

股票代號：5514



三豐建設股份有限公司
108年股東常會

議事手冊

中華民國 108 年 5 月 29 日

目 錄

| | |
|---------------------------------|----|
| 一、會議議程 | 1 |
| 二、報告事項 | |
| (一)107年度營業狀況報告 | 2 |
| (二)107年度監察人審查報告 | 6 |
| (三)107年度員工及董監事酬勞分派情形報告 | 7 |
| 三、承認事項 | |
| (一)107年度營業報告書及財務報表案，提請承認。 | 8 |
| (二)107年度盈餘分配案，提請承認。 | 8 |
| 四、討論事項 | |
| 修訂取得或處分資產處理程序，提請核議。 | 9 |
| 五、臨時動議 | 20 |
| 六、附錄 | |
| (一)財務報表 | 21 |
| (二)公司章程 | 38 |
| (三)股東會議事規則 | 41 |
| (四)取得或處分資產處理程序 | 43 |
| (五)本公司董事及監察人股權資料 | 51 |

三豐建設股份有限公司108年股東常會會議議程

時間：中華民國108年5月29日(星期三)上午九時正。

地點：台北市市民大道三段83號2樓(美麗信花園酒店晶鑽廳)

開會程序：

- 一、宣佈開會
- 二、主席就位
- 三、覆頌「企業精神」
- 四、主席致詞
- 五、報告事項
- 六、承認事項
- 七、討論事項
- 八、臨時動議
- 九、散 會

【報告事項】

一、107年度營業狀況報告，敬請 鑒核。



(一) 經營方針

本公司秉持『永續經營，穩健成長』的經營理念，創造合理利潤，分享員工與股東，回饋社會。為了落實此一理念，本公司之經營方針：

1. 強化土地開發能力，採取自購土地與合建策略並進，確保土地資源之取得。
2. 以市場需求為導向，規劃合乎人性化的高質產品，以利去化，減少餘屋庫存。
3. 注重工程品質與售後服務，建立良好的企業形象與商譽，增加客戶的信賴與認同感。
4. 妥善規劃人力資源與運用，重視員工的教育訓練與福利制度，以提昇工作效率。
5. 健全財務結構，嚴控預算與稽核作業，以保障公司獲利與經營績效。

(二) 實施概況

截至107年底豐華匯已取得使用執照，並於108年第一季完成交屋作業、問鼎匯預計108年3月取得使用執照，預計第二季交屋及第一匯工程進度已達結構體完成，預計109年第一季完工交屋。另位於長安西107號合建案，已完成危險老屋鑑定作業，隨即辦理重建計劃，預計108年第二季申請建築執照。

(三) 107年度營業計畫實施成果

本公司107年度合併營業收入455,869千元，較106年度合併營業收入88,624千元增加414.39%，107年度合併稅後淨利21,282千元，較106年度合併稅後淨利122,954千元減少82.69%，每股盈餘為0.13元，茲就經營成果表列如下：

1. 合併損益

單位：新台幣千元

| 項 目 | 107 年度金額 | 106 年度金額 | 增減金額 | 變動比例% |
|------------|----------|----------|-----------|--------------|
| 營業收入 | 455,869 | 88,624 | 367,245 | 414.39 |
| 營業成本 | 414,573 | 13 | 414,560 | 3,188,923.08 |
| 營業毛利 | 41,296 | 88,611 | (47,315) | (53.40) |
| 營業費用 | 58,995 | 51,686 | 7,309 | 14.14 |
| 營業利益(損失) | (17,699) | 36,925 | (54,624) | (147.93) |
| 營業外收入及(支出) | 39,491 | 93,574 | (54,083) | (57.80) |
| 稅前淨利 | 21,792 | 130,499 | (108,707) | (83.30) |
| 所得稅利益(費用) | (510) | (7,545) | (7,035) | (93.24) |
| 本期淨利(損) | 21,282 | 122,954 | (101,672) | (82.69) |
| 每股盈餘(元) | 0.13 | 0.73 | | |

2. 個體損益

單位：新台幣仟元

| 項 目 | 107 年度金額 | 106 年度金額 | 增減金額 | 變動比例% |
|------------|----------|----------|-----------|-----------|
| 營業收入 | 455,989 | 88,744 | 367,245 | 413.83 |
| 營業成本 | 390,390 | 1,289 | 389,101 | 30,186.27 |
| 營業毛利 | 65,599 | 87,455 | (21,856) | (24.99) |
| 營業費用 | 51,016 | 43,881 | 7,135 | 16.26 |
| 營業利益(損失) | 14,583 | 43,574 | (28,991) | (66.53) |
| 營業外收入及(支出) | 7,228 | 86,927 | (79,699) | (91.68) |
| 稅前淨利 | 21,811 | 130,501 | (108,690) | (83.29) |
| 所得稅利益(費用) | (510) | (7,545) | (7,035) | (93.24) |
| 本期淨利(損) | 21,301 | 122,956 | (101,655) | (82.68) |
| 每股盈餘(元) | 0.13 | 0.73 | | |

(四) 預算執行情形：本公司未公開財務預測。

(五) 財務收支及獲利能力分析

1. 流動性分析

(1) 合併流動性分析

| 項目 \ 年度 | 107.12.31 | 106.12.31 | 增減比例% |
|-------------|-----------|-----------|---------|
| 現金流量比率(%) | (32.34) | (50.26) | 17.92 |
| 現金流量允當比率(%) | (1.27) | 25.45 | (26.72) |
| 現金再投資比率(%) | (20.33) | (14.82) | (5.51) |

增減比例變動分析說明：

現金流量允當比率較去年減少，主係本期存貨增加，同時營業活動現金流入減少，致使現金流量允當比率較上期減少。

(2) 個體流動性分析

| 項目 \ 年度 | 107.12.31 | 106.12.31 | 增減比例% |
|-------------|-----------|-----------|---------|
| 現金流量比率(%) | (31.94) | (47.42) | 15.48 |
| 現金流量允當比率(%) | (0.52) | 29.98 | (30.50) |
| 現金再投資比率(%) | (20.71) | (14.80) | (5.91) |

增減比例變動分析說明：

現金流量允當比率較去年減少，主係本期存貨增加，同時營業活動現金流入減少，致使現金流量允當比率較上期減少。

2. 獲利能力分析

(1) 合併獲利能力分析

| 項目 | | 年度 | | |
|----------------|------|--------|--------|----------|
| | | 107 年度 | 106 年度 | 增減比率% |
| 資產報酬率(%) | | 0.72 | 4.70 | (3.98) |
| 股東權益報酬率(%) | | 0.96 | 5.51 | (4.55) |
| 占實收資本 比率(%) | 營業利益 | (1.00) | 2.09 | (3.09) |
| | 稅前純益 | 1.23 | 7.39 | (6.16) |
| 純益率(%) | | 4.67 | 138.74 | (134.07) |
| 每股盈餘(元) | | 0.13 | 0.73 | |

(2) 個體獲利能力分析

| 項目 | | 年度 | | |
|----------------|------|--------|--------|----------|
| | | 107 年度 | 106 年度 | 增減比率% |
| 資產報酬率(%) | | 0.71 | 4.68 | (3.97) |
| 股東權益報酬率(%) | | 0.96 | 5.51 | (4.55) |
| 占實收資本 比率(%) | 營業利益 | 0.83 | 2.47 | (1.64) |
| | 稅前純益 | 1.23 | 7.39 | (6.16) |
| 純益率(%) | | 4.67 | 138.55 | (133.88) |
| 每股盈餘(元) | | 0.13 | 0.73 | |

(六) 研究發展狀況

1. 最近年度研究發展支出及成果

- (1) 藉由申請都市更新獎勵，以與地主合建共同開發興建老舊社區為高品質之住商混合大樓為主，降低土地取得成本，創造較高之利潤。
- (2) 積極尋求地段好，地價適中之地點推廣高質化住宅，以求順利去化，小量多案，並可廣植社會大眾對公司的品牌形象。
- (3) 產品設計規劃，考慮建蔽率，容積率之規定，充分運用可建面積，朝深基礎，高樓層之方向設計規劃，並賦予產品生命，使產品趨向合理化、實用化、人性化、精緻化，使符合市場需求的建築商品。
- (4) 藉由廠商資料表及對廠商結案報告之評估，慎選優良廠商，強化預算管理，加強工期控制以降低成本，提升經營合理效率。
- (5) 位於大同區近年來已興建完工之「鼎極」、「九鼎」、「豐華匯」及「三豐雙匯」及正興建中之「問鼎匯」及「第一匯」，無論是外觀之設計及施工品質，均獲客戶極高之評價。

2. 未來研究發展計畫

- (1) 強化土地開發能力，採取自購土地與合建策略並進，確保土地資源之取得。
- (2) 採用新工法、蒐集新建材資訊，以掌握施工進度、成本與品質。
- (3) 全面推動制度化管管理，強化授權，促進分工，使人盡其才以提昇本公司的工作品質及高效率之經營。
- (4) 各項業務的推動，以加強電腦化作業，提高工作效率，使客戶得到最好的服務，建立產品口碑及品牌知名度，達成永續經營目標。

(七) 結語

本公司「三豐三匯」之三個個案已接近完銷，其中「豐華匯」已完工且陸續交屋中，「問鼎匯」亦已近完工階段，目前請領使用執照中，預計今年第二季交屋入帳，而「第一匯」目前施工進度至結構體完成，預計明年第一季完工交屋。另本公司目前已開發整合完成之個案有「長安西案」、「重慶北路三段案」及「承德路案」，其中「長安西案」及「重慶北路三段案」預計今年底取得建照動工，而「承德路案」為本公司近年之重點案件，亦可望於明年第二季動工興建。此外，尚有數個案件預計可望於今年完成開發整合，綜合以上個案，應可為公司未來六年間獲得長期穩定之獲利。

今年台北市房價雖已趨於穩定，豪宅成交亦時有所聞，但國內因受選舉紛擾，國外亦有中美貿易戰之影響，致使全台房市交易仍處低迷，然而從台北市及新北市各候選人之政見可以窺見，都市更新已成為最重要之議題，政府自前年推動危險及老舊住宅重建條例至去年底立法院三讀通過之都市更新條例修正案，亦可見政府大力推動之決心，然而本公司之主要核心業務，正是都市更新及危險老舊住宅之整合開發，自當配合政府政策之推動，全心全力於未來開拓更多案源，期能為股東帶來穩定豐厚的獲利。

