

皇鼎建設開發股份有限公司

一〇八年股東常會議事錄

時間：中華民國一〇八年六月十日（星期一）上午九時整

地點：新北市汐止區大同路一段一二八號四樓（富信大飯店台北店 會議廳）

出席：出席股東及委託代理人所代表之股份總數共計 202,649,182 股（其中以電子方式出席行使表決者 10,407,392 股），佔本公司已發行股份總數 285,244,944 股之 71.04%

出席董事：劉信雄、劉華興、劉珉良、美雄投資代表人劉芳奴、文瑞投資代表人江光輝、何明輝

出席獨立董事：李淑蘭、陳伯鏞、林深淵

列席：勤業眾信聯合會計師事務所池瑞全會計師、官朝永律師、余鐘柳律師

主席：劉信雄董事長



記錄：鄭燕芬



壹、宣布開會：出席股份總數已逾法定數額，主席依法宣布開會。

貳、主席致詞：(略)

參、報告事項

一、一〇七年度營業報告書。(詳附件)，敬請 洽悉。

二、一〇七年度審計委員會查核報告書。(詳附件)，敬請 洽悉。

三、一〇七年度董事及員工酬勞分配情形報告。(詳議事手冊)，敬請 洽悉。

四、背書保證情形報告。(詳議事手冊)，敬請 洽悉。

肆、承認事項

第一案：董事會提

案由：一〇七年度營業報告書暨財務報表案，提請 承認。

說明：(一) 本公司一〇七年度之營業報告書及財務報表經董事會編造完成，其中財務報表業經勤業眾信聯合會計師事務所池瑞全、林宜慧會計師查核簽證完竣，並出具書面查核

報告在案。

(二)營業報告書、會計師查核報告書及財務報表，詳如附件。

(三)提請 承認。

決 議：出席股東表決權數（含電子投票）：202,649,182 權

表決結果	占出席表決總權數%
贊成權數：196,021,732 權 (含電子投票：8,460,998 權)	96.72%
反對權數：7,335 權 (含電子投票：7,335 權)	0.00%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：6,620,115 權 (含電子投票：1,939,059 權)	3.26%

本案照原案表決通過。

第二案：董事會提

案 由：一〇七年度盈餘分配案，提請 承認。

說 明：(一)本次盈餘分派係分配本公司一〇七年度盈餘，配發股東現金股利 0.7 元，一〇七年度盈餘分配表，詳如附件。

(二)俟股東常會承認後並授權董事長另訂配息基準日及發放日等相關事宜。

(三)提請 承認。

決 議：出席股東表決權數（含電子投票）：202,649,182 權

表決結果	占出席表決總權數%
贊成權數：196,402,069 權 (含電子投票：8,841,335 權)	96.91%
反對權數：7,335 權 (含電子投票：7,335 權)	0.00%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：6,239,778 權 (含電子投票：1,558,722 權)	3.07%

本案照原案表決通過。

伍、討論事項

第一案：董事會提

案 由：修訂本公司「公司章程」部分條文案，提請 討論。

說 明：（一）為配合公司法之修訂，擬修訂本公司「公司章程」部分條文。

（二）「公司章程」修訂前後條文對照表，詳如附件。

（三）提請 討論。

決 議：出席股東表決權數（含電子投票）：202,649,182 權

表決結果	占出席表決總權數%
贊成權數：196,402,069 權 (含電子投票：8,841,335 權)	96.91%
反對權數：7,335 權 (含電子投票：7,335 權)	0.00%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：6,239,778 權 (含電子投票：1,558,722 權)	3.07%

本案照原案表決通過。

第二案：董事會提

案 由：修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部份條文案，提請 討論。

說 明：（一）因應民國 107 年 11 月 27 日金管會金管證發字第 10703431072 號令，擬修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文。

（二）「取得或處分資產處理程序」修訂前後條文對照表，詳如附件。

（三）提請 討論。

決 議：出席股東表決權數（含電子投票）：202,649,182 權

表決結果	占出席表決總權數%
贊成權數：196,402,069 權 (含電子投票：8,841,335 權)	96.91%
反對權數：7,335 權 (含電子投票：7,335 權)	0.00%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：6,239,778 權 (含電子投票：1,558,722 權)	3.07%

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 9 時 13 分，主席宣布散會，獲全體出席股東無異議通過。

一〇七年度營業報告書

回顧 2018 年，全球經濟成長由穩健轉為疲軟、國際金融市場由上漲轉為下跌、地緣政治局勢由緩和轉為緊繃，美中貿易戰開打、北韓重返外交舞台等因素相互影響，國際局勢呈現錯綜複雜的發展，國內房市仍處於價緩跌量微增的格局。

展望 2019，經濟前景在貿易戰紛擾、大陸需求放緩、美國減稅政策等影響，成長動能趨緩，逐步影響成長力道。國內因中美貿易紛爭，衍生台商回流之工業用地及廠辦需求，預期 2019 年房市可望進入盤整尾聲，惟房價之調整仍趨於保守。本公司除專注本業、持續開發土地外，並積極整合都市更新案及土地合建案，同時致力於飯店之經營，目前富信大飯店台北店、台北二館、台中店、台南店、台南富華大飯店皆營運中，以期穩固本業收益外，亦有穩定之業外收入。

1.經營方針

本公司一向秉持誠信、品質、服務的經營理念，以誠實信用的心，負責任的態度，在嚴謹的品質要求下，規劃符合人性化、科技化之優良產品，並以提供最完善的客戶服務為職志，致力於持續創新發展、提升品質，以達企業之永續經營。

2.實施概況及營業計畫實施成果

單位：新台幣仟元
(除每股純益以元計)

項 目	107 年度	106 年度	增(減)	增(減)%
營業收入	2,265,460	4,236,339	(1,970,879)	(46.52%)
營業成本	1,575,957	3,367,009	(1,791,052)	(53.19%)
營業毛利	689,503	869,330	(179,827)	(20.69%)
營業費用	327,490	362,530	(35,040)	(9.67%)
營業利益	362,013	506,800	(144,787)	(28.57%)
本期合併淨利	234,147	333,652	(99,505)	(29.82%)
稅後每股盈餘	0.82	1.17	(0.35)	(29.91%)

3.營業收支預算執行情形

依據公開發行公司公開財務預測資訊處理準則規範，本公司 107 年毋需編製財務預測。

4.獲利能力分析

項 目	107 年度合併	106 年度合併
負債佔資產比率%	49.48	46.57
長期資金佔不動產、廠房及設備比率%	209.61	223.46
流動比率%	212.94	301.38
速動比率%	14.59	27.97
利息保證倍數(倍)	4.13	4.15
資產報酬率%	2.12	3.01
權益報酬率%	3.15	4.55
稅前純益佔實收資本額比率%	9.59	13.60
純益率%	10.33	7.87
每股盈餘(元) (追溯調整後)	0.82	1.17

