

富邦媒體科技股份有限公司

114 年股東常會議事錄

日期：中華民國 114 年 5 月 27 日（星期二）上午 9:05

地點：臺北市信義區菸廠路 88 號（臺北文創大樓）6 樓多功能廳

召開方式：視訊輔助股東會（採實體股東會並以視訊輔助方式召開）

視訊會議平台：臺灣集中保管結算所(股)公司「股東 e 服務」

（網址：<https://stocksheets.tdcc.com.tw>）

出席：出席股東及股東代理人代表股份計 209,738,691 股（含以電子方式行使表決權股數 207,229,191 股及以視訊方式行使表決權股數 5,061 股），佔本公司已發行股份 252,357,405 股之 83.11%。

主 席：蔡董事長明忠



記 錄：王采婕



出席董事：（六位）

董 事：蔡明忠、谷元宏、林之晨、邱純枝

獨立董事：王傑、江永祥

列 席：理律法律事務所楊鎮綱律師

勤業眾信聯合會計師事務所陳培德會計師

一、宣布開會：出席股數已達法定數額，主席宣布開會。

二、主席致詞：略。

三、報告事項

壹、本公司 113 年度營業報告，請參閱議事錄附件一，敬請 鑒察。

（本案洽悉）

貳、審計委員會報告，敬請 鑒察。

說明：一、本公司審計委員會對「113 年度營業報告書、財務報表及盈餘分配表」之審查報告，請參閱議事錄附件二。

二、113 年度審計委員會運作情形報告，請參閱議事錄附件三。

（本案洽悉）

叁、本公司 113 年度關係人交易情形報告，請參閱議事錄附件四，敬請 鑒察。

（本案洽悉）

肆、本公司 113 年度員工及董事酬勞分派情形報告，敬請 鑒察。

說明：一、依據本公司章程第 31 條規定，公司年度如有獲利，應提撥百分之〇・一至百分之一為員工酬勞及不超過百分之〇・三為董事酬勞。

二、本公司 113 年度員工及董事酬勞業經董事會決議通過，提撥金額分別為新台幣（以下同）4,281,033 元及 12,843,099 元，並全數以現金發放。

（本案洽悉）

#### 四、承認事項

##### 第一案

董事會提

案 由：本公司 113 年度營業報告書及財務報表案，謹提請 承認。

說 明：一、本公司 113 年度財務報表業經勤業眾信聯合會計師事務所陳培德及陳俊宏會計師查核竣事。

二、營業報告書、財務報表及合併財務報表，請參閱議事錄附件一及附件五。

三、敬請 承認。

決 議：本議案經表決照案通過。

表決結果如下：

出席股東 表決權數	承認/贊成		反對 權數	無效 權數	棄權/未投票 權數
	權數	%			
209,738,691	207,919,768	99.13	67,527	0	1,751,396

##### 第二案

董事會提

案 由：本公司 113 年度盈餘分配案，謹提請 承認。

說 明：一、本公司 113 年度稅後淨利計新台幣（以下同）3,454,035,101 元，謹擬具盈餘分配表分派之，請參閱議事錄附件六。

二、本公司擬自可供分配盈餘中提撥 3,103,996,082 元，配發股東現金股利每股 12.3 元；本案俟股東常會通過後，授權董事長另訂除息基準日，並依實際流通在外股數計算配發股利數額，現金股利計算至元為止（元以下捨去），配發不足一元之畸零款合計數，由公司轉列其他收入。

三、嗣後如因主管機關之命令或主客觀因素影響本公司實際流通在外股數，致股東配息率有調整之必要時，擬請股東常會授權董事長全權處理之，相關未盡事宜亦同。

四、敬請 承認。

決 議：本議案經表決照案通過。

表決結果如下：

出席股東 表決權數	承認/贊成		反對 權數	無效 權數	棄權/未投票 權數
	權數	%			
209,738,691	207,912,414	99.12	74,862	0	1,751,415

## 五、討論及選舉事項

### 第一案

董事會提

案 由：本公司法定盈餘公積配發現金案，謹提請 核議。

說 明：一、依公司法241條規定，公司無虧損者，得以法定盈餘公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限，按股東原有股份之比例發給新股或現金。

二、本公司擬自法定盈餘公積提撥新台幣（以下同）126,178,702元配發現金予股東，每股配發現金0.5元。

三、本案併同盈餘分配案共計每股配發現金12.8元（即法定盈餘公積配發現金每股0.5元，盈餘配息每股12.3元），俟股東常會通過後，授權董事長另訂分配基準日，並按配發/除息基準日股東名簿記載之股東持股數計算配發股利數額，現金股利計算至元為止（元以下捨去），配發不足一元之畸零款合計數，由公司轉列其他收入。

四、嗣後如因主管機關之命令或主客觀因素影響本公司實際流通在外股數，致股東配息率有調整之必要時，擬請股東常會授權董事長全權處理之，相關未盡事宜亦同。

五、敬請 核議。

決 議：本議案經表決照案通過。

表決結果如下：

出席股東 表決權數	承認/贊成		反對 權數	無效 權數	棄權/未投票 權數
	權數	%			
209,738,691	207,797,055	99.07	69,658	0	1,871,978

## 第二案

董事會提

案 由：本公司資本公積轉增資發行新股案，謹提請 核議。

說 明：一、本公司擬自股票溢價發行所產生之資本公積提撥126,178,700元，轉增資發行新股12,617,870股，每股面額新台幣10元。

二、本次增資發行新股按除權暨增資基準日股東名簿記載之股東持股數，每仟股無償配發50股。配發不足一股之畸零股，得由股東自停止過戶日起五日內自行向本公司股務代理機構辦理併湊整股之登記，未併湊或併湊後仍不足一股之畸零股，依公司法第240條規定以現金分派至元為止（元以下捨去），並授權董事長洽特定人按面額認購之。

