇六年一月一日餘額	\$ 3,277,348	344,864	1,856,302	6,033,106	7,889,408	11,511,620
本期淨利	-	-	-	228,188	228,188	228,188
本期其他綜合損益	-	-	-	(491)	(491)	(491)
本期綜合損益總額	-	-	-	227,697	227,697	227,697
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	196,832	(196,832)	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(1,474,807)	(1,474,807)	(1,474,807)
民國一〇六年十二月三十一日餘額	3,277,348	344,864	2,053,134	4,589,164	6,642,298	10,264,510
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	26,933	26,933	26,933
民國一〇七年一月一日重編後餘額	3,277,348	344,864	2,053,134	4,616,097	6,669,231	10,291,443
本期淨利	-	-	-	847,389	847,389	847,389
本期其他綜合損益	-	-	-	(417)	(417)	(417)
本期綜合損益總額	-	-	-	846,972	846,972	846,972
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	22,819	(22,819)	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(163,868)	(163,868)	(163,868)
資本公積配發現金股利	-	(327,734)	-	-	-	(327,734)
民國一〇七年十二月三十一日餘額	\$ 3,277,348	17,130	2,075,953	5,276,382	7,352,335	10,646,813

董事長：廖年吉



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：廖宇祥



會計主管：王繼華



皇翔建設股份有限公司

現金流量表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	107年度	106年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 883,392	44,792
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	13,785	15,695
攤銷費用	627	638
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損失(利益)	12,356	(14,889)
利息費用	306,180	316,281
利息收入	(3,784)	(3,781)
股利收入	(7,161)	(11,082)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額	133,229	53,439
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	-	1
處分投資性不動產利益	(678,133)	-
收益費損項目合計	(222,901)	356,302
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：		
持有供交易之金融資產減少	5,028	80,962
合約資產增加	(77)	-
應收票據(增加)減少	(93,916)	4,087
應收帳款增加	(62,074)	(59,288)
應收建造合約款減少	-	4,799
其他應收款減少	206	400
其他應收款－關係人(增加)減少	(8)	2
存貨減少(增加)	1,038,263	(1,411,529)
預付款項增加	(5,858)	(6,775)
其他流動資產增加	(17,283)	(19,326)
其他金融資產(增加)減少	(38,179)	155,751
取得合約之增額成本增加	(363)	-
與營業活動相關之資產之淨變動合計	825,739	(1,250,917)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	8,815	-
應付票據(減少)增加	(9,398)	8,719
應付票據－關係人減少	-	(254,300)
應付帳款減少	(20,154)	(30,860)
應付帳款－關係人(減少)增加	(662,845)	681,727
其他應付款增加(減少)	5,098	(37,503)
負債準備增加	77	-
預收款項減少	-	(362,626)
其他流動負債減少	(9,126)	(3,733)
淨確定福利負債減少	(164)	(466)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(687,697)	958
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	138,042	(1,249,959)
調整項目合計	(84,859)	(893,657)
營運產生之現金流入(流出)	798,533	(848,865)
支付之所得稅	(62,468)	(151,226)
營業活動之淨現金流入(出)	736,065	(1,000,091)

皇翔建設股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	107年度	106年度
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	(700,000)	(500,000)
取得不動產、廠房及設備	(269)	(2,567)
取得無形資產	(250)	(163)
取得投資性不動產	(17,024)	(53,054)
處分投資性不動產	1,166,300	-
支付之資本化利息	(160,695)	(150,983)
其他金融資產(增加)減少	(425)	2,092
收取之利息	3,784	3,781
收取之股利	7,161	65,422
投資活動之淨現金流入(流出)	298,582	(635,472)
籌資活動之現金流量：		
舉借短期借款	2,447,600	8,036,709
償還短期借款	(4,743,283)	(5,737,472)
應付短期票券減少	(18,100)	(106,000)
舉借長期借款	1,800,000	7,060,000
償還長期借款	(576,942)	(4,769,611)
存入保證金(減少)增加	(2,458)	8,205
發放現金股利	(491,602)	(1,474,807)
支付之利息	(362,972)	(367,506)
籌資活動之淨現金流(出)入	(1,947,757)	2,649,518
本期現金及約當現金(減少)增加數	(913,110)	1,013,955
期初現金及約當現金餘額	1,399,093	385,138
期末現金及約當現金餘額	\$ 485,983	1,399,093