負責人：



經理人：



會計主管：



審計委員會查核報告書

董事會造送本公司一〇七年度營業報告書、財務報表及盈餘分配議案等，其中財務報表業經勤業眾信聯合會計師事務所查核完竣，並出具查核報告書。上述營業報告書、財務報表及盈餘分配議案經本審計委員會查核，認為尚無不符，爰依證券交易法第十四條及公司法第二一九條之規定報告如上，報請鑒察。

此致

皇鼎建設開發股份有限公司一〇八年股東常會

審計委員會召集人 李淑蘭



中 華 民 國 一 〇 八 年 三 月 十 二 日

會計師查核報告

皇鼎建設開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

皇鼎建設開發股份有限公司及其子公司（以下簡稱皇鼎集團）民國 107 年及 106 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 107 年及 106 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，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及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，足以允當表達皇鼎集團民國 107 年及 106 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及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，與皇鼎集團保持超然獨立，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，對皇鼎集團民國 107 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。

附件四

茲對皇鼎集團民國 107 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

關鍵查核事項一

皇鼎集團資產集中於存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築，截至民國 107 年 12 月 31 日金額分別為 9,012,866 仟元（不含餐飲存貨 3,626 仟元）、401,858 仟元及 4,411,560 仟元，佔資產總計比率為 94%，存貨係待售房地及在建房地，投資性不動產係供出租之不動產以及集團持有之不動產，因國內不動產市場供需狀況、天然災害、政府政策及經濟情勢等因素而重大影響不動產價值，不動產評價先天存在不確定性，故存有個別資產未適當評價之風險，因此判斷資產後續衡量為本年度關鍵查核事項之一。與存貨相關之資訊，請參閱財務報表附註四(五)、(六)及(七)、五、十一及十五、十六。

本會計師對於上開本年度查核最為重要事項之一所述之特定層面已執行主要查核程序如下：

1. 檢視外部專家進行最近二年度鑑價之資料（相關鑑價報告等），以識別潛在的存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築減損跡象。
2. 管理階層以專家完成資訊評估資產減損，則評估外部專家之獨立性及適任性，並了解外部專家於評估時做成之假設及採用之方法是否合理。
3. 評估存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築可回收金額及合理性，包括所採用淨公平價值是否以現時要價（或最近期交易價格）為基礎減除出售成本，或評估使用價值之各項重要假設之合理性等。

關鍵查核事項二

集團房地銷售係於建案實際完工點交並辦妥產權登記後方予認列，收入認列時點之適當性對當年度合併財務報表整體係屬重大，預設可能會產生尚未完成不動產點交及產權登記，即認列收入之情形，因此收入認列時點為關鍵查核事項之一。與銷貨收入相關之資訊，請參閱財務報表附註四(十一)。

本會計師對於上開本年度查核最為重要事項之一所述之特定層面已執行主要查核程序如下：

1. 評估銷貨收入認列相關作業程序之設計及執行之適當性，暨選樣測試其重要控制作業於年度中之有效持續運作情形。

附件四

2. 針對年度已認列之不動產銷貨收入明細，全數核對其相對應之不動產點交及產權登記相關依據，以確認帳列不動產銷貨收入之適當性。

其他事項

皇鼎建設開發股份有限公司業已編製民國 107 及 106 年度之個體財務報表，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及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估皇鼎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鼎集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

皇鼎集團之治理單位（含監察人）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，惟其目的非對皇鼎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。

附件四

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，以及使皇鼎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皇鼎集團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. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對皇鼎集團民國 107 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。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 池 瑞 全

會計師 林 宜 慧

池 瑞 全



林 宜 慧



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1060023872 號

金融監督管理委員會核准文號
金管證六字第 0940161384 號

中 華 民 國 108 年 3 月 12 日

附件四

皇鼎建設開發股份有限公司子公司

合併資產負債表

民國 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	107年12月31日			106年12月31日		
		金	額	%	金	額	%
	流動資產						
1100	現金及約當現金（附註四及六）	\$	495,454	4	\$	754,870	6
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動（附註四、七及三二）		63,358	1		-	-
1125	備供出售金融資產－流動（附註四、九及三二）		-	-		16,093	-
1150	應收票據（附註四）		29,217	-		1,116	-
1170	應收帳款（附註四及十）		49,069	-		31,843	-
1220	本期所得稅資產（附註二七）		624	-		624	-
130X	存貨（附註四、十一及三四）		9,016,492	61		7,743,743	56
1410	預付款項（附註十三及三五）		190,168	1		372,314	3
1476	其他金融資產－流動（附註十四及三四）		32,979	-		17,903	-
1479	其他流動資產（附註十七）		6,595	-		8,091	-
11XX	流動資產總計		<u>9,883,956</u>	<u>67</u>		<u>8,946,597</u>	<u>65</u>
	非流動資產						
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動（附註四、八及三二）		10,032	-		-	-
1523	備供出售金融資產－非流動（附註四、五、九及三二）		-	-		10,032	-
1600	不動產、廠房及設備（附註四、十五及三四）		4,411,560	30		4,472,479	32
1760	投資性不動產淨額（附註四、五、十六及三四）		401,858	3		397,074	3
1801	電腦軟體淨額		1,976	-		2,866	-
1840	遞延所得稅資產（附註五及二七）		5,283	-		5,321	-
1920	存出保證金（附註十七）		16,475	-		15,547	-
1990	其他非流動資產－其他（附註十七）		110	-		251	-
15XX	非流動資產總計		<u>4,847,294</u>	<u>33</u>		<u>4,903,570</u>	<u>35</u>
1XXX	資 產 總 計		<u>\$ 14,731,250</u>	<u>100</u>		<u>\$ 13,850,167</u>	<u>100</u>
代 碼	負 債 及 權 益						
	流動負債						
2100	短期借款（附註十八及三四）	\$	3,064,221	21	\$	1,956,464	14
2110	應付短期票券（附註十八及三四）		99,890	1		-	-
2130	合約負債－流動（附註十一及二五）		436,819	3		-	-
2150	應付票據（附註十九）		34,433	-		91,522	1
2170	應付帳款（附註十九）		210,492	1		124,760	1
2219	其他應付款（附註二十）		104,258	1		102,182	1
2230	本期所得稅負債（附註二七）		13,173	-		8,513	-
2250	負債準備－流動（附註四及二一）		2,977	-		2,977	-
2312	預收房地款（附註十一）		-	-		289,489	2
2320	一年內到期之長期借款（附註十八及三四）		614,179	4		343,921	3
2399	其他流動負債（附註二十）		61,126	-		48,656	-
21XX	流動負債總計		<u>4,641,568</u>	<u>31</u>		<u>2,968,484</u>	<u>22</u>
	非流動負債						
2540	長期借款（附註十八及三四）		2,630,163	18		3,451,832	25
2640	淨確定福利負債－非流動（附註四及二二）		16,420	-		28,397	-
2645	存入保證金		2,047	-		1,994	-
25XX	非流動負債總計		<u>2,648,630</u>	<u>18</u>		<u>3,482,223</u>	<u>25</u>
2XXX	負債總計		<u>7,290,198</u>	<u>49</u>		<u>6,450,707</u>	<u>47</u>
	歸屬於本公司業主之權益（附註二四）						
	股 本						
3110	普 通 股		<u>2,852,450</u>	<u>20</u>		<u>2,852,450</u>	<u>20</u>
	資本公積						
3210	發行股票溢價		20,894	-		20,894	-
3220	庫藏股票交易		236	-		236	-
3200	資本公積總計		<u>21,130</u>	<u>-</u>		<u>21,130</u>	<u>-</u>
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積		915,510	6		882,145	7
3320	特別盈餘公積		966	-		1,290	-
3350	未分配盈餘		3,650,996	25		3,643,411	26
3300	保留盈餘總計		<u>4,567,472</u>	<u>31</u>		<u>4,526,846</u>	<u>33</u>
	其他權益						
3425	備供出售金融資產未實現損益		-	-		(966)	-
31XX	本公司業主權益總計		<u>7,441,052</u>	<u>51</u>		<u>7,399,460</u>	<u>53</u>
3XXX	權益總計		<u>7,441,052</u>	<u>51</u>		<u>7,399,460</u>	<u>53</u>
	負 債 與 權 益 總 計		<u>\$ 14,731,250</u>	<u>100</u>		<u>\$ 13,850,167</u>	<u>100</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：劉信雄