三、本次增資新股均採無實體發行，其權利義務與原已發行普通股股份相同，增資後已發行之普通股將由252,357,405股增加至264,975,275股。

四、本案俟股東常會通過後，授權董事會於報請主管機關核准後，另訂除權暨增資基準日。

五、嗣後如因主管機關之命令或主客觀因素影響本公司實際流通在外股數，致股東配股率有調整之必要時，擬請股東常會授權董事會全權處理之，相關未盡事宜亦同。

六、敬請 核議。

決 議：本議案經表決照案通過。

表決結果如下：

出席股東 表決權數	承認/贊成		反對 權數	無效 權數	棄權/未投票 權數
	權數	%			
209,738,691	207,780,799	99.06	87,095	0	1,870,797

## 第三案

董事會提

案 由：本公司擬向富邦人壽承租新竹湖口開發案建築物取得不動產之使用權資產案，謹提請 核議。

說 明：一、因應物流短鏈佈局策略，擬新增湖口主倉以提升整體物流效率，本公司擬向富邦人壽保險股份有限公司（下稱「富邦人壽」）承租新竹湖口開發案建築物A1、A2棟（含公設及汽機車位），租期自點交日起算20年。

二、本案向關係人取得使用權資產金額為新台幣10,775,297,828元，依本公司「取得或處分資產處理程序」規定，應請二家以上之專業估價者估價及洽請會計師複核及表示具體意見，並提請股東會同意。相關取得明細及關係人交易應備書件，請參閱議事錄附件七。

三、鑑於本案租賃建物由富邦人壽規劃興建中，本案俟股東常會通過後，授權董事長於本案租賃建物所在地、使用範圍及每坪租金單價不變下，全權處理本案交易事宜，包括但不限於因折現率(0.72%)變動致使用權資產金額異動，前述本案交易事宜免再提股東會核可，租賃坪數如因主管機關核發之建物所有權狀及建物登記謄本實際登載內容有調整，則以點交時雙方另訂協議之租賃坪數計算之。

四、另依公司法第178條規定，股東對於會議之事項，有自身利害關係致有害於公司利益之虞時，不得加入表決，並不得代理他股東行使其表決權。

五、敬請 核議。

註：本案折現率係依母公司台灣大哥大股份有限公司114年01月13日發佈之平均借款利率計算之。

決 議：本議案經表決照案通過。

表決結果如下：(出席表決權數已依公司法第 180 條規定，扣除公司法第 178 條利益迴避權數)

出席股東 表決權數	承認/贊成		反對 權數	無效 權數	棄權/未投票 權數
	權數	%			
197,280,924	195,329,382	99.01	79,684	0	1,871,858

#### 第四案

董事會提

案 由：修正本公司「公司章程」案，謹提請 核議。

說 明：一、配合實際業務需求及因應金融監督管理委員會公告修正「證券交易法」第14條第6項規定，明定上市櫃公司應於公司章程訂明以年度盈餘提撥一定比率為基層員工調整薪資或分派酬勞，擬修正本公司「公司章程」，本次修正重點如下：

(一)刪除營業項目「F208021西藥零售業」及「F208011中藥零售業」並新增「F208050乙類成藥零售業」。

(二)增訂員工酬勞分派予基層員工之比率。

二、本公司「公司章程」修正條文對照表請參閱議事錄附件八。

三、敬請 核議。

決 議：本議案經表決照案通過。

表決結果如下：

出席股東 表決權數	承認/贊成		反對 權數	無效 權數	棄權/未投票 權數
	權數	%			
209,738,691	207,799,446	99.07	72,851	0	1,866,394

## 第五案

董事會提

案 由：本公司補選第八屆獨立董事1席案，謹提請 選舉。

說 明：一、本公司第八屆董事會經112年度股東常會選任董事9人（含獨立董事3人），任期3年，自112年5月19日起至115年5月18日止，謹先 陳明。

二、茲因本公司法人股東大富媒體科技股份有限公司自114年5月26日起辭任1席董事職務，為強化公司治理，擬提請股東常會辦理補選本公司1席獨立董事，任期自當選日起至本屆董事任期屆滿為止。

三、本公司補選第八屆獨立董事候選人名單業經第八屆第11次董事會審查通過在案，名單如下，提請股東常會辦理選舉，本公司「董事選舉辦法」請參閱議事錄附件九。

候選人 類 別	候選人 姓 名	性別	學 歷	經 歷	主要 現職	持有股份數額 (單位：股)
獨立 董事	邱淑貞	女	美國波士頓大學 法學院 國際銀行組碩士 國立中興大學法 律學系學士	金融監督管理委員會 主任秘書、副主任委員 金融監督管理委員會 綜合規劃處處長 金融監督管理委員會 銀行局副局長、局長 行政院金融監督管理 委員會銀行局組長、 主任秘書	-	0

四、敬請 選舉。

選舉結果：補選第八屆獨立董事1席，當選名單如下。

職稱	戶號或身分證字號	姓名	當選權數
獨立董事	H221*****	邱淑貞	184,521,583 權

## 第六案

董事會提

案 由：解除本公司董事競業限制案，謹提請 核議。

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、本公司董事投資或經營與本公司營業範圍相同之行為如下表，擬提請股東常會同意個別解除董事競業限制至第八屆任期為止。

董事姓名	兼任公司	職務名稱
林之晨	點點全球股份有限公司	董事

三、另依公司法第178條規定，股東對於會議之事項，有自身利害關係致有害於公司利益之虞時，不得加入表決，並不得代理他股東行使其表決權。

四、敬請 核議。

決 議：本議案經表決照案通過。

表決結果如下：(出席表決權數已依公司法第 180 條規定，扣除公司法第 178 條利益迴避權數)

出席股東 表決權數	承認/贊成		反對 權數	無效 權數	棄權/未投票 權數
	權數	%			
96,083,888	88,828,038	92.44	164,017	0	7,091,833

六、股東提問及公司回覆：(摘要重點記載並簡述主席或指定之人回覆)