董事長：洪敏夫



經理人：洪敏夫



會計主管：石淑瑛



二、107年度監察人審查報告，敬請 鑒核。

說明：本公司107年度財務報表，業經會計師查核簽證及監察人審查竣事，提出
審查報告書，敬請 鑒核。

監察人審查報告書

茲 准

董事會造送本公司107年度營業報告書、財務報表及盈餘分配表，經本監察人等
審查完竣，認為尚無不符，爰依公司法第219條之規定，備具報告書，報請 鑒察。

此 上

本公司108年股東常會

監察人：顏 國 隆



財團法人金沙文教基金會



代表人：黃 正 元



中 華 民 國 108 年 3 月 12 日

三、107年度員工及董監事酬勞分派情形報告。

說明：

- 一、依本公司章程第25條及108年3月12日第11屆第5次董事會決議辦理。
- 二、董事會決議本公司107年度員工酬勞及董監酬勞各分派1%，依107年度結算未含員工酬勞及董監事酬勞稅前淨利為22,256,404元，擬分派員工酬勞222,564元及董監事酬勞222,564元，分派後稅前淨利為21,811,276元。
- 三、上項酬勞分派，業經108年2月19日第4屆第2次薪酬委員會審議通過。

【承認事項】

第一案 董事會提

案由：107年度營業報告書及財務報表案，提請 承認。

說明：

- 一、本公司107年度財務報表，包括：合併資產負債表、合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表及107年度個體財務報表，業經編製完竣，除送請監察人審查外，並經安永聯合會計師事務所楊智惠會計師及許新民會計師查核竣事。
- 二、前項財務報表，請參閱本手冊第21～36頁。

決議：

第二案 董事會提

案由：107年度盈餘分配案，提請 承認。

說明：

- 一、本公司107年度稅後純益為21,300,664元，擬以未分配盈餘新台幣35,328,660元，配發現金股利，每股配發0.2元，經本次股東會決議通過後，授權董事會訂定股利分派基準日。
- 二、107年度盈餘分配表，請參閱本手冊第37頁。

決議：

【討論事項】

案由：修訂取得或處分資產處理程序，提請核議。(董事會提)

說明：

- 一、依金管會證期局 107.11.26 金管證發字第 1070341072 號令規定辦理。
- 二、修訂本公司取得或處分資產處理程序，修訂對照表如下：

取得或處分資產處理程序修訂條文對照表

| 原 條 文 | 修 訂 後 條 文 | 修訂理由 |
|---|--|-----------------------------------|
| <p>第二條：適用範圍</p> <p>本處理程序所稱資產之適用範圍如下：</p> <p>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。</p> <p>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>、<u>營建業之存貨</u>)及設備。</p> <p>三、會員證。</p> <p>四、專利權、著作權、商標權、特許權等無形資產。</p> <p><u>五</u>、金融機構之債權(含應收款項、買匯貼現及放款、催收款項)。</p> <p>六、衍生性商品(本公司不從事衍生性商品交易)。</p> <p><u>七</u>、依法律合併、分割、收購或股份受讓而取得或處分之資產。</p> <p><u>八</u>、其他重要資產。</p> | <p>第二條：適用範圍</p> <p>本處理程序所稱資產之適用範圍如下：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、會員證。</p> <p>四、專利權、著作權、商標權、特許權等無形資產。</p> <p><u>五</u>、<u>使用權資產</u>。</p> <p><u>六</u>、金融機構之債權(含應收款項、買匯貼現及放款、催收款項)。</p> <p><u>七</u>、衍生性商品(本公司不從事衍生性商品交易)。</p> <p><u>八</u>、依法律合併、分割、收購或股份受讓而取得或處分之資產。</p> <p><u>九</u>、其他重要資產。</p> | <p>配合適用 IFRS16規定新增第五款</p> |
| <p>第五條：核決權限</p> <p>本公司取得或處分資產除下列規定外，均應提報董事會通過後方得為之。</p> <p>一、本公司取得或處分於集中交易</p> | <p>第五條：核決權限</p> <p>本公司取得或處分資產除下列規定外，均應提報董事會通過後方得為之。</p> <p>一、本公司取得或處分於集中交易</p> | <p>配合適用國際財務報導準則第16號租賃公報規定，將使用</p> |

| 原 條 文 | 修 訂 後 條 文 | 修訂理由 |
|---|--|---|
| <p>市場或櫃檯買賣中心之有價證券，授權總經理及董事長於本處理程序第六條所訂額度內進行交易，並提報最近期董事會追認。如符合第七條應公告申報標準者，須於次日呈報董事長核備。</p> <p>二、本公司取得或處分營業用之不動產，其金額在六億元以下(含)均應經總經理及董事長核准後為之，金額在六億元以上者，應提報董事會通過後方得為之。</p> | <p>市場或櫃檯買賣中心之有價證券，授權總經理及董事長於本處理程序第六條所訂額度內進行交易，並提報最近期董事會追認。如符合第七條應公告申報標準者，須於次日呈報董事長核備。</p> <p>二、本公司取得或處分營業用之不動產或<u>使用權資產</u>，其金額在六億元以下(含)均應經總經理及董事長核准後為之，金額在六億元以上者，應提報董事會通過後方得為之。</p> | <p>權資產納入本條規範。</p> |
| <p>第六條：投資額度</p> <p>本公司購買非供營業使用之不動產或有價證券，其投資總額不得超過本公司淨值總額，投資有價證券則不得超過本公司淨值總額，且購買個別有價證券其投資金額不得超過本公司淨值總額百分之五十。</p> <p>前項淨值總額之規定，係以最近期經會計師查核或核閱之財務報告中歸屬於母公司業主之權益金額計算。</p> | <p>第六條：投資額度</p> <p>本公司購買非供營業使用之不動產或<u>使用權資產</u>或有價證券，其投資總額不得超過本公司淨值總額，投資有價證券則不得超過本公司淨值總額，且購買個別有價證券其投資金額不得超過本公司淨值總額百分之五十。</p> <p>前項淨值總額之規定，係以最近期經會計師查核或核閱之財務報告中歸屬於母公司業主之權益金額計算。</p> | <p>配合適用國際財務報導準則第16號租賃公報規定，將使用權資產納入本條規範。</p> |
| <p>第七條：應辦理公告及申報標準</p> <p>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證期會指定網站辦理公告申報：</p> <p>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</p> | <p>第七條：應辦理公告及申報標準</p> <p>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證期會指定網站辦理公告申報：</p> <p>一、向關係人取得或處分不動產或<u>使用權資產</u>，或與關係人為取得或處分不動產或<u>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</p> | <p>一、配合適用國際財務報導準則第16號租賃公報規定，將使用權資產納入</p> |

| 原 條 文 | 修 訂 後 條 文 | 修訂理由 |
|--|---|---------------------------------------|
| <p>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，不在此限。</p> <p>二、進行合併、分割、收購或股份受讓。</p> <p>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。</p> <p>四、取得或處分之<u>資產種類</u>屬供營業使用之設備，且其交易對象非為關係人，交易金額並達下列規定之一：</p> <p>（一）實收資本額未達新臺幣一百億元，交易金額達新臺幣五億元以上。</p> <p>（二）實收資本額達新臺幣一百億元以上，交易金額達新臺幣十億元以上。</p> <p>五、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易對象非為關係人，交易金額達新臺幣五億元以上。</p> <p>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，<u>本公司</u>預計投入之交易金額達新臺幣五億元以上。</p> | <p>資產百分之十或新臺幣三億元以上。但買賣<u>國內</u>公債、附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金，不在此限。</p> <p>二、進行合併、分割、收購或股份受讓。</p> <p>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。</p> <p>四、取得或處分供營業使用之設備或<u>使用權資產</u>，且其交易對象非為關係人，交易金額並達下列規定之一：</p> <p>（一）實收資本額未達新臺幣一百億元，交易金額達新臺幣五億元以上。</p> <p>（二）實收資本額達新臺幣一百億元以上，交易金額達新臺幣十億元以上。</p> <p>五、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或<u>使用權資產</u>且其交易對象非為關係人，交易金額達新臺幣五億元以上；<u>其中實收資本額達新臺幣一百億元以上，處分自行興建完工建案之不動產，且交易對象非為關係人，交易金額達新臺幣十億元以上。</u></p> <p>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，<u>且交易對象非為關係人</u>，公司預計投入之交易金額達新臺幣五億元以上。</p> | <p>本條規範。</p> <p>二、提高規模較大之營建業公告標準。</p> |

| 原 條 文 | 修 訂 後 條 文 | 修訂理由 |
|--|--|------|
| <p>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臺幣三億元以上者。但下列情形不在此限：</p> <p>(一) 買賣公債。</p> <p>(二) 以投資為專業，於<u>海內外證券交易所或證券商營業處所</u>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股公司債及未涉及股權之一般金融債券。</p> <p>(三) 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。</p> <p>前項交易金額依下列方式計算之：</p> <p>一、每筆交易金額。</p> <p>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。</p> <p>三、一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一開發計畫不動產之金額。</p> <p>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。</p> <p>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，已依本處理程序規定公告部分免再計入。</p> <p>本公司應按月將本公司及其非屬國</p> | <p>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臺幣三億元以上者。但下列情形不在此限：</p> <p>(一) 買賣<u>國內</u>公債。</p> <p>(二) 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普通股公司債及未涉及股權之一般金融債券。</p> <p>(三) 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。</p> <p>前項交易金額依下列方式計算之：</p> <p>一、每筆交易金額。</p> <p>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。</p> <p>三、一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一開發計畫不動產<u>或使用權資產</u>之金額。</p> <p>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。</p> <p>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，已依本處理程序規定公告部分免再計入。</p> <p>本公司應按月將本公司及其非屬國</p> | |