經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬



附件四

皇鼎建設開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼		107年度		106年度	
		金 額	%	金 額	%
	營業收入（附註四、二五、 三三及三七）				
4300	租賃收入	\$ 10,223	1	\$ 8,731	-
4410	餐旅服務收入	548,317	24	553,505	13
4500	營建工程收入	1,706,920	75	3,674,103	87
4000	營業收入合計	<u>2,265,460</u>	<u>100</u>	<u>4,236,339</u>	<u>100</u>
	營業成本（附註四、十一及 二六）				
5300	租賃成本	(4,026)	-	(3,495)	-
5410	餐旅服務成本	(395,689)	(18)	(396,487)	(9)
5500	營建工程成本	(1,176,242)	(52)	(2,967,027)	(70)
5000	營業成本合計	<u>(1,575,957)</u>	<u>(70)</u>	<u>(3,367,009)</u>	<u>(79)</u>
5900	營業毛利	689,503	30	869,330	21
6000	營業費用（附註二六）	<u>(327,490)</u>	<u>(14)</u>	<u>(362,530)</u>	<u>(9)</u>
6900	營業淨利	<u>362,013</u>	<u>16</u>	<u>506,800</u>	<u>12</u>
	營業外收入及支出（附註二 六）				
7010	其他收入	5,128	-	3,765	-
7020	其他利益及損失	(6,088)	-	465	-
7050	財務成本	<u>(87,313)</u>	<u>(4)</u>	<u>(123,067)</u>	<u>(3)</u>
7000	營業外收入及支出 合計	<u>(88,273)</u>	<u>(4)</u>	<u>(118,837)</u>	<u>(3)</u>
7900	稅前淨利	273,740	12	387,963	9
7950	所得稅費用（附註四及二七）	<u>(39,593)</u>	<u>(1)</u>	<u>(54,311)</u>	<u>(1)</u>
8200	本年度淨利	<u>234,147</u>	<u>11</u>	<u>333,652</u>	<u>8</u>

（接次頁）

附件四

(承前頁)

代 碼		107年度		106年度	
		金	額 %	金	額 %
	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	\$	7,836 -	(\$	6,440) -
8349	與不重分類之項目				
	相關之所得稅	(	719) -		1,095 -
8360	後續可能重分類至損益				
	之項目				
8362	備供出售金融資產				
	未實現(損失)				
	利益		-		324 -
8300	本年度其他綜合損				
	益(稅後淨額)		7,117 -		(5,021) -
8500	本年度綜合損益總額	\$	241,264 11	\$	328,631 8
	每股盈餘(附註二六)				
	來自繼續營業單位				
9710	基 本	\$	0.82	\$	1.17
9810	稀 釋	\$	0.82	\$	1.17

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：劉信雄



經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬



單位：新台幣千元

民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

經理人：劉華興

會計主管：鄭燕芬



附件四

皇鼎建設開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		107年度	106年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 273,740	\$ 387,963
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	87,594	85,381
A20200	攤銷費用	1,080	985
A20900	財務成本	87,313	123,067
A21200	利息收入	(304)	(380)
A21300	股利收入	(3,431)	(2,629)
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	20	(2)
A23200	處分透過損益按公允價值衡量 之金融資產投資損失(利益)	(3,401)	-
A23100	處分備供出售金融資產淨利益	-	(191)
A23700	金融資產評價損失	9,371	-
A23500	減損損失	-	252
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	(28,101)	(958)
A31150	應收帳款	(17,227)	(20,108)
A31200	存 貨	(1,293,173)	1,637,666
A31230	預付款項	182,146	(170,558)
A31240	其他流動資產	1,496	(2,336)
A31250	其他金融資產	(15,076)	(884)
A32125	合約負債-流動	147,330	-
A32130	應付票據	(57,089)	33,689
A32150	應付帳款	85,732	(74,033)
A32180	其他應付款項	1,336	5,829
A32210	預收款項	-	210,682
A32230	其他流動負債	12,470	2,520
A32240	淨確定福利負債	(4,860)	1,349
A33000	營運產生之現金	(533,034)	2,217,304
A33500	支付之所得稅	(34,895)	(55,561)
AAAA	營業活動之淨現金流(出)入	(567,929)	2,161,743

(接次頁)

附件四

(承前頁)

代 碼		107年度	106年度
	投資活動之現金流量		
B00100	取得指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產	(\$ 225,809)	\$ -
B00200	處分指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產	172,574	-
B00300	取得備供出售金融資產	-	(10,090)
B00400	出售備供出售金融資產價款	-	14,259
B02700	購置不動產、廠房及設備	(2,264)	(5,919)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	19	104
B03700	存出保證金	(927)	540
B04500	購置無形資產	(190)	(728)
B04600	處分無形資產價款	-	18
B05400	取得投資性不動產	(8,810)	(47,860)
B06700	其他非流動資產增加	141	(251)
B07500	收取之利息	304	380
B07600	收取其他股利	3,431	2,629
BBBB	投資活動之淨現金流出	(61,531)	(46,918)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	1,361,047	1,460,054
C00200	短期借款減少	(253,290)	(3,221,170)
C00600	應付短期票券增加	99,890	-
C01600	舉借長期借款	686,806	1,296,750
C01700	償還長期借款	(1,238,217)	(1,026,450)
C03000	收取存入保證金	53	110
C04500	支付本公司業主股利	(199,672)	(185,410)
C05600	支付之利息	(86,573)	(126,227)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	370,044	(1,802,343)
EEEE	本年度現金及約當現金(減少)增加數	(259,416)	312,482
E00100	年初現金及約當現金餘額	754,870	442,388
E00200	年底現金及約當現金餘額	\$ 495,454	\$ 754,870

