

怡華實業股份有限公司  
一〇八年股東常會議事錄

時間：民國一〇八年六月二十八日（星期五）上午九時  
地點：宜蘭市農權路三段、民族路口，本公司「怡華法吉歐里接待會館」  
出席：出席股東及股東代理人所代表股份計 78,767,707 股(含電子投票股數 1,718,590 股)，佔本公司發行股份總數 93,720,000 股之 84.04%。  
列席：1. 黃董事長士豪，2. 陳董事玉堅，3. 黃董事長法舟，4. 黃董事佳祺，5. 林董事麗娟，6. 李董事世豪，7. 獨立李董事洙德，8. 葉監察人素鑾，9. 連監察人啟良，10. 大尹法律事務所陳尹章律師，11. 安侯建業聯合會計師事務所林琇宜會計師。

主席：黃董事長士豪  紀錄：王瑞錦 

一、主席宣佈開會：

出席股東及代表股份總數已達法定數額，怡華實業股份有限公司 108 年股東常會正式開始。

二、主席致詞：（略）

三、報告事項：

報告案一：本公司一〇七年度營業報告書。（請參閱附件）

報告案二：本公司一〇七年度監察人審查報告書。（請參閱附件）

報告案三：本公司一〇七年度員工及董、監事酬勞分配情形報告。

說明：

一、依本公司「公司章程」第 25 條規定辦理。

二、本公司 107 年度獲利狀況為新台幣 22,027,138 元。

### 三、員工及董事、監察人酬勞分配情形：

- (1)員工酬勞分配總額為新台幣 110,136 元，提撥分配比例為獲利狀況之 0.5%(符合公司章程不低於 0.5%)。
- (2)董事及監察人酬勞分配總額為新台幣 220,271 元，提撥分配比例為獲利狀況之 1%(符合公司章程不高於 5%)。
- (3)上述酬勞業經董事會決議通過，皆以現金方式發放。

### 四、承認事項

#### 【第一案】

董事會提

案由：本公司一〇七年度營業報告書及財務報表，提請承認案。

說明：

- 一、本公司一〇七年度財務報表(包括：資產負債表、綜合損益表、權益變動表及現金流量表)，業經安侯建業聯合會計師事務所張淑瑩會計師及林琇宜會計師查核完竣。
- 二、本公司一〇七年度營業報告書、會計師查核報告及上述財務報表，提請承認。(請參閱附件)

決議：本案經投票表決照案通過，投票表決結果如下：

出席股東 表決權數	贊成		反對	無效/棄權/未投票
	權數	比例(%)	權數	權數
78,767,707	78,765,501	99.99	699	1,507

【第二案】

董事會提

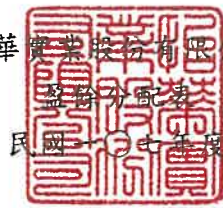
案由：本公司一〇七年度盈餘分配表，提請 承認案。

說明：

一、本公司截至107年12月31日止，107年度稅後淨利為新台幣12,351,502元，以期初累積未分配盈餘新台幣72,368,813元，加計追溯適用新準則之調整數新台幣985,519,946元，減計其他綜合損益－107年度確定福利計劃之精算損益745,606元，可供分配盈餘為新台幣1,069,494,655元，及減除提列10%法定盈餘公積新台幣1,235,150元，提列特別盈餘公積－透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益新台幣973,450,756元，提列特別盈餘公積－投資性不動產公允價值淨增加新台幣52,000,000元，本年度擬暫不分配盈餘，期末累積未分配盈餘為新台幣42,808,749元。

二、本公司民國一〇七年度盈餘分配表如下，依法提出股東常會請求承認，提請 審議。

怡華實業股份有限公司



單位：新台幣元

項 目	金 額	
	小計	合計
期初累積未分配盈餘		\$72,368,813
加(減)：		
追溯適用新準則之調整數(註 1)	985,519,946	
其他綜合損益－107 年度確定福利計劃 之精算損益	(745,606)	
107 年度稅後淨利	12,351,502	
可供分配盈餘		1,069,494,655
減：		
提列 10%法定盈餘公積		(1,235,150)
提列特別盈餘公積－透過其他綜合損 益按公允價值衡量之金融資產未實現 損益		(973,450,756)
提列特別盈餘公積－投資性不動產公 允價值淨增加		(52,000,000)
分配項目：		
股東股息		0
期末累積未分配盈餘		\$42,808,749

(註 1)本調整項目為 107 年度開始採用 IFRS 9 之調整數。

董事長：



經理人：



會計主管：



決 議：本案經投票表決照案通過，投票表決結果如下：

出席股東 表決權數	贊成		反對 權數	無效/棄權/未投票 權數
	權數	比例(%)		
78,767,707	78,765,501	99.99	699	1,507

## 五、討論事項

### 【第一案】

董事會提

案由：修訂本公司「公司章程」部份條文(增訂第 14 條之 1、17 條之 1，修正第 17、25-1、27 條)，提請 討論案。

說明：

一、依公司法107年8月1日發布之修正條文，已於107年11月1日施行，爰配合其修正，故擬增訂第14條之1、17條之1，修正第17、25-1、27條等相關部分條文。

二、修訂前後條文對照表如下：

怡華實業股份有限公司

章程修訂前後條文對照表

條次	修訂後內容	修訂前內容	修訂理由
第十四條之一	<p>本公司除經主管機關核准外，董事間應有超過半數之席次，不得具有下列關係之一：</p> <p>一、配偶。</p> <p>二、二親等以內之親屬</p> <p>監察人間或監察人與董事間，應至少一席以上不得具有前項各款關係之一。</p> <p>本公司自第十八屆董事改選時起，依據證券交易法第十四條之四規定設置審計委員會，審計委員會應由全體獨立董事組成，其人數不得少於三人，其中一人為召集人，且至少一人應具備會計或財務專長。</p> <p>本章程、證券交易法、公司法及其他法律對於監察人之規定，於審計委員會準用之。</p> <p>審計委員會之任期、職權、議事規則及行使職權時，公司應提供資源等事項，以審計委員會組織規程另訂之。</p>	<p>本公司除經主管機關核准外，董事間應有超過半數之席次，不得具有下列關係之一：</p> <p>一、配偶。</p> <p>二、二親等以內之親屬</p> <p>監察人間或監察人與董事間，應至少一席以上不得具有前項各款關係之一。</p>	<p>一、本條部分新增。</p> <p>二、依證券交易法第14條之4規定及金融監督管理委員會107年12月19日金管證發字第10703452331號令辦理。</p>
第十七條	<p>本公司經營方針及其他重要事項以董事會決議行之，董事會除每屆第一次會議由所得選票代表選舉權最多之董事召集外，除公司法另有規定外，董事會由董事長召集之並任為主席，董事長請假，或因故不能執行職權時，</p>	<p>本公司經營方針及其他重要事項以董事會決議行之，董事會除每屆第一次會議由所得選票代表選舉權最多之董事召集外，均由董事長召集之並任為主席，董事長請假，或因故不能執行職權時，由副董事長代</p>	<p>配合公司法第203條之1增訂，修訂本條規定。</p>

條次	修訂後內容	修訂前內容	修訂理由
	由副董事長代理之。副董事長亦請假，或因故不能執行職權時，由董事長指定董事一人代理之。如未指定董事時，由董事互推一人代理之。	理之。副董事長亦請假，或因故不能執行職權時，由董事長指定董事一人代理之。如未指定董事時，由董事互推一人代理之。	
第十七條之一	本公司董事會之召集得以書面、電子郵件(E-mail)或傳真方式為之。董事會之召集，應載明事由於七日前通知各董事，但有緊急情事時，得隨時召集之。 董事應親自出席董事會。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。		一、本條新增。 二、配合公司法第205條增訂本條規定。
第二十五條之一	本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款、彌補歷年累積虧損，次提10%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不在此限，並依法令或主管機關規定提撥或迴轉特別盈餘公積，如尚有盈餘，其餘額再加計以前年度累積未分配盈餘由董事會擬具分派議案，提請股東會決議後分派之。 股利部分以不低於當年度可供分配盈餘1%提列，其中現金股利不得低於分配股利總數之百分之十，但現金股利每股若低於0.1元則改以股票股利發放。 前項盈餘分配，得視未來資金需求及獲利狀況，保留全部或部分盈餘不予分配。	本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款、彌補歷年累積虧損，次提10%為法定盈餘公積，並依法令或主管機關規定提撥或迴轉特別盈餘公積，如尚有盈餘，其餘額再加計以前年度累積未分配盈餘由董事會擬具分派議案，提請股東會決議後分派之。 股利部份以不低於當年度可供分配盈餘1%提列，其中現金股利不得低於分配股利總數之百分之十，但現金股利每股若低於0.1元則改以股票股利發放。	配合公司營運、發展需求，靈活資金運用，修正第一項，增訂第三項。
第二十七條	本章程於中華民國五十七年五月二十七日訂立。民國六十一年一月五日第一次修正，……，民國一〇五年六月十七日第三十八次修正，民國一〇六年四月十二日第三十九次修正，民國一〇八年六月二十八日第四十次修正，均自承奉主管官署核准登記後施行。	本章程於中華民國五十七年五月二十七日訂立。民國六十一年一月五日第一次修正，……，民國一〇五年六月十七日第三十八次修正，民國一〇六年四月十二日第三十九次修正，均自承奉主管官署核准登記後施行。	增列第四十次修正日期。