股東戶號468提問：

公司於2024年獲得天下永續公民獎-年營收100億元以上之第十一名，詢問公司2024年度推動永續發展之成效及如何落實淨零減碳之目標？

公司治理主管回覆：

(一)公司2024年度推動永續發展之成效：

momo以本業核心積極推動ESG四大轉型，希望能呼應國家整體淨零轉型，著重在能源轉型、產業轉型、生活轉型以及社會轉型。

1.能源轉型：目前大型物流中心均設有太陽能發電裝置，未來北中南物流中心都完工以後，最大發電預估約400萬度電。

2.產業轉型：透過演算法推動最適包裝，並搭配物流短鏈與電動車等行動，有效降低整體物流碳排。在2024年，配送減少了將近74萬個紙箱，等

同於400座101大樓高度；在物流配送包裝的部分，共減少逾230公噸的碳排放，相當於2萬棵樹一年碳排的效益。

- 3.生活轉型:推出綠活會員計畫，提供消費者選擇使用循環包裝及集中配送等低碳的服務，並打造綠色生活館，集結了超過5,300項國內外環保認證商品以鼓勵消費者選擇。
- 4.社會轉型:momo以資訊流、金流、物流推動數位公益，2024年協助超過50家公益團體受益，也提供近兩億的廣宣資源，募得超過2千萬協助公益團體。

## (二)如何落實淨零減碳之目標。

針對於減碳的目標方面，針對範疇一、範疇二及範疇三有積極作為。

- 1.範疇一:每年設定包裝材的減重並建置綠色自有車隊目標。在2024年，減少逾230公噸的碳排，同時引進50台3輪電動機車取代燃油車的配送。
- 2.範疇二:員工辦公室人均用電、倉儲每坪用電皆設定目標。在2024年，辦公室人均用電較基準年少約4%，倉庫每坪較基準年減少約10%，同時，北中南物流中心屋頂皆設置太陽能板做綠能發電。
- 3.範疇三:攜手供應商落實永續，同時推動供應商ESG自評、舉辦供應商永續學苑，提供供應商教育訓練資源；推動綠活會員計畫，提倡綠色消費。

七、臨時動議：無。

八、散會：上午 9:50。

(本公司股東常會議事錄依公司法第 183 條第 4 項規定記載議事經過之要領及其結果)

## 附件一



113年，零售產業在通膨壓力與消費行為轉變中尋求突破，數位化轉型成為競爭關鍵，後疫情時代實體購物回溫，也進一步挑戰電商市場份額。富邦媒（8454-TW）作為台灣虛擬通路領導品牌，積極強化數位技術與物流基礎建設，優化顧客體驗，展現領導品牌的競爭優勢。在經營團隊與全體同仁的共同努力下，momo營運再創高峰，全年合併營收寫下1,126億元新高，合併稅後淨利約新台幣35億元。同時，momo秉持創新與專業，將企業經營策略與永續理念深度融合，打造高效、智能且具環境友善的營運模式，積極參與產業生態系的共創共榮，推動綠色循環經濟，構築永續電商價值鏈。

113年度本公司的工作重點如下：

### 一、20週年再造品牌，啟程全新篇章

93年富邦媒體科技以「後發品牌、先發精神」勇闖市場，經過20年深耕與努力，成功跨越千億年營收里程碑。為迎接20週年的全新挑戰，momo調整品牌策略，啟動「20週年品牌轉型工程」。全新品牌標語「momo更多更多」，彰顯momo致力於滿足消費者「逛」的樂趣。至今，momo購物網站上集結超過數百萬件商品，為跨世代、多元族群的消費者提供物美價廉的商品與服務。momo也於113年亮相第三代LOGO，保留核心識別的品牌DNA，並以更加圓潤流暢的線條設計，呈現現代俐落風格，呈現品牌與時俱進與的形象。一系列的品牌升級，展現momo面對未來挑戰的決心，持續在零售電商引領市場。

## 二、「mo店+」精選多元商品，滿足全方位消費需求

momo以「mo店+」開創全新B2B2C模式，嚴選市場上受消費者歡迎且品質優良的商家，提供專屬線上開店服務。透過縝密的邀約招商機制，篩選出具備卓越服務力、優質商品力及理念相符的廠商，加速擴充站上商品多元性，帶給消費者「多、快、好、省」全方位購物體驗，主力開發商品包括流行服飾、居家用品、食品、3C裝置配件等品類。目前，「mo店+」近5,000間合作廠商，上架商品數逾百萬件，為消費者打造更安心、便利的購物環境。

## 三、驅動南北物流雙引擎，全台配送效能再升級

momo投入逾30億元，建設南台灣最大倉儲，正式啟用「南區儲配運輸物流中心」，速達配送服務範圍延伸至雲林、嘉義、台南、高雄、屏東等地，大幅提升南部地區配送時效。113年度momo全台的物流中心、主倉、衛星倉共達50座，形成高效、靈活的物流網絡，面對購物節等高峰期需求，也能穩定供貨。「中區物流中心」積極興建中，預計116年完工，填補中台灣的物流覆蓋率，更將與北區、南區物流中心成為momo三大物流樞紐，全台消費者皆能享受快速穩定的物流服務。

## 四、momo Ads引領廣告革新，開啟科技電商新里程

momo推出廣告服務「momo Ads」，為供應商及「mo店+」商家提供精準、高效的廣告解決方案，進一步提升銷售業績。本年度momo Ads業績穩健拓展，為廣告主帶來具競爭力的曝光與轉化效果。平台持續強化大數據模型及智能化廣告的投放流程，並推出「黃金置頂搜尋廣告」，幫助廣告主在搜尋結果頁展示熱銷商品，提升購買意願。同時，momo購物網憑藉穩定流量，輔以高效率的策略運用，為消費者、供應商創造三方共贏的優質體驗。momo將持續探索多元科技電商的第二曲線，透過創新突破，為平台經濟注入長期成長動能。

## 五、開闢多元直播主題，豐富觀看選擇

啟動「直播電商轉型工程」，打造全新「主題直播間」，擘劃同步、不斷播的直播頻道，橫跨美妝、保健、服飾、綜合等多元主題，並適時提升官方直播模式。目前momo廠商與「mo店+」商家均加入直播行列，為頻道快速增加豐富內容，提供會員更多選擇。此外，momo亦關注「引導直播新客加入」及「舊客忠誠度建設」，推出直播觀看會員任務機制及各種行銷功能，鼓勵會員加入、持續增加觀看直播的時長及黏著度。