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：劉信雄



經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬



會計師查核報告

皇鼎建設開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

皇鼎建設開發股份有限公司民國 107 年及 106 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表以及個體財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達皇鼎建設開發股份有限公司民國 107 年及 106 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及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，與皇鼎建設開發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，對皇鼎建設開發股份有限公司民國 107 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

附件四

茲對皇鼎建設開發股份有限公司民國 107 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

關鍵查核事項一

本公司資產集中於存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築，截至民國 107 年 12 月 31 日金額分別為 8,904,965 仟元、4,671,391 仟元及 99,848 仟元，佔資產總計比率為 95%，存貨係待售房地及在建房地，投資性不動產係供出租之不動產以及集團持有之不動產，因國內不動產市場供需狀況、天然災害、政府政策及經濟情勢等因素而重大影響不動產價值，不動產評價先天存在不確定性，故存有個別資產未適當評價之風險，因此判斷資產後續衡量為本年度關鍵查核事項之一。與存貨相關之資訊，請參閱財務報表附註四(四)、(六)及(七)、五、九、十二及十三。

本會計師對於上開本年度查核最為重要事項之一所述之特定層面已執行主要查核程序如下：

1. 檢視外部專家進行最近二年度鑑價之資料（相關鑑價報告等），以識別潛在的存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築減損跡象。
2. 管理階層以專家完成資訊評估資產減損，則評估外部專家之獨立性及適任性，並了解外部專家於評估時做成之假設及採用之方法是否合理。
3. 評估存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築可回收金額及合理性，包括所採用淨公平價值是否以現時要價（或最近期交易價格）為基礎減除出售成本，或評估使用價值之各項重要假設之合理性等。

關鍵查核事項二

集團房地銷售係於建案實際完工點交並辦妥產權登記後方予認列，收入認列時點之適當性對當年度合併財務報表整體係屬重大，預設可能會產生尚未完成不動產點交及產權登記，即認列收入之情形，因此收入認列時點為關鍵查核事項之一。與銷貨收入相關之資訊，請參閱財務報表附註四(十一)。

本會計師對於上開本年度查核最為重要事項之一所述之特定層面已執行主要查核程序如下：

1. 評估銷貨收入認列相關作業程序之設計及執行之適當性，暨選樣測試其重要控制作業於年度中之有效持續運作情形。

附件四

2. 針對年度已認列之不動產銷貨收入明細，予以選樣核對其相對應之不動產點交及產權登記相關依據，以確認帳列不動產銷貨收入之適當性。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估皇鼎建設開發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鼎建設開發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。

皇鼎建設開發股份有限公司之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照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表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照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，惟其目的非對皇鼎建設開發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。

附件四

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，以及使皇鼎建設開發股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致皇鼎建設開發股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於皇鼎建設開發股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成皇鼎建設開發股份有限公司查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對皇鼎建設開發股份有限公司民國 107 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 池 瑞 全

池瑞全



金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1060023872 號

會計師 林 宜 慧

林宜慧



金融監督管理委員會核准文號

金管證六字第 0940161384 號

中 華 民 國 108 年 3 月 12 日

附件四

皇鼎建設開發股份有限公司

個體資產負債表

民國 107 年及 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	107年12月31日			106年12月31日		
		金	額	%	金	額	%
	流動資產						
1100	現金及約當現金（附註四、六及十九）	\$	285,112	2	\$	456,946	3
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動（附註四、七、十九及二八）		40,776	-		-	-
1125	備供出售金融資產－流動（附註四、八、十九及二八）		-	-		16,093	-
1150	應收票據（附註十九）		29,217	-		1,116	-
1170	應收帳款（附註十九）		29,833	-		18,054	-
130X	存貨（附註四、五、九、十九及三十）		8,904,965	62		7,801,084	57
1410	預付款項（附註十、十九及三一）		67,049	1		362,705	3
1476	其他金融資產－流動（附註十九及三十）		20,519	-		9,472	-
1479	其他流動資產（附註十九）		5,859	-		6,850	-
11XX	流動資產總計		<u>9,383,330</u>	<u>65</u>		<u>8,672,320</u>	<u>63</u>
	非流動資產						
1550	採用權益法之投資（附註四及十一）		193,115	1		168,681	1
1600	不動產、廠房及設備（附註四、十二及三十）		99,848	1		187,134	1
1760	投資性不動產淨額（附註四、十三及三十）		4,671,391	33		4,737,881	35
1801	電腦軟體淨額（附註四）		128	-		192	-
1840	遞延所得稅資產（附註四及二三）		4,590	-		4,120	-
1920	存出保證金（附註二九）		15,239	-		14,926	-
15XX	非流動資產總計		<u>4,984,311</u>	<u>35</u>		<u>5,112,934</u>	<u>37</u>
1XXX	資 產 總 計		<u>\$ 14,367,641</u>	<u>100</u>		<u>\$ 13,785,254</u>	<u>100</u>
	流動負債						
2100	短期借款（附註十四、十九及三十）	\$	2,989,421	21	\$	1,920,464	14
2110	應付短期票券（附註十四及十九）		99,890	1		-	-
2130	合約負債－流動（附註十九及二一）		436,819	3		-	-
2150	應付票據（附註十五及十九）		3,171	-		75,742	1
2160	應付票據－關係人（附註十五、十九及二九）		7,613	-		15,278	-
2170	應付帳款（附註十五及十九）		31,613	-		11,092	-
2180	應付帳款－關係人（附註十五、十九及二九）		97,855	1		184,830	1
2219	其他應付款（附註十六及十九）		54,188	-		51,691	-
2230	本期所得稅負債（附註四、十九及二三）		9,845	-		8,513	-
2250	負債準備－流動（附註四、十七及十九）		1,106	-		1,106	-
2312	預收房地款（附註九及十九）		-	-		289,489	2
2320	一年內到期之長期借款（附註十四、十九及二三十）		612,846	4		342,085	3
2399	其他流動負債（附註十六及十九）		21,957	-		20,466	-
21XX	流動負債總計		<u>4,366,324</u>	<u>30</u>		<u>2,920,756</u>	<u>21</u>
	非流動負債						
2540	長期借款（附註十四及三十）		2,533,800	18		3,414,965	25
2640	淨確定福利負債－非流動（附註四及十八）		13,423	-		21,335	-
2645	存入保證金（附註二九）		13,042	-		13,114	-
2650	採用權益法之投資貸餘（附註十一）		-	-		15,624	-
25XX	非流動負債總計		<u>2,560,265</u>	<u>18</u>		<u>3,465,038</u>	<u>25</u>
2XXX	負債總計		<u>6,926,589</u>	<u>48</u>		<u>6,385,794</u>	<u>46</u>
	權益（附註二十）						
	股 本						
3110	普 通 股		2,852,450	20		2,852,450	21
	資本公積						
3210	發行股票溢價		20,894	-		20,894	-
3220	庫藏股票交易		236	-		236	-
3200	資本公積總計		<u>21,130</u>	-		<u>21,130</u>	-
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積		915,510	6		882,145	6
3320	特別盈餘公積		966	-		1,290	-
3350	未分配盈餘		3,650,996	26		3,643,411	27
3300	保留盈餘總計		<u>4,567,472</u>	<u>32</u>		<u>4,526,846</u>	<u>33</u>
	其他權益						
3425	備供出售金融資產未實現（損）益		-	-		(966)	-
3XXX	權益總計		<u>7,441,052</u>	<u>52</u>		<u>7,399,460</u>	<u>54</u>
	負 債 與 權 益 總 計		<u>\$ 14,367,641</u>	<u>100</u>		<u>\$ 13,785,254</u>	<u>100</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：劉信雄