決議：本案經投票表決照案通過，投票表決結果如下：

出席股東 表決權數	贊成		反對	無效/棄權/未投票
	權數	比例(%)	權數	權數
78,767,707	78,765,488	99.99	712	1,507

## 【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」，提請 討論案。

說 明：

一、依金融監督管理委員會107年11月26日金管證發字第1070341072號令修正「公開發行公司取得或處分資產處理準則」，故擬修正相關部分條文。

二、修訂前後條文對照表如下：

怡華實業股份有限公司  
取得或處分資產處理程序修訂前後條文對照表

條次	修訂後內容	修訂前內容	修訂理由
第二條	<p>資產範圍</p> <p>一、本處理程序所稱之「資產」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、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>(五)使用權資產。</p> <p>(六)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>(七)衍生性商品。</p> <p>(八)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>(九)其他重要資產。</p> <p>二、本處理程序所稱之「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、</p>	<p>資產範圍</p> <p>一、本處理程序所稱之「資產」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、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>、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>(五)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。</p> <p>(七)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>(八)其他重要資產。</p> <p>二、本處理程序所稱之「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，暨上述商品組合而成之複合式契約等。所稱</p>	<p>一、配合民國107年11月26日金管證發字第1070341072號令修正「公開發行公司取得或處分資產處理準則」。(本次其他條文增修亦同)</p> <p>二、新增第一項第五款，擴大使用權資產範圍，並將現行第一項第二款土地使用權移至第五款規範。</p> <p>三、現行第一項第五款</p>

條次	修訂後內容	修訂前內容	修訂理由
	<p>交換契約，暨上述契約之組合，或嵌入衍生性商品之組合契約或結構型商品等。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。</p> <p>三、本處理程序所稱之「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三項規定發行新股受讓他公司股份（以下簡稱股份受讓）者。</p> <p>四、----- 以下略 -----</p>	<p>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。</p> <p>三、本處理程序所稱之「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六項規定發行新股受讓他公司股份（以下簡稱股份受讓）者。</p> <p>四、----- 以下略 -----</p>	<p>至第八款移列。</p> <p>四、配合國際財務報導準則第九號金融工具之定義，修正第二項，本準則衍生性商品之範圍，並酌作文字修正。</p> <p>五、配合公司法其條次修正，將第三項援引之「第一百五十八條第六項」修正為「第一百五十六條之三」。</p>
第三條	<p>關係人之排除</p> <p>一、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，其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：</p> <p><u>(一)未曾因違反本法、公司法、銀行法、保險法、金融控股公司法、商業會計法，或有詐欺、背信、侵占、偽造文書或因業務上犯罪行為，受一年以上有期徒刑之宣告確定。但執行完畢、緩刑期滿或赦免後已滿三年者，不在此限。</u></p> <p><u>(二)與交易當事人不得為關係人或有實質關係人之情形。</u></p>	<p>關係人之排除</p> <p>一、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，其專業估價者及其估價人員、會計師、律師或證券承銷商與本公司不得為關係人。</p>	<p>一、新增第一項第一款至第三款，明定相關專家之消極資格。</p> <p>二、新增第二項，明定相關專家出具估價報告或意見書時，應辦理事項。</p>



條次	修訂後內容	修訂前內容	修訂理由
	<p>(三)公司如應取得二家以上專業估價者之估價報告，不同專業估價者或估價人員不得互為關係人或有實質關係人之情形。</p> <p>二、前項人員於出具估價報告或意見書時，應依下列事項辦理：</p> <p>(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。</p> <p>(二)查核案件時，應妥善規劃及執行適當作業流程，以形成結論並據以出具報告或意見書；並將所執行程序、蒐集資料及結論，詳實登載於案件工作底稿。</p> <p>(三)對於所使用之資料來源、參數及資訊等，應逐項評估其完整性、正確性及合理性，以做為出具估價報告或意見書之基礎。</p> <p>(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。</p>		
第五條	<p>交易價格之參考依據</p> <p>一、----- 以下略 -----</p> <p>二、取得或處分不動產、設備或其使用權資產</p> <p>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、處分供營業使用之機器設備或其使用權資產者外，交易金額達本公司實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上者，應於事實發生日前洽請客觀公正及超然獨立之專業鑑價機構出具鑑價報告，並按下列規定辦理：</p> <p>----- 以下略 -----</p> <p>三、取得或處分無形資產或其使用權資產或會員證</p> <p>取得或處分無形資產或其使用權資產或會員證交易金額達應公告申報者，除與政府機構交易外，應於事實發生日前洽請會計師就</p>	<p>交易價格之參考依據</p> <p>一、----- 以下略 -----</p> <p>二、取得或處分不動產或設備</p> <p>本公司取得或處分不動產或其他固定資產，除向政府機關取得，自地委建或取得供營業使用之機器設備者外，交易金額達本公司實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上者，應於事實發生日前洽請客觀公正及超然獨立之專業鑑價機構出具鑑價報告，並按下列規定辦理：</p> <p>----- 以下略 -----</p> <p>三、取得或處分會員證或無形資產</p> <p>取得或處分會員證或無形資產交易金額達應公告申報者，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。</p>	<p>一、修正第二項明定僅限國內政府機關。</p> <p>二、配合適用國際財務報導準則第十六號租賃公報規定，爰修正第二、三項，將使用權資產納入本條規範。</p>

條次	修訂後內容	修訂前內容	修訂理由
	<p>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>四、----- 以下略 -----</p>	<p>四、----- 以下略 -----</p>	
第七條	<p>關係人交易</p> <p>一、----- 以下略 -----</p> <p>二、向關係人取得或處分不動產或其使用權資產，或與關係人取得或處分不動產或其使用權資產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上者，除買賣國內公債、附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金外，應將下列資料，提交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其使用權資產，依第本條第三項及第四項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、交易對象及其與公司及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者估價出具之估價報告，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>三-四----- 以下略 -----</p> <p>五、向關係人取得不動產，有下列情形之一者，免適用前二項規定</p>	<p>關係人交易</p> <p>一、----- 以下略 -----</p> <p>二、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，依第本條第三項及第四項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、交易對象及其與公司及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者估價出具之估價報告，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>三-四----- 以下略 -----</p> <p>五、向關係人取得不動產，有下列情形之一者，免適用前二項規定</p>	<p>一、本條修正理由同第五條說明一、二。</p> <p>二、新增第五項第四款，排除該等交易應依本條評估交易成本（關係人取得不動產交易價格或租賃不動產支付之價格）合理性之規定，另因該等交易已排除本條之適用，爰亦無須依第六項有關舉證交易價格合理性及第七項有關應提列特別盈餘公積等規定辦理。</p> <p>三、考量因業務上之整體規劃，有統籌集</p>

條次	修訂後內容	修訂前內容	修訂理由
	<p>，但仍應依第二項規定辦理：</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>(四)公開發行公司與其母公司、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。</p> <p>六、向關係人取得不動產或其使用權資產，如經本條第三項評估其結果均較交易價格為低者，應依第七項規定辦理。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及會計師之具體合理性意見者，不在此限：</p> <p>(一)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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2.同一標的房地之其他樓層或鄰近地區一年內之其他非關係人交易案例，其面積相近，且交易條件經按不動產買賣或租賃慣例應有之合理之樓層或地區價差評估後條件相當者。</li> </ol>	<p>，但仍應依第二項規定辦理：</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>六、向關係人取得不動產，如經本條第三項評估其結果均較交易價格為低者，應依第七項規定辦理。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及會計師之具體合理性意見者，不在此限：</p> <p>(一)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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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之樓層或地區價差評估後條件相當者。</li> <li>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之合理之樓層價差推估其交易條件</li> </ol>	<p>體採買或租賃供營業使用之設備再有移轉(含買賣或轉租)之必要及需求，或租賃不動產，再分租之可能，且該等交易風險較低，爰增訂第八項，放寬該等公司間取得或處分供營業使用之設備、其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>

條次	修訂後內容	修訂前內容	修訂理由
	<p>(二)舉證向關係人購入之不動產或租賃取得不動產使用權資產，其交易條件與鄰近地區一年內之其他非關係人交易案例相當且面積相近者。</p> <p>(三)(一)、(二)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，則以其他非關係人成交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。</p> <p>七、向關係人取得不動產，如經本條第三項評估其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。且對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。依前述規定提列之特別盈餘公積，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，並經主管機關同意後，始得動用該特別盈餘公積。</p> <p>(二)監察人應依公司法第二百十八條規定辦理。<u>已依法設置審計委員會者，本款前段對於審計委員會之獨立董事成員準用之。</u></p> <p>(三)應將(一)、(二)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>相當者。</p> <p>(二)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成交案例相當且面積相近者。</p> <p>(三)(一)、(二)所稱鄰近地區成交案例，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，則以其他非關係人成交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事實發生之日為基準，往前追溯推算一年。</p> <p>七、向關係人取得不動產，如經本條第三項評估其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。且對公司之投資採權益法評價十一條第一項規定提列特別盈餘公積。依提列數額按持股比例依證券交易法第四之投資者如為公開發行公司，亦應就該定提列之特別盈餘公積，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>(二)監察人應依公司法第二百十八條規定辦理。</p> <p>(三)應將(一)、(二)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>	