董事長：廖年吉



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：廖宇祥



會計主管：王繼華





安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

台北市11049信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 11049, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667
Internet 網址 kpmg.com/tw

會計師查核報告

皇翔建設股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

皇翔建設股份有限公司及其子公司(皇翔建設集團)民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(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，上開合併財務報告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，足以允當表達皇翔建設集團民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報告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，與皇翔建設集團保持超然獨立，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，對皇翔建設集團民國一〇七年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告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。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十六)；有關收入明細說明請詳合併財務報告附註六(十七)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

皇翔建設集團屬不動產建設開發產業，房地銷售易受總體經濟與景氣、稅賦政令改制、及房地供需等諸多動態因素之影響；為因應前述變動環境，管理當局已評估及制定相關收入及收款等控制作業。民國一〇七年度房地銷售收入約2,796,454千元，占總營業收入91%，故營業收入認列之允當對財務報告之影響係屬重大。因此，收入之認列為本會計師執行皇翔建設集團財務報告查核重要之評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解皇翔建設集團內部控制制度中有關銷售收款及收入認列作業流程之控制機制，並抽查房屋土地買賣契約書、收款明細表、銀行往來交易紀錄、及不動產所有權移轉文件與交屋清單等。針對預收各期房屋土地款作業，執行抽查測試，以分析銀行收款及預收房地款入帳流程之完整性。另以抽樣方式選擇財務報導日之前與之後交易，核對相關交易文據，以評估收入認列時點是否允當。

二、存貨評價

有關存貨後續衡量之會計政策請詳合併財務報告附註四(八)；於財務報導日有關存貨評價之會計估計及假設請詳合併財務報告附註五；有關存貨項目說明請詳合併財務報告附註六(四)存貨。

關鍵查核事項之說明：

於民國一〇七年十二月三十一日，皇翔建設集團存貨金額為22,445,079千元，占總資產59%，其淨變現價值評估主係依未來期間之市場需求為估計基礎，且產品銷售政策等係仰賴管理階層主觀判斷或決策，故存貨之淨變現價值估列屬估計不確定性之程度較高者。因此，存貨評價之評估為本會計師執行皇翔建設集團財務報告查核重要之評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解皇翔建設集團就存貨後續後衡量之內部作業程序及會計處理，並取得其財務報導日之存貨評價評估資料，抽核至市場可比較資料，如：內政部不動產實價登錄價值、附近成交行情、及實際成交價格等，或取得個案投資報酬分析表，核對並驗算存貨之淨變現價值是否允當。

其他事項

皇翔建設股份有限公司已編製民國一〇七年度及一〇六年度之個體財務報告，並經本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告之責任

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告，且維持與合併財務報告編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報告時，管理階層之責任亦包括評估皇翔建設集團繼續經營之能力、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皇翔建設集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

皇翔建設集團之治理單位(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告之責任

本會計師查核合併財務報告之目的，係對合併財務報告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告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告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告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，惟其目的非對皇翔建設集團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，以及使皇翔建設集團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告使用者注意合併財務報告之相關揭露，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皇翔建設集團不再具有繼續經營之能力。
 - 5.評估合併財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報告是否允當表達相關交易及事件。
 - 6.對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報告表示意見。
- 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，決定對皇翔建設集團民國一〇七年度合併財務報告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。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：
簡夢暉
曹明陽