經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬



附件四

皇鼎建設開發股份有限公司

個體綜合損益表

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼		107年度		106年度	
		金	%	金	%
	營業收入（附註四、二一及二九）				
4300	租賃收入	\$ 115,697	6	\$ 105,560	3
4500	營建收入	<u>1,795,847</u>	<u>94</u>	<u>3,674,104</u>	<u>97</u>
4000	營業收入合計	<u>1,911,544</u>	<u>100</u>	<u>3,779,664</u>	<u>100</u>
	營業成本（附註四、九、十一、二二及三十）				
5300	租賃成本	(80,203)	(4)	(73,503)	(2)
5500	營建成本	<u>(1,294,661)</u>	<u>(68)</u>	<u>(3,009,497)</u>	<u>(80)</u>
5000	營業成本合計	<u>(1,374,864)</u>	<u>(72)</u>	<u>(3,083,000)</u>	<u>(82)</u>
5900	營業毛利	536,680	28	696,664	18
5910	未實現銷貨（利益）損失	<u>(6,102)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
5950	已實現營業毛利	530,578	28	696,664	18
6000	營業費用（附註十八、二二及二九）	<u>(221,689)</u>	<u>(12)</u>	<u>(258,682)</u>	<u>(7)</u>
6900	營業淨利	<u>308,889</u>	<u>16</u>	<u>437,982</u>	<u>11</u>
	營業外收入及支出（附註十一及二二）				
7010	其他收入	1,541	-	929	-
7020	其他利益及損失	(4,295)	-	(944)	-
7050	財務成本	(85,762)	(5)	(122,305)	(3)
7070	採用權益法之子公司、關聯企業及合資損益份額	<u>49,528</u>	<u>3</u>	<u>70,534</u>	<u>2</u>
7000	營業外收入及支出合計	<u>(38,988)</u>	<u>(2)</u>	<u>(51,786)</u>	<u>(1)</u>

（接次頁）

附件四

(承前頁)

代 碼		107年度		106年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	本年度稅前淨利	\$ 269,901	14	\$ 386,196	10
7950	所得稅費用（附註四及二三）	(35,754)	(2)	(52,544)	(1)
8200	本年度淨利	<u>234,147</u>	<u>12</u>	<u>333,652</u>	<u>9</u>
	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	4,239	1	(2,526)	-
8330	採用權益法之子公 司、關聯企業及合 資之其他綜合損 益份額	2,878	-	(3,249)	-
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅	-	-	430	-
8360	後續可能重分類至損益 之項目				
8362	備供出售金融資產 未實現（損失）利 益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>324</u>	<u>-</u>
8300	本年度其他綜合損 益（稅後淨額）	<u>7,117</u>	<u>1</u>	<u>(5,021)</u>	<u>-</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 241,264</u>	<u>13</u>	<u>\$ 328,631</u>	<u>9</u>
	每股盈餘（附註二四）				
9710	基 本	<u>\$ 0.82</u>		<u>\$ 1.17</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 0.82</u>		<u>\$ 1.17</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：劉信雄



經理人：劉華興

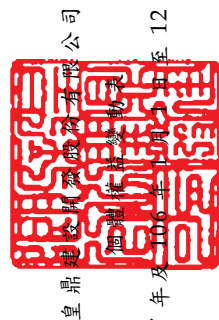


會計主管：鄭燕芬



附件四

單位：新台幣仟元



信鼎有限公司

民國 107 年 12 月 31 日

代碼	股數 (仟股)	普	通	本 股	資 本	本 股	發 行	票 價	庫 藏	公 庫	積 交 易	保 積	留 公 積	盈 餘 公 積	盈 餘	未 分 配	盈 餘	其他權益項目 備供出售金融資產 未實現 (損) 益	權 益 總 額
A1	285,245	\$ 2,852,450	\$ 20,894	\$ 236	\$ 855,229	\$ 845	\$ 3,527,875											\$ 7,256,239	
105 年度盈餘指撥及分配																			
B1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(185,410)
D1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	333,652
D3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,021)
D5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	328,631
Z1	285,245	2,852,450	20,894	236	882,145	1,290	3,643,411												7,399,460
A3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A5	285,245	2,852,450	20,894	236	882,145	1,290	3,642,445												7,399,460
106 年度盈餘指撥及分配																			
B1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(199,672)
D1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	234,147
D3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,117
D5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	241,264
Z1	285,245	\$ 2,852,450	\$ 20,894	\$ 236	\$ 915,510	\$ 966	\$ 3,650,996												\$ 7,441,052

後附之附註係本個體財務報告之一部分。



董事長：劉信雄



經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬

附件四

皇鼎建設開發股份有限公司

個體現金流量表

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		107年度	106年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 269,901	\$ 386,196
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	83,322	77,329
A20200	攤銷費用	64	21
A20900	財務成本	85,762	122,305
A21200	利息收入	(183)	(208)
A21300	股利收入	(480)	-
A23100	處分備供出售金融資產利益	-	(191)
A23200	處分透過損益按公允價值衡量 之金融資產利益	(1,805)	-
A22300	採用權益法之子公司、關聯企 業及合資損益之份額	(49,528)	(70,534)
A23900	未實現銷貨利益	6,102	-
A23700	金融資產評價損失	6,011	252
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	(28,101)	(1,116)
A31150	應收帳款	(11,779)	(17,956)
A31200	存 貨	(1,024,617)	1,566,625
A31230	預付款項	295,656	(173,094)
A31240	其他流動資產	991	(1,244)
A31250	其他金融資產	(11,047)	(133)
A32125	合約負債—流動	147,330	-
A32130	應付票據	(72,571)	72,586
A32140	應付票據—關係人	(7,665)	(67,042)
A32150	應付帳款	20,521	523
A32160	應付帳款—關係人	(86,975)	(570)
A32180	其他應付款項	(27)	2,874
A32210	預收款項	-	210,682
A32230	其他流動負債	1,492	2,043
A32240	淨確定福利負債	(3,673)	684
A33000	營運產生之現金流（出）入	(381,299)	2,110,032
A33500	支付之所得稅	(34,892)	(52,527)
AAAA	營業活動之淨現金流（出）入	(416,191)	2,057,505

（接次頁）

附件四

(承前頁)

