

潤隆建設股份有限公司

一一三年股東常會議事錄



召開方式：實體股東會(113年股東會影音檔之連結)

時 間：中華民國一一三年六月十三日（星期四）上午九時整

地 點：台北市中山區植福路8號（大直典華飯店大唐昭和廳）

出 席：出席股東及股東代理人所代表之股份計 366,806,885 股（含以電子方式行使表決權股數 48,085,948 股），占本公司已發行股份總數 451,026,133 股之 81.32%

出席董事：廣陽投資股份有限公司一代表人邱秉澤（董事長）

達麗投資股份有限公司一代表人林暉鈞（董事）

李文成（獨立董事暨審計委員會召集人）

陳永昌（獨立董事）

共 4 席董事出席，已超過董事席次 7 席之半數

列 席：安侯建業聯合會計師事務所 曾國禔會計師

律師代表 蕭明哲先生

主席：董事長 邱秉澤

記錄：白莉英

一、宣佈開會：報告出席股份總數已達法定開會股數，主席宣佈開會。

二、主席致詞：（略）。

三、報告事項

（一）一一二年度營業報告。（請參閱附件一）

（二）一一二年度審計委員會查核報告。（詳議事手冊第 6 頁）

（三）一一二年度員工酬勞及董事酬勞分配情形報告。（詳議事手冊第 7 頁）

（四）一一二年度盈餘分配現金股利情形報告。（詳議事手冊第 7 頁）

（五）公司債募集發行情形報告。（詳議事手冊第 7 頁）

四、承認事項

第一案：董事會提

案由：本公司一一二年度營業報告書及財務報告案，提請 承認。

說明：

一、本公司一一二年度個體及合併財務報告，委請安侯建業聯合會計師事務所韓沂璉及曾國揚會計師查核完竣，出具查核報告，併同營業報告書（請參閱附件一）業經審計委員會查核完竣。

二、會計師查核報告及財務報表，請參閱附件二及附件三。

決議：本議案經投票表決通過。

表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：366,806,885權

表決結果	占出席股東表決權數%
贊成權數：358,418,298權 （含電子投票41,228,464權）	97.71%
反對權數：75,999權 （含電子投票75,999權）	0.02%
無效權數：0權	0.00%
棄權／未投票權數：8,312,588權 （含電子投票6,781,485權）	2.26%

第二案：董事會提

案由：本公司一一二年度盈餘分配案，提請 承認。

說明：

一、本公司一一二年度稅後純益為新台幣（以下同）7,701,546,396元，加計期初未分配盈餘5,152,655元，提列法定盈餘公積770,154,640元，期末可分配盈餘為6,936,544,411元。

二、一一二年度盈餘分配表如下：

潤隆建設股份有限公司
一一二年度盈餘分配表



單位：新台幣元

項 目	金 額	
	小 計	合 計
期初未分配盈餘		5,152,655
加：本期稅後純益	7,701,546,396	
減：提列 10%法定盈餘公積	(770,154,640)	
可供分配盈餘		6,936,544,411
減：本期分配派項目(註)：		
股東紅利－股票（12 元/股）	(5,412,313,600)	
股東紅利－現金（3 元/股）	(1,353,078,399)	
期末未分配盈餘		171,152,412

註：現金股利係由本公司董事會決議辦理，為股東會報告事項。

董事長：



經理人：



會計主管：



決 議：本議案經投票表決通過。

表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：366,806,885權

表決結果	占出席股東表決權數%
贊成權數：358,372,288權 （含電子投票41,182,454權）	97.70%
反對權數：132,242權 （含電子投票132,242權）	0.03%
無效權數：0權	0.00%
棄權／未投票權數：8,302,355權 （含電子投票6,771,252權）	2.26%