證券主管機關：(88)台財證(六)第18311號
核准簽證文號：金管證六字第0940129108號
民國一〇八年三月二十一日

皇翔建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

資 產	107.12.31		106.12.31		負債及權益	107.12.31		106.12.31	
	金 額	%	金 額	%		金 額	%	金 額	%
流動資產：					流動負債：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 698,669	2	1,460,779	4	2100 短期借款(附註六(九))	\$ 15,668,600	41	17,929,283	45
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二))	177,243	-	194,627	-	2110 應付短期票券(附註六(十))	408,900	1	407,000	1
1140 合約資產－流動(附註六(十七))	149,521	-	-	-	2130 合約負債－流動(附註六(十七)及九(一))	252,188	1	-	-
1150 應收票據淨額	147,215	-	53,155	-	2150 應付票據	351,034	1	258,814	1
1160 應收票據－關係人淨額(附註七)	-	-	11,310	-	2170 應付帳款	1,273,324	3	1,379,132	3
1170 應收帳款淨額	137,282	-	89,775	-	2180 應付帳款－關係人(附註七)	54,000	-	54,000	-
1180 應收帳款－關係人淨額(附註七)	59,477	-	59,477	-	2190 應付建造合約款(附註六(三))	-	-	1,800	-
1190 應收建造合約款(附註六(三))	-	-	6,880	-	2200 其他應付款	170,108	-	118,199	-
1200 其他應收款	17,070	-	18,450	-	2230 本期所得稅負債	10,292	-	29,841	-
130X 存貨(附註六(四)、七及八)	22,445,079	59	22,950,871	58	2250 負債準備－流動(附註六(十三))	5,935	-	837	-
1410 預付款項(附註六(七))	675,451	2	674,362	2	2310 預收款項(附註九(一))	-	-	232,887	1
1476 其他金融資產－流動(附註六(七)、七及八)	455,159	1	411,284	1	2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十一))	144,867	-	162,818	-
1479 其他流動資產－其他	85,183	-	72,341	-	2399 其他流動負債－其他	<u>8,627</u>	<u>-</u>	<u>17,721</u>	<u>-</u>
1480 取得合約之增額成本－流動(附註六(七))	<u>56,922</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>		<u>18,347,875</u>	<u>47</u>	<u>20,592,332</u>	<u>51</u>
	<u>25,104,271</u>	<u>64</u>	<u>26,003,311</u>	<u>65</u>	非流動負債：				
非流動資產：					2540 長期借款(附註六(十一))	10,411,852	26	9,044,844	23
1600 不動產、廠房及設備(附註六(五)及八)	2,309,803	5	156,638	-	2570 遞延所得稅負債(附註六(十四))	352	-	638	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(六)及八)	10,104,485	26	11,822,323	30	2640 淨確定福利負債－非流動(附註六(十三))	4,686	-	4,652	-
1780 無形資產	9,060	-	1,074	-	2645 存入保證金	<u>31,429</u>	<u>-</u>	<u>33,609</u>	<u>-</u>
1840 遞延所得稅資產(附註六(十四))	3,159	-	2,530	-		<u>10,448,319</u>	<u>26</u>	<u>9,083,743</u>	<u>23</u>
1980 其他金融資產－非流動(附註六(七)及八)	91,119	-	91,654	-	負債合計	<u>28,796,194</u>	<u>73</u>	<u>29,676,075</u>	<u>74</u>
1985 長期預付租金(附註六(八)及八)	<u>1,821,110</u>	<u>5</u>	<u>1,863,055</u>	<u>5</u>	權益：				
	<u>14,338,736</u>	<u>36</u>	<u>13,937,274</u>	<u>35</u>	歸屬母公司業主之權益(附註六(十五))：				
資產總計	<u>\$ 39,443,007</u>	<u>100</u>	<u>39,940,585</u>	<u>100</u>	3110 普通股股本	3,277,348	8	3,277,348	8
					3200 資本公積	17,130	-	344,864	1
					3300 保留盈餘	<u>7,352,335</u>	<u>19</u>	<u>6,642,298</u>	<u>17</u>
					權益合計	<u>10,646,813</u>	<u>27</u>	<u>10,264,510</u>	<u>26</u>
					負債及權益總計	<u>\$ 39,443,007</u>	<u>100</u>	<u>39,940,585</u>	<u>100</u>