代 碼		107年度	106年度
	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	\$ -	(\$ 10,090)
B00400	出售備供出售金融資產價款	-	14,259
B00100	取得指定為透過損益按公允價值衡 量之金融資產	(110,327)	-
B00200	處分指定為透過損益按公允價值衡 量之金融資產	81,438	-
B03700	存出保證金增加	(313)	408
B04500	取得購置無形資產	-	(192)
B05400	購置投資性不動產	(8,810)	(13,450)
B07500	收取之利息	183	208
B07600	收取之股利	480	-
B07600	收取子公司股利	8,250	33,000
BBBB	投資活動之淨現金流(出)入	(29,099)	24,143
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	1,588,670	1,379,054
C00200	短期借款減少	(519,713)	(3,146,170)
C00600	應付短期票券增加	99,890	-
C01600	舉借長期借款	620,000	1,265,750
C01700	償還長期借款	(1,230,404)	(1,024,674)
C03000	收取存入保證金	(72)	9
C04500	支付本公司業主股利	(199,672)	(185,410)
C05600	支付之利息	(85,243)	(125,765)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	273,456	(1,837,206)
EEEE	本年度現金及約當現金淨(減少)增加 數	(171,834)	244,442
E00100	年初現金及約當現金餘額	456,946	212,504
E00200	年底現金及約當現金餘額	\$ 285,112	\$ 456,946

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：劉信雄



經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬



皇鼎建設開發股份有限公司

盈餘分配表
107年度

單位：新台幣元

項 目	金 額	
期初餘額	3,410,698,619	
其他綜合損益列入未分配盈餘	7,116,630	
調整後期初未分配盈餘	3,417,815,249	
本期淨利	234,146,786	
提列法定盈餘公積	(23,414,679)	
迴轉特別盈餘公積	-	
可供分配盈餘	3,628,547,356	
分配項目		
股東股利(現金)	199,671,461	每股配發 0.7元
合 計	199,671,461	
期末未分配盈餘	3,428,875,895	

註：

- (一)本次現金股利按分配比例計算至元為止(元以下不計)，不足一元之畸零款合計數，由小數點數字自大至小及戶號由前至後順序調整，至符合現金股利分配總額。
- (二)嗣後如因本公司股本變動以致影響流通在外股份數量，股東配息率因此發生變動而須修正時，授權董事長全權處理。
- (三)盈餘分配金額所屬年度：107年度

負責人：



經理人：



會計主管：



皇鼎建設開發股份有限公司
「公司章程」修訂前後條文對照表

修訂後條文	修訂前條文	修訂理由
第一條：本公司依照公司法規定組織之，定名為皇鼎建設開發股份有限公司。 <u>本公司英文名稱為 FOUNDING CONSTRUCTION DEVELOPMENT CORP.</u>	第一條：本公司依照公司法規定組織之，定名為皇鼎建設開發股份有限公司。	配合公司法修正
第六條：本公司股票概為記名式，由董事三人以上簽名或蓋章，並經主管機關或其核定之發行登記機構簽證後發行之。本公司發行之股份，亦得免印製股票，並洽證券集中保管機構登錄，不適用前項規定。本公司股務處理作業，依公開發行股票公司股務處理準則之規定辦理。	第六條：刪除。	配合公司法修正及修改條次
第七條：股票之更名過戶，自股東常會開會前六十日內，股東臨時會開會前三十日內或公司決定分派股息、紅利或其他利益之基準日前五日內依法停止之。 前項期間，自開會日或基準日起算。	第七條：本公司股票概為記名式，由董事三人以上簽名或蓋章，並經主管機關或其核定之發行登記機構簽證後發行之。本公司發行新股時，得就該次發行總數合併印製股票，並應洽證券集中保管事業機構保管，不適用前項股票應編號之規定。 本公司發行之股份，亦得免印刷股票，並洽證券集中保管機構登錄，不適用前二項規定。本公司股務處理作業，依公開發行股票公司股務處理準則之規定辦理。	修改條次
第八條： <u>本公司依公司法收買之庫藏股，轉讓之對象包括符合一定條件之控制或從屬公司員工，其條件及分配方式授權董事會決議之。</u> <u>本公司發行新股時，承購股份之員工包括符合一定條件之控制或從屬公司員工，其條件及分配方式授權董事會決議之。</u>	第八條：股票之更名過戶，自股東常會開會前六十日內，股東臨時會開會前三十日內或公司決定分派股息、紅利或其他利益之基準日前五日內依法停止之。 前項期間，自開會日或基準日起算。	配合公司法修正新增條次及修改條次

附件六

第十九條：本公司年度扣除員工酬勞及董事酬勞前之本稅前淨利，應提撥百分之零點六至百分之三為員工酬勞，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象得包含符合一定條件之<u>控制或從屬公司</u>員工；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥不高於百分之二為董事酬勞。 前二項分派案應提股東會報告。 但公司尚有累積虧損（包括調整未分配盈餘金額）時，應預先保留彌補數額，再依前項比例提撥員工酬勞及董事酬勞。	第十九條：本公司年度扣除員工酬勞及董事酬勞前之本稅前淨利，應提撥百分之零點六至百分之三為員工酬勞，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象得包含符合一定條件之從屬公司員工；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥不高於百分之二為董事酬勞。前二項分派案應提股東會報告。<u>（本公司審計委員會設置前，監察人酬勞併同董事酬勞依前述比率分派。）</u> 但公司尚有累積虧損（包括調整未分配盈餘金額）時，應預先保留彌補數額，再依前項比例提撥員工酬勞及董事酬勞。	配合公司法修正及刪除監察人之文字
第二十條：本公司年度總決算如有本期稅後淨利，應先彌補累積虧損（包括調整未分配盈餘金額），依法提撥百分之十為法定盈餘公積；但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；嗣餘盈餘，併同期初未分配盈餘（包括調整未分配盈餘金額），由董事會擬具盈餘分配議案，<u>授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利之全部或一部，以發放現金之方式為之，並報告股東會。</u>依前項規定分派盈餘而以發行新股方式為之時，應依公司法第二百四十條規定經股東會決議辦理。 本公司股利之發放，其中現金股利不低於股利總額之百分之三十。	第二十條：本公司年度總決算如有本期稅後淨利，應先彌補累積虧損（包括調整未分配盈餘金額），依法提撥百分之十為法定盈餘公積；但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；嗣餘盈餘，併同期初未分配盈餘（包括調整未分配盈餘金額），由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股息紅利。 本公司股利之發放，其中現金股利不低於股利總額之百分之三十。	配合公司法修正
第二十條之一：本公司無虧損時，授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之決議，將法定盈餘公積（該項公積超過實收資本額百		配合公司法修正新增條次

附件六

<u>分之二十五之部分）及符合公司法規定之資本公積之全部或一部，以發給現金之方式為之，並於最近一次股東會報告。</u>		
第廿二條： 本章程訂立於民國八十年四月十二日。 第十九次修訂於民國一〇六年六月六日。 第二十次修訂於民國一〇八年六月十日。	第廿二條： 本章程訂立於民國八十年四月十二日。 第十九次修訂於民國一〇六年六月六日。	增列修訂日期及次數