五、討論事項

第一案：董事會提

案由：修正本公司「公司章程」案，提請 決議。

說明：

一、本公司依據實際作業需要及配合上市公司董事會設置及行使職權應遵循事項要點修正，修正本公司「公司章程」部份條文。

二、「公司章程」修正條文對照表，請參閱附件四。

決議：本議案經投票表決通過。

表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：366,806,885權

表決結果	占出席股東表決權數%
贊成權數：358,411,929權 (含電子投票41,222,095權)	97.71%
反對權數：86,051權 (含電子投票86,051權)	0.02%
無效權數：0權	0.00%
棄權／未投票權數：8,308,905權 (含電子投票6,777,802權)	2.26%

第二案：董事會提

案由：修正本公司「股東會議事規則」案，提請 決議。

說明：

一、依據臺灣證券交易所112年3月17日臺證治理字第11200041671號函，修正本公司「股東會議事規則」部份條文。

二、「股東會議事規則」修正條文對照表，請參閱附件五。

決議：本議案經投票表決通過。

表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：366,806,885權

表決結果	占出席股東表決權數%
贊成權數：358,410,929權 (含電子投票41,221,095權)	97.71%
反對權數：86,051權 (含電子投票86,051權)	0.02%
無效權數：0權	0.00%
棄權／未投票權數：8,309,905權 (含電子投票6,778,802權)	2.26%

第三案：董事會提

案由：修正本公司「背書保證作業程序」案，提請 決議。

說明：

一、因本公司辦理背書保證業務主要係對直接及間接持有表決權股份超過50%之子公司及有業務往來之公司取得銀行融資額度或承攬工程需要而為背書保證。考量本公司整體業務發展需求，修正本公司「背書保證作業程序」部份條文。

二、「背書保證作業程序」修正條文對照表，請參閱附件六。

決議：本議案經投票表決通過。

表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：366,806,885權

表決結果	占出席股東表決權數%
贊成權數：335,181,287權 (含電子投票17,991,453權)	91.37%
反對權數：23,313,543權 (含電子投票23,313,543權)	6.35%
無效權數：0權	0.00%
棄權／未投票權數：8,312,055權 (含電子投票6,780,952權)	2.26%

第四案：董事會提

案由：辦理一一二年度盈餘轉增資發行新股案，提請 決議。

說明：

- 一、本公司為充實營運資金，擬於一一二年度可分配盈餘中提撥新台幣5,412,313,600元轉增資發行新股541,231,360股，每股面額新台幣10元整。
- 二、本次盈餘轉增資發行新股，依配股（增資）基準日股東名簿所載之持股比例分配之，每仟股配發1,200股。
- 三、配發不足一股之畸零股，得由股東自行在除權時股票停止過戶之日起五日內，向本公司股務代理機構辦理整股之拼湊，拼湊不足一股之畸零股，依公司法第二四〇條規定，依面額改發現金至元為止，並授權董事長洽特定人按面額承購之。凡參加帳簿劃撥配發股票之股東，其未滿一股之畸零股款，將做為處理帳簿劃撥之費用。
- 四、本次增資發行之新股，其權利義務與原發行普通股股份相同。
- 五、本次增資發行新股，俟股東會通過並呈報主管機關核准後，授權董事會另訂配股（增資）基準日及相關事宜。如俟後因法令變更或主管機關調整或本公司因買回、註銷、公司債股份轉換、發行新股或其他影響股份變動原因，致影響流通在外股份數量，股東配股比率因此發生變動時，授權董事會全權處理。

決議：本議案經投票表決通過。

表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：366,806,885權

表決結果	占出席股東表決權數%
贊成權數：344,416,371權 （含電子投票27,226,537權）	93.89%
反對權數：14,087,767權 （含電子投票14,087,767權）	3.84%
無效權數：0權	0.00%
棄權／未投票權數：8,302,747權 （含電子投票6,771,644權）	2.26%

六、選舉事項

第一案：董事會提

案由：本公司董事改選案，提請選舉。

說明：

- 一、本公司本屆董事任期將於113年8月15日屆滿，擬於本次股東常會提前全面改選，本屆董事同意於改選後提前解任。
- 二、依本公司章程第十七條規定，應選董事7名（含獨立董事3名），任期三年，任期自113年6月13日起至116年6月12日止。
- 三、本公司董事選舉採候選人提名制度，股東應就董事候選人名單中選任之。