| 原 條 文 | 修 訂 後 條 文 | 修訂理由 |
|--|---|---|
| <p>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，於每月十日前輸入證期會指定之資訊申報網站。</p> <p>本公司依規定應公告項目如於公告時有錯誤或缺漏而應予補正時，應於知悉之即日起算二日內將全部項目重行公告申報。</p> <p>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。</p> | <p>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，於每月十日前輸入證期會指定之資訊申報網站。</p> <p>本公司依規定應公告項目如於公告時有錯誤或缺漏而應予補正時，應於知悉之即日起算二日內將全部項目重行公告申報。</p> <p>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公司，除其他法律另有規定者外，至少保存五年。</p> | |
| <p>第九條：</p> <p>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、處分供營業使用之設備外，交易金額達本公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具之估價報告，並符合下列規定：</p> <p>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，<u>未來交易條件變更者，亦應比照上開程序辦理。</u></p> <p>二、交易金額達新臺幣十億元以上者，應請二家以上之專業估價者估價。</p> <p>三、專業估價者之估價結果有下列情形之一，除取得資產之估價結果均高於交易金額，或處分</p> | <p>第九條：</p> <p>本公司取得或處分不動產、<u>設備或使用權資產</u>，除與<u>國內</u>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<u>或使用權資產</u>外，交易金額達本公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具之估價報告，並符合下列規定：</p> <p>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；<u>嗣後有交易條件變更時時，亦同。</u></p> <p>二、交易金額達新臺幣十億元以上者，應請二家以上之專業估價者估價。</p> <p>三、專業估價者之估價結果有下列情形之一，除取得資產之估價結果均高於交易金額，或處分</p> | <p>配合適用國際財務報導準則第16號租賃公報規定，將使用權資產納入本條規範。</p> |

| 原 條 文 | 修 訂 後 條 文 | 修訂理由 |
|--|--|---|
| <p>資產之估價結果均低於交易金額外，應洽請會計師依財團法人中華民國會計研究發展基金會(以下簡稱會計研究發展基金會)所發布之審計準則公報第二十號規定辦理，並對差異原因及交易價格之允當性表示具體意見：</p> <p>(一) 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。</p> <p>(二) 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。</p> <p>四、專業估價者，出具報告日期與契約成立日期不得逾三個月。但如其適用同一期公告現值且未逾六個月者，得由原專業估價者出具意見書。</p> <p>本公司除採用限定價格或特定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。</p> | <p>資產之估價結果均低於交易金額外，應洽請會計師依財團法人中華民國會計研究發展基金會(以下簡稱會計研究發展基金會)所發布之審計準則公報第二十號規定辦理，並對差異原因及交易價格之允當性表示具體意見：</p> <p>(一) 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。</p> <p>(二) 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。</p> <p>四、專業估價者，出具報告日期與契約成立日期不得逾三個月。但如其適用同一期公告現值且未逾六個月者，得由原專業估價者出具意見書。</p> <p>本公司除採用限定價格或特定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。</p> | |
| <p>第十一條： 本公司取得或處分會員證或無形資產交易金額達本公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，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。</p> | <p>第十一條： 本公司取得或處分無形資產或<u>使用權資產</u>或會員證交易金額達本公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，除與國內政府機關交易外，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見，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。</p> | <p>配合適用國際財務報導準則第16號租賃公報規定，將使用權資產納入本條規範。</p> |

| 原 條 文 | 修 訂 後 條 文 | 修訂理由 |
|--|--|--|
| <p>第十五條：</p> <p>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，提交董事會通過及監察人承認後，始得簽訂交易契約及支付款項：</p> <p>一、取得或處分資產之目的、必要性及預計效益。</p> <p>二、選定關係人為交易對象之原因。</p> <p>三、向關係人取得不動產，應依規定評估預定交易條件合理性之相關資料。</p> <p>四、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>七、本次交易之限制條件及其他重要約定事項。</p> <p>前項交易金額之計算，應依第七條第二項，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，已依本準則規定提交董</p> | <p>第十五條：</p> <p>本公司向關係人取得或處分不動產或<u>使用權資產</u>，或與關係人取得或處分不動產或<u>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，提交董事會通過及監察人承認後，始得簽訂交易契約及支付款項：</p> <p>一、取得或處分資產之目的、必要性及預計效益。</p> <p>二、選定關係人為交易對象之原因。</p> <p>三、向關係人取得不動產或<u>使用權資產</u>，應依規定評估預定交易條件合理性之相關資料。</p> <p>四、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>七、本次交易之限制條件及其他重要約定事項。</p> <p>前項交易金額之計算，應依第七條第二項，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，已依本準則規定提交董</p> | <p>一、配合適用國際財務報導準則第16號租賃公報規定，將使用權資產納入本條規範。</p> <p>二、放寬公司與子公司間取得或處分供營業使用之設備、使用權資產或供營業使用之不動產使用權資產，得授權董事長先行辦理。</p> |

| 原 條 文 | 修 訂 後 條 文 | 修訂理由 |
|---|---|---|
| <p>事會通過及監察人承認部分免再計入。</p> <p>本公司與子公司間，取得或處分供營業使用之設備，董事會得依本處理程序第五條第一項第二款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。</p> <p>本公司依第一項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。</p> | <p>事會通過及監察人承認部分免再計入。</p> <p>本公司與<u>母公司、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</u>彼此間從事下列交易，董事會得依本處理程序第五條第一項第二款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：</p> <p><u>一、取得或處分供營業使用之設備或使用權資產。</u></p> <p><u>二、取得或處分供營業使用之不動產使用權資產。</u></p> <p>本公司依第一項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。</p> | |
| <p>第十六條：</p> <p>本公司向關係人取得不動產，除下列三種情形外，應依相關規定評估交易成本合理性，並應洽請會計師複核及表示具體意見：</p> <p>一、關係人係因繼承或贈與而取得不動產。</p> <p>二、關係人訂約取得不動產時間距本交易訂約日已逾五年。</p> <p>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。</p> | <p>第十六條：</p> <p>本公司向關係人取得不動產<u>或使用權資產</u>，除下列<u>四種</u>情形外，應依相關規定評估交易成本合理性，並應洽請會計師複核及表示具體意見：</p> <p>一、關係人係因繼承或贈與而取得不動產<u>或使用權資產</u>。</p> <p>二、關係人訂約取得不動產<u>或使用權資產</u>時間距本交易訂約日已逾五年。</p> <p>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。</p> <p><u>四、本公司與母公司、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</u></p> | <p>一、配合適用國際財務報導準則第16號租賃公報規定，將使用權資產納入本條規範。</p> <p>二、排除母子公司及直接或間接</p> |

| 原 條 文 | 修 訂 後 條 文 | 修訂理由 |
|--|--|---|
| | <p><u>此間，取得供營業使用之不動產使用權資產。</u></p> | <p>持有百分之百之子公司應依相關評估交易成本合理性之規定。</p> |
| <p>第十七條： 本公司向關係人取得不動產，如經按規定評估結果均較交易價格為低者，應辦理下列事項：</p> <p>一、應就不動產交易價格與評估成本間之差額，依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，亦應該提列數額按持股比例依規定提列特別盈餘公積。</p> <p>二、監察人應依公司法第二百十八條規定辦理。</p> <p>三、應將第一款及第二款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。</p> <p>本公司經依前項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，並經主管機關同意後，始得動用該特別盈餘公積。</p> <p>本公司向關係人取得不動產，若有</p> | <p>第十七條： 本公司向關係人取得不動產<u>或使用權資產</u>，如經按規定評估結果均較交易價格為低者，應辦理下列事項：</p> <p>一、應就不動產<u>或使用權資產</u>交易價格與評估成本間之差額，依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，亦應該提列數額按持股比例依規定提列特別盈餘公積。</p> <p>二、監察人應依公司法第二百十八條規定辦理。</p> <p>三、應將<u>前</u>二款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。</p> <p>本公司經依前項規定提列特別盈餘公積者，應俟高價購入<u>或承租</u>之資產已認列跌價損失或處分<u>或終止租約</u>或為適當補償或恢復原狀，或有其他證據確定無不合理者，並經主管機關同意後，始得動用該特別盈餘公積。</p> <p>本公司向關係人取得不動產<u>或使用</u></p> | <p>將向關係人租賃取得之不動產使用權資產，納入評估成本較交易價格低時之應辦事項規範。</p> |

| 原 條 文 | 修 訂 後 條 文 | 修訂理由 |
|---|---|-------------------|
| <p>其他證據顯示交易有不合營業常規之情事者，亦應依前二項規定辦理。</p> | <p><u>權資產</u>，若有其他證據顯示交易有不合營業常規之情事者，亦應依前二項規定辦理。</p> | |
| <p>第十九條： 本公司除其他法律另有規定或有特殊因素事先報經主管機關同意者外，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主管機關同意者外，應於同一天召開董事會。</p> <p>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：</p> <p>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）。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> | <p>第十九條： 本公司除其他法律另有規定或有特殊因素事先報經主管機關同意者外，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主管機關同意者外，應於同一天召開董事會。</p> <p>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：</p> <p>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）。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> | <p>第五項酌作文字修正。</p> |

| 原 條 文 | 修 訂 後 條 文 | 修訂理由 |
|---|--|---|
| <p>路資訊系統申報主管機關備查。</p> <p>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<u>第三項及第四項</u>規定辦理。</p> | <p>路資訊系統申報主管機關備查。</p> <p>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<u>前二項</u>規定辦理。</p> | |
| <p>第二十一條：子公司資產取得或處分之規定</p> <p>一、除子公司購買非供營業使用之不動產或有價證券，其投資總額不得超過其實收資本總額，投資有價證券則不得超過其實收資本總額，且購買個別有價證券其投資金額不得超過其實收資本總額百分之五十之規定外，子公司取得或處分資產亦應依母公司規定辦理。</p> <p>二、子公司非屬國內公開發行公司，取得或處分資產達第七條所訂應公告申報標準者，由母公司辦理公告申報事宜。</p> <p>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二十或總資產百分之十」之規定，係以母公司之實收資本額或總資產為準。</p> <p>所稱子公司為本公司直接持有逾百分之五十已發行有表決權股份之被投資公司或公司經由子公司間接持有逾百分之五十已發行有表決權股份之各被投資公司，餘類推，或公司直接及經由子公司間接持有逾百</p> | <p>第二十一條：子公司資產取得或處分之規定</p> <p>一、除子公司購買非供營業使用之不動產及<u>使用權資產</u>或有價證券，其投資總額不得超過其實收資本總額，投資有價證券則不得超過其實收資本總額，且購買個別有價證券其投資金額不得超過其實收資本總額百分之五十之規定外，子公司取得或處分資產亦應依母公司規定辦理。</p> <p>二、子公司非屬國內公開發行公司，取得或處分資產達第七條所訂應公告申報標準者，由母公司辦理公告申報事宜。</p> <p>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二十或總資產百分之十」之規定，係以母公司之實收資本額或總資產為準。</p> <p>所稱子公司為本公司直接持有逾百分之五十已發行有表決權股份之被投資公司或公司經由子公司間接持有逾百分之五十已發行有表決權股份之各被投資公司，餘類推，或公司直接及經由子公司間接持有逾百</p> | <p>配合適用國際財務報導準則第16號租賃公報規定，將使用權資產納入本條規範。</p> |