條次	修訂後內容	修訂前內容	修訂理由
	<p>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，亦應依前項規定辦理。</p> <p>八、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此間從事下列交易，董事會得依價格決定方式及參考依據等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>(一)取得或處分供營業使用之設備或其使用權資產。</p> <p>(二)取得或處分供營業使用之不動產使用權資產。</p> <p>並依第二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。及依第二項規定應經監察人承認事項，或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。</p>		
第十一條	<p>公告申報程序</p> <p>一、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資訊申報網站辦理公告申報：</p> <p>(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。</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</p>	<p>公告申報程序</p> <p>一、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資訊申報網站辦理公告申報：</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台幣三億元以上。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。</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</p>	<p>一、修正第一項第一款、第四款、第五款本文及第二項第三款，將使用權資產納入本條規範。</p> <p>二、修正第一項第一款及第七款第一目所定公債，爰修正明定僅限國內公債。</p> <p>三、新增第一</p>

條次	修訂後內容	修訂前內容	修訂理由
	<p>損失上限金額。</p> <p>(四)取得或處分之資產種類屬供營業使用之設備或其使用權資產，且其交易對象非為關係人，交易金額並達下列規定之一：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.實收資本額未達新臺幣一百億元時，交易金額達新臺幣五億元以上。</li> <li>2.實收資本額達新臺幣一百億元以上時，交易金額達新臺幣十億元以上。</li> </ol> <p>(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；<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者，交易金額為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>且其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>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.買賣<u>國內公債</u>。</li> <li>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，或於國內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<u>(不含次順位債券)</u>，或<u>申購或買回證券投資信託基金或期貨信託基金</u>，或證券商因承銷業務需要、擔任興櫃公司輔導推薦證券商依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心規定認購之有價證券。</li> </ol>	<p>損失上限金額。</p> <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.實收資本額未達新臺幣一百億元時，交易金額達新臺幣五億元以上。</li> <li>2.實收資本額達新臺幣一百億元以上時，交易金額達新臺幣十億元以上。</li> </ol> <p>(五)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，公司預計投入之交易金額達新臺幣五億元以上。</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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.買賣公債。</li> <li>2.以投資為專業，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檯買賣中心規定認購之有價證券。</li> <li>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</li> </ol>	<p>項第五款後段，放寬其進行前開處分交易，且交易對象非為關係人之公告申報標準。</p> <p>四、考量第一項第一款已明定關係人交易之公告規範，同項第六款係關係人交易之情形，為利公司遵循，爰修正第一項第六款，以為明確。</p> <p>五、修正放寬以投資者為專業者買賣前開有價證券得豁免公告，並考量次順位債券風險較高，亦明定所指普通公司及未涉及股權之一般金融債券，不包</p>

條次	修訂後內容	修訂前內容	修訂理由
	3.買賣附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金。 二、前項交易金額依下列方式計算之： (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金額。 (三)一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一開發計畫不動產或其使用權資產之金額。 (四)一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一有價證券之金額。 三、----- 以下略 -----	託事業發行之貨幣市場基金。 二、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。 三、----- 以下略 -----	含含次順位債券。爰修正第一項第七款第二目。

決議：本案經投票表決照案通過，投票表決結果如下：

出席股東 表決權數	贊成		反對	無效/棄權/未投票
	權數	比例(%)	權數	權數
78,767,707	78,765,488	99.99	712	1,507

### 【第三案】

董事會提

案由：修訂本公司「資金貸與他人作業程序」部分條文，提請討論案。

說明：

- 一、依據主管機關法令，配合修訂本公司「資金貸與他人作業程序」相關條文。
- 二、修訂前後條文對照表如下。

怡華實業股份有限公司  
資金貸與他人作業程序修訂前後條文對照表

修訂後內容	修訂前內容	修訂理由
<p>第二條 貸與對象與評估標準</p> <p>依公司法第十五條規定，本公司之資金除有以下各款情形外，不得貸與股東或任何他人：</p> <p>一、公司間或與行號間業務往來者。</p> <p>二、公司間或與行號間有短期融通資金之必要者。融資金額不得超過貸與企業淨值之百分之四十。</p> <p>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。</p> <p>第一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。</p> <p>本公司直接及間接持有表決權股份百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百分之百之國外公司對本公司從事資金貸與，不受第一項第二款之限制。</p> <p>因短期融通資金必要從事資金貸與者，以下列情形為限：</p> <p>一、本公司採權益法評價之被投資公司因償還銀行借款、購置設備或營業週轉需要者。</p> <p>二、本公司間接持股超過百分之五十之公司因償還銀行借款、購置設備或營業週轉需要者。</p> <p>三、本公司直接或間接持股超過百分之五十之公司因轉投資需要，且該轉投資事業與本公司所營業務相關，對本公司未來業務發展具助益者。</p> <p>四、其他經本公司董事會同意資金貸與者。</p> <p>本作業程序所稱子公司及母公司，應依證券發行人財務報告編製準則之規定認定之。</p> <p>本公司財務報告以國際財務報導準則編製時，本作業程序所稱之淨值，係指證券發行人財務報告編製準則規定之資產負債表歸屬於母公司業主之權益。</p> <p>公司負責人違反第一項規定時，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。</p>	<p>第二條 貸與對象與評估標準</p> <p>(一)依公司法第十五條規定，本公司之資金除有以下各款情形外，不得貸與股東或任何他人：</p> <p>1.公司間或與行號間業務往來者。</p> <p>2.公司間或與行號間有短期融通資金之必要者。融資金額不得超過貸與企業淨值之百分之四十。</p> <p>(二)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。</p> <p>(三)第一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。</p> <p>(四)本公司直接及間接持有表決權股份百分之百之國外公司間從事資金貸與，不受第一項第二款之限制。</p> <p>(五)因短期融通資金必要從事資金貸與者，以下列情形為限：</p> <p>1.本公司採權益法評價之被投資公司因償還銀行借款、購置設備或營業週轉需要者。</p> <p>2.本公司間接持股超過百分之五十之公司因償還銀行借款、購置設備或營業週轉需要者。</p> <p>3.本公司直接或間接持股超過百分之五十之公司因轉投資需要，且該轉投資事業與本公司所營業務相關，對本公司未來業務發展具助益者。</p> <p>4.其他經本公司董事會同意資金貸與者。</p> <p>(六)本公司財務報告以國際財務報導準則編製時，本程序所稱之淨值，係指證券發行人財務報告編製準則規定之資產負債表歸屬於母公司業主之權益項目。</p>	<p>配合「<u>公開發行公債與保證處</u>」條文修正。</p>



修訂後內容	修訂前內容	修訂理由
<p>第三條 資金貸與總額及個別對象之限額</p> <p>一、本公司累積貸與總額以不超過本公司最近期經會計師查核簽證或核閱財務報表淨值百分之四十為限，且融通期間以一年為限。</p> <p>二、本公司因業務往來關係從事資金貸與者，應以其業務交易行為已發生者為原則，其貸與金額並應與最近一年度或當年度截至資金貸與時本公司與其進貨或銷貨金額孰高者相當。</p> <p>三、與本公司有短期融通資金必要之單一公司或行號之金額，以不超過本公司淨值百分之十為限。</p> <p>四、本公司與其母公司或子公司間，或其子公司間之資金貸與，應提董事會決議，並得授權董事長對同一貸與對象於董事會決議之一定額度及不超過一年之期間內分次撥貸或循環動用。所稱一定額度，本公司或其子公司對單一企業之資金貸與之授權額度不得超過該公司最近期財務報表淨值百分之十。</p> <p>五、本公司直接及間接持有表決權股份百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百分之百之國外公司對本公司從事資金貸與，不受第二款及第三款之限制。</p>	<p>第三條 資金貸與總額及個別對象之限額：</p> <p>(1)本公司累積貸與總額以不超過本公司最近期經會計師查核簽證或核閱財務報表淨值百分之四十為限，且融通期間以一年為限。</p> <p>(2)本公司因業務往來關係從事資金貸與者，應以其業務交易行為已發生者為原則，其貸與金額並應與最近一年度或當年度截至資金貸與時本公司與其進貨或銷貨金額孰高者相當。</p> <p>(3)與本公司有短期融通資金必要之單一公司或行號之金額，以不超過本公司淨值百分之十為限。</p> <p>(4)本公司與其母公司或子公司間，或其子公司間之資金貸與，應提董事會決議，並得授權董事長對同一貸與對象於董事會決議之一定額度及不超過一年之期間內分次撥貸或循環動用。前項所稱一定額度，本公司或其子公司對單一企業之資金貸與之授權額度不得超過該公司最近期財務報表淨值百分之十。</p> <p>(5)本公司直接及間接持有表決權股份百分之百之國外公司間，從事資金貸與，不受第二款及第三款之限制。</p>	<p>配合「<u>公開發行公司資金背書及保證分條</u>」修正。</p>
<p>第五條 已貸與金額之後續控管措施、逾期債權處理程序</p> <p>一、控管措施</p> <p>(一)資金融通期限：每次資金貸與期限自放款日起，以不超過一年或一營業週期(以較長者為準)為限。</p> <p>(二)計息方式：參照銀行短期放款利率之上限計息。</p> <p>(三)擔保品之取得：貸與對象於借款時需提供等值之不動產或有價證券質予本公司，或簽具保證票據並以預計還款日期為票據到期日交本公司執管，以為保全。</p> <p>(四)徵信：本公司財務部平時應注意搜</p>	<p>第五條 已貸與金額之後續控管措施、逾期債權處理程序</p> <p>(一)控管措施</p> <p>1. 資金融通期限：每次資金貸與期限自放款日起，以不超過一年或一營業週期(以較長者為準)為限。</p> <p>2. 計息方式：參照銀行短期放款利率之上限計息。</p> <p>3. 擔保品之取得：貸與對象於借款時需提供等值之不動產或有價證券質予本公司，或簽具保證票據並以預計還款日期為票據到期日交本公司執管，以為保全。</p> <p>4. 徵信：本公司財務部平時應注意搜</p>	<p>配合「<u>公開發行公司資金背書及保證分條</u>」修正。</p>