選舉結果：經投票選舉後之結果如下表：

潤隆建設股份有限公司 113 年股東常會董事(含獨立董事)當選名單

職 稱	股東戶名或姓名	當 選 權 數
董 事	達麗投資股份有限公司 代表人：邱秉澤	356,155,546 權
董 事	達麗投資股份有限公司 代表人：林暉鈞	345,778,867 權
董 事	達麗投資股份有限公司 代表人：陳國彥	338,489,336 權
董 事	達麗投資股份有限公司 代表人：盧佳茵	338,476,781 權
獨立董事	陳 永 昌	345,833,602 權
獨立董事	嚴 雲 棋	337,271,276 權
獨立董事	周 宜 強	336,022,410 權

七、其他議案

第一案：董事會提

案由：解除本公司董事競業禁止之限制案，提請決議。

說明：

- 一、依公司法第 209 條規定，董事為自己或他人為屬於公司營業範圍內之行為，應對股東會說明其行為之重要內容，並取得其許可。

二、本公司新任董事及其代表人或有投資或有經營其他與本公司營業範圍相同或類似之公司，並擔任董事或經理人之行為，爰依法提請股東會同意解除表列新任董事及其代表人競業禁止之限制。

職 稱	姓 名	兼任公司名稱及職務
董 事 代 表 人	達麗投資(股)公司 代表人：邱秉澤	金駿營造(股)公司 法人董事代表人
獨 立 董 事	嚴雲棋	東岳廣告(股)公司董事長
獨 立 董 事	周宜強	睿誼工程顧問(股)公司 法人董事代表人

決 議：本議案經投票表決通過。

表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：366,806,885權

表決結果	占出席股東表決權數%
贊成權數：358,245,410權 (含電子投票41,055,576權)	97.66%
反對權數：149,038權 (含電子投票149,038權)	0.04%
無效權數：0權	0.00%
棄權／未投票權數：8,412,437權 (含電子投票6,881,334權)	2.29%

八、臨時動議：無

九、散會：主席宣布散會（同日上午9時37分）

本次股東會無股東提問。

主席：邱秉澤



記錄：白莉英



附件一

潤隆建設股份有限公司

營業報告書



各位股東女士、先生，大家好：

至誠歡迎各位股東蒞臨指導，本人謹代表潤隆全體同仁感謝各位股東在過去一年的支持與愛護！

112年台灣的房價、房租、原物料，以及各種商品價格受全球通膨影響幾乎都往上調漲，而政府為了壓制國內房價通過了多項重大政策，從6月央行宣布暫緩升息、7月「平均地權條例修正案」正式實施、8月「新青年安心成家購屋優惠貸款」升級方案及12月三讀通過「囤房稅2.0」。這些政策更新在不同層面上影響著買房族群，對於自住者提供了更多的支持和刺激，同時對於投資客則加強了監管，減少了一些投資的吸引力，整體而言，這些調整有助於營造更加穩健和可持續的房地產市場。

隨著選舉等干擾消退，加上新青年安心成家房貸期限至115年7月及央行暫緩升息等利多，首購、小資族的進場意願強，113年房市剛需買盤仍在，市場買氣仍以「低總價」、「小坪數」產品為主流，故潤隆持續規劃具地段且低總價之「小宅」、「小二宅」及「2+1房」等產品，不僅可自住亦可作為置產、出租等多元價值。

潤隆112年推出台南「潤隆鉅悅」銷售已逾九成業績表現亮眼。113年預計推案的建案有台北文山「信義·馥境」、桃園「溫莎堡」及台中西屯「文商一」、「文商二」等案，地段皆位於全台北、中、南主要都會區，熱銷可期。

營建業是全球高碳排的產業，碳排量佔全球近4成，因此推行零碳建築是營建業ESG的趨勢，然而面對全球淨零趨勢，環境部預計於114年開始徵收碳費，目前碳費費率尚待環境部審議，根據《氣候變遷因應法》第29條，被徵收對象可以提出自主減量計畫，即可適用優惠費率，且依環境部規劃，碳費首批僅對排放量達2.5萬噸以上之製造業徵收，其中，建築成本與碳費徵收有關的部分，主要為營造原料中的鋼鐵、水泥等費用，潤隆雖