## 六、台灣電商產業ESG領航者，建立循環包裝生態圈

身為台灣電商產業龍頭，momo延續對永續發展的高度重視，積極落實企業社會責任。本年度導入AI技術，優化貨品包裝，結合循環袋、循環紙箱，建立「循環包裝生態圈」，首度獲環境部頒發「國家企業環保獎—銀級獎」、「資源循環績優企業遴選」創新應用組金質獎，得到國家級肯定。同時，momo連續8年名列「公司治理評鑑上市組TOP 5%」最高榮耀，連續6度獲「市值100億元以上之非金融電子類上市櫃公司」TOP 10%肯定，並拿到「TCSA台灣企業永續獎」、商業周刊《碳競爭力100強》數位雲端產業第一名、「天下永續公民獎」、數位發展部「友善電商」等多項大獎。momo以實際行動展現企業永續責任，引領電商產業發展永續價值鏈。

展望114年，momo將整合資源、強化核心競爭力，亦持續優化營運效能，深化物流布局與廣告技術，創造顧客滿意與股東價值的雙贏局勢，引領數位零售新生態，塑造產業卓越典範。

董事長：



經理人：



會計主管：



## 附件二

### 富邦媒體科技股份有限公司 審計委員會審查報告書

茲准 董事會造具本公司一一三年度營業報告書、財務報表及盈餘分配表，其中財務報表業經委託勤業眾信聯合會計師事務所陳培德及陳俊宏會計師查核竣事提出查核報告。上開各項表冊經本審計委員會審查認為尚無不符，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二一九條之規定報請 鑒核。

此 致

富邦媒體科技股份有限公司一一四年股東常會

富邦媒體科技股份有限公司

審計委員會召集人：王傑



中華民國一一四年二月二十一日

## 附件三

### 113 年度審計委員會運作情形報告

#### 一、簽證會計師之委任、績效與獨立性評估

113年度簽證會計師委任案，業經審計委員會評估其績效、獨立性及專業品質均符合期望，審議通過簽證會計師委任。

#### 二、內部控制制度有效性

審計委員會業已依據彙整之內部控制自行評估結果，評估本公司整體內部控制制度之有效性，認為本公司內部控制制度（含對子公司之監督與管理）之設計及執行，包括瞭解營運效果及效率目標達成度、報導可靠性、及時性、透明度及符合相關規範暨法令規章之遵循均係屬有效，並審議通過出具內部控制制度設計及執行均有效之「內部控制制度聲明書」。

#### 三、審計委員會與內部稽核主管及會計師之溝通情形

##### (一) 定期：

稽核主管及會計師均於每季召開審計委員會時，就稽核業務執行情形、財務報表及內控查核情形個別單獨向獨立董事報告，並定期辦理稽核座談會（至少每季一次），對於執行情形、成效及建議，皆已充分溝通。

##### (二) 不定期：

1. 審計委員會議中，如有獨立董事提出需進一步了解或交辦之事項，將由會計師或稽核主管進行後續處理並回報。
2. 平時稽核主管及會計師得視需要直接與獨立董事聯繫，溝通情形良好。

#### 四、風險監督

審計委員會不定期聽取稽核單位依據「風險管理政策與程序」彙整之風險管理情況報告，內容涵括風險類別、影響範圍及因應措施，以有效督導管理階層對公司各項風險之掌握及因應。

## 附件四

# 富邦媒體科技股份有限公司 113 年度關係人交易情形

本公司 113 年度向關係人取得或處分資產之情形，請參閱如下：

董事會決議日期及屆次	113/01/24第八屆第4次	113/05/02第八屆第6次	113/05/02第八屆第6次
交易性質	取得現金增資普通股	取得不動產之使用權資產	取得不動產之使用權資產
交易對象	富邦能源股份有限公司	富邦人壽保險股份有限公司	台灣大哥大股份有限公司
交易對象與公司之關係	關聯企業	其他關係人	最終母公司
標的物之名稱	富邦能源股份有限公司普通股	台北市北投區承德路七段4*0號1樓及3~7樓	台北市內湖區洲子街1*8號、1*0號、1*2號、1*4號5樓(共4戶)
實際交易情形	一、交易金額： 新台幣200,000,000元 二、付款條件：現金支付。	一、使用權資產總金額： 新台幣125,747,471元 二、付款條件：依合約規定辦理。	一、使用權資產總金額： 新台幣22,083,690元 二、付款條件：依合約規定辦理。
取得或處分資產之目的、必要性及預計效益	擴大參與綠能投資	配合快速到貨需求並維持整體理貨效率	滿足辦公空間使用需求
選定關係人為交易對象之原因	擴大參與綠能投資	地理位置與結構符合物流倉庫使用	續約原租賃之辦公室空間
向關係人取得不動產或其使用權資產，依第十六條及第十七條規定評估預定交易條件合理性之相關資料	不適用	不適用	不適用
關係人原取得日期及價格、交易對象及其與公司和關係人之關係等事項	不適用	一、原取得日期、面積及價格： 100/11/23；47,144.5平方公尺，折合14,261.21坪；新台幣7,005,411,734元(含稅) 二、原取得對象與公司及關係人之關係：尚志資產開發股份有限公司；非關係人；非關係人	一、原取得日期、面積及價格： 88/10/28；2,660.66平方公尺，折合 804.85 坪；新台幣 181,350,000 元(含稅) 二、原取得對象與公司及關係人之關係：自然人；非關係人；非關係人
是否編制自訂約月份開始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	不適用	是，經評估本交易對公司整體資金運用無重大影響	是，經評估本交易對公司整體資金運用無重大影響
交易限制條件及其他重要約定事項	無	無	無
估價報告或會計師意見	不適用	不適用	不適用