修訂後內容	修訂前內容	修訂理由
<p>集、分析及評估借款機構之信用及營運情形，定期提供董事會作為評估風險之參考。貸款撥放後，應經常注意借款人及保證人之財務、業務以及信用狀況等，並應注意其擔保品價值變動情形，內部稽核應定期檢查，如發現有違反規定，情節重大者，應即以書面通知監察人或審計委員會及獨立董事，並由監察人通知證券暨期貨管理委員會。</p> <p>(五)公司辦理資金貸與事項，應建立備查簿，就資金貸與之對象、金額、董事會通過日期、資金貸放日期及依本作業程序應審慎評估之事項，詳予登載備查。</p> <p>(六)還款：借款人於貸款到期償還借款時，計算應付之利息，連同本金一併清償後，如得將保證票據等債權憑證註銷發還借款人。</p> <p>二、逾期債權處理程序 如有發生逾期且經催討仍無法收回之債權時，應即循法律途徑對債務人採取追索行動，以確保本公司之權益。</p> <p>三、本作業程序於通過生效後納入公司會計制度之內部控制程序中施行，內部稽核人員應至少每季稽核資金貸與他人作業程序及其執行情形，並作成書面紀錄，如發現重大違規情事，應即以書面通知各監察人或審計委員會及獨立董事。</p>	<p>集、分析及評估借款機構之信用及營運情形，定期提供董事會作為評估風險之參考。貸款撥放後，應經常注意借款人及保證人之財務、業務以及信用狀況等，並應注意其擔保品價值變動情形，內部稽核應定期檢查，如發現有違反規定，情節重大者，應即以書面通知監察人，並由監察人通知證券暨期貨管理委員會。</p> <p>5. 公司辦理資金貸與事項，應建立備查簿，就資金貸與之對象、金額、董事會通過日期、資金貸放日期及依本作業程序應審慎評估之事項，詳予登載備查。</p> <p>6. 還款：借款人於貸款到期償還借款時，計算應付之利息，連同本金一併清償後，如得將保證票據等債權憑證註銷發還借款人</p> <p>(二)逾期債權處理程序 如有發生逾期且經催討仍無法收回之債權時，應即循法律途徑對債務人採取追索行動，以確保本公司之權益。</p> <p>(三)本作業程序於通過生效後納入公司會計制度之內部控制程序中施行，內部稽核人員應至少每季稽核資金貸與他人作業程序及其執行情形，並作成書面紀錄，如發現重大違規情事，應即以書面通知各監察人。</p>	
<p>第六條 對子公司資金貸與他人之控管程序</p> <p>一、本公司之子公司若擬將資金貸與他人者。亦應訂定本作業程序或依本公司作業程序辦理；惟淨值係以子公司淨值為計算基準。</p> <p>二、子公司應於每月 5 日前編制上月份資金貸與其他公司明細表，並呈閱本公司。</p> <p>三、子公司內部稽核人員亦應至少每季稽核資金貸與他人作業程序及其執行情形，並作成書面紀錄，如發現</p>	<p>第六條 對子公司資金貸與他人之控管程序</p> <p>一、本公司之子公司若擬將資金貸與他人者。亦應訂定本作業程序或依本公司作業程序辦理；惟淨值係以子公司淨值為計算基準。</p> <p>二、子公司應於每月 5 日前編制上月份資金貸與其他公司明細表，並呈閱本公司。</p> <p>三、子公司內部稽核人員亦應至少每季稽核資金貸與他人作業程序及其執行情形，並作成書面紀錄，如發現</p>	<p>配合「公開發行公司資金背書處理辦法」修正。</p>

修訂後內容	修訂前內容	修訂理由
<p>重大違規情事，應立即以書面通知本公司稽核單位，本公司稽核單位應將書面資料送交各監察人或審計委員會及獨立董事。</p> <p>四、本公司稽核人員依年度稽核計劃至子公司進行查核時，應一併了解子公司資金貸與他人作業程序及其執行情形，若發現有缺失事項應持續追蹤其改善情形，並作成追蹤報告呈報總經理(或董事長，視稽核單位職屬於何單位)，另以書面通知各監察人或審計委員會及獨立董事。</p>	<p>重大違規情事，應立即以書面通知本公司稽核單位，本公司稽核單位應將書面資料送交各監察人。</p> <p>四、本公司稽核人員依年度稽核計劃至子公司進行查核時，應一併了解子公司資金貸與他人作業程序及其執行情形，若發現有缺失事項應持續追蹤其改善情形，並作成追蹤報告呈報總經理(或董事長，視稽核單位職屬於何單位)。</p>	
<p>第七條 公告申報程序</p> <p>一、本公司應於每月 10 日前將本公司及子公司上月份資金貸與餘額輸入公開資訊觀測站。</p> <p>二、本公司資金貸與餘額達下列標準之一者，應於事實發生日之即日起算二日內輸入公開資訊觀測站：</p> <p>(一)本公司及其子公司資金貸與他人之餘額達公司最近期財務報表淨值百分之二十以上。</p> <p>(二)本公司及其子公司對單一企業資金貸與餘額達公司最近期財務報表淨值百分之十以上。</p> <p>(三)本公司及其子公司新增資金貸與金額達新台幣一千萬元以上且達本公司最近期財務報表淨值百分之二以上。</p> <p>三、本公司之子公司若非屬國內公開發行公司者，該子公司有前項第三款應公告申報之事項，應由該本公司為之。</p> <p>四、<u>事實發生日</u>，係指<u>簽約日、付款日、董事會決議日或其他足資確定資金貸與對象及金額之日</u>等日期孰前者。</p> <p>五、本公司應依規定，評估資金貸與情形並提列適足之備抵損失，且於財務報告中適當揭露有關資訊，並提供相關資料予簽證會計師執行必要之查核程序。</p>	<p>第七條 資訊公開</p> <p>一、本公司應於每月 10 日前將本公司及子公司上月份資金貸與餘額輸入公開資訊觀測站。</p> <p>二、本公司資金貸與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：</p> <p>(一)本公司及其子公司資金貸與他人之餘額達公司最近期財務報表淨值百分之二十以上。</p> <p>(二)本公司及其子公司對單一企業資金貸與餘額達公司最近期財務報表淨值百分之十以上。</p> <p>(三)本公司及其子公司新增資金貸與金額達新台幣一千萬元以上且達本公司最近期財務報表淨值百分之二以上。</p> <p>三、本公司之子公司若非屬國內公開發行公司者，該子公司有前項第三款應公告申報之事項，應由該本公司為之。</p> <p>四、本公司應依一般公認會計原則規定，評估資金貸與情形並提列適足之備抵壞帳，且於財務報告中適當揭露有關資訊，並提供相關資料予簽證會計師執行必要之查核程序。</p>	<p>配合「<u>公開發行公司資金背書處理部</u>」<u>修正</u>。</p>

修訂後內容	修訂前內容	修訂理由
<p>第九條 本作業程序經董事會通過後，送各監察人並提報股東會同意後實施，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各監察人及提報股東會討論，修改時亦同。</p> <p>本公司已設置獨立董事，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，<u>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></p> <p><u>本公司設置審計委員會後，本作業程序規定應經董事會通過者，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，提報股東會同意後實施，不適用第二項規定。</u></p> <p><u>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後，提報股東會同意後實施。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>第九條 本作業程序呈董事會核准，報請股東會承認後實施，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各監察人及提報股東會討論，修改時亦同。</p> <p>另本公司已設置獨立董事時，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之理由列入董事會紀錄。</p>	<p>配合「<u>公開發行公債及證則條文</u>」修正。</p>

決議：本案經投票表決照案通過，投票表決結果如下：

出席股東	贊成		反對	無效/棄權/未投票
表決權數	權數	比例(%)	權數	權數
78,767,707	78,765,511	99.99	712	1,484

【第四案】

董事會提

案由：修訂本公司「背書保證作業程序」部分條文，提請 討論案

說明：

一、依據主管機關法令，配合修訂本公司「背書保證作業程序」相關條文。

二、修訂前後條文對照表如下。

怡華實業股份有限公司  
背書保證作業程序修訂前後條文對照表

修訂後內容	修訂前內容	修訂理由
<p>第七條 審查程序</p> <p>一、財務部將依被保證公司請求本公司背書保證時，需先將有關背書保證事項提交該公司董事會決議通過，連同董事會會議記錄並開具等額之保證票據，經其負責人簽章後，函請本公司予以審查。</p> <p>二、財務部應搜集並分析各背書保證者之營運資料，提供董事會參考。</p> <p>三、財務部審查程序應包含：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 背書保證之必要性及合理性。</li> <li>2. 背書保證對象之徵信及風險評估。</li> <li>3. 對公司之營運風險、財務狀況及股東權益之影響。</li> <li>4. 應否取得擔保品及擔保品之評估價值。</li> </ol> <p>四、背書保證對象若為淨值低於實收資本額二分之一之子公司，要求該子公司應每月 10 日前提出改善淨值報告及措施，並追蹤實施成效。</p> <p>五、其他依規定應訂定事項。 子公司股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，依前項第十一款規</p>	<p>第七條 審查程序</p> <p>一、財務部將依被保證公司請求本公司背書保證時，需先將有關背書保證事項提交該公司董事會決議通過，連同董事會會議記錄並開具等額之保證票據，經其負責人簽章後，函請本公司予以審查。</p> <p>二、財務部應搜集並分析各背書保證者之營運資料，提供董事會參考。</p> <p>三、財務部審查程序應包含：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 背書保證之必要性及合理性。</li> <li>2. 背書保證對象之徵信及風險評估。</li> <li>3. 對公司之營運風險、財務狀況及股東權益之影響。</li> <li>4. 應否取得擔保品及擔保品之評估價值。</li> </ol> <p>四、背書保證對象若為淨值低於實收資本額二分之一之子公司，要求該子公司應每月 10 日前提出改善淨值報告及措施，並追蹤實施成效。</p> <p>五、其他依本會規定應訂定事項。 子公司股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，依前項第十一款規</p>	<p>配合「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則」部分條文修正。</p>