然不是首批碳費徵收對象，但依金管會淨零路徑積極執行溫室氣體減量作為，潤隆目前進行內部碳盤查，且由上至下落實節能減碳、製程減碳、增加使用再生能源利用率、對已認養道路及公園進行綠美化等，善盡地球公民的義務與責任時，期待能達到經濟與環境永續發展的雙贏。

最後，感謝全體同仁努力的付出，112年潤隆營收主要來自基隆「新橫濱-上野區」、基隆「新橫濱-星野區」、桃園「國家大院」、新竹「竹科潤隆」及高雄「樹禾苑」等案完工交屋，在完工交屋入帳密集衝刺下，使得公司全年營收呈現明顯成長，潤隆很榮幸能在112年的營運中贏得各位股東對公司的信任，潤隆仍將秉持著務實與穩健的經營理念，並在未來更加致力為各位股東獲取良好報酬。

本公司一一二年度營業報告如下：

1. 一一二年度營業計畫實施成果：

- (1) 本公司一一二年度合併營業收入淨額為新台幣30,683,941千元，較一一一年度2,485,724千元，增加28,198,217千元。
- (2) 本公司一一二年度合併稅前淨利為新台幣9,359,841千元，較一一一年度233,069千元，增加9,126,772千元。
- (3) 綜上，主要係因本公司一一二年度新完工建案可認列營建收入較一一一年度增加，致本期營業收入及營業淨利皆較一一一年度增加。

2. 預算執行情形：

依「公開發行公司公開財務預測資訊處理準則」規定，本公司無須編製一一二年度財務預測。

3.財務收支及獲利能力分析：

單位：新台幣千元

項目 \ 年度		112年度	111年度
財務收支	營業收入淨額	30,683,941	2,485,724
	營業毛利	11,281,096	812,617
	稅後淨利	7,701,546	156,636
償債能力	流動比率（%）	161.84	134.88
	速動比率（%）	60.15	23.88
獲利能力	資產報酬率（%）	18.11	1.47
	權益報酬率（%）	78.85	2.46
	營業利益佔實收資本比率（%）	210.12	4.86
	稅前純益佔實收資本比率（%）	207.52	5.16
	純益率（%）	25.09	6.30
	每股盈餘（元）	17.08	0.35

註：本公司及子公司合併資訊。

4. 研究發展狀況：

(1) 建築規劃設計：

- ① 針對首購、換屋族群規劃的住宅大樓，在空間設計上規劃2~3房的小坪數，並力求建材安全健康，重視使用者需求，以期達到美學與實用並存。
- ② 與國內外著名之建築團隊合作，借鏡國際團隊經驗，學習在動線規劃、空間設計、細膩施工與飯店管家服務這四大know-how有所提升，進而推出更符合需求，甚至超乎客戶期待的建築產品。
- ③ 以消費者需求出發，考量實用為主，並結合「綠建築」及「環保節能」，且以數位科技、耐震、安全、全齡宅為主要訴求，以符合快速變動的市場需求。
- ④ 在規劃設計階段，運用3D「建築資訊模型」（BIM）視覺化的溝通平臺，能方便設計、施工及使用單位三方面進行水平與垂直的溝通、協調、整合，提升設計效率和品質。

- ⑤除了建築美學與需求機能外，亦同時考量基地生態、節能、節水、綠建材以及室內環境品質等，並積極發展符合綠色低碳及循環再生的設計與材料。

(2) 營建工程及管理：

- ①浴室防水管制：於結構階段即針對給水系統分階段試壓確認管路無滲漏並記錄，除浴室隔間施作止水墩外，於各異材質交界施作單液PU以防開裂，逐次依牆面、地坪防水施作至試水，逐戶記載形成防水履歷。
- ②結構體模板與鋁模混搭使用，以減少日後牆面泥作數量、增加工率。
- ③有鑑國內缺工嚴重，公司引進合法專業技能之外籍勞工於各階段配合協助施工，以解決因工數造成工進落後之困境。