## 附件五

**Deloitte.**

**勤業眾信**

勤業眾信聯合會計師事務所  
110016 台北市信義區松仁路100號20樓

Deloitte & Touche  
20F, Taipei Nan Shan Plaza  
No. 100, Songren Rd.,  
Xinyi Dist., Taipei 110016, Taiwan

Tel :+886 (2) 2725-9988  
Fax:+886 (2) 4051-6888  
[www.deloitte.com.tw](http://www.deloitte.com.tw)

### 會計師查核報告

富邦媒體科技股份有限公司 公鑒：

#### 查核意見

富邦媒體科技股份有限公司及其子公司民國 113 年及 112 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 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，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及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，足以允當表達富邦媒體科技股份有限公司及其子公司民國 113 年及 112 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 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受託查核簽證財務報表規則及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，與富邦媒體科技股份有限公司及其子公司保持超然獨立，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，對富邦媒體科技股份有限公司及其子公司民國 113 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。

茲對富邦媒體科技股份有限公司及其子公司民國 113 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

### 收入認列之風險

富邦媒體科技股份有限公司及其子公司營收來源為虛擬通路交易，主要通路分為影音、電子商務及型錄，其交易模式係高度仰賴大量數據及電子傳輸，而以電子虛擬市場為運作空間之商業交易模式，其交易量甚大且客戶分散，從訂單輸入系統後均由系統控管，故收入認列風險在於銷貨金額能否於系統正確拋轉及認列。

本會計師藉由執行控制測試以了解富邦媒體科技股份有限公司及其子公司商品銷售認列收入之流程及相關控制制度之設計與執行情形。主要驗證程序包括：

1. 驗證訂單之發票明細是否可核對至出貨通知明細及訂單明細。
2. 針對前端系統拋轉入帳資訊至總帳系統確認其完整性與一致性，並驗證每日收入傳票是否可核對至系統銷貨日報表之數字。

### **其他事項**

富邦媒體科技股份有限公司業已編製民國 113 及 112 年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

### **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及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富邦媒體科技股份有限公司及其子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富邦媒體科技股份有限公司及其子公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

富邦媒體科技股份有限公司及其子公司之治理單位（含審計委員會）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。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。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，惟其目的非對富邦媒體科技股份有限公司及其子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，以及使富邦媒體科技股份有限公司及其子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富邦媒體科技股份有限公司及其子公司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，決定對富邦媒體科技股份有限公司及其子公司民國 113 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。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 陳 培 德

陳 培 德



會計師 陳 俊 宏

陳 俊 宏



金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1080321204 號

金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 0990031652 號

中 華 民 國 114 年 2 月 21 日



富邦金融控股有限公司 台湾分公司

合併資產負債表

民國113年12月31日

公務專用章

單位：新台幣仟元

代碼	資產	產金額	%	113年12月31日		112年12月31日	
				金額	%	金額	%
<b>流動資產</b>							
1100	現金及約當現金（附註六及三十）	\$ 5,059,526	17	\$ 6,277,880	22		
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動（附註八）	162	-	623	-		
1170	應收帳款淨額（附註九）	227,884	1	199,630	1		
1180	應收帳款—關係人（附註三十）	179,167	1	391,306	1		
1200	其他應收款淨額（附註九及三十）	2,228,535	8	2,710,831	10		
130X	存貨（附註十）	4,770,500	16	4,621,814	16		
1410	預付款項	77,253	-	68,856	-		
1476	其他金融資產—流動（附註十一、三十、三一及三二）	1,481,078	5	199,851	1		
1479	其他流動資產	19,105	-	13,652	-		
1481	待退回產品權利—流動（附註二一）	159,457	1	168,496	1		
11XX	<b>流動資產總計</b>	<u>14,202,667</u>	<u>49</u>	<u>14,652,939</u>	<u>52</u>		
<b>非流動資產</b>							
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動（附註七）	287,500	1	287,500	1		
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動（附註八）	403,097	1	405,306	1		
1550	採用權益法之投資（附註十三及三十）	515,351	2	391,900	1		
1600	不動產、廠房及設備（附註十四）	9,396,717	32	8,181,371	29		
1755	使用權資產（附註十五及三十）	3,258,509	11	3,603,750	13		
1821	其他無形資產（附註二六及三十）	100,917	-	39,331	-		
1840	遞延所得稅資產（附註二三）	145,855	1	121,505	-		
1915	預付設備款（附註三十）	279,675	1	134,655	1		
1920	存出保證金（附註三十）	218,134	1	226,334	1		
1975	淨確定福利資產—非流動（附註十九）	6,099	-	3,973	-		
1980	其他金融資產—非流動（附註十一、三十及三一）	283,075	1	272,995	1		
15XX	<b>非流動資產總計</b>	<u>14,894,929</u>	<u>51</u>	<u>13,668,620</u>	<u>48</u>		
1XXX	<b>資產總計</b>	<u>\$ 29,097,596</u>	<u>100</u>	<u>\$ 28,321,559</u>	<u>100</u>		
<b>代碼 負債及權益</b>							
<b>流動負債</b>							
2130	合約負債—流動（附註二一）	\$ 267,664	1	\$ 131,911	1		
2170	應付帳款（附註十六）	10,475,414	36	10,133,305	36		
2180	應付帳款—關係人（附註三十）	432,280	1	286,726	1		
2219	其他應付款（附註十七及三十）	1,681,362	5	1,626,233	5		
2230	本期所得稅負債	402,525	1	479,497	2		
2280	租賃負債—流動（附註十五、二七及三十）	817,943	3	796,384	3		
2365	退款負債—流動（附註二一）	168,331	1	179,947	1		
2399	其他流動負債（附註十八）	1,881,801	7	1,244,530	4		
21XX	<b>流動負債總計</b>	<u>16,127,320</u>	<u>55</u>	<u>14,878,533</u>	<u>53</u>		
<b>非流動負債</b>							
2550	負債準備—非流動	29,683	-	31,252	-		
2570	遞延所得稅負債（附註二三）	11,773	-	20,250	-		
2580	租賃負債—非流動（附註十五、二七及三十）	2,467,228	9	2,826,367	10		
2645	存入保證金	374,918	1	385,188	1		
25XX	<b>非流動負債總計</b>	<u>2,883,602</u>	<u>10</u>	<u>3,263,057</u>	<u>11</u>		
2XXX	<b>負債總計</b>	<u>19,010,922</u>	<u>65</u>	<u>18,141,590</u>	<u>64</u>		
<b>歸屬於本公司業主之權益（附註二十）</b>							
3110	普通股股本	<u>2,523,574</u>	<u>9</u>	<u>2,403,404</u>	<u>8</u>		
3200	資本公積	<u>1,849,758</u>	<u>6</u>	<u>1,969,928</u>	<u>7</u>		
31XX	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	2,159,102	7	1,804,834	6		
3320	特別盈餘公積	126,502	1	210,385	1		
3350	未分配盈餘	3,451,794	12	3,831,533	14		
3300	保留盈餘總計	5,737,398	20	5,846,752	21		
3400	其他權益	( 107,300 )	-	( 126,502 )	-		
31XX	<b>本公司業主之權益總計</b>	<u>10,003,430</u>	<u>35</u>	<u>10,093,582</u>	<u>36</u>		
36XX	<b>非控制權益（附註二十）</b>	<u>83,244</u>	<u>-</u>	<u>86,387</u>	<u>-</u>		
3XXX	<b>權益總計</b>	<u>10,086,674</u>	<u>35</u>	<u>10,179,969</u>	<u>36</u>		
<b>負債及權益總計</b>							
		<u>\$ 29,097,596</u>	<u>100</u>	<u>\$ 28,321,559</u>	<u>100</u>		



