

TOPBI INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

淘帝國際控股有限公司

2022年股東常會會議參考資料

報告事項

第一案

案由：本公司 2021 年度營業報告，報請 公鑒。

說明：本公司 2021 年度營業報告書參閱附件 1，第 15 頁。

第二案

案由：審計委員會查核報告，報請 公鑒。

說明：本公司審計委員會查核報告書參閱附件 2，第 20 頁。

第三案

案由：修訂本公司第二次買回股份轉讓員工辦法案，報請 公鑒。

說明：依照證券交易法第 28 條之 2 第 4 項規定買回之股份應於買回之日起五年將其轉讓，修訂本公司「第二次買回股份轉讓員工辦法」第三條，修訂條文對照表參閱附件 3，第 21 頁。

承認事項

第一案

董事會 提

案由：本公司 2021 年度營業報告書及財務報表案，提請 承認。

(普通決議)

說明：

(一) 本公司 2021 年度財務報表業經董事會決議通過，並經信永中和聯合會計師事務所陳光慧、郭鎮宇會計師查核竣事，併同營業報告書送交審計委員會查核，出具書面查核報告書在案。

(二) 本案各項報表參閱附件 1，第 15 頁及附件 4，第 22 頁。

決議：

第二案

董事會 提

案由：本公司 2021 年度虧損撥補案，提請 承認。(普通決議)

說明：依本公司章程第 129A 條第 2 項第(b)款規定，擬定 2021 年度虧損撥補表如後附表，提請 承認。

決議：

淘帝國際控股有限公司



單位：新台幣元

| 項 目 | 金 額 | |
|-------------------|-----|---------------|
| 期初未分配盈餘 | | 284,875,922 |
| 本期淨損 | | (700,817,941) |
| 減：提列特別盈餘公積 | | (26,371,839) |
| 期末未分配盈餘 | | (442,313,858) |
| 附註：本年度擬不分配現金及股票股利 | | |

董事長：周訓財



經理人：周志鴻



會計主管：陳建璋



討論事項

第一案

董事會 提

案由：修訂本公司「資金貸與他人管理辦法」部分條文案，提請 討論。

(普通決議)

說明：因應台灣法令修正，本公司配合修訂「資金貸與他人管理辦法」部分條文，修訂條文對照表參閱附件 5，第 31 頁。

決議：

第二案

董事會 提

案由：修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文案，提請 討論。

(普通決議)

說明：因應台灣法令修正，本公司配合修訂「取得或處分資產處理程序」部分條文，修訂條文對照表參閱附件 6，第 32 頁。

決議：

第三案

董事會 提

案由：本集團資產活化企劃案，提請 討論。(重度決議)

說明：

一、緣 2022 年 3 月 18 日董事會決議開始評估集團資產活化暨相關效益企劃案。

二、集團資產活化企劃案

1. 主要內容為：購入財茂工業園(透過取得福州茂盛投資有限公司 100%股權之方式)並出售淘帝樓，主要內容如下表。

2. 主要目的、必要性：

1)財茂科工貿城轉型生物醫藥產業園，淘帝樓遠期發展侷限。

2)淘帝樓現階段租賃業務受疫情及規劃影響，空置率較高。

3)淘帝樓位於財茂科工貿城內非屬獨立園區，規劃用途等受財茂科工貿城整體制約，且該城位於工業區，商貿配套不足，本公司希望于商貿業區取得獨立園區，未來保有機會建設電商總部大樓。

4)通過出售淘帝樓，取得合理利潤，保障股東權益。

3. 預計效益：

1)淘帝樓房產剩餘價值人民幣 52,514,283.11 元，土地剩餘價值人民幣 44,491,154.91 元，合計剩餘價值為人民幣 97,005,438.02 元，本次出售淘帝樓預計售價為人民幣 151,000,000 元預計收益為人民幣 53,994,561.98 元。

2)茂盛工業園現況每年租金收入扣除淘帝使用的部分為人民幣 4,135,246.32 元，租金年回報率約為 6.51%。

3)本次購入茂盛股權預計費用為人民幣 63,000,000 元，本次資產置換預計為本公司增加現金收入為人民幣 88,000,000 元。

4)買入茂盛工業園後公司將擁有獨立工業園區可以根據自身需要對園區進行規劃定位實現自主發展。加之茂盛工業園門前地鐵 5 號線已通車，園區未來將有更好的發展前景租金收入也將逐步上漲。

4. 詳細說明詳見附件 7，第 74 頁。

| | 購入財茂工業園 | 出售淘帝樓 |
|----------|--|---|
| 標的物名稱及內容 | 福州茂盛投資有限公司為有限責任公司，其 100%的股權權益。 (財茂工業園建築面積 14,896.63 平方公尺、占地 16,260 平方公尺。) | 淘帝樓，坐落於中國福建省福州市倉山區蓋山鎮齊安路 756 號。 淘帝樓地下一層與地上十層，共 40,864.48 平方公尺，所在 |

