

雲品國際酒店股份有限公司
一〇七年第一次股東臨時會議事錄

時間：中華民國一〇七年八月十日(星期五)上午十時

地點：新北市新莊區五工路六十六號六樓(頤品大飯店)

出席：出席股東連同委託代理人代表股份總數 50,063,659 股，佔本公司已發行普通股股份總數 65,637,000 股之 76.27%，已逾法定開會股權。

出席董事：盛治仁 董事長、曾貴蘭 董事、丁原偉 董事、王全喜 獨立董事
張鎮安 獨立董事、張汝恬 獨立董事，計 6 人。

列席：曾景宏 財務長

主席：董事長 盛治仁



記錄：許慧如



一、宣布開會（出席股東代表股份總數已達法定數額，主席依法宣布開會）

二、主席致詞(略)

三、討論事項

第一案

【董事會提】

案由：本公司擬向母公司雲朗觀光股份有限公司承租其台北分公司（以下稱君品酒店）營業處所，並購買君品酒店所有固定資產、生財器具，與雲朗公司簽訂商標授權合約以取得君品酒店營業權案。

說明：一、本公司基於營業規模擴大，藉以提昇營運績效及競爭力，擬向雲朗公司承租其君品酒店營業處所，並購買君品酒店所有固定資產、生財器具，簽訂商標授權合約，以取得君品酒店營業權。

二、本公司委請中聯國際資產管理股份有限公司出具君品酒店所讓與之營業評價報告，依據報告之分析及計算結果，君品酒店所讓與之營業公允價值約為新台幣 7.5~8.1 億元，請參閱附件一(第 3 頁)。

三、本公司擬以現金新台幣 7.8 億元取得君品酒店所有固定資產、生財器具，其購買對價主要係考量君品酒店近期及未來

獲利狀況及所讓與之營業公允價值，並參酌獨立專家之評價報告訂定。

四、雙方交易日期擬定中華民國 107 年 9 月 30 日。

五、本公司業已委請鼎鑫聯合會計師事務所出具對價合理性之專家意見書，請參閱附件二(第 4~5 頁)。

六、擬請股東會授權董事長及其指定之人代表本公司協商及簽署與本案相關之文件，並處理後續事宜。

七、本案如有未盡事宜，或其任何條款依相關主管機關之核示或因應客觀環境需予變更或修正時，擬提請股東會授權董事會全權辦理相關事宜。

八、本案業經 107 年 06 月 21 日第二屆第一次審計委員會及第三屆第二次董事會審議通過。

九、謹提請 公決。

發言摘要：股東戶號 6997 就議案案由及說明事項逐條提出相關問題。

以上股東之問題，業經主席或指定人員予以說明及答覆。

決議：本議案之投票表決結果：投票時出席股東表決權數 50,063,659 權，贊成權數 49,179,610 權(含電子投票 3,448,058 權)，占投票時出席股東表決權數 98.23%；反對權數 4,046 權(含電子投票 46 權)，占投票時出席股東表決權數 0.00%；棄權/未投票權數 880,003 權(含電子投票 865,003 權)，占投票時出席股東表決權數 1.75%；本案照原案表決通過。

四、臨時動議：經主席徵詢全體出席股東，無臨時動議提出。

五、散會：同日上午十時三十九分議畢，主席宣佈散會。

附件一：營業公允價值評價報告

檔案編號:I-107052901



Integration
Appraiser Jointed Firm
Asset Management Limited
Scrivener Jointed Firm

雲品國際酒店股份有限公司取得 雲朗觀光股份有限公司台北分公司所讓與之營業 評價報告總結

雲品國際酒店股份有限公司 董事會公鑒：

雲品國際酒店股份有限公司(統一編號:54023418;以下簡稱「雲品公司」)因經營策略考量,擬取得雲朗觀光股份有限公司台北分公司(以下簡稱「君品酒店」)所讓與之營業,本公司受雲品公司委託就君品酒店所讓與之營業公允價值進行評估並出具本報告,報告之內容及結論除依相關法令規範須揭露外,不得提供他人或作其他用途使用。

本報告以2018年4月30日為評價基準日,價值前題係君品酒店之營業符合相關法令規範且繼續經營為假設前題,價值計算依據君品酒店及雲品公司提供所需之財務資料及各項資訊,本公司信賴該等資訊之可靠性,並未對其執行任何證實程序,如提供資料之內容有虛偽不實、隱匿或錯誤因而直接或間接造成他方損失,應由提供資料之相關人依法負責,與本公司無涉。