董事長：

經理人：



會計主管：





民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟  
每股盈餘為元

代 碼	113年度			112年度		
	金額	%		金額	%	
4000 营業收入（附註二一、三十及三五）	\$ 112,563,635	100		\$ 109,242,918	100	
5000 营業成本（附註十、二二及三十）	<u>102,046,245</u>	<u>91</u>		<u>98,700,012</u>	<u>90</u>	
5900 营業毛利	<u>10,517,390</u>	<u>9</u>		<u>10,542,906</u>	<u>10</u>	
營業費用（附註九、二二及三十）						
6100 推銷費用	3,120,129	3		3,248,404	3	
6200 管理費用	2,821,471	2		2,787,206	3	
6300 研究發展費用	417,507	-		283,288	-	
6450 預期信用減損損失	<u>2,513</u>	<u>-</u>		<u>2,080</u>	<u>-</u>	
6000 營業費用合計	<u>6,361,620</u>	<u>5</u>		<u>6,320,978</u>	<u>6</u>	
6500 其他收益及費損淨額（附註三十）	<u>147,035</u>	<u>-</u>		<u>162,734</u>	<u>-</u>	
6900 營業淨利	<u>4,302,805</u>	<u>4</u>		<u>4,384,662</u>	<u>4</u>	
營業外收入及支出						
7100 利息收入（附註三十）	129,640	-		107,548	-	
7010 其他收入	3,015	-		2,489	-	
7020 其他利益及損失（附註十三及二二）	( 95,011)	-		( 35,932)	-	
7050 財務成本（附註二二）	( 34,731)	-		( 19,878)	-	
7060 採用權益法認列之關聯企業損益份額（附註十三）	( 4,351)	-		1,340	-	
7000 營業外收入及支出合計	( 1,438)	-		55,567	-	
7900 稅前淨利	4,301,367	4		4,440,229	4	
7950 所得稅費用（附註二三）	<u>846,568</u>	<u>1</u>		<u>811,437</u>	<u>1</u>	
8200 本年度淨利	<u>3,454,799</u>	<u>3</u>		<u>3,628,792</u>	<u>3</u>	
其他綜合損益（附註十三、十九、二十及二三）						
8310 不重分類至損益之項目：						
8311 確定福利計畫之再衡量數	2,071	-	( 38)	-	-	
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	( 2,577)	-	17,364	-	-	
8349 與不重分類之項目相關之所得稅（費用）利益	( 414)	-	8	-	-	
8360 後續可能重分類至損益之項目：						
8361 國外營運機構財務報表換算之兌換差額	20,825	-	( 10,752)	-	-	
8370 採用權益法認列關聯企業之其他綜合損益份額	<u>980</u>	<u>-</u>	( 1,605)	<u>-</u>	<u>-</u>	
8300 其他綜合損益（稅後淨額）	<u>20,885</u>	<u>-</u>	<u>4,977</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
8500 本年度綜合損益總額	<u>\$ 3,475,684</u>	<u>3</u>	<u>\$ 3,633,769</u>	<u>3</u>	<u>-</u>	
8600 淨利歸屬於：						
8610 本公司業主	\$ 3,454,035	3	\$ 3,628,069	3	-	
8620 非控制權益	<u>764</u>	<u>-</u>	<u>723</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
	<u>\$ 3,454,799</u>	<u>3</u>	<u>\$ 3,628,792</u>	<u>3</u>	<u>-</u>	
8700 綜合損益總額歸屬於：						
8710 本公司業主	\$ 3,474,894	3	\$ 3,633,062	3	-	
8720 非控制權益	<u>790</u>	<u>-</u>	<u>707</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
	<u>\$ 3,475,684</u>	<u>3</u>	<u>\$ 3,633,769</u>	<u>3</u>	<u>-</u>	
每股盈餘（附註二四）						
9750 基本每股盈餘	\$ 13.69		\$ 14.38			
9850 稀釋每股盈餘	\$ 13.69		\$ 14.38			