| | | |
|---------------------------------|--|---|
| | | 地塊土地總面積 71,167.8 平方公尺。 |
| 賣方 | 財茂國際控股有限公司 | 淘帝（中國）服飾有限公司 |
| 買方 | 淘帝兒童服飾有限公司 | 福建源盛紡織服裝城有限公司 |
| 總金額 | 人民幣 63,000 千元 | 人民幣 151,000 千元 |
| 交易相對人及其與公司之關係 | 財茂國際控股有限公司，財茂國際控股有限公司之全資控股股東與淘帝國際控股有限公司董事長為同一人。 | 福建源盛紡織服裝城有限公司為香港融裕行控股有限公司 100%全資控股，香港融裕行控股有限公司實質控制人與淘帝國際控股有限公司董事長為同一人 |
| 選定關係人原因 | 財茂國際控股有限公司該公司 100%全資控股福州茂盛投資有限公司。 | 淘帝樓位於財茂科工貿城園區內，該關係人為該園區之所有權人。 |
| 標的物前次移轉日期及移轉金額 | 財茂國際控股有限公司因財茂集團內部股權架構調整，於 2021 年 10 月自福建源盛紡織服裝城有限公司取得福州茂盛投資有限公司 100%股權並無實際移轉金額。財茂國際控股有限公司與福建源盛紡織服裝城有限公司實質控制人與淘帝國際控股有限公司董事長為同一人。 財茂工業園係 2004 年 12 月自建取得，建物原價：人民幣 17,024,210.78 元、土地使用權：人民幣 3,273,170 元 | 前次移轉日期：2012 年 2 月 移轉金額：房屋及建築與土地使用權為人民幣 150,465 千元； |
| 交付或付款條件（含付款期間及金額）、契約限制條款及其他重要約定 | 本次交易價格參考戴德梁行和仲量聯行分別出具的評估報告中的評估價格的中間值並與對方議價：人民幣 63,000 千元。 | 本次交易價格參考戴德梁行和仲量聯行分別出具的評估報告中的評估價格的中間值與對方議價：人民幣 151,000 千元。 分二期支付： |

| | | |
|----------------------|---|--|
| <p>事項</p> | <p>分二期支付：</p> <p>1. 受讓方自轉讓方股東會批准本次股權轉讓之日起十個工作日內，向轉讓方支付首筆轉讓款人民幣陸佰萬元；</p> <p>2. 自本協定項下目標公司股權轉讓變更登記完成之日起十個工作日內，受讓方應向轉讓方支付完畢剩餘的轉讓價款人民幣伍仟柒佰萬元。</p> <p>先決條件</p> <p>1. 由於受讓方股東淘帝國際控股有限公司為臺灣證券交易所上市公司，本次目標公司股權轉讓需要獲得受讓方股東淘帝國際控股有限公司股東會的批准；</p> <p>2. 截至權益交割日，目標公司不存在任何欠款；以及</p> <p>3. 截至權益交割日，目標公司不存在任何抵押、擔保或其他影響交易的情形。</p> | <p>自轉讓方就此次目標土地及房產轉讓事宜取得其控股股東股東會批准後 10 日內，受讓方向轉讓方支付首筆轉讓款人民幣壹仟伍佰萬元；轉讓方應當在收到首筆轉讓款之日起 15 日內與受讓方共同完成不動產變更登記手續。</p> <p>雙方就此次目標土地及房產轉讓完成不動產變更登記及完成本合同所規定的全部移交工作之日後 10 日內，受讓方向轉讓方支付完畢剩餘款項，即人民幣壹億三仟陸佰萬元。</p> <p>本合同的生效須以滿足如下條件為前提：由於轉讓方最終控股股東淘帝國際控股有限公司為臺灣證券交易所上市的上市公司，本次目標土地及房產轉讓（包括轉讓方案以及具體的轉讓合同）需要獲得轉讓方最終控股股東淘帝國際控股有限公司股東會的批准。</p> |
| <p>預計處分利益</p> | <p>不適用</p> | <p>約人民幣 53,995 千元</p> |
| <p>專業估價者名稱及其估價金額</p> | <p>戴德梁行房地產顧問(天津)有限公司青島分公司，人民幣 63,097,379.31 元。</p> <p>仲量聯行企業評估及諮詢有限公司；人民幣 63,977,379.31 元。</p> | <p>戴德梁行房地產顧問(天津)有限公司青島分公司，人民幣 143,030 千元。</p> <p>仲量聯行企業評估及諮詢有限公司；人民幣 154,000 千元。</p> |

三、本案已取得會計師交易價格合理性意見書，詳見附件 8，第 115 頁。本企劃案相關附件如下：

1. 股權轉讓協議，詳見附件 9，第 152 頁。
2. 土地及房產轉讓合同，詳見附件 10，第 173 頁。
3. 戴德梁行茂盛評估諮詢報告，詳見附件 11，第 192 頁。
4. 戴德梁行淘帝樓估價及顧問報告，詳見附件 12，第 283 頁。
5. 仲量聯行淘帝樓評估報告，詳見附件 13，第 276 頁。
6. 仲量聯行茂盛評估報告，詳見附件 14，第 291 頁。
7. 預計訂約月份(2022 年 7 月)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，詳見附件 15，第 304 頁。

四、上述企劃案須經股東會同意後始得簽訂交易契約及支付款項。

決議：

第四案

董事會 提

案由：擬修訂本公司章程案，提請 討論。(特別決議)

說明：因應台灣法令要求修改公司章程，明確相關規定參閱附件 16，第 305 頁。

決議：

第五案

董事會 提

案由：修訂本公司「股東會議事規則」部分條文案，提請 討論。

(普通決議)

說明：因應台灣法令要求，本公司配合修訂「股東會議事規則」部分條文，修訂條文對照表參閱附件 17，第 308 頁。

決議：