(3) 市場研究發展：

- ①『集團官方賞屋平台』提供客戶掌握房市的最新動態，滿足首購、換屋或置產族群的不同需求，從高雄、台南、台中、大台北等不同城市、各類房型，推案熱點立即預約賞屋，花最少的時間找到最適合自己的房子。
- ②因應數位社群時代，透過網路媒體推撥與不同客群接觸，將品牌理念和特色融入影片中，深化品牌經營，達到口碑行銷效益。
- ③集團推出免費Line貼圖並結合任務互動設計引導用戶進行好友圈分享，讓每一次的貼圖傳送都成為品牌宣傳，增加品牌曝光度。
- ④持續經營住宅主流市場，以自住及換屋剛性需求為目標以符合市場需求，做好客戶售後服務及品質控管，獲取購屋客戶認同，以提升公司品牌知名度。

董事長：



經理人：



會計主管：



附件二

會計師查核報告(合併)

(4頁)

四大報表-合併(5頁)

附件三

會計師查核報告(個體)

(3頁)

四大報表-個體(5 頁)

附件四

潤隆建設股份有限公司

「公司章程」修正條文對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	修 正 理 由
第六條 本公司資本總額定為新台幣<u>壹佰貳拾</u>億元整，分為<u>壹拾貳</u>億股，每股面額新台幣壹拾元整，授權董事會視實際需要分次發行之。	第六條 本公司資本總額定為新台幣<u>捌拾</u>億元整，分為<u>捌</u>億股，每股面額新台幣壹拾元整，授權董事會視實際需要分次發行之。	增加額定資本額
第十一條之一 本公司股東會得以視訊會議或其他經中央主管機關公告之方式舉行。採行視訊會議應符合之條件、作業程序及其他應遵行事項等相關規定，主管機關另有規定者從其規定。	第十一條之一 本公司股東會得以視訊會議或其他經中央主管機關公告之方式舉行。採行視訊<u>股東會</u>應符合之條件、作業程序及其他應遵行事項等相關規定，主管機關另有規定者從其規定。	配合實務作業修正
第十七條之一 本公司董事名額中，獨立董事不得少於<u>三</u>人，且不得少於董事席次<u>三</u>分之一。 董事、獨立董事之提名、選任方式及其他應遵行事項，依主管機關之相關規定辦理。	第十七條之一 本公司董事名額中，獨立董事不得少於<u>二</u>人，且不得少於董事席次<u>五</u>分之一。 董事、獨立董事之提名、選任方式及其他應遵行事項，依主管機關之相關規定辦理。	配合上市公司董事會設置及行使職權應遵循事項要點第四條修正
第卅三條 本章程訂立於民國六十五年十二月二十七日。 第一次修正於民國六十九年十二月二十二日。 （略） 第三十九次修正於民國一一一年六月九日。 第四十次修正於民國一一三年六月十三日。	第卅三條 本章程訂立於民國六十五年十二月二十七日。 第一次修正於民國六十九年十二月二十二日。 （略） 第三十九次修正於民國一一一年六月九日。	增列修正日期及次數

附件五

潤隆建設股份有限公司

「股東會議事規則」修正條文對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	修 正 理 由
第三條 本公司股東會除法令另有規定外，由董事會召集之。 本公司召開股東會視訊會議，除公開發行股票公司股務處理準則另有規定外，應以章程載明，並經董事會決議，且視訊股東會應經董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之。 （以下未修正）	第三條 本公司股東會除法令另有規定外，由董事會召集之。 本項新增 （下未修正）	配合「○○股份有限公司股東會議事規則」第三條修正
第六條之一 本公司召開股東會視訊會議，應於股東會召集通知載明下列事項：（第一及二款未修正） 三、召開視訊股東會，並應載明對以視訊方式參與股東會有困難之股東所提供之適當替代措施。<u>除公開發行股票公司股務處理準則第四十四條之九第六項規定之情形外，應至少提供股東連線設備及必要協助，並載明股東得向公司申請之期間及其他相關應注意事項。</u>	第六條之一 本公司召開股東會視訊會議，應於股東會召集通知載明下列事項：（第一及二款未修正） 三、召開視訊股東會，並應載明對以視訊方式參與股東會有困難之股東所提供之適當替代措施。	配合「○○股份有限公司股東會議事規則」第六條之一修正
第九條 第一項未修正。 已屆開會時間，主席應即宣布開會，並同時公布無表決權數及出席股份數等。 （以下未修正）	第九條 第一項未修正。 已屆開會時間，主席應即宣布開會，並同時公布無表決權數及出席股份數等<u>相關資訊</u>。 （以下未修正）	配合「○○股份有限公司股東會議事規則」第九條修正