本報告採收益法之現金流量折現法,依據君品酒店所提供之財務預測進行評估,根據本報告之分析及計算結果,君品酒店所讓與之營業於2018年4月30日之公允價值約為新臺幣749,407仟元~813,318仟元。

中聯國際資產管理股份有限公司

2018年6月6日



附件二：對價合理性之專家意見書



鼎鑫聯合會計師事務所
TEL：(02)2711-0038
FAX：(02)2711-0072
10595 台北市復興北路 1 號 14 樓

TOP NEW & CO., CPAS
14F., No.1, Fuxing N. Rd., Songshan Dist.,
Taipei 10595, Taiwan, R. O. C.
Telephone：(02)2711-0038
Telefax：(02)2711-0072

交易價格合理性之複核意見書

雲品國際酒店股份有限公司 公鑒：

本會計師受 貴公司委託就雲品國際酒店股份有限公司(以下簡稱貴公司)基於集團經營策略考量，擬取得雲朗觀光股份有限公司台北分公司(以下簡稱君品酒店)所讓與之營業乙案，針對中聯國際資產管理股份有限公司(以下簡稱中聯公司)所出具之評價報告所記載之評價方法、評價假設與限制及價值結論等，採行必要之複核及評估程序，對交易價格之合理性予以複核竣事。本會計師本著超然獨立之態度，並克盡專業上應有之注意，對於君品酒店營業讓與價格訂定之合理性予以分析並表示意見；而 貴公司所提供中聯公司民國 107 年 6 月 6 日出具評價報告(詳附件)及各種財務資訊，本會計師均信賴該等資訊之可靠性，且未對該等資訊執行證實程序，故本會計師對該等財務資訊內容不表示任何意見。此外，本意見書之評估結果僅供 貴公司內部之參考及依相關法令向主管機關申報目的使用，本報告無意且不得提供他人使用或作其他用途。

中聯公司所出具評價報告係以收益法中之現金流量折現法計算，收益法為企業評價三種方式中最具理論性之一種評價方式，且係符合財團法人中華民國會計研究發展基金會發布之評價流程準則所述之評價方法。經檢視評價報告，其評價基礎係依據君品酒店所提供過去各年度之財務報表資訊及未來年度之財務預測中有關營業收入及成本費用之預估、所得稅率及成長率等假設；現金流量折現率則係將所存在的各樣系統性與非系統性風險加總，最後得出適用的折現率。

本會計師經複核上述現金流量折現法所採用主要假設及參數設定，並無發現有明顯異常之處，依中聯公司所評估結果，君品酒店所讓與之營業於民國 107 年 4 月 30 日之公允價值約為新台幣 749,407 仟元~813,318 仟元之間。 貴公司議定價格若落入本區間者，本會計師認為尚屬合理；惟任何評價報告中所引用之假設及預估，均具有不確定性，其實際結果未必與預測相符。

鼎鑫聯合會計師事務所

會計師：洪雅淑 洪雅淑



證照號碼：台財證登六字第 2937 號

中 華 民 國 一 〇 七 年 六 月 十 五 日

獨立性聲明書

本人受託為雲品國際酒店股份有限公司擬承購雲朗觀光股份有限公司台北分公司(君品酒店)所讓與之營業乙案，依相關規定提出專家意見。

本人係本獨立公正之立場出具專家意見，特此聲明如下列：

- 一、本人及配偶目前未受雲品國際酒店股份有限公司聘僱，擔任經常工作或支領固定薪給之情事。
- 二、本人及配偶並無曾任雲品國際酒店股份有限公司職員，而解職未滿二年之情事。
- 三、本人及配偶任職之公司與雲品國際酒店股份有限公司無互為關係人之情事。
- 四、本人與雲品國際酒店股份有限公司負責人暨經理人無配偶及二親等以內之親屬關係。
- 五、本人及配偶與雲品國際酒店股份有限公司無投資及分享利益之關係。
- 六、本人並非雲品國際酒店股份有限公司之簽證會計師。

鼎鑫聯合會計師事務所

會計師：洪雅淑



中 華 民 國 1 0 7 年 6 月 1 5 日