修訂後內容	修訂前內容	修訂理由
<p>定計算之實收資本額，應以股本加計資本公積-發行溢價之合計數為之。</p> <p><u>本公司之內部稽核人員應至少每季稽核資金貸與他人作業程序及其執行情形，並作成書面紀錄，如發現重大違規情事，應即以書面通知各監察人或審計委員會及獨立董事。</u></p>	<p>定計算之實收資本額，應以股本加計資本公積-發行溢價之合計數為之。</p>	
<p>第八條 對子公司之控管程序</p> <p>一、本公司所屬之子公司若因營業需要，擬為他人背書保證者，亦應按前述各項程序辦理，惟知子公司設立於國外，背書保證專用印鑑，為當地登記之公司印鑑為背書保證。</p> <p>二、子公司應於每月 10 日(不含)以前編制上月份為他人背書保證明細表，並呈閱本公司。</p> <p>三、子公司內部稽核人員應至少每季稽核背書保證作業程序及其執行情形，並作成書面紀錄，如發現重大違規情事，應立即以書面通知本公司稽核單位，本公司稽核單位應將書面資料送交各監察人或審計委員會及獨立董事。</p> <p>四、本公司稽核人員依年度稽核計劃至子公司進行查核時，應一併了解子公司為他人背書保證作業程序執行情形，若發現有缺失事項應持續追蹤其改善情形，並作成追蹤報告呈報董事長，<u>另以書面通知各監察人或審計委員會及獨立董事。</u></p>	<p>第八條 對子公司之控管程序</p> <p>一、本公司所屬之子公司若因營業需要，擬為他人背書保證者，亦應按前述各項程序辦理，惟知子公司設立於國外，背書保證專用印鑑，為當地登記之公司印鑑為背書保證。</p> <p>二、子公司應於每月 10 日(不含)以前編制上月份為他人背書保證明細表，並呈閱本公司。</p> <p>三、子公司內部稽核人員應至少每季稽核背書保證作業程序及其執行情形，並作成書面紀錄，如發現重大違規情事，應立即以書面通知本公司稽核單位，本公司稽核單位應將書面資料送交各監察人。</p> <p>四、本公司稽核人員依年度稽核計劃至子公司進行查核時，應一併了解子公司為他人背書保證作業程序執行情形，若發現有缺失事項應持續追蹤其改善情形，並作成追蹤報告呈報董事長。</p>	<p>配合「<u>公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則</u>」部分條文修正。</p>
<p>第九條 公告申報程序</p> <p>一、本公司應於每月 10 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。</p> <p>二、本公司背書保證餘額達下列標準之一者，應於事實發生日之日起算二日內公告申報：</p> <p>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</p>	<p>第九條 公告申報程序</p> <p>本準則所稱之公告申報，係指輸入金融監督管理委員會（以下簡稱本會）指定之資訊申報網站。本準則所稱事實發生日，係指交易簽約日、付款日、董事會決議日或其他足資確定交易對象及交易金額之日等日期孰前者。</p> <p>一、本公司應於每月 10 日前將本公司及子公司上月份背書保證餘額</p>	<p>配合「<u>公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則</u>」部分條文修正。</p>

修訂後內容	修訂前內容	修訂理由
<p>值百分之五十以上。</p> <p>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。</p> <p>3. 本公司及其子公司對單一企業背書保證餘額達新臺幣一千萬元以上且對其背書保證、採用<u>權益法之投資帳面金額及資金貸與餘額合計數</u>達本公司最近期財務報表淨值百分之三十以上。</p> <p>4. 本公司及其子公司新增背書保證金額達新臺幣三千萬元以上且達本公司最近期財務報表淨值百分之五以上。</p> <p>三、本公司之子公司非屬國內公開發行公司者，該子公司有前項第四款應輸入公開資訊觀測站之事項，應由本公司為之。</p> <p>四、<u>事實發生日</u>，係指<u>簽約日、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</u>等日期孰前者。</p>	<p>輸入公開資訊觀測站。</p> <p>二、本公司背書保證餘額達下列標準之一者，應於事實發生日之日起算二日內公告申報：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>3. 本公司及其子公司對單一企業背書保證餘額達新臺幣一千萬元以上且對其背書保證、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。</p> <p>4. 本公司及其子公司新增背書保證金額達新臺幣三千萬元以上且達本公司最近期財務報表淨值百分之五以上。</p> <p>三、本公司之子公司非屬國內公開發行公司者，該子公司有前項第四款應輸入公開資訊觀測站之事項，應由本公司為之。</p>	
<p>第十一條 實施與修訂</p> <p>本作業程序經董事會通過後，送各監察人並提報股東會同意後實施，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各監察人及提報股東會討論，修正時亦同。</p> <p>本公司已設置獨立董事，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，<u>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></p> <p><u>本公司設置審計委員會後，本作業程序規定應經董事會通過者，應經審計委員會全體成員二分之一以上</u></p>	<p>第十一條 實施與修訂</p> <p>本程序經董事會通過後，送各監察人並提報股東會同意，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各監察人及提報股東會討論，修正時亦同。</p> <p>另本公司已設置獨立董事時，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之理由列入董事會紀錄。</p>	<p>配合「<u>公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則</u>」部分條文修正。</p>

修訂後內容	修訂前內容	修訂理由
<p>同意，並提<u>董事會決議通過後，提報股東會同意後實施，不適用第二項規定。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後，提報股東會同意後實施。</u></p> <p><u>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。</u></p>		
<p>第十二條</p> <p>本作業程序所稱子公司及母公司，應依證券發行人財務報告編製準則之規定認定之。</p> <p>本公司財務報告係以國際財務報導準則編製者，本作業程序所稱之淨值，係指證券發行人財務報告編製準則規定之資產負債表歸屬於母公司業主之權益。</p>	<p>第十二條</p> <p>本準則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。</p> <p>公開發行公司財務報告係以國際財務報導準則編製者，本準則所稱之淨值，係指證券發行人財務報告編製準則規定之資產負債表歸屬於母公司業主之權益。</p>	酌修文字。

決議：本案經投票表決照案通過，投票表決結果如下：

出席股東 表決權數	贊成		反對 權數	無效/棄權/未投票 權數
	權數	比例(%)		
78,767,707	78,765,488	99.99	712	1,507

## 六、選舉事項及其他議案

### 【第一案】

董事會提

案由：選舉第17屆董事及監察人。

說明：

- 一、本公司現任董事及監察人任期至民國108年6月16日屆滿，擬本次股東常會全面改選選舉次屆董事九席(含獨立董事二席)，監察人二席。新任董事及監察人自民國108年股東常會選任即就任，任期三年，自民國108年6月28日至111年6月27日止。現任董事及監察人得依公司法第195條、第



217條規定延長其執行職務至本次股東常會改選完成即卸任。

二、依公司章程第14條規定董事(含獨立董事)、監察人選舉案採候選人提名制選舉。股東應就董事(含獨立董事)、監察人候選人名單選任之。

三、本次董事(含獨立董事)、監察人候選人名單資料如下：

被提名人選類別	被提名人選姓名	學歷	經歷	持有股份數額(單位:股)	所代表之政府或法人名稱
獨立董事	林森敏	國立台灣大學土木工程學系碩士、法律系學士 東吳大學法律碩士	思齊法律事務所主持律師	0	自然人
獨立董事	李洙德	中國文化大學中山學術研究所法學博士	實踐大學高雄校區會計暨稅務學系副教授兼系主任 靜宜大學會計研究所兼任副教授	0	自然人
董事	黃士豪	Boston University Master of Science Administrative Studies	怡華實業股份有限公司董事長 萬家福股份有限公司董事	21,905,150	招商物產管理有限公司
董事	陳玉堅	私立東海大學統計系學士	怡華實業股份有限公司董事	21,905,150	招商物產管理有限公司
董事	黃法舟	私立黎明工業專科學校 工業工程與管理科畢業	上豪租賃股份有限公司董事長 怡華實業股份有限公司董事	16,749,441	天地人投資企業股份有限公司
董事	黃佳祺	Thompson Rivers University Associated of Science	新豪建設事業股份有限公司 董事長 怡華實業股份有限公司董事 萬家福股份有限公司監察人	16,749,441	天地人投資企業股份有限公司
董事	黃士鳴	Detroit Mercy University Master of Science in Coumputer and Information Systems	好幫手廣告有限公司董事	21,905,150	招商物產管理有限公司
董事	林麗娟	私立銘傳女子商業專科學校 會計統計科畢業	怡華實業股份有限公司董事	21,905,150	招商物產管理有限公司
董事	李世豪	國立台灣大學法律系學士	怡華實業股份有限公司董事 萬家福股份有限公司董事	21,905,150	招商物產管理有限公司
監察人	葉素鑾	台中私立致用高級商工 職業學校畢業	怡華實業股份有限公司監察人 萬家福股份有限公司監察人	5,989,291	自然人
監察人	連啟良	國立台北商業技術學院 商業資訊科畢業	怡華實業股份有限公司監察人	0	自然人