修 正 條 文	現 行 條 文	修 正 理 由
第二十二條 本公司召開視訊股東會時，應對於以視訊方式出席股東會有困難之股東，提供適當替代措施。<u>除公開發行股票公司股務處理準則第四十四條之九第六項規定之情形外，應至少提供股東連線設備及必要協助，並載明股東得向公司申請之期間及其他相關應注意事項。</u>	第二十二條 本公司召開視訊股東會時，應對於以視訊方式出席股東會有困難之股東，提供適當替代措施。	配合「○○股份有限公司股東會議事規則」第二十二條修正

附件六

潤隆建設股份有限公司

「背書保證作業程序」修正條文對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	修 正 理 由
第四條：背書保證之額度 (一)本公司對外背書保證之總額不得超過本公司當期淨值百分<u>二百</u>。 (二)對單一企業背書保證額度以不超過本公司當期淨值百分<u>之一百</u>為限。 (三)與本公司因業務往來關係而從事背書保證者，除上述限額外，其個別背書保證金額以不超過最近一年度與本公司交易之總額（雙方間進貨或銷貨金額孰高者）。 (四)本公司及子公司對外背保證之總額不得超過本公司當期淨值百分<u>之二百</u>。 (五)本公司及子公司對單一企業之背書保證總額以不超過本公司當期淨值百分<u>之一百</u>為限。 (六)本公司及子公司<u>訂定</u>對外背書保證之總額達本公司淨值百分<u>之二百</u>以上者，並應於股東會說明其必要性及合理性。 淨值以最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表所載為準。	第四條：背書保證之額度 (一)本公司對外背書保證之總額不得超過本公司當期淨值百分<u>之五十</u>。 (二)對單一企業背書保證額度以不超過本公司當期淨值百分<u>之二十</u>為限，<u>惟對海外單一聯屬公司則以不超過淨值百分之三十為限</u>。 (三)與本公司因業務往來關係而從事背書保證者，除上述限額外，其個別背書保證金額以不超過最近一年度與本公司交易之總額（雙方間進貨或銷貨金額孰高者）。 (四)本公司及子公司對外背保證之總額不得超過本公司當期淨值百分<u>之五十</u>。 (五)本公司及子公司對單一企業之背書保證總額以不超過本公司當期淨值百分<u>之二十</u>為限。 (六)本公司及子公司對外背書保證之總額達本公司淨值百分<u>之五十</u>以上者，並應於股東會說明其必要性及合理性。 淨值以最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表所載為準。	因本公司辦理背書保證業務主要係對直接及間接持有表決權股份超過50%之子公司及有業務往來之公司取得銀行融資額度或承攬工程需要而為背書保證。考量本公司整體業務發展需求修正

修 正 條 文	現 行 條 文	修 正 理 由
第五條：決策及授權層級 本公司所為背書保證事項，應先經過董事會決議通過後始得為之。但為配合時效需要，授權董事長在<u>前條所訂額度內之對外保證</u>先予決行，事後提報<u>最近期之董事會</u>追認。 （以下未修正）	第五條：決策及授權層級 本公司所為背書保證事項，應先經過董事會決議通過後始得為之。但為配合時效需要，<u>得由董事會授權董事長在當期淨值30%範圍以內</u>先予決行，事後提報<u>次一</u>董事會追認。 （以下未修正）	配合公司實際需要修正