皇鼎建設開發股份有限公司
「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	修訂前條文	修訂理由
第二條：法令依據 本處理程序係依證券交易法(以下簡稱證交法)第三十六條之一及金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)「公開發行公司取得或處分資產處理準則」有關規定訂定，但<u>金融相關</u>法令另有規定者，從其規定。	第二條：法令依據 本處理程序係依證券交易法(以下簡稱證交法)第三十六條之一及金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)「公開發行公司取得或處分資產處理準則」有關規定訂定，但<u>其他</u>法令另有規定者，從其規定。	中華民國107年11月27日金融監督管理委員會金管證發字第1070341072號令 修訂部分條文。
第三條：資產範圍 一、有價證券：包括股票、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。 <u>五、使用權資產</u> <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)。</u> <u>七、衍生性商品。</u> <u>八、依法律合併、分割、收購或股份受讓而取得或處分之資產。</u> <u>九、其他重要資產。</u>	第三條：資產範圍 一、有價證券：包括股票、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。 <u>五、金融機構之債權(含應收款項、買匯貼現及放款、催收款項)。</u> <u>六、衍生性商品。</u> <u>七、依法律合併、分割、收購或股份受讓而取得或處分之資產。</u> <u>八、其他重要資產。</u>	
第四條：名詞定義 一、<u>衍生性商品：指其價值由特定利率、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，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等。</u>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<u>合</u>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<u>之三</u>規定發行新股受讓他公司	第四條：名詞定義 一、<u>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。</u>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<u>合</u>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<u>第六項</u>規定發行新股受讓他公司股份(以下簡稱股份受讓)者。 	

附件七

股份（以下簡稱股份受讓）者。 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；外國證券交易所營業處所，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之犯罪行為，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實質關係人之情形。 三、公司如應取得二家以上之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實質關係人之情形。 前項人員於出具估價報告或專業意見書時，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；並將執行情序、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	第六條：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、律師或證券承銷商與交易當事人不得為關係人。	

附件七

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。		
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，由主辦部門進行可行性評估報告，依本公司核決權限規定核准後方得為之。 二、交易條件及授權額度之決定程序 (一)本公司營建用存貨、不動產、設備或其使用權資產之取得，經詢價、比價、議價後，其金額在新台幣伍仟萬元(含)以下者，應呈請總經理核准，超過新台幣伍仟萬元而在壹億元(含)以下者，應呈請董事長核准，超過新台幣壹億元者，須經董事會通過後始得為之。 (二)本公司不動產(不含營建用存貨)、設備或其使用權資產之處分，應由原使用單位專案簽報說明原因，由財產主管單位詢價、比價、議價後，其帳面價值或鑑定價值在新台幣伍仟萬元(含)以下者，應呈請總經理核准，超過新台幣伍仟萬元而在壹億元(含)以下者，並應呈請董事長核准，超過新台幣壹億元者，須經董事會通過後始得為之。營建用存貨之處分，其銷售金額達新台幣伍億元，須經董事會通過後始得為之。 三、執行單位 本公司取得或處分不動產、設備或其使用權資產時，應依前項核決權限呈核決議後，由使用部門及管理部負責執行。 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台幣三億元以上者，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	第七條：取得或處分不動產或設備之處理程序 一、評估及作業程序 本公司取得或處分不動產及設備，由主辦部門進行可行性評估報告，依本公司核決權限規定核准後方得為之。 二、交易條件及授權額度之決定程序 (一)本公司營建用存貨、不動產及設備之取得，經詢價、比價、議價後，其金額在新台幣伍仟萬元(含)以下者，應呈請總經理核准，超過新台幣伍仟萬元而在壹億元(含)以下者，應呈請董事長核准，超過新台幣壹億元者，須經董事會通過後始得為之。 (二)本公司不動產(不含營建用存貨)及設備之處分，應由原使用單位專案簽報說明原因，由財產主管單位詢價、比價、議價後，其帳面價值或鑑定價值在新台幣伍仟萬元(含)以下者，應呈請總經理核准，超過新台幣伍仟萬元而在壹億元(含)以下者，並應呈請董事長核准，超過新台幣壹億元者，須經董事會通過後始得為之。營建用存貨之處分，其銷售金額達新台幣伍億元，須經董事會通過後始得為之。 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議後，由使用部門及管理部負責執行。 四、不動產或設備估價報告 本公司取得或處分不動產或設備，除與政府機關交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之機器設備外，交易金額達公司實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上者，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，未來交易條件變更者，亦應比照上開程序辦理。	

附件七

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，亦應比照上開程序辦理。 		
第九條：關係人交易之處理程序 本公司與關係人取得或處分<u>不動產</u>或其使用權資產，除應依第七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，應依第八條之一規定辦理。 另外在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。 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<u>國內</u>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三項第(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)依前項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，應依第十三條第一項第四款規定辦理，且所稱一年內係以前項交易金額之計算，應依第十三條第	第九條：關係人交易之處理程序 本公司與關係人取得或處分資產，除應依第七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，應依第八條之一規定辦理。 另外在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。 評估及作業程序 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臺幣三億元以上者，除買賣公債、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依本條第三項第(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)依前項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，應依第十三條第一項第四款規定辦理，且所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前	

附件七

一項第四款規定辦理，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，已依本程序規定提交審計委員會及董事會通過承認部分免再計入。 本公司與子公司，<u>或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從事下列交易</u>，董事會得依第七條第二項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： <u>(一)取得或處分供營業使用之設備或其使用權資產。</u> <u>(二)取得或處分供營業使用之不動產使用權資產。</u> 三、交易成本之合理性評估 (一)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： 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<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。 (三)本公司向關係人取得不動產<u>或其使用權資產</u>，依本條第三項第(一)款及第(二)款規定評估不動產<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。 (四)本公司向關係人取得不動產<u>或其使用權資產</u>依本條第三項第(一)、(二)款規定評估結果均較交易價格為低時，應依本條第三項第(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	追溯推算一年，已依本程序規定提交審計委員會及董事會通過承認部分免再計入。 本公司與子公司間，<u>取得或處分供營業使用之設備</u>，董事會得依第七條第二項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。 三、交易成本之合理性評估 (一)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： 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項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，依本條第三項第(一)款及第(二)款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。 (四)本公司向關係人取得不動產依本條第三項第(一)、(二)款規定評估結果均較交易價格為低時，應依本條第三項第(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 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
--	---

附件七

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。 (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<u>交易</u>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<u>交易</u>案例相當且面積相近者。 前項所稱鄰近地區<u>交易</u>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<u>交易</u>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。 (五) 本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，如經按本條第三項第(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： 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. 審計委員會之獨立董事成員應依公司法第二百十八條規定辦理。 3. 應將前二項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。 本公司經依前項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	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<u>成交</u>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。 (3) 同一標的房地之其他樓層一年內之其他非關係人租賃案例，經按不動產租賃慣例應有合理之樓層價差推估其交易條件相當者。 2. 本公司舉證向關係人購入之不動產，其交易條件與鄰近地區一年內之其他非關係人<u>成交</u>案例相當且面積相近者。 前述所稱鄰近地區<u>成交</u>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<u>成交</u>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，如經按本條第三項第(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。<u>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。</u> 1. 本公司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. 應將本款第三項第(五)款第1點及第2點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，有下列情形之一者，應依本條第一項及第二項有關評估及作業程序規定辦理即	
--	--	--