選舉結果：

編號	職稱	戶號、ID	名稱	當選權數
1	董事	76350	招商物產管理有限公司代表人：黃士豪	92,212,274
2	董事	77305	天地人投資企業股份有限公司代表人：黃法舟	80,112,083
3	董事	77305	天地人投資企業股份有限公司代表人：黃佳祺	79,997,809
4	董事	76350	招商物產管理有限公司代表人：黃士鳴	78,753,077
5	董事	76350	招商物產管理有限公司代表人：陳玉堅	78,753,077
6	董事	76350	招商物產管理有限公司代表人：林麗娟	78,136,089
7	董事	76350	招商物產管理有限公司代表人：李世豪	77,889,559
8	獨立董事	N12050****	林森敏	71,532,414
9	獨立董事	B12037****	李洙德	71,405,054
1	監察人	76284	葉素鑾	84,745,043
2	監察人	F12083****	連啟良	72,763,495

【第二案】

董事會提

案由：解除本公司新任董事競業禁止之限制，提請 討論案。

說明：

- 一、依公司法第二〇九條第一項之規定「董事為自己或他人為屬於公司營業範圍之行為，應對股東會說明其行為之重要內容，並取得其許可」。
- 二、考量今年股東常會選舉產生之新任董事及其代表人或有投資經營其他與本公司營業範圍相同或類似之公司，將產生競業行為之疑慮；由於其參與經營，有益於公司之發展，實無限制之必要。擬提請股東常會同意解除新任董事及其代表人競業禁止之限制明細如下表。
- 三、擬解除新任董事及其代表人競業禁止限制之詳細資料，如選任後股東常會現場揭示之明細表。

本公司提名董事候選人競業禁止解除明細

本公司職稱	姓名	擔任他公司職務
獨立董事	林森敏	華立捷科技股份有限公司獨立董事 德晶科技(股)公司獨立董事
獨立董事	李洙德	
董事	黃士豪	萬家福股份有限公司董事 新北市不動產股份有限公司董事
董事	陳玉堅	元邦建設開發股份有限公司財務經理 萬家福股份有限公司財務經理
董事	黃法舟	新北市不動產股份有限公司董事長 上豪租賃股份有限公司董事長 元邦建設開發股份有限公司董事 萊茵商旅名店股份有限公司董事 新澤建設股份有限公司董事 天地人投資企業股份有限公司董事 將揚建設股份有限公司董事
董事	黃佳祺	新豪建設事業股份有限公司董事長 萬家福股份有限公司監察人 新北市不動產股份有限公司董事 上豪租賃股份有限公司監察人 天地人投資企業股份有限公司監察人
董事	黃士鳴	好幫手廣告有限公司董事 元邦租賃股份有限公司董事
董事	林麗娟	元邦建設開發股份有限公司會計經理 萬家福股份有限公司會計經理
董事	李世豪	萬家福股份有限公司董事

決議：本案經投票表決照案通過，投票表決結果如下：

出席股東 表決權數	贊成		反對	無效/棄權/未投票
	權數	比例(%)	權數	權數
78,767,707	78,766,440	99.99	992	275

(本次股東常會議事錄僅要領載明議事之經過及其結果，會議進行內容及程序等仍以會議影音紀錄為準)

七、臨時動議：無

八、散會：上午 9 點 37 分

**怡華實業股份有限公司**  
**一〇七年度營業報告書**

一、一〇七年度營業結果

107 年本公司營運主係銷售房地、紡織品銷售及加工、租賃收入，本公司致力於銷售策略調整、持續成本管控、存貨及應收等各項管理效率提升，以加強改善獲利空間。

(一)一〇七年度營業計劃實施成果

107 年度經會計師查核完竣之財務報告之營業額為 4.74 億元，較 106 年度 10.08 億元減少 52.97%，營業毛利率由 106 年度之 15%調升至 107 年度之 22%。107 年度營業利益 0.88 億元與財務成本 0.67 億元，107 年度稅後淨利 0.12 億元。

(二)一〇七年度本公司預算執行情形

單位：新台幣仟元

項目	107 年度實際數	107 年度預算數	百分比%
營業收入	474,359	673,385	70.44%
營業成本	370,214	583,577	63.44%
營業毛利	104,145	89,808	115.96%
營業費用	67,761	95,657	70.84%
營業淨利	88,384	(5,849)	1,511.10%

(三)一〇七年度本公司財務收支概況

單位：新台幣仟元

項目	107 年度實際數	107 年度預算數	106 年度實際數
利息收入	795	0	147
財務成本	67,188	60,000	66,826
合計	(66,393)	(60,000)	(66,679)

(四)一〇七年度本公司獲利能力分析

單位：新台幣仟元

項目	107 年度實際數	107 年度預算數	106 年度實際數
營業淨利	88,384	(5,849)	65,641
營業外收入	1,858	0	42,485
營業外支出	68,545	60,000	66,826
稅前淨利	21,697	(65,849)	41,300

## 二、一〇八年度營業計劃概要

### (一)當年度之經營方針：

#### 1. 紡織事業：

107 年度因全球前二大消費市場美國經濟穩健成長，就業數據改善，且歐洲景氣回溫，加上全球服飾品庫存去化順利，下游服飾品牌商的下單動能持續回溫，雖受到國內下游紡織等應用供應鏈長期的外移，且海外東南亞等新興紡織國家生產常規紡織品具備量大、低價等優勢，間接使我國紡織業部分外銷接單遭到波及，使得本公司 107 年全年紡織代工量亦受影響。雖國際品牌服飾品的訂單持續回溫，成衣業接單量也陸續回升，其表現與同年度相當，由於近年來全球盛行運動休閒材質之機能性針織型布料，與本公司生產平織型布料有異，又因國內紡織品生產已多數大量產業外移，雖近年海外人力勞工成本有增加，仍未對本公司有其助益，且本公司近幾年跨足不動產開發等多角化經營，已逐漸減少紡織代工之接單量，預期 108 年度仍維持以不動產業務為主，紡織代工業務接單計量將會銳減，以降低成本增進獲利。

#### 2. 不動產業務：

在整體經營環境情勢下，地方政府對於房屋稅調整有所收斂，加上不動產仍為國內民眾的重要投資工具，儘管 107 年屋簷及雨遮不登記、不計價新制上路，且 107 年 5 月初政府修正地政三法等措施，並無積極打房而朝向健全國內房市各項措施為主，積極推動都更及危老條例，對於國內房市的發展有正面挹注，有鑑於住宅市場新增供給壓力仍偏大，仍需面臨庫存去化問題，以及銀行房貸仍以風險控管為首要原則，預計 108 年國內整體住宅交易價量仍處於盤整階段。事實上因土地成本愈來愈高，而 103 年下半年至 106 年國內房價也已有波段的跌幅，107 年以來國內不動產所面臨的經營環境並未出現轉差的情況來看，整體而言，仍是供給本身的調整、買賣雙方對於價格認知、自住型需求變化所左右，故 107 年房市交易價量仍維持與 106 年度相當。

本公司經營方針以創新思維、嚴謹、積極、追求卓越著手，導入靈活行銷概念，創造產品價值與實用性，以客戶服務為導向，提高對顧客服務品質、規劃出符合顧客需求、精緻化生活、高品質產品，以建立公司良好的品牌形象和信譽，達到擴大營收規模的目標，且經營項目多角化，唯強化內部控制管理、公司治理及加強財務運作能力，並致力管理電腦化制度，使作業流程順暢，而提升工作與經營效率，並著重於內部員工的教育訓練，鼓勵員工創新、嚴謹、積極思維，在人力運用上，積極培育未來中長期發展所需人力需求、強化組織戰鬥力，讓公司能永續傳承經營。

本公司 108 年度仍持續開拓不動產業務，整合本集團土地、優質設備廠商，創造新穎業務服務模式，提供給客戶專業售屋服務品質，本公司 108 年度仍以中小型建案為發展方向，以小而精緻美化之建物為主要行銷產品，有助於繼續改善本公司財務結構，進而增加獲利以增進股東權益，並可望為全體股東創造價值。

(二)當年度之預期銷售數量及其依據：

1. 紡織事業：

108 年度持續因國內外民眾生活型態轉變，運動、戶外休閒與平價流行時尚熱潮不散，以及順應環保潮流等因素，帶動市場對上述服飾及紡織製成品的需求，有助於推升市場對具有機能、環保等特性的我國中上游紡織品訂單需求，亦挹注其他紡織品及服飾品供應鏈的外銷表現，故 108 年度我紡織業產銷值與 107 年度相當；惟本公司近年來跨足房地市場略有小成，紡織代工因代工產品仍維持舊有機台使用於平織型布料，與市場主流產品市場已有落差，在目前未有新進紡織機台使用情形下，紡織代工業務仍以 107 年度產能減半評估，代工業務接單計量將會銳減，其獲利仍維持既有之毛利水準。