| 原 條 文 | 修 訂 後 條 文 | 修訂理由 |
|--|---|------|
| 分之五十已發行有表決權股份之各被投資公司，餘類推。 | 分之五十已發行有表決權股份之各被投資公司，餘類推。 | |
| <p>第二十三條：施行日期</p> <p>一、本處理程序經董事會通過後，送各監察人並提報股東會同意，修正時亦同。如有董事表示異議且有紀錄或書面聲明者，公司並應將董事異議資料送各監察人。</p> <p>依前項規定將取得或處分資產處理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意見與理由列入會議紀錄。</p> <p>二、本處理程序訂定於中華民國88年11月29日。第1次修訂於中華民國92年3月12日、第2次修訂於中華民國97年3月21日、第3次修訂於中華民國101年6月15日、第4次修訂於中華民國102年6月21日、第5次修訂於中華民國103年6月4日、第6次修訂於中華民國104年5月28日、第7次修訂於中華民國106年5月26日。</p> | <p>第二十三條：施行日期</p> <p>一、本處理程序經董事會通過後，送各監察人並提報股東會同意，修正時亦同。如有董事表示異議且有紀錄或書面聲明者，公司並應將董事異議資料送各監察人。</p> <p>依前項規定將取得或處分資產處理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意見與理由列入會議紀錄。</p> <p>二、本處理程序訂定於中華民國88年11月29日。第1次修訂於中華民國92年3月12日、第2次修訂於中華民國97年3月21日、第3次修訂於中華民國101年6月15日、第4次修訂於中華民國102年6月21日、第5次修訂於中華民國103年6月4日、第6次修訂於中華民國104年5月28日、第7次修訂於中華民國106年5月26日、第8次修訂於中華民國108年5月29日。。</p> | |

決議：

【臨時動議】

【附錄一】

會計師查核報告

三豐建設股份有限公司公鑒：

查核意見

三豐建設股份有限公司及其子公司（以下簡稱三豐建設集團）民國一〇七年十二月三十一日及民國一〇六年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇七年一月一日至十二月三十一日及民國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、合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨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，足以允當表達三豐建設集團民國一〇七年十二月三十一日及民國一〇六年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇七年一月一日至十二月三十一日及民國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，與三豐建設集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。基於本會計師之查核結果，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，對三豐建設集團民國一〇七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。

1. 營業收入之認列

三豐建設集團於民國一〇七年度認列營業收入455,869千元，其主要營業收入係出售房地收入、委建收入及出租不動產之租金收入，由於房地產交易對象眾多，本會計師認為收入時點之正確性對合併財務報表係屬重大，因此決定為本年度之關鍵查核事項。

本會計師之查核程序包括（但不限於）針對出售房地收入部分，瞭解、評估並測試攸關內部控制之有效性，包括測試銷售人員複核合約書內容及相關買賣要件之控制點，期末執行證實性程序時抽核房地產買賣契約書及檢視土地及房屋之所有權移轉登記文件與點交屋單並檢查收款紀錄，以確認滿足履約義務之時點；並複核不動產買賣契約中是否有限制條款，以確認收入認列時點之正確性。另針對委建收入部分，合約收入總價核至委建合約，並複核估計總成本之合理性，並複核完工比例計算之正確性，以確認帳載委建收入之正確性。另針對租金收入部分，選取樣本核至租賃契約，瞭解租期、租賃價金等相關租賃條件並將租金款項核對至銀行證明文件，以確認帳載租金收入認列之正確性。

三豐建設集團民國一〇七年度之營業收入，已於合併財務報表附註四及附註六將相關資訊作相關揭露及表達。

2. 存貨評價

三豐建設集團行業主要為興建國民住宅及商業大樓，其存貨主係營建土地、在建房地及待售房地，截至民國一〇七年十二月三十一日止，三豐建設集團合併存貨淨額為1,841,536千元，約佔其合併總資產54%，對三豐建設集團財務報表係屬重大。另外由於房地產市場會受到政治、總體經濟、景氣及房地稅制改革之影響，管理階層對於存貨價值評估之困難度及風險性較高，故存貨價值評估對財務報表之查核係屬重大。

本會計師之查核程序包括但不限於，取得三豐建設集團之淨變現價值評估表及土地開發分析表，評估並測試管理階層所估計之淨變現價值之合理性。另依據產業景氣趨勢及市場需求預期分析報告，並查詢最近期實際成交價格與臨近地區類似不動產之市場交易價格（包括內政部不動產交易實價查詢服務網及房仲業網站），以評估存貨是否有跌價之情事。

三豐建設集團截至民國一〇七年十二月三十一日之存貨，已於合併財務報表附註四、附註五及附註六將相關資訊作相關揭露及表達。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨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三豐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三豐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。

三豐建設集團之治理單位（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，惟其目的非對三豐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，以及使三豐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三豐建設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，決定對三豐建設集團民國一〇七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。

三豐建設股份有限公司已編製民國一〇七年及民國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。

安永聯合會計師事務所

主管機關核准辦理公開發行公司財務報告

查核簽證文號：(92)台財證(六)第 100592 號

(96)金管證(六)第 0960002720 號

楊智惠 楊智惠



會計師：

許新民 許新民



中華民國一〇八年三月十二日

民國一〇七年及民國一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：除每股盈餘外，新臺幣千元

| 代碼 | 會計項目 | 附註 | 一〇七年度 | | 一〇六年度 | |
|------|-------------------------------|-------|-----------|------|-----------|------|
| | | | 金額 | % | 金額 | % |
| 4000 | 營業收入 | 四、六 | \$455,869 | 100 | \$88,624 | 100 |
| 5000 | 營業成本 | 六 | (414,573) | (91) | (13) | - |
| 5900 | 營業毛利 | | 41,296 | 9 | 88,611 | 100 |
| 6000 | 營業費用 | 六 | | | | |
| 6100 | 推銷費用 | | (19,275) | (4) | (15,211) | (17) |
| 6200 | 管理費用 | | (39,720) | (9) | (36,475) | (41) |
| | 營業費用合計 | | (58,995) | (13) | (51,686) | (58) |
| 6900 | 營業(損失)利益 | | (17,699) | (4) | 36,925 | 41 |
| 7000 | 營業外收入及支出 | 六 | | | | |
| 7010 | 其他收入 | | 41,718 | 9 | 38,799 | 44 |
| 7020 | 其他利益及損失 | | (889) | - | 54,779 | 62 |
| 7050 | 財務成本 | | (1,338) | - | (4) | - |
| | 營業外收入及支出合計 | | 39,491 | 9 | 93,574 | 106 |
| 7900 | 稅前淨利 | | 21,792 | 6 | 130,499 | 148 |
| 7950 | 所得稅費用 | 四、五、六 | (510) | - | (7,545) | (9) |
| 8200 | 本期淨利 | | 21,282 | 6 | 122,954 | 139 |
| 8300 | 其他綜合損益 | 六 | | | | |
| 8310 | 不重分類至損益之項目 | | | | | |
| 8311 | 確定福利計畫之再衡量數 | | (1,449) | - | (3,642) | (4) |
| 8316 | 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益 | | (8,731) | (2) | - | - |
| | 本期其他綜合損益 | | (10,180) | (2) | (3,642) | (4) |
| 8500 | 本期綜合損益總額 | | \$11,102 | 4 | \$119,312 | 135 |
| 8600 | 淨利(損)歸屬於： | | | | | |
| 8610 | 母公司業主 | | \$21,301 | | \$122,956 | |
| 8620 | 非控制權益 | | (19) | | (2) | |
| | | | \$21,282 | | \$122,954 | |
| 8700 | 綜合損益總額歸屬於： | | | | | |
| 8710 | 母公司業主 | | \$11,121 | | \$119,314 | |
| 8720 | 非控制權益 | | (19) | | (2) | |
| | | | \$11,102 | | \$119,312 | |
| 9750 | 每股盈餘(元) | 六 | | | | |
| | 基本每股盈餘 | | | | | |
| | 本期淨利 | | \$0.13 | | \$0.73 | |
| 9850 | 稀釋每股盈餘 | 六 | | | | |
| | 本期淨利 | | \$0.13 | | \$0.72 | |

(請參閱合併財務報表附註)