附件七

<u>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。</u> <u>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，亦應本條第三項第（五）款規定辦理。</u> <u>（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，應依本條第一項及第二項有關評估及作業程序規定辦理即可，不適用本條第三項（一）、（二）、（三）款有關交易成本合理性之評估規定：</u> <u>1. 關係人係因繼承或贈與而取得不動產或其使用權資產。</u> <u>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。</u> <u>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。</u> <u>4. 本公司與子公司，或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。</u> <u>（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，亦應本條第三項第（五）款規定辦理。</u>	可，不適用本條第三項（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。 2. 關係人訂約取得不動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。 <u>（七）本公司向關係人取得不動產，若有其他證據顯示交易有不合營業常規之情事者，亦應本條第三項第（五）款規定辦理。</u>	
<u>第十條：取得或處分無形資產或其使用權資產或會員證之處理程序</u> <u>一、評估及作業程序</u> <u>本公司取得或處分無形資產或其使用權資產或會員證，悉依本公司核決權限及作業規定辦理。</u> <u>二、交易條件及授權額度之決定程序</u> <u>1. 取得或處分會員證，應參考市場公平市價，決議交易條件及交易價格，作成分析報告提報總經理，其金額在實收資本額百分之一或新台幣參佰萬元以下者，應呈請總經理核准並應於事後最近一次董事會中提會報備；超過新台幣參佰萬元者，須經董事會通過後始得為之。</u> <u>2. 取得或處分無形資產或其使用權資產，應參考專家評估報告或市場公平市</u>	<u>第十條：取得或處分會員證或無形資產之處理程序</u> <u>一、評估及作業程序</u> <u>本公司取得或處分會員證或無形資產，悉依本公司核決權限及作業規定辦理。</u> <u>二、交易條件及授權額度之決定程序</u> <u>1. 取得或處分會員證，應參考市場公平市價，決議交易條件及交易價格，作成分析報告提報總經理，其金額在實收資本額百分之一或新台幣參佰萬元以下者，應呈請總經理核准並應於事後最近一次董事會中提會報備；超過新台幣參佰萬元者，須經董事會通過後始得為之。</u> <u>2. 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</u>	

附件七

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或新台幣貳仟萬元以下者，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；超過新台幣貳仟萬元者，須經董事會通過後始得為之。 三、執行單位 本公司取得或處分無形資產或其使用權資產或會員證時，應依前項核決權限呈核決議後，由使用部門及財務部或行政部門負責執行。 四、<u>無形資產或其使用權資產或會員證</u>專家評估意見報告 1. 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或新台幣參佰萬元以上者應請專家出具鑑價報告。 2. 本公司取得或處分無形資產或其使用權資產之交易金額達實收資本額百分之十或新台幣貳仟萬元以上者應請專家出具鑑價報告。 3. 本公司取得或處分無形資產或其使用權資產或會員證之交易金額達公司實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上者，除與政府機關交易外，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，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。	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或新台幣貳仟萬元以下者，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；超過新台幣貳仟萬元者，須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議後，由使用部門及財務部或行政部門負責執行。 四、<u>會員證或無形資產</u>專家評估意見報告 1. 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或新台幣參佰萬元以上者應請專家出具鑑價報告。 2. 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或新台幣貳仟萬元以上者應請專家出具鑑價報告。 3. 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台幣三億元以上者，除與政府機關交易外，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，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。	
第十三條：資訊公開 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外，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	第十三條：資訊公開<u>揭露程序</u> 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臺幣三億元以上。但買賣公債、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，不在此限。 (二)進行合併、分割、收購或股份受讓。 (三)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，交易金額達新臺幣五億元以上。 (四)經營營建業務之公開發行公司取得或處分供營建使用之不動產且其交	

附件七

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，交易金額達新臺幣五億元以上。 (五)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，交易金額達新臺幣五億元以上。 (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臺幣五億元以上。 (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<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為之有價證券買賣，或於初級市場認購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貨期貨信託基金)，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買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。 前項交易金額之計算方式如下： 1. 每筆交易金額。 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。 3. 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。 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，已依本程序公告部分免再計入。 本公司應按月將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情形依規定格式，於	易對象非為關係人，交易金額達新臺幣五億元以上。 (五)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達新臺幣五億元以上。 (六)除前五款以外之資產交易、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<u>國內</u>初級市場認購募集發行之普通公司債及未涉及股權之一般金融債券，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買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。 前項交易金額之計算方式如下： 1. 每筆交易金額。 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。 3. 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之金額。 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。 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，已依本程序公告部分免再計入。 <u>二、辦理公告及申報之時限</u> 本公司取得或處分資產，具有本條第一項應公告項目且交易金額達本條應公告申報標準者，應於事實發生之即日起算二日內辦理公告申報。 <u>三、公告申報程序</u> (一)本公司應將相關資訊於證券主管機關指定網站辦理公告申報。 (二)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
--	--

附件七

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，應於知悉之日起算二日內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。	行公告申報。 (三)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。 (四)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： 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。	
<u>第十四條：公告申報後異動：</u> 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、原交易簽訂之相關契約有變更、終止或解除情事。 二、合併、分割、收購或股份受讓未依契約預定日程完成。 三、原公告申報內容有變更。		新增
<u>第十五條：</u>本公司之子公司應依下列規定辦理： 一、子公司亦應依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」有關規定訂定「取得或處分資產處理程序」，經子公司董事會通過後，提報該公司股東會同意，修訂時亦同。 二、子公司取得或處分資產時，亦應依本公司規定辦理。 三、子公司非屬公開發行公司者，取得或處分資產達「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第三十一條所訂公告申報標準者，母公司亦代該子公司應辦理公告申報事宜。 四、前項子公司適用「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第三十一條之應公告申報標準中有關實收資本額或總資產規定，以本公司之實收資本額或總資產為準。	<u>第十四條：</u>本公司之子公司應依下列規定辦理： 一、子公司亦應依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」有關規定訂定「取得或處分資產處理程序」，經子公司董事會通過後，提報該公司股東會同意，修訂時亦同。 二、子公司取得或處分資產時，亦應依本公司規定辦理。 三、子公司非屬公開發行公司者，取得或處分資產達「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第三十條所訂公告申報標準者，母公司亦代該子公司應辦理公告申報事宜。 四、子公司之公告申報標準中，所稱「達公司實收資本額百分之二十或總資產百分之十」規定，係以本公司之實收資本額或總資產為準。	
<u>第十六條：</u> 	<u>第十五條：</u> 	條次變更

附件七

第 <u>十七</u> 條：	第 <u>十六</u> 條：	條次變更
第 <u>十八</u> 條：	第 <u>十七</u> 條：	條次變更
第 <u>十九</u> 條：	第 <u>十八</u> 條：	條次變更
第 <u>二十</u> 條：	第 <u>十九</u> 條：	條次變更