董事長：



經理人：



會計主管：





富邦媒體科技股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

公務專用章

單位：新台幣仟元

代 碼		113年度	112年度
營業活動之現金流量			
A10000	稅前淨利	\$ 4,301,367	\$ 4,440,229
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	1,309,187	1,168,317
A20200	攤銷費用	34,407	39,778
A20300	預期信用減損損失數	2,513	2,080
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資產之 利益	-	( 49,954 )
A20900	財務成本	34,731	19,878
A21200	利息收入	( 129,640 )	( 107,548 )
A21300	股利收入	( 833 )	-
A22300	採用權益法認列之關聯企業損益份額	4,351	( 1,340 )
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備(利益) 損失	( 152 )	978
A23700	非金融資產減損損失	99,893	83,158
A29900	其 他	( 4,009 )	936
A30000	與營業活動相關之資產及負債淨變動數		
A31150	應收帳款	( 28,260 )	( 20,747 )
A31160	應收帳款—關係人	212,139	( 104,673 )
A31180	其他應收款	480,138	( 452,158 )
A31200	存 貨	( 148,686 )	( 142,406 )
A31230	預付款項	( 8,397 )	805
A31240	其他流動資產	( 4,525 )	2,982
A31250	其他金融資產	( 390,375 )	-
A31990	待退回產品權利	9,039	6,628
A32125	合約負債	135,753	( 71,503 )
A32150	應付帳款	342,109	( 526,652 )
A32160	應付帳款—關係人	145,554	( 57,488 )
A32180	其他應付款	13,217	35,948
A32200	負債準備	( 2,187 )	( 519 )
A32230	其他流動負債	637,271	254,141
A32240	淨確定福利計畫	( 55 )	( 59 )
A32990	退款負債	( 11,616 )	( 11,055 )
A33000	營運產生之現金流入	7,032,934	4,509,756
A33100	收取之利息	169	132
A33500	支付之所得稅	( 957,616 )	( 846,607 )
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>6,075,487</u>	<u>3,663,281</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		113年度	112年度
<b>投資活動之現金流量</b>			
B00020	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$ -	\$ 4,028
B01800	取得採用權益法之投資	( 206,000 )	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	( 1,282,807 )	( 1,215,008 )
B02800	處分不動產、廠房及設備	684	750
B03700	存出保證金增加	( 47,142 )	( 82,507 )
B03800	存出保證金減少	54,119	87,254
B04500	取得無形資產	( 56,186 )	( 9,420 )
B06500	其他金融資產增加	( 1,224,168 )	( 199,966 )
B06600	其他金融資產減少	327,536	94,382
B07100	預付設備款增加	( 423,029 )	( 97,700 )
B07500	收取之利息	127,906	104,590
B07600	收取其他股利	833	-
B09900	取得業務之淨現金流出	( 28,400 )	( 43,000 )
BBBB	投資活動之淨現金流出	( 2,756,654 )	( 1,356,597 )
<b>籌資活動之現金流量</b>			
C03000	存入保證金增加	39,244	66,784
C03100	存入保證金減少	( 49,514 )	( 41,366 )
C04020	租賃本金償還	( 923,432 )	( 793,028 )
C04500	發放現金股利（含支付非控制權益）	( 3,558,944 )	( 3,278,331 )
C05400	取得子公司股權	( 10,035 )	( 8,085 )
C05600	支付之利息	( 34,616 )	( 19,192 )
CCCC	籌資活動之淨現金流出	( 4,537,297 )	( 4,073,218 )
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	110	( 23 )
EEEE	現金及約當現金淨減少數	( 1,218,354 )	( 1,766,557 )
E00100	年初現金及約當現金餘額	6,277,880	8,044,437
E00200	年底現金及約當現金餘額	\$ 5,059,526	\$ 6,277,880

董事長：



經理人：



會計主管：



### 會計師查核報告

富邦媒體科技股份有限公司 公鑒：

#### 查核意見

富邦媒體科技股份有限公司民國 113 年及 112 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表，以及個體財務報表附註（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，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，足以允當表達富邦媒體科技股份有限公司民國 113 年及 112 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

#### 查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及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個體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，與富邦媒體科技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，對富邦媒體科技股份有限公司民國 113 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。

茲對富邦媒體科技股份有限公司民國 113 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

#### 收入認列之風險

富邦媒體科技股份有限公司營收來源為虛擬通路交易，主要通路分為影音、電子商務及型錄，其交易模式係高度仰賴大量數據及電子傳輸，而以電子虛擬市場為運作空間之商業交易模式，其交易量甚大且客戶分散，從訂單輸入系統後均由系統控管，故收入認列風險在於銷貨金額能否於系統正確拋轉及認列。

本會計師藉由執行控制測試以了解富邦媒體科技股份有限公司商品銷售認列收入之流程及相關控制制度之設計與執行情形。主要驗證程序包括：

1. 驗證訂單之發票明細是否可核對至出貨通知明細及訂單明細。
2. 針對前端系統拋轉入帳資訊至總帳系統確認其完整性與一致性，並驗證每日收入傳票是否可核對至系統銷貨日報表之數字。

#### **管理階層與治理單位對個體財務報表之責任**

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富邦媒體科技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富邦媒體科技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。

富邦媒體科技股份有限公司之治理單位（含審計委員會）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**

本會計師查核個體財務報表之目的，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。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個體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，惟其目的非對富邦媒體科技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，以及使富邦媒體科技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富邦媒體科技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。
6. 對於富邦媒體科技股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成富邦媒體科技股份有限公司查核意見。

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，決定對富邦媒體科技股份有限公司民國 113 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负面影响大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 陳 培 德