董事長：洪敏夫

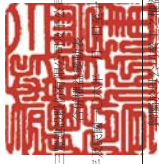


經理人：洪敏夫



會計主管：石淑瑛





民國一〇七年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

| 代碼 | 項 目 | 保 留 盈 餘 | | | | 未分配盈餘 | 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價損益 | 庫藏股票 | 總 計 | 非控制權益 | 權益總額 |
|----|-----------------------|----------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-------|-----------------------------|--------------------|----------------------|--------------|---------------------|
| | | 股本公積 | 法定盈餘公積 | 特別盈餘公積 | 未分配盈餘 | | | | | | |
| A1 | 民國106年1月1日餘額 | 3100 \$17,666,433 | 3310 \$277,199 | 3320 \$9,733 | 3350 \$158,442 | | 3420 \$- | 3500 \$(23,385) | 311XX \$2,203,350 | 36XX \$62 | 3XXX \$2,203,350 |
| B1 | 106年度盈餘指撥及分配 | - | 7,251 | - | (7,251) | - | - | - | - | - | - |
| B5 | 提列法定盈餘公積 | - | - | - | (61,825) | - | - | - | (61,825) | - | (61,825) |
| | 普通股現金股利 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| M1 | 其他資本公積變動 | 2,480 | - | - | - | - | - | - | 2,480 | - | 2,480 |
| | 發放子公司股利調整資本公積 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| D1 | 106年1月1日至12月31日淨利(損) | - | - | - | 122,956 | - | - | - | 122,956 | (2) | 122,954 |
| D3 | 106年1月1日至12月31日其他綜合損益 | - | - | - | (3,642) | - | - | - | (3,642) | - | (3,642) |
| D5 | 106年1月1日至12月31日綜合損益總額 | - | - | - | 119,314 | - | - | - | 119,314 | (2) | 119,312 |
| Z1 | 民國106年12月31日餘額 | 1,766,433 | 284,450 | 9,733 | 208,680 | - | - | (23,385) | 2,263,257 | 60 | 2,263,317 |
| A3 | 追溯適用及追溯重編之影響數 | - | - | - | (57,658) | - | 61,201 | - | 3,543 | - | 3,543 |
| A5 | 民國107年1月1日重編後餘額 | 1,766,433 | 284,450 | 9,733 | 151,022 | - | 61,201 | (23,385) | 2,266,800 | 60 | 2,266,860 |
| B1 | 106年度盈餘指撥及分配 | - | 12,296 | - | (12,296) | - | - | - | - | - | - |
| B5 | 提列法定盈餘公積 | - | - | - | (105,986) | - | - | - | (105,986) | - | (105,986) |
| | 普通股現金股利 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| M1 | 其他資本公積變動 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 發放子公司股利調整資本公積 | 4,251 | - | - | - | - | - | - | 4,251 | - | 4,251 |
| D1 | 107年1月1日至12月31日淨利(損) | - | - | - | 21,301 | - | - | - | 21,301 | (19) | 21,282 |
| D3 | 107年1月1日至12月31日其他綜合損益 | - | - | - | (1,449) | - | (8,731) | - | (10,180) | - | (10,180) |
| D5 | 107年1月1日至12月31日綜合損益總額 | - | - | - | 19,852 | - | (8,731) | - | 11,121 | (19) | 11,102 |
| Z1 | 民國107年12月31日餘額 | \$1,766,433 | \$296,746 | \$9,733 | \$52,592 | - | \$52,470 | \$(23,385) | \$2,176,186 | \$41 | \$2,176,227 |

(請參閱合併財務報表附註)



董事長：洪敏夫



經理人：洪敏夫



會計主管：石淑英

單位：新臺幣千元

| 代碼 | 項 目 | 一〇七年度 | 一〇六年度 |
|--------|------------------------|-----------|-----------|
| AAAA | 營業活動之現金流量： | | |
| A10000 | 本期稅前淨利 | \$21,792 | \$130,499 |
| A20000 | 調整項目： | | |
| A20010 | 收益費損項目： | | |
| A20100 | 折舊費用 | 2,150 | 2,149 |
| A20400 | 透過損益按公允價值衡量之金融資產利益 | - | (62,761) |
| A20900 | 利息費用 | 1,338 | 4 |
| A21200 | 利息收入 | (1,572) | (1,527) |
| A21300 | 股利收入 | (38,572) | (36,022) |
| A23500 | 金融資產減損損失 | - | 7,757 |
| A30000 | 與營業活動相關之資產/負債變動數： | | |
| A31110 | 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動增加 | - | (63,163) |
| A31200 | 存貨增加 | (447,744) | (337,342) |
| A31230 | 預付款項減少(增加) | 5,988 | (4,428) |
| A31240 | 其他流動資產減少(增加) | 26,603 | (45,358) |
| A31270 | 取得合約之增額成本增加 | (28,280) | - |
| A32125 | 合約負債增加 | 116,703 | - |
| A32130 | 應付票據(減少)增加 | (11,871) | 27,899 |
| A32150 | 應付帳款(減少)增加 | (910) | 6,362 |
| A32180 | 其他應付款(減少)增加 | (1,234) | 465 |
| A32210 | 預收款項(減少)增加 | (2,199) | 89,124 |
| A32240 | 淨確定福利負債－非流動減少 | (7,151) | (1,676) |
| A32230 | 其他流動負債－其他增加 | 2,722 | 1,973 |
| A33000 | 營運產生之現金流出 | (362,237) | (286,045) |
| A33100 | 收取之利息 | 1,633 | 1,508 |
| A33500 | 支付之所得稅 | (7,171) | (1,036) |
| AAAA | 營業活動之淨現金流出 | (367,775) | (285,573) |
| BBBB | 投資活動之現金流量： | | |
| B00010 | 取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 | (23,209) | - |
| B02700 | 取得不動產、廠房及設備 | - | (128) |
| B06800 | 其他非流動資產減少(增加) | 9,864 | (434) |
| B07600 | 收取之股利 | 38,572 | 36,022 |
| BBBB | 投資活動之淨現金流入 | 25,227 | 35,460 |
| CCCC | 籌資活動之現金流量： | | |
| C00100 | 短期借款增加 | 381,845 | 195,826 |
| C00500 | 應付短期票券增加 | 90,000 | 80,000 |
| C01600 | 舉借長期借款 | 73,500 | - |
| C04300 | 其他非流動負債－其他增加 | 250 | 114 |
| C04500 | 發放現金股利 | (101,735) | (59,345) |
| C05600 | 支付之利息(含資本化利息) | (9,391) | (4,523) |
| CCCC | 籌資活動之淨現金流入 | 434,469 | 212,072 |
| EEEE | 本期現金及約當現金增加(減少)數 | 91,921 | (38,041) |
| E00100 | 期初現金及約當現金餘額 | 258,595 | 296,636 |
| E00200 | 期末現金及約當現金餘額 | \$350,516 | \$258,595 |

(請參閱合併財務報表附註)

董事長：洪敏夫



經理人：洪敏夫



會計主管：石淑瑛



會計師查核報告

三豐建設股份有限公司 公鑒：

查核意見

三豐建設股份有限公司民國一〇七年十二月三十一日及民國一〇六年十二月三十一日之個體資產負債表，暨民國一〇七年一月一日至十二月三十一日及民國一〇六年一月一日至十二月三十一日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表，以及財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果，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，足以允當表達三豐建設股份有限公司民國一〇七年十二月三十一日及民國一〇六年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇七年一月一日至十二月三十一日及民國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，與三豐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。基於本會計師之查核結果，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，對三豐建設股份有限公司民國一〇七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。

1. 營業收入之認列

三豐建設股份有限公司於民國一〇七年度認列營業收入455,989千元，其主要營業收入係出售房地收入、委建收入及出租不動產之租金收入，由於房地產交易對象眾多，本會計師認為收入時點之正確性對個體財務報表係屬重大，因此決定為本年度之關鍵查核事項。

本會計師之查核程序包括（但不限於）針對出售房地收入部分，瞭解、評估並測試攸關內部控制之有效性，包括測試銷售人員複核合約書內容及相關買賣要件之控制點，期末執行證實性程序時抽核房地產買賣契約書及檢視土地及房屋之所有權移轉登記文件與點交屋單並檢查收款紀錄，以確認滿足履約義務之時點；並複核不動產買賣契約中是否有限制條款，以確認收入認列時點之正確性。另針對委建收入部分，合約收入總價核至委建合約，並複核估計總成本之合理性，並複核完工比例計算之正確性，以確認帳載委建收入之正確性。另針對租金收入部分，選取樣本核至租賃契約，瞭解租期、租賃價金等相關租賃條件並將租金款項核對至銀行證明文件，以確認帳載租金收入認列之正確性。

三豐建設股份有限公司民國一〇七年度之營業收入，已於個體財務報表附註四及附註六將相關資訊作相關揭露及表達。

2. 存貨評價

三豐建設股份有限公司行業主要為興建國民住宅及商業大樓，其存貨主係營建土地、在建房地及待售房地，截至民國一〇七年十二月三十一日止，三豐建設股份有限公司存貨淨額為1,878,139千元，約佔其總資產55%，對三豐建設股份有限公司財務報表係屬重大。另外由於房地產市場會受到政治、總體經濟、景氣及房地稅制改革之影響，管理階層對於存貨價值評估之困難度及風險性較高，故存貨價值評估對財務報表之查核係屬重大。

本會計師之查核程序包括但不限於，取得三豐建設股份有限公司之淨變現價值評估表及土地開發分析表，評估並測試管理階層所估計之淨變現價值之合理性。另依據產業景氣趨勢及市場需求預期分析報告，並查詢最近期實際成交價格與臨近地區類似不動產之市場交易價格(包括內政部不動產交易實價查詢服務網及房仲業網站)，以評估存貨是否有跌價之情事。

三豐建設股份有限公司截至民國一〇七年十二月三十一日之存貨，已於個體財務報表附註四、附註五及附註六將相關資訊作相關揭露及表達。

管理階層與治理單位對財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，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三豐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三豐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。

三豐建設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，惟其目的非對三豐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，以及使三豐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三豐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。

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，決定對三豐建設股份有限公司民國一〇七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。

安永聯合會計師事務所

主管機關核准辦理公開發行公司財務報告

查核簽證文號：(92)台財證(六)第 100592 號

(96)金管證(六)第 0960002720 號

楊智惠 楊智惠



會計師：

許新民 許新民



中華民國一〇八年三月十二日

民國一〇七年及民國一〇六年一月一日至十二月三十一日



單位：除每股盈餘外，新台幣千元

| 代碼 | 會計項目 | 附註 | 一〇七年度 | | 一〇六年度 | |
|------|-------------------------------|-------|-----------|------|-----------|------|
| | | | 金額 | % | 金額 | % |
| 4000 | 營業收入 | 四、五、六 | \$455,989 | 100 | \$88,744 | 100 |
| 5000 | 營業成本 | 六 | (390,390) | (86) | (1,289) | (1) |
| 5900 | 營業毛利 | | 65,599 | 14 | 87,455 | 99 |
| 6000 | 營業費用 | 六 | | | | |
| 6100 | 推銷費用 | | (19,275) | (4) | (15,211) | (17) |
| 6200 | 管理費用 | | (31,741) | (7) | (28,670) | (32) |
| | 營業費用合計 | | (51,016) | (11) | (43,881) | (49) |
| 6900 | 營業利益 | | 14,583 | 4 | 43,574 | 50 |
| 7000 | 營業外收入及支出 | 六 | | | | |
| 7010 | 其他收入 | | 40,199 | 9 | 37,833 | 43 |
| 7020 | 其他利益及損失 | | (889) | 0 | 54,779 | 62 |
| 7050 | 財務成本 | | (1,335) | - | (3) | - |
| 7070 | 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額 | | (30,747) | (7) | (5,682) | (6) |
| | 營業外收入及支出合計 | | 7,228 | 3 | 86,927 | 99 |
| 7900 | 稅前淨利 | | 21,811 | 6 | 130,501 | 148 |
| 7950 | 所得稅費用 | 四、五、六 | (510) | (0) | (7,545) | (9) |
| 8200 | 本期淨利 | | 21,301 | 6 | 122,956 | 140 |
| 8300 | 其他綜合損益 | 六 | | | | |
| 8310 | 不重分類至損益之項目 | | | | | |
| 8311 | 確定福利計畫之再衡量數 | | (1,538) | (0) | (3,305) | (4) |
| 8316 | 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益 | | (8,731) | (2) | - | - |
| 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 | | 89 | - | (337) | - |
| | —不重分類至損益之項目 | | | | | |
| | 本期其他綜合損益 | | (10,180) | (2) | (3,642) | (4) |
| 8500 | 本期綜合損益總額 | | \$11,121 | 3 | \$119,314 | 135 |
| | 每股盈餘(元) | 六 | | | | |
| 9750 | 基本每股盈餘 | | | | | |
| | 本期淨利 | | \$0.13 | | \$0.73 | |
| 9850 | 稀釋每股盈餘 | 六 | | | | |
| | 本期淨利 | | \$0.13 | | \$0.72 | |