2. 不動產事業：

本公司截至 107 年底不動產已完工戶數尚計有：怡華-躍龍門計 18 房 17 車位、怡華-就·好計 31 房 20 車位。本公司於當年度仍積極去化不動產存貨庫存，鑑於 107 年度不動產業景氣未有轉差情況，本公司仍有完成過戶程序認列建設收入共計 11 房 9 車位，108 年度預計仍以去化不動產存貨庫存及持續推出新案預售為主要計劃，以期望目前已完工建案能順利完銷。

本公司近年度截至 107 年度為止已陸續購入土地，並已開始興建規劃預銷中：①宜蘭市金六結段七結小段土地（宜蘭市金六結段七結小段 97-0 地號，建案名稱：怡華-法吉歐里，目前規劃 253 房 274 車位）、②宜蘭縣學進段土地(宜蘭縣五結鄉學進段 412 地號，建案名稱：怡華-維多時代，目前規劃 108 房 80 車位)、③苗栗縣公館鄉麻齊寮段土地(苗栗縣公館鄉麻齊寮段 438 地號，建案名稱：怡華-新天母，目前規劃透天別墅 26 房、華廈 42 房 21 車位)，積極預售熱銷中，以求獲得更多自有資金投入計劃生產。

另近年度取得土地尚在規劃：宜蘭縣五結鄉三結段土地(宜蘭縣五結鄉三結段 222、223、225、226 等地號土地共計四筆)，將預計籌備預售。

(三)重要之產銷政策：

1. 生產政策：

(1)紡織事業：加強供應商供貨品質及紡織舊有庫存管理，以減少呆滯庫存發生，本公司自 102 年始營業轉改為紡織代工，積極提高生產良率、整合廠內資源，加強採購物料成本之控管，與廠商充份配合，維持長久合作關係，以維持既有營業及毛利。

(2)不動產事業：充份掌握土地來源資訊，積極拓展優質地段之土地，精研需求產品創造及施工管理機能，並嚴謹遵循法令，規劃永續安全優質建築，以達到產品精緻、品質卓越、成本控制、工期縮短目標。

## 2. 行銷政策方面

(1)紡織事業：以服務、品質及價格等提高代工競爭力，並以公司優勢穩定客源，以低風險之商品增加營利、減少存貨庫存壓力。

(2)不動產事業：本公司積極開創多角化經營，加強公司產品定位，建立企業品牌認同度，設計多元化行銷通路，強化顧客服務，以維護公司信譽。

## 三、未來公司發展策略

### (一)紡織部：

本公司於 102 年始將紡織業務定型為紡織原物料、產品貿易買賣及紡織品工繳收入之代工，持續對紡織部之市場規劃及客戶群做調整，未來公司市場規劃仍以我國國內為主，並且持續去化存貨庫存，惟本公司自 102 年度始跨足不動產開發興建及銷售，故紡織業務項目逐年減量，未來本公司經營策略以不動產業務為主要，紡織代工仍以客戶所需而規劃產線進行代工，以賺取工繳收入。

### (二)不動產部：

1. 以投資不動產開發、興建建物出售，增加公司營業效益及獲取利潤。
2. 整合各相關部門資源，持續不斷開發有利之案件，提升品質、精簡成本、加強安全，配合公司之經營團隊，推動不動產開發之長遠發展。
3. 打響建案的優質口碑，創造每一建案之最高效益。

董事長：



經理人：



會計主管：



怡華實業股份有限公司

監察人審查報告書

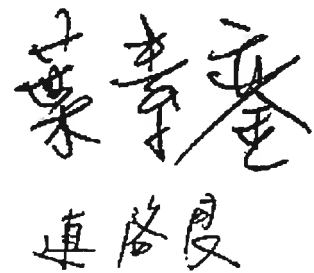
茲准 董事會造送本公司一〇七年度個別財務書表之營業報告書、資產負債表、綜合損益表、權益變動表、現金流量表及盈餘分配表等，業經本監察人查核完竣，認為尚無不合，爰依公司法第二一九條之規定，報請鑒察。

此 上

本公司一〇八年股東常會

監察人：葉素鑾

監察人：連啟良



Handwritten signatures of the supervisors: 葉素鑾 (Ye Suo Lan) and 連啟良 (Lian Qi Liang).

中 華 民 國 一 〇 八 年 三 月 十 五 日



## 會計師查核報告

怡華實業股份有限公司董事會 公鑒：

### 查核意見

怡華實業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，足以允當表達怡華實業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，與怡華實業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，對怡華實業股份有限公司民國一〇七年度財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核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財務報告附註四(十三)收入認列；收入明細請詳財務報告附註六(十八)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

怡華實業股份有限公司銷售房地收入、紡織加工收入及租賃收入為營運之主要收入來源，因營業收入涉及管理當局之經營績效，管理階層可能未依規定提早或遞延認列收入以達成預期淨利，造成營業收入可能存有重大誤述。因此，收入認列之測試為本會計師執行怡華實業股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。

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：

- 對銷貨及收款作業循環執行控制測試，評估該控制預防並偵測收入認列之錯誤及舞弊之情形；
- 對紡織加工收入及租賃收入執行截止測試程序，評估前項收入是否認列於適當期間。

- 執行收入認列之測試，抽樣核對加工協議、租賃合約條款、房地銷售合約及不動產移轉登記等相關文件，並針對銷售系統資料與總帳分錄進行核對，以評估怡華實業股份有限公司之收入認列政策是否依相關公報規定辦理。

## 二、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳財務報告附註四(七)存貨；存貨明細請詳財務報告附註六(八)存貨－建設業。

關鍵查核事項之說明：

怡華實業股份有限公司營建部門之存貨為營運之重要資產，其金額占資產總額約55%；存貨評價係依國際會計準則第2號規定處理，由於怡華實業股份有限公司營建部門存貨之淨變現價值係基於管理階層對未來銷售價格及建築成本之估計，且易受政治及經濟環境之影響；若淨變現價值評估不允當，將造成財務報表不實表達。因此，存貨評價之測試為本會計師執行怡華實業股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

取得怡華實業股份有限公司存貨淨變現價值評估資料，並就前揭資料內容抽樣核對已銷售合約、參考內政部公告之最近期不動產實價登錄或取得附近成交行情，將平均售價換算成待售房屋存貨之淨變現價值重新評估；對於營建用地、在建之土地及房屋之淨變現價值，取得並抽樣檢查公司之投資報酬分析，將投資報酬分析資料與市場行情進行比較，必要時取得估價報告，以評估存貨淨變現價值是否允當表達。

## 三、投資性不動產之公允價值評價

有關投資性不動產之公允價值評價之會計政策請詳財務報告附註四(八)投資性不動產；投資性不動產公允價值之會計估計及假設不確定性，請詳財務報告附註五(二)；投資性不動產明細請詳財務報告附註六(十)投資性不動產。

關鍵查核事項之說明：

怡華實業股份有限公司之投資性不動產為營運之重要資產，其金額占資產總額之38%；其會計處理係依據國際會計準則第40號規定處理，原始認列時係以成本衡量，後續衡量則採用公允價值模式，將公允價值變動認列為當期損益。由於怡華實業股份有限公司使用外部不動產估價師報告之建議做為評估投資性不動產公允價值之依據，估價報告所引用之鄰近市場行情，以及執行估價程序所使用由怡華實業股份有限公司提供該投資性不動產之租金等相關財務資訊，將涉及重大判斷及估計之不確定性；若公允價值變動評估不允當，將造成財務報告有不實表達。因此，投資性不動產之公允價值評價為本會計師執行怡華實業股份有限公司財務報告查核重要的評估事項。

因應之查核程序：

- 評估怡華實業股份有限公司委任負責公允價值衡量之不動產估價師其專業、客觀

性與經驗。

- 訪談該不動產估價師，並對其於投資性不動產鑑價過程中所採用之重大假設及關鍵判斷事項提出專業上之質疑。
- 複核其估價報告所採用重大假設之合理性，核對租賃協議並比較相關市場資訊，以評估未來現金流量、收益及折現率是否依規定辦理。
- 核對估價報告與相關會計記錄，確認會計處理之正確性。

#### **強調事項**

如財務報告附註三(一)所述，怡華實業股份有限公司於民國一〇七年一月一日首次適用國際財務報導準則第九號「金融工具」，並選擇不予重編比較期間。本會計師未因此修正查核結論。

#### **管理階層與治理單位對財務報告之責任**

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

於編製財務報告時，管理階層之責任亦包括評估怡華實業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怡華實業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。

怡華實業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。

#### **會計師查核財務報告之責任**

本會計師查核財務報告之目的，係對財務報告整體是否存在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，惟其目的非對怡華實業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，以及使怡華實業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財務報告使用者注意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怡華實業股份有限公司不再具有繼續經營之能力。

5. 評估財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及財務報告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，決定對怡華實業股份有限公司民國一〇七年度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：