董事長：廖年吉

經理人：廖宇祥

(請詳閱後附合併財務報告附註)

42 ~

會計主管：王繼華

皇翔建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		107年度		106年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(三)、(十七)、(十八)及七)	\$ 3,060,891	100	2,994,742	100
5000	營業成本(附註六(五))	<u>1,868,953</u>	<u>61</u>	<u>2,081,113</u>	<u>69</u>
	營業毛利	<u>1,191,938</u>	<u>39</u>	<u>913,629</u>	<u>31</u>
	營業費用(附註六(十三)及(十九))：				
6100	推銷費用	108,704	4	135,246	5
6200	管理費用	<u>529,357</u>	<u>17</u>	<u>474,367</u>	<u>16</u>
		<u>638,061</u>	<u>21</u>	<u>609,613</u>	<u>21</u>
	營業淨利	<u>553,877</u>	<u>18</u>	<u>304,016</u>	<u>10</u>
	營業外收入及支出(附註六(二十))：				
7010	其他收入	12,793	-	15,468	1
7020	其他利益及損失	682,706	22	54,499	2
7050	財務成本	<u>(355,147)</u>	<u>(11)</u>	<u>(324,353)</u>	<u>(11)</u>
		<u>340,352</u>	<u>11</u>	<u>(254,386)</u>	<u>(8)</u>
7900	繼續營業部門稅前淨利	894,229	29	49,630	2
7950	減：所得稅費用(利益)(附註六(十四))	<u>46,840</u>	<u>1</u>	<u>(178,558)</u>	<u>(6)</u>
	本期淨利	<u>847,389</u>	<u>28</u>	<u>228,188</u>	<u>8</u>
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	(417)	-	(521)	-
8320	採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合損益之 份額-不重分類至損益之項目	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30</u>	<u>-</u>
		<u>(417)</u>	<u>-</u>	<u>(491)</u>	<u>-</u>
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	<u>(417)</u>	<u>-</u>	<u>(491)</u>	<u>-</u>
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 846,972</u>	<u>28</u>	<u>227,697</u>	<u>8</u>
	本期淨利歸屬於：				
8610	母公司業主	<u>\$ 847,389</u>	<u>28</u>	<u>228,188</u>	<u>8</u>
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主	<u>\$ 846,972</u>	<u>28</u>	<u>227,697</u>	<u>8</u>
	每股盈餘(附註六(十六))				
9750	基本每股盈餘(元)	<u>\$ 2.59</u>		<u>0.70</u>	
9850	稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 2.58</u>		<u>0.70</u>	

董事長：廖年吉



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：廖宇祥



會計主管：王繼華



皇翔建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	股 本		保留盈餘			歸屬於母	
	普通股 股 本	資本公積	法定盈 餘公積	未分配 盈 餘	合 計	公司業主 權益總計	權益總計
民國一〇六年一月一日餘額	\$ 3,277,348	344,864	1,856,302	6,033,106	7,889,408	11,511,620	11,511,620
本期淨利	-	-	-	228,188	228,188	228,188	228,188
本期其他綜合損益	-	-	-	(491)	(491)	(491)	(491)
本期綜合損益總額	-	-	-	227,697	227,697	227,697	227,697
盈餘指撥及分配：							
提列法定盈餘公積	-	-	196,832	(196,832)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(1,474,807)	(1,474,807)	(1,474,807)	(1,474,807)
民國一〇六年十二月三十一日餘額	3,277,348	344,864	2,053,134	4,589,164	6,642,298	10,264,510	10,264,510
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	26,933	26,933	26,933	26,933
民國一〇七年一月一日重編後餘額	3,277,348	344,864	2,053,134	4,616,097	6,669,231	10,291,443	10,291,443
本期淨利	-	-	-	847,389	847,389	847,389	847,389
本期其他綜合損益	-	-	-	(417)	(417)	(417)	(417)
本期綜合損益總額	-	-	-	846,972	846,972	846,972	846,972
盈餘指撥及分配：							
提列法定盈餘公積	-	-	22,819	(22,819)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(163,868)	(163,868)	(163,868)	(163,868)
資本公積配發現金股利	-	(327,734)	-	-	-	(327,734)	(327,734)
民國一〇七年十二月三十一日餘額	\$ 3,277,348	17,130	2,075,953	5,276,382	7,352,335	10,646,813	10,646,813