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：洪敏夫



經理人：洪敏夫



會計主管：石淑瑛





民國一〇七年及民國一〇六年十二月三十一日

| 代碼 | 項 目 | 股本 | 資本公積 | 盈 餘 | | | 透過其他綜合損益 按公允價值衡量 之金融資產 未實現評價損益 | 庫藏股票 | 權益總額 |
|----|----------------------------|---------------------|------------------|-------------------|-----------------|-------------------|---|--------------------|---------------------|
| | | | | 法定盈餘公積 | 特別盈餘公積 | 未分配盈餘 | | | |
| A1 | 民國106年1月1日餘額 | 3100 \$1,766,433 | 3200 \$14,866 | 3310 \$277,199 | 3320 \$9,733 | 3350 \$158,442 | 3420 \$- | 3500 \$(23,385) | 3XXX \$2,205,288 |
| B1 | 105年度盈餘指撥及分配 | - | - | 7,251 | - | (7,251) | - | - | - |
| B5 | 提列法定盈餘公積 普通股現金股利 | - | - | - | - | (61,825) | - | - | (61,825) |
| M1 | 其他資本公稱變動 發放予子公司股利調整資本公積 | - | 2,480 | - | - | - | - | - | 2,480 |
| D1 | 106年1月1日至12月31日淨利 | - | - | - | - | 122,956 | - | - | 122,956 |
| D3 | 106年1月1日至12月31日其他綜合損益 | - | - | - | - | (3,642) | - | - | (3,642) |
| D5 | 106年1月1日至12月31日綜合損益總額 | - | - | - | - | 119,314 | - | - | 119,314 |
| Z1 | 民國106年12月31日餘額 | 1,766,433 | 17,346 | 284,450 | 9,733 | 208,680 | - | (23,385) | 2,265,257 |
| A3 | 追溯適用及追溯重編之影響數 | - | - | - | - | (57,658) | 61,201 | - | 3,543 |
| A5 | 民國107年1月1日重編後餘額 | 1,766,433 | 17,346 | 284,450 | 9,733 | 151,022 | 61,201 | (23,385) | 2,266,800 |
| B1 | 106年度盈餘指撥及分配 | - | - | 12,296 | - | (12,296) | - | - | - |
| B5 | 提列法定盈餘公積 普通股現金股利 | - | - | - | - | (105,986) | - | - | (105,986) |
| M1 | 其他資本公稱變動 發放予子公司股利調整資本公積 | - | 4,251 | - | - | - | - | - | 4,251 |
| D1 | 107年1月1日至12月31日淨利 | - | - | - | - | 21,301 | - | - | 21,301 |
| D3 | 107年1月1日至12月31日其他綜合損益 | - | - | - | - | (1,449) | (8,731) | - | (10,180) |
| D5 | 107年1月1日至12月31日綜合損益總額 | - | - | - | - | 19,852 | (8,731) | - | 11,121 |
| Z1 | 民國107年12月31日餘額 | \$1,766,433 | \$21,597 | \$296,746 | \$9,733 | \$52,592 | \$52,470 | \$(23,385) | \$2,176,186 |

(請參閱個體財務報表附註)

註：民國一〇七年度員工酬勞228仟元及董事酬勞223仟元已自當年度個體綜合損益表中扣除。
民國一〇六年度員工酬勞1,332仟元及董事酬勞1,332仟元已自當年度個體綜合損益表中扣除。



董事長：洪敏夫



經理人：洪敏夫



會計主管：石淑英

| 代碼 | 項 目 | 一〇七年度 | 一〇六年度 |
|--------|--------------------------|-----------|-----------|
| AAAA | 營業活動之現金流量： | | |
| A10000 | 本期稅前淨利 | \$21,811 | \$130,501 |
| A20000 | 調整項目： | | |
| A20010 | 收益費損項目： | | |
| A20100 | 折舊費用 | 1,839 | 1,838 |
| A20400 | 透過損益按公允價值衡量之金融資產利益 | - | (62,761) |
| A20900 | 利息費用 | 1,335 | 3 |
| A21200 | 利息收入 | (1,554) | (1,525) |
| A21300 | 股利收入 | (38,569) | (36,020) |
| A22400 | 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額 | 30,747 | 5,682 |
| A23500 | 金融資產減損損失 | - | 7,757 |
| A30000 | 與營業活動相關之資產/負債變動數： | | |
| A31110 | 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動增加 | - | (63,163) |
| A31200 | 存貨增加 | (481,837) | (341,262) |
| A31230 | 預付款項減少(增加) | 4,922 | (4,645) |
| A31240 | 其他流動資產減少(增加) | 26,421 | (45,377) |
| A31270 | 取得合約之增額成本增加 | (28,280) | - |
| A32125 | 合約負債增加 | 116,697 | - |
| A32130 | 應付票據(減少)增加 | (4,533) | 9,065 |
| A32140 | 應付票據－關係人(減少)增加 | (8,840) | 8,840 |
| A32160 | 應付帳款－關係人(減少)增加 | (846) | 19,702 |
| A32180 | 其他應付款(減少)增加 | (1,430) | 1,335 |
| A32210 | 預收款項(減少)增加 | (2,194) | 89,172 |
| A32240 | 淨確定福利負債－非流動減少 | (2,784) | (1,774) |
| A32230 | 其他流動負債－其他增加 | 2,705 | 2,056 |
| A33000 | 營運產生之現金流出 | (364,390) | (280,576) |
| A33100 | 收取之利息 | 1,615 | 1,506 |
| A33500 | 支付之所得稅 | (7,171) | (1,049) |
| AAAA | 營業活動之淨現金流出 | (369,946) | (280,119) |
| BBBB | 投資活動之現金流量： | | |
| B00010 | 取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 | (23,209) | - |
| B02700 | 取得不動產、廠房及設備 | - | (128) |
| B06800 | 其他非流動資產減少(增加) | 9,863 | (467) |
| B07600 | 收取之股利 | 38,569 | 36,020 |
| BBBB | 投資活動之淨現金流入 | 25,223 | 35,425 |
| CCCC | 籌資活動之現金流量： | | |
| C00100 | 短期借款增加 | 381,845 | 195,826 |
| C00500 | 應付短期票券增加 | 90,000 | 80,000 |
| C01600 | 舉借長期借款 | 73,500 | - |
| C04500 | 發放現金股利 | (105,986) | (61,825) |
| C05600 | 支付之利息(含資本化利息) | (9,388) | (4,522) |
| C04300 | 其他非流動負債－其他增加 | 251 | 64 |
| CCCC | 籌資活動之淨現金流入 | 430,222 | 209,543 |
| EEEE | 本期現金及約當現金增加(減少)數 | 85,499 | (35,151) |
| E00100 | 期初現金及約當現金餘額 | 258,177 | 293,328 |
| E00200 | 期末現金及約當現金餘額 | \$343,676 | \$258,177 |

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：洪敏夫




經理人：洪敏夫



會計主管：石淑瑛




 三豐建設股份有限公司
 107 年度盈餘分配表

| 項 目 | 金 額 (元) |
|-----------------------------|--------------|
| 期初未分配盈餘 | 90,398,515 |
| 適用 IFRS9 調整數 | (57,659,208) |
| 減：107 年度確定福利計畫之精算損益調整(含子公司) | (1,449,315) |
| 加：本期稅後淨利 | 21,300,664 |
| 可供分配數 | 52,590,656 |
| 減：分配項目 | |
| 法定盈餘公積 | 2,130,066 |
| 現金股利(0.2 元/股) | 35,328,660 |
| 合計 | 37,458,726 |
| 期末未分配盈餘 | 15,131,930 |

註：配發股東之現金股利計算至元為止，元以下捨去，分配未滿一元之畸零款合計數，轉入職工福利委員會。

董事長：洪敏夫



經理人：洪敏夫



會計主管：石淑瑛



【附錄二】

三豐建設股份有限公司章程

第一章 總 則

第一條：本公司依照公司法規定組織之，定名為三豐建設股份有限公司。

第二條：本公司所營事業如下：

1. 委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租、出售業務。
2. 國內外房屋租售之介紹。

除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

第二條之一：所有轉投資總額，得超過本公司實收資本額百分之四十；視業務之必要得對外保證。

第三條：本公司設總公司於台北市，必要時經董事會之決議得在國內外設立分公司。

第四條：依公司法第二十八條規定辦理之。

第二章 股 份

第五條：本公司資本總額定為新台幣參拾億元，分為參億股，每股面額新台幣壹拾元，其中未發行股份由董事會視公司業務需要分次發行。

第六條：本公司發行之股份得免印製股票，惟應洽證券商集中保管事業機構登錄。

第七條：股票之轉讓過戶，自股東常會開會前六十日內，股東臨時會前三十日內，或公司決定分派股息及紅利或其他利益之基準日前五日內均停止之。

第八條：本公司辦理股東之股務相關作業，除法令、證券主管機關另有規定者外，悉依公司法及公開發行股票公司股務處理準則規定辦理。

第九條：刪除。

第三章 股 東 會

第十條：股東會分常會及臨時會兩種，常會每年召開一次，於每會計年度終結後六個月內由董事會依法召開之。臨時會於必要時依法召集之。

第十一條：股東因故不能出席股東會時，得出具公司印發之委託書載明授權範圍委託代理人出席。除依公司法第177條規定外，悉依主管機關頒佈之「公開發行公司出席股東會使用委託書規則」規定辦理。