張承瑩  
林璿宜



證券主管機關：金管證六字第 0940100754 號  
核准簽證文號：金管證六字第 0960069825 號  
民國一〇八年三月十五日

怡華實業股份有限公司

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	
	金額	%	金額	%
<b>資 產</b>				
<b>流動資產：</b>				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 25,033	-	15,860	-
1150 應收票據淨額(附註六(五))	2,383	-	4,615	-
1170 應收帳款淨額(附註六(五))	154,131	3	162,173	3
1180 應收帳款－關係人淨額(附註六(五)及七)	-	-	102,972	2
1200 其他應收款(附註六(六)及七)	14,004	-	43,922	1
1310 存貨－製造業(附註六(七))	304	-	308	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(八)、七及八)	2,699,015	55	2,300,454	50
1476 其他金融資產－流動(附註八)	66,716	1	13,453	-
1479 其他流動資產－其他(附註七)	20,803	-	27,789	1
1480 取得合約之增額成本－流動(附註七)	48,486	1	-	-
	<u>3,030,875</u>	<u>60</u>	<u>2,671,546</u>	<u>57</u>
<b>非流動資產：</b>				
1517 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(二))	66,998	1	-	-
1523 備供出售金融資產－非流動(附註六(三))	-	-	45,479	1
1543 以成本衡量之金融資產－非流動(附註六(四))	-	-	42,911	1
1600 不動產、廠房及設備(附註六(九)及八)	64,700	1	75,827	1
1760 投資性不動產淨額(附註六(十)及八)	1,866,000	38	1,814,000	39
1975 淨確定福利資產－非流動(附註六(十四))	2,956	-	3,564	-
1990 其他非流動資產－其他	4,551	-	3,796	1
	<u>2,005,205</u>	<u>40</u>	<u>1,985,577</u>	<u>43</u>
<b>資產總計</b>	<b>\$ <u>5,036,080</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>4,657,123</u></b>	<b><u>100</u></b>

怡華實業股份有限公司

資產負債表(續)

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	
	金額	%	金額	%
負債及權益				
流動負債：				
2100 短期借款(附註六(十一))	\$ 1,552,351	31	1,472,758	32
2130 合約負債—流動(附註六(十八))	96,917	2	-	-
2150 應付票據	4,138	-	30,629	1
2170 應付帳款	806	-	637	-
2180 應付帳款—關係人(附註七)	30,900	1	-	-
2200 其他應付款((附註六(二十)))	45,269	1	60,475	1
2220 其他應付款項—關係人(附註七)	55,878	1	91,053	1
2312 預收房地款	-	-	33,159	1
2320 一年或一營業週期內到期長期負債(附註六(十二))	9,000	-	39,000	1
2230 本期所得稅負債	3,502	-	3,735	-
2399 其他流動負債—其他	7,855	-	5,851	-
	<u>1,806,616</u>	<u>36</u>	<u>1,737,297</u>	<u>37</u>
非流動負債：				
2540 長期借款(附註六(十二))	1,923,057	38	1,607,847	35
2570 遞延所得稅負債(附註六(十五))	140,697	3	136,483	3
	<u>2,063,754</u>	<u>41</u>	<u>1,744,330</u>	<u>38</u>
負債總計	<u>3,870,370</u>	<u>77</u>	<u>3,481,627</u>	<u>75</u>
權益(附註六(十六))：				
3100 股本	937,200	19	937,200	20
3200 資本公積	18,377	-	18,377	-
3310 法定盈餘公積	18,966	-	15,121	-
3320 特別盈餘公積	95,123	2	95,123	2
3350 未分配盈餘	1,069,495	21	76,214	2
3400 其他權益	(973,451)	(19)	33,461	1
權益總計	<u>1,165,710</u>	<u>23</u>	<u>1,175,496</u>	<u>25</u>
負債及權益總計	<u>\$ 5,036,080</u>	<u>100</u>	<u>4,657,123</u>	<u>100</u>

董事長：黃士豪



(請詳閱後附財務報告附註)

經理人：黃士豪



會計主管：林麗娟



怡華實業股份有限公司

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(十八)、(十九)及七)	\$ 474,359	100	1,008,696	100
5000 營業成本(附註六(七)、(八)、(十四)及七)	370,214	78	856,949	85
營業毛利	104,145	22	151,747	15
營業費用(附註六(五)、(十四)、(二十)及七)：				
6100 推銷費用	14,891	3	29,038	3
6200 管理費用	48,556	10	57,068	6
6450 預期信用減損損失	4,314	1	-	-
營業費用合計	67,761	14	86,106	9
6500 其他收益及費損淨額(附註六(十)及(廿一))	52,000	11	-	-
營業淨利	88,384	19	65,641	6
營業外收入及支出(附註六(六)、(十四)、(廿二)及七)：				
7010 其他收入	1,858	-	36,713	4
7020 其他利益及損失	(1,357)	-	5,772	1
7050 財務成本	(67,188)	(14)	(66,826)	(7)
	(66,687)	(14)	(24,341)	(2)
7900 稅前淨利	21,697	5	41,300	4
7950 減：所得稅費用(附註六(十五))	9,345	2	2,844	-
本期淨利	12,352	3	38,456	4
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	(746)	-	411	-
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	(15,475)	(3)	-	-
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評價損益	-	-	11,265	1
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	(16,221)	(3)	11,676	1
本期綜合損益總額	\$ (3,869)	-	50,132	5
每股盈餘(元)(附註六(十七))				
9750 基本每股盈餘	\$ 0.13		0.41	
9850 稀釋每股盈餘	\$ 0.13		0.41	

董事長：黃士豪



(請詳閱後附財務報告附註)

經理人：黃士豪



會計主管：林麗娟



怡華實業股份有限公司

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

民國一〇六年一月一日餘額	保留盈餘				其他權益項目			
	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	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損益	備供出售金融商品未實現(損)益	權益總計	
本期淨利	18,377	10,403	93,623	43,365	-	22,196	1,125,364	
本期其他綜合損益	-	-	-	38,456	-	-	38,456	
本期綜合損益總額	-	-	-	411	-	11,265	11,676	
盈餘指撥及分配：	-	-	-	38,867	-	11,265	50,132	
提列法定盈餘公積 提列特別盈餘公積 民國一〇六年十二月三十一日餘額 追溯適用新準則之調整數 民國一〇七年一月一日重編後餘額 本期淨利 本期其他綜合損益 本期綜合損益總額 盈餘指撥及分配： 提列法定盈餘公積 民國一〇七年十二月三十一日餘額	18,377	10,403	93,623	43,365	-	22,196	1,125,364	
	-	-	-	38,456	-	-	38,456	
	-	-	-	411	-	11,265	11,676	
	-	-	-	38,867	-	11,265	50,132	
	-	4,718	-	(4,718)	-	-	-	
	-	-	1,500	(1,500)	-	-	-	
	18,377	15,121	95,123	76,214	-	33,461	1,175,496	
	-	-	-	985,520	(957,976)	(33,461)	(5,917)	
	18,377	15,121	95,123	1,061,734	(957,976)	-	1,169,579	
	-	-	-	12,352	-	-	12,352	
	-	-	-	(746)	(15,475)	-	(16,221)	
	-	-	-	11,606	(15,475)	-	(3,869)	
	18,377	18,966	95,123	1,069,495	(973,451)	-	1,165,710	



董事長：黃士豪

(請詳閱後附財務報告附註)



經理人：黃士豪

會計主管：林麗娟





怡華實業股份有限公司

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	\$ 21,697	41,300
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	15,595	26,567
攤銷費用	275	275
預期信用減損損失	4,314	-
利息費用	67,188	66,826
利息收入	(795)	(147)
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	(24)	(526)
處分投資損失(利益)	521	(7,748)
投資性不動產公允價值調整利益	(52,000)	-
收益費損項目合計	35,074	85,247
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：		
應收票據	2,232	5,467
應收帳款	3,728	112,462
應收帳款－關係人	102,972	(102,972)
其他應收款	(5,597)	806
存貨	(334,416)	(21,745)
其他流動資產	(14,407)	(25,207)
其他金融資產	(736)	(3,250)
取得合約之增額成本	(27,093)	-
淨確定福利資產	(138)	(3,564)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(273,455)	(38,003)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	63,758	-
應付票據	(26,491)	21,017
應付帳款	169	(684)
應付帳款－關係人	30,900	(77,502)
其他應付款	5,262	(9,660)
預收房地款	-	13,349
其他流動負債	2,004	(769)
淨確定福利負債	-	(25,435)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	75,602	(79,684)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(197,853)	(117,687)
調整項目合計	(162,779)	(32,440)
營運產生之現金(流出)流入	(141,082)	8,860
收取之利息	795	41
支付之利息	(140,072)	(113,286)
支付之所得稅	(5,364)	(5,833)
營業活動之淨現金流出	(285,723)	(110,218)

怡華實業股份有限公司

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：		
取得不動產、廠房及設備	(4,468)	(90)
處分不動產、廠房及設備	24	1,559
其他應收款	34,994	(25,000)
其他金融資產	(52,527)	(6,908)
其他非流動資產	(1,030)	(2,641)
投資活動之淨現金流出	<u>(23,007)</u>	<u>(33,080)</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	1,449,898	1,157,994
短期借款減少	(1,370,305)	(676,777)
舉借長期借款	1,939,210	10,750
償還長期借款	(1,654,000)	(385,321)
其他應付款－關係人	(46,900)	41,000
籌資活動之淨現金流入	<u>317,903</u>	<u>147,646</u>
本期現金及約當現金增加數	9,173	4,348
期初現金及約當現金餘額	15,860	11,512
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 25,033</u>	<u>15,860</u>

董事長：黃士豪



(請詳閱後附財務報告附註)

經理人：黃士豪



會計主管：林麗娟