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：廖年吉



經理人：廖宇祥



會計主管：王繼華



皇翔建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	107年度	106年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 894,229	49,630
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	42,181	15,860
攤銷費用	12,243	638
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損失(利益)	12,356	(14,889)
利息費用	355,147	324,353
利息收入	(5,632)	(4,386)
股利收入	(7,161)	(11,082)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	55	1
處分投資性不動產利益	(693,277)	-
收益費損項目合計	(284,088)	310,495
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：		
持有供交易之金融資產減少	-	80,962
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產減少	5,028	-
合約資產增加	(115,199)	-
應收票據(增加)減少	(94,060)	4,231
應收票據－關係人減少(增加)	11,310	(11,310)
應收帳款增加	(69,928)	(65,753)
應收帳款－關係人減少	-	10,636
應收建造合約款減少	-	4,799
其他應收款減少	188	1,403
存貨減少(增加)	564,951	(1,071,859)
預付款項增加	(30,715)	(21,441)
其他流動資產增加	(12,842)	(3,467)
其他金融資產(增加)減少	(43,875)	154,900
取得合約之增額成本增加	(363)	-
與營業活動相關之資產之淨變動合計	214,495	(916,899)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	17,501	-
應付票據增加(減少)	92,220	(83,740)
應付帳款(減少)增加	(105,808)	358,310
應付帳款－關係人增加	-	54,000
應付建造合約款減少	-	(1,577)
其他應付款增加(減少)	49,215	(37,224)
負債準備增加	77	-
預收款項減少	-	(362,626)
其他流動負債減少	(9,094)	(3,751)
淨確定福利負債減少	(383)	(668)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	43,728	(77,276)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	258,223	(994,175)
調整項目合計	(25,865)	(683,680)
營運產生之現金流入(流出)	868,364	(634,050)
支付之所得稅	(66,114)	(159,022)
營業活動之淨現金流入(出)	802,250	(793,072)

皇翔建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	107年度	106年度
投資活動之現金流量：		
處分不動產、廠房及設備	2	-
取得不動產、廠房及設備	(46,716)	(2,671)
取得無形資產	(9,743)	(163)
取得投資性不動產	(698,735)	(786,937)
處分投資性不動產	1,166,300	-
其他金融資產減少	535	1,670
收取之利息	5,632	4,386
收取之股利	7,161	11,082
支付之資本化利息	(173,676)	(200,851)
投資活動之淨現金流入(流出)	250,760	(973,484)
籌資活動之現金流量：		
舉借短期借款	2,507,600	8,036,709
償還短期借款	(4,768,283)	(5,775,211)
應付短期票券增加(減少)	1,900	(106,000)
舉借長期借款	1,926,000	7,216,000
償還長期借款	(576,943)	(4,769,611)
存入保證金(減少)增加	(2,180)	8,205
發放現金股利	(491,602)	(1,474,807)
支付之利息	(411,612)	(373,319)
籌資活動之淨現金(流出)流入	(1,815,120)	2,761,966
本期現金及約當現金(減少)增加數	(762,110)	995,410
期初現金及約當現金餘額	1,460,779	465,369
期末現金及約當現金餘額	\$ 698,669	1,460,779

董事長：廖年吉



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：廖宇祥



會計主管：王繼華