第十二條：本公司股東每股有一表決權，但依公司法第179條規定本公司及子公司持有本公司之股份，無表決權。

第十三條：股東會之決議除公司法另有規定者外，應有代表已發行股份總數過半數股東之出席，以出席股東表決權過半數股東之同意行之。

第十四條：股東常會之召集應於開會三十日前，臨時會之召集應於開會十五日前，將開會之日期地點及召集事由通知各股東。

第十五條：股東會開會之主席，除公司法另有規定外，以董事長任之，董事長因事缺席時，其代理依公司法第二百零八條規定辦理；由董事會以外之其他召集者，主席由該召集權人擔任之，召集權人有二人以上時，應互推一人擔任之。

第十六條：股東會之決議事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並於會後二十日內將議事錄分發各股東。議事錄之分發，得以公告方式為之。

議事錄應記載會議年、月、日、場所、主席姓名及決議方法，並應記載議事經過之要領及其結果，議事錄應與出席股東之簽名簿及代理出席之委託書一併保存於公司。

第四章 董事及監察人

第十七條：本公司設董事七人至九人，監察人二人至三人，於股東會就有行為能力之人或其代表人中依法選任之，任期三年，連選得連任。

前項董事名額中設獨立董事人數不得少於二人，且不得少於董事席次之五分之一。獨立董事之選任採候選人提名制度，由股東就獨立董事侯選人名單中選任之，並依公司法第192-1條規定辦理。

第十八條：董事組織董事會，由三分之二以上董事之出席及出席董事過半數之同意互推一人為董事長，對外代表公司。

第十九條：董事會之決議，除公司法另有規定者外，應有董事半數以上出席，並以出席董事過半數之同意行之，其決議錄應由主席簽名或蓋章，並於會後二十日內分發各董事，議事錄應記載議事經過之要領及其結果，議事錄應與出席董事及監察人之簽名簿及代理出席之委託書一併保存於公司。

董事因故不能出席時，應出具委託書委託其他董事代理之，前項代理人以受一人之委託為限。

董事會開會時，如以視訊畫面會議為之，其董事以視訊畫面參與會議者，視為親自出席。

董事會之召集，得以書面、電子郵件或傳真方式通知各董事及監察人。

第二十條：董事長請假或因故不能行使職權時，其代理依公司法第二百零八條規定辦理。

第二十一條：本公司董事監察人執行公司業務時得依同業通常水準支付報酬，報酬授權董事會議定之。

第二十二條：監察人得單獨依法行使監察權外，並得列席董事會議，但不得加入表決。

第五章 經理人

第二十三條：本公司得設總經理一人，副總經理及經理若干人，其委任、解任及報酬依照公司法第29條規定辦理。

第六章 會計

第二十四條：本公司應於每會計年度終了，由董事會編造下列各項表冊，於股東常會開會三十日前交監察人查核，並提請股東會承認。

- 1.營業報告書
- 2.財務報表
- 3.盈餘分派或虧損撥補之議案

第二十五條：公司年度如有獲利，應按稅前淨利提撥員工酬勞不低於1%及提撥董監酬勞不高於1%，其發放員工酬勞對象得包括符合一定條件之從屬公司員工。員工酬勞及董監酬勞分派，應提股東會報告。但公司尚有累積虧損時，應先預留彌補虧損數，再依前項比例提撥員工酬勞及董監酬勞。

第二十五條之一：本公司每年決算之當期淨利，應先彌補虧損，次提撥百分之十法定盈餘公積並依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積後，其餘額加計上一年

度累積未分配盈餘後，提撥百分之三十以上之股東股利，惟前述盈餘提供分派之比率及股東現金股利之比率，得視當年度實際獲利及資金狀況，經股東會決議調整之。

股東股利其中現金股利不得低於股利總數之百分之十，但現金股利每股若低於 0.1 元或當年度有重大資本支出規劃時，得改以股票股利發放。

如當年度獲利每股低於 0.5 元時，則前項股東股利得予保留。

如有前一年度累積或當年度發生但當期淨利不足提列之股東權益減項，應自前一年度累積未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積，並於提撥供分派前先行扣除。

前述盈餘分派由董事會擬具議案，提請股東會決議後辦理之。

第七章 附 則

第廿六條：本章程未盡事宜悉依照公司法規定辦理。

第廿七條：本章程自呈奉主管機關核准登記後生效，修改時亦同。

第廿八條：本章程訂立於中華民國77年1月11日，第1次修正於民國78年6月1日，第2次修正於民國78年7月18日，第3次修正於民國79年6月20日，第4次修正於民國79年7月23日，第5次修正於民國80年6月20日，第6次修正於民國81年6月10日，第7次修正於民國83年6月2日，第8次修正於民國84年4月7日，第9次修正於民國85年5月29日，第10次修正於民國86年5月2日，第11次修正於民國87年6月4日，第12次修正於民國89年4月29日，第13次修正於民國91年5月30日，第14次修正於民國92年5月30日，第15次修正於95年6月14日，第16次修正於99年6月9日，第17次修正於101年6月15日，第18次修正於102年6月21日，第19次修正於103年6月4日，第20次修正於105年5月27日，第21次修正於107年5月29日。

三豐建設股份有限公司



【附錄三】

三豐建設股份有限公司股東會議事規則

- 一、本公司股東會除法令另有規定者外，應依本規則辦理。
- 二、本公司應設簽名簿供出席股東簽到，或由出席股東繳交簽到卡以代簽到。
出席股數依簽名簿或繳交之簽到卡計算之。
- 三、股東會之出席及表決，應以股份為計算基準。
- 四、本公司股東會召開之地點，應於本公司所在地或便利股東出席且適合股東會召開之地點為之，會議開始時間不得早於上午九時或晚於下午三時。
- 五、股東會如由董事會召集者，其主席由董事長擔任之，董事長請假或因故不能行使職權時，由副董事長代理之，無副董事長或副董事長亦請假或因故不能行使職權時，由董事長指定常務董事一人代理之；其未設常務董事者，指定董事一人代理之，董事長未指定代理人者，由常務董事或董事互推一人代理之。
股東會如由董事會以外之其他有召集權人召集者，其主席由該召集權人擔任之，召集權人有二人以上時，應互推一人擔任之。
- 六、公司得指派所委任之律師、會計師或相關人員列席股東會。
辦理股東會之會務人員應佩戴識別證或臂章。
- 七、公司應將股東會之開會過程全程錄音或錄影，並至少保存一年。
- 八、已屆開會時間，主席應即宣布開會，惟未有代表已發行股份總數過半數之股東出席時，主席得宣布延後開會，其延後次數以二次為限，延後時間合計不得超過一小時。延後二次仍不足額而有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，得依公司法第一百七十五條第一項規定為假決議。
於當次會議未結束前，如出席股東所代表股數已發行股份總數過半數時，主席得將作成之假決議，依公司法第一百七十四條規定重新提請大會表決。
- 九、股東會如由董事會召集者，其議程由董事會訂定之，會議應依排定之議程進行，非經股東會決議不得變更之。
股東會如由董事會以外之其他有召集權人召集者，準用前項之規定。
前二項排定之議程於議事（含臨時動議）未終結前，非經決議，主席不得逕行宣布散會。會議散會後，股東不得另推選主席於原址或另覓場所續行開會；但主席違反議事規則，宣布散會者，得以出席股東表決權過半數之同意推選一人擔任主席，繼續開會。
- 十、出席股東發言前，須先填具發言條載明發言要旨、股東戶號（或出席證編號）及戶名，由主席定其發言順序。
出席股東僅提發言條而未發言者，視為未發言。發言內容與發言條記載不符者，以發言內容為準。
出席股東發言時，其他股東除經徵得主席及發言股東同意外，不得發言干擾，違反者主席應予制止。

- 十一、同一議案每一股東發言，非經主席之同意不得超過兩次，每次不得超過五分鐘。股東發言違反前項規定或超出議題範圍者，主席得制止其發言。
- 十二、法人受託出席股東會時，該法人僅得指派一人代表出席。
法人股東指派二人以上之代表出席股東會時，同一議案僅得推由一人發言。
- 十三、出席股東發言後，主席得親自或指定相關人員答覆。
- 十四、主席對於議案之討論，認為已達可付表決之程度時，得宣布停止討論，提付表決。
- 十五、議案表決之監票及計票人員，由主席指定之，但監票人員應具有股東身分。表決之結果，應當場報告，並作成記錄。
- 十六、會議進行中，主席得酌定時間宣布休息。
- 十七、議案之表決，除公司法及公司章程另有規定外，以出席股東表決權過半數之同意通過之，表決時如經主席徵詢無異議者視為通過，其效力與投票表決同。
股東每股有一表決權，但依公司法自己持有之股份，無表決權。
- 十八、同一議案有修正案或替代案時，由主席併同原案定其表決之順序。如其中一案已獲通過時，其他議案即為否決，勿庸再行表決。
- 十九、主席得指揮糾察員（或保全人員）協助維持會場秩序。糾察員（或保全人員）在場協助維持秩序時，應佩戴「糾察員」字樣臂章。
- 二十、本規則未規定事項，悉依公司法及本公司章程之規定辦理。
- 二十一、本規則經股東會通過後施行，修正時亦同。
- 二十二、本規則訂立於民國七十九年六月二十日，第一次修正於民國八十八年五月二十九日，第二次修正於民國九十一年五月三十日。

【附錄四】

三豐建設股份有限公司取得或處分資產處理程序

第一條：目的及法源依據

本處理程序依據「公開發行公司取得或處分資產處理準則」有關規定訂定。

第二條：適用範圍

本處理程序所稱資產之適用範圍如下：

- 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、土地使用權、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（本公司不從事衍生性商品交易）。
- 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。

第三條：評估程序

- 一、取得或處分非於集中交易市場或證券商營業處所買賣之有價證券，應考量其每股淨值、獲利能力、未來發展潛力、市場利率、債券票面利率、債務人債信及當時交易價格議定之。
- 二、取得或處分已於集中交易市場或證券商營業處所買賣之有價證券，依當時之股權或債券價格決定之。
- 三、取得或處分前二款之其他資產，以詢價、比價、議價或公開招標方式擇一為之，並應參考公告現值、評定現值、鄰近不動產實際交易價格等議定之，若符合本程序規定應公告申報標準者，並應參考專業估價者之估價報告。

第四條：資產取得或處分作業程序

- 一、取得或處分資產，承辦單位應將擬取得或處分之緣由、標的物、交易相對人、移轉價格、收付條件及價格參考依據等事項評估後，呈請權責單位裁決，相關事項依本公司內部控制制度之有關作業規定及本處理程序辦理之。
- 二、本公司取得或處分長、短期有價證券投資應由財務部進行相關效益之分析並評估可能之投資風險；而取得或處分不動產及其他固定資產則由各單位事先擬定資本支出計畫，就取得或處分目的、預計效益等進行可行性評估後，送財務部編列資

本支出預算並依據計畫內容執行及控制，如係向關係人取得不動產，除合建契約外，並應編製自預定訂約月份開始之未來一年各月份現金收支預測表，並評估其必要性及資金運用之合理性。

三、本公司有關長、短期有價證券投資之執行單位為財務部；不動產暨其他固定資產之執行單位則為使用部門及相關權責單位。

四、有關資產之取得或處分相關作業悉依本公司內部控制制度之有關規定辦理之。如發現重大違規情事，應依違反情況予以處分相關人員。

第五條：核決權限

本公司取得或處分資產除下列規定外，均應提報董事會通過後方得為之。

一、本公司取得或處分於集中交易市場或櫃檯買賣中心之有價證券，授權總經理及董事長於本處理程序第六條所訂額度內進行交易，並提報最近期董事會追認。如符合第七條應公告申報標準者，須於次日呈報董事長核備。

二、本公司取得或處分營業用之不動產，其金額在六億元以下(含)均應經總經理及董事長核准後為之，金額在六億元以上者，應提報董事會通過後方得為之。

第六條：投資額度

本公司購買非供營業使用之不動產或有價證券，其投資總額不得超過本公司淨值總額，投資有價證券則不得超過本公司淨值總額，且購買個別有價證券其投資金額不得超過本公司淨值總額百分之五十。

前項淨值總額之規定，係以最近期經會計師查核或核閱之財務報告中歸屬於母公司業主之權益金額計算。

第七條：應辦理公告及申報標準

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證期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，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訂處理程序規定之全部或個別契約損失上限金額。

四、取得或處分之資產種類屬供營業使用之設備，且其交易對象非為關係人，交易金額並達下列規定之一：

(一) 實收資本額未達新臺幣一百億元，交易金額達新臺幣五億元以上。

(二) 實收資本額達新臺幣一百億元以上，交易金額達新臺幣十億元以上。

五、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，本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，其交易金額達本公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者。但下列情形不在此限：

(一) 買賣公債。

(二) 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，或於國內初級市場認購募集發行之普通股公司債及未涉及股權之一般金融債券。

(三) 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）同一開發計畫不動產之金額。

四、一年內累積取得或處分（取得、處分分別累積）同一有價證券之金額。

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，已依本處理程序規定公告部分免再計入。

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，於每月十日前輸入證期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，應於知悉之即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。

第八條：應辦理公告及申報之時限

本公司依前條規定公告申報之交易後，有下列情形之一者，應於事實發生之即日起算二日內將相關資訊於證期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。

第九條：

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、處分供營業使用之設備外，交易金額達本公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前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。
 - 二、交易金額達新臺幣十億元以上者，應請二家以上之專業估價者估價。
 - 三、專業估價者之估價結果有下列情形之一，除取得資產之估價結果均高於交易金額，或處分資產之估價結果均低於交易金額外，應洽請會計師依財團法人中華民國會計研究發展基金會(以下簡稱會計研究發展基金會)所發布之審計準則公報第二十號規定辦理，並對差異原因及交易價格之允當性表示具體意見：
 - (一) 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。
 - (二) 二家以上專業估價者之估價結果差距達交易金額百分之十以上者。
 - 四、專業估價者，出具報告日期與契約成立日期不得逾三個月。但如其適用同一期公告現值且未逾六個月者，得由原專業估價者出具意見書。
- 本公司除採用限定價格或特定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。

第十條：

本公司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，另交易金額達本公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見，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主管機關另有規定者，不在此限。

第十一條：

本公司取得或處分會員證或無形資產交易金額達本公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，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。

第十一條之一：

前三條交易金額之計算，應依第七條第二項規定辦理，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，已依本準則規定取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見部分免再計入。

第十二條：

本公司經法院拍賣程序取得或處分資產者，得以法院所出具之證明文件替代估價報告或會計師意見。

第十三條：

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。

第十四條：

本公司向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，應依本處理程序第十一條之一規定辦理。

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。

第十五條：

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，提交董事會通過及監察人承認後，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。
- 二、選定關係人為交易對象之原因。
- 三、向關係人取得不動產，應依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、交易對象及其與本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，應依第七條第二項，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，已依本準則規定提交董事會通過及監察人承認部分免再計入。

本公司與子公司間，取得或處分供營業使用之設備，董事會得依本處理程序第五條第一項第二款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。

本公司依第一項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。

第十六條：

本公司向關係人取得不動產，除下列三種情形外，應依相關規定評估交易成本合理性，並應洽請會計師複核及表示具體意見：

- 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。

第十七條：

本公司向關係人取得不動產，如經按規定評估結果均較交易價格為低者，應辦理下列事項：

- 一、應就不動產交易價格與評估成本間之差額，依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規定提列特別盈餘公積。
- 二、監察人應依公司法第二百十八條規定辦理。
- 三、應將第一款及第二款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，並經主管機關同意後，始得動用該特別盈餘公積。

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，亦應依前二項規定辦理。

第十八條：

本公司辦理合併、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。但本公司合併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本公司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。

合併、分割或收購重要約定內容及相關事項，於股東會開會前製作致股東之公開文件，併同前項之專家意見及股東會之開會通知一併交付股東，以作為是否同意該合併、分割或收購案之參考。但依其他法律規定得免召開股東會決議合併、分割或收購事項者，不在此限。

參與合併、分割或收購之公司，任一方之股東會，因出席人數、表決權不足或其他法律限制，致無法召開、決議，或議案遭股東會否決，參與合併、分割或收購之公司應立即對外公開說明發生原因、後續處理作業及預計召開股東會之日期。

第十九條：

本公司除其他法律另有規定或有特殊因素事先報經主管機關同意者外，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主管機關同意者外，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）。
- 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主管機關備查。

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。

第二十條：

本公司參與合併、分割、收購或股份受讓，換股比例或收購價格除下列情形外，不得任意變更，且應於合併、分割、收購或股份受讓契約中訂定得變更之情況：

- 一、辦理現金增資、發行轉換公司債、無償配股、發行附認股權公司債、附認股權特別股、認股權憑證及其他具有股權性質之有價證券。
- 二、處分公司重大資產等影響公司財務業務之行為。
- 三、發生重大災害、技術重大變革等影響公司股東權益或證券價格情事。
- 四、參與合併、分割、收購或股份受讓之公司任一方依法買回庫藏股之調整。
- 五、參與合併、分割、收購或股份受讓之主體或家數發生增減變動。
- 六、已於契約中訂定得變更之其他條件，並已對外公開揭露者。

本公司合併、分割、收購或股份受讓契約應依規定載明相關事項，以維護參與公司之權益。

第二十一條：子公司資產取得或處分之規定

- 一、除子公司購買非供營業使用之不動產或有價證券，其投資總額不得超過其實收資本總額，投資有價證券則不得超過其實收資本總額，且購買個別有價證券其投資金額不得超過其實收資本總額百分之五十之規定外，子公司取得或處分資產亦應依母公司規定辦理。
- 二、子公司非屬國內公開發行公司，取得或處分資產達第七條所訂應公告申報標準者，由母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二十或總資產百分之十」之規定，係以母公司之實收資本額或總資產為準。

所稱子公司為本公司直接持有逾百分之五十已發行有表決權股份之被投資公司或公司經由子公司間接持有逾百分之五十已發行有表決權股份之各被投資公司，餘類推，或公司直接及經由子公司間接持有逾百分之五十已發行有表決權股份之各被投資公司，餘類推。

第二十二條：財務報表揭露事項

本公司取得或處分資產達本處理程序第七條所定應公告申報標準，且其交易對象為實質關係人者，應將公告之內容於財務報表附註中揭露，並提股東會報告。

第二十二條之一：

本處理程序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臺幣十元者，本處理程序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。

第二十三條：施行日期

一、本處理程序經董事會通過後，送各監察人並提報股東會同意，修正時亦同。如有董事表示異議且有紀錄或書面聲明者，公司並應將董事異議資料送各監察人。

依前項規定將取得或處分資產處理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意見與理由列入會議紀錄。

二、本處理程序訂定於中華民國88年11月29日。第1次修訂於中華民國92年3月12日、第2次修訂於中華民國97年3月21日、第3次修訂於中華民國101年6月15日、第4次修訂於中華民國102年6月21日、第5次修訂於中華民國103年6月4日、第6次修訂於中華民國104年5月28日、第7次修訂於中華民國106年5月26日。

【附錄五】

董事及監察人股權資料

(一)全體董事、監察人最低應持有股數暨股東名簿記載持有股數明細表

| 職 稱 | 應持有股數 | 股東名簿登記股數 |
|-------|--------------|--------------|
| 董 事 | 10,598,598 股 | 23,599,707 股 |
| 監 察 人 | 1,059,860 股 | 1,800,000 股 |

註：停止過戶日：108年3月31日

(二)董事、監察人持有股數明細表

| 職 稱 | 姓 名 | 股東名簿 登記股數持股 | 比率 |
|-------|--------------------|----------------|-------|
| 董 事 長 | 洪敏夫(代表東台開發股份有限公司) | 10,800,000 | 6.11% |
| 董 事 | 林懿偉(代表東台開發股份有限公司) | | |
| 董 事 | 莊育德(代表有力投資有限公司) | 10,700,000 | 6.06% |
| 董 事 | 簡吉典(代表有力投資有限公司) | | |
| 董 事 | 宏鼎投資(股)公司代表人：陳德峰 | 2,099,707 | 1.19% |
| 獨立董事 | 黃則仁 | 0 | 0% |
| 獨立董事 | 林文芳 | 0 | 0% |
| 監 察 人 | 顏國隆 | 0 | 0% |
| 監 察 人 | 財團法人金沙文教基金會代表人：黃正元 | 1,800,000 | 1.02% |

註：停止過戶日：108年3月31日