陳 培 德



會計師 陳 俊 宏

陳 俊 宏



金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1080321204 號

金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 0990031652 號

中 華 民 國 114 年 2 月 21 日



富士康總經理室 財務部

民國 111 年及 112 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	113年12月31日			112年12月31日		
		金 額	%	金 額	%		
<b>流動資產</b>							
1100	現金及約當現金（附註六及二九）	\$ 4,614,995	16	\$ 5,469,353	20		
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動（附註八）	162	-	623	-		
1170	應收帳款淨額（附註九）	227,459	1	197,758	1		
1180	應收帳款—關係人（附註二九）	178,410	1	390,562	1		
1200	其他應收款淨額（附註九及二九）	2,233,885	8	2,714,047	10		
130X	存貨（附註十）	4,733,298	16	4,588,519	16		
1410	預付款項	53,278	-	56,985	-		
1476	其他金融資產—流動（附註十一、二九、三十及三一）	996,561	3	63,300	-		
1479	其他流動資產	15,527	-	11,261	-		
1481	待退回產品權利—流動（附註二十）	159,457	1	168,496	1		
11XX	<b>流動資產總計</b>	<u>\$ 13,213,032</u>	<u>46</u>	<u>\$ 13,660,904</u>	<u>49</u>		
<b>非流動資產</b>							
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動（附註七）	287,500	1	287,500	1		
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動（附註八）	403,097	1	405,306	1		
1550	採用權益法之投資（附註十二及二九）	1,344,367	5	1,268,190	5		
1600	不動產、廠房及設備（附註十三）	9,317,026	32	8,101,233	29		
1755	使用權資產（附註十四及二九）	3,250,099	11	3,603,750	13		
1821	其他無形資產（附註二五及二九）	100,091	-	38,043	-		
1840	遞延所得稅資產（附註二二）	144,281	1	119,980	-		
1915	預付設備款（附註二九）	278,725	1	133,464	-		
1920	存出保證金（附註二九）	216,231	1	224,612	1		
1975	淨確定福利資產—非流動（附註十八）	6,099	-	3,973	-		
1980	其他金融資產—非流動（附註十一、二九及三十）	267,875	1	257,795	1		
15XX	<b>非流動資產總計</b>	<u>\$ 15,615,301</u>	<u>54</u>	<u>\$ 14,443,846</u>	<u>51</u>		
1XXX	<b>資 產 總 計</b>	<u>\$ 28,828,333</u>	<u>100</u>	<u>\$ 28,104,750</u>	<u>100</u>		
<b>代 碼 負 債 及 權 益</b>							
<b>流動負債</b>							
2130	合約負債—流動（附註二十）	\$ 267,664	1	\$ 131,911	-		
2170	應付帳款（附註十五）	10,340,437	36	9,987,484	36		
2180	應付帳款—關係人（附註二九）	725,458	2	594,372	2		
2219	其他應付款（附註十六及二九）	1,578,662	5	1,520,824	5		
2230	本期所得稅負債	387,168	1	467,076	2		
2280	租賃負債—流動（附註十四、二六及二九）	815,046	3	796,384	3		
2365	退款負債—流動（附註二十）	168,331	1	179,947	1		
2399	其他流動負債（附註十七）	1,679,556	6	1,075,513	4		
21XX	<b>流動負債總計</b>	<u>\$ 15,962,322</u>	<u>55</u>	<u>\$ 14,753,511</u>	<u>53</u>		
<b>非流動負債</b>							
2550	負債準備—非流動	29,639	-	31,252	-		
2570	遞延所得稅負債（附註二二）	11,773	-	20,250	-		
2580	租賃負債—非流動（附註十四、二六及二九）	2,461,651	9	2,826,367	10		
2645	存入保證金	359,518	1	379,788	1		
25XX	<b>非流動負債總計</b>	<u>\$ 2,862,581</u>	<u>10</u>	<u>\$ 3,257,657</u>	<u>11</u>		
2XXX	<b>負債總計</b>	<u>\$ 18,824,903</u>	<u>65</u>	<u>\$ 18,011,168</u>	<u>64</u>		
<b>權益（附註十九）</b>							
3110	普通股股本	2,523,574	9	2,403,404	8		
3200	資本公積	1,849,758	6	1,969,928	7		
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	2,159,102	7	1,804,834	6		
3320	特別盈餘公積	126,502	1	210,385	1		
3350	未分配盈餘	3,451,794	12	3,831,533	14		
3300	保留盈餘總計	5,737,398	20	5,846,752	21		
3400	其他權益	( 107,300 )	-	( 126,502 )	-		
3XXX	<b>權益總計</b>	<u>\$ 10,003,430</u>	<u>35</u>	<u>\$ 10,093,582</u>	<u>36</u>		
<b>負 債 及 權 益 總 計</b>							
		<u>\$ 28,828,333</u>	<u>100</u>	<u>\$ 28,104,750</u>	<u>100</u>		



董事長：

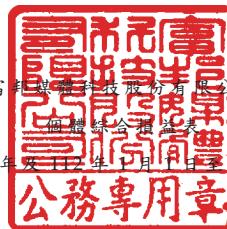
經理人：



會計主管：



富邦媒體科技股份有限公司  
盈餘轉合併表  
民國 113 年度 12 月 31 日



單位：新台幣仟元，惟  
每股盈餘為元

代碼		113年度		112年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入（附註二十及二九）	\$ 112,521,101	100	\$ 109,205,957	100
5000	營業成本（附註十、二一及二九）	<u>102,199,026</u>	<u>91</u>	<u>98,871,222</u>	<u>90</u>
5900	營業毛利	<u>10,322,075</u>	<u>9</u>	<u>10,334,735</u>	<u>10</u>
	營業費用（附註九、二一及二九）				
6100	推銷費用	3,054,217	3	3,167,840	3
6200	管理費用	2,827,681	2	2,786,107	3
6300	研究發展費用	417,506	-	283,288	-
6450	預期信用減損損失	2,513	-	2,080	-
6000	營業費用合計	<u>6,301,917</u>	<u>5</u>	<u>6,239,315</u>	<u>6</u>
6500	其他收益及費損淨額（附註二九）	<u>146,335</u>	<u>-</u>	<u>149,803</u>	<u>-</u>
6900	營業淨利	<u>4,166,493</u>	<u>4</u>	<u>4,245,223</u>	<u>4</u>
	營業外收入及支出				
7100	利息收入（附註二九）	117,808	-	97,354	-
7010	其他收入	6,228	-	4,665	-
7020	其他利益及損失（附註二一）	1,909	-	48,996	-
7050	財務成本（附註二一）	( 34,665)	-	( 19,878)	-
7070	採用權益法認列之子公司及關聯企業損益份額（附註十二）	8,377	-	32,931	-
7000	營業外收入及支出合計	<u>99,657</u>	<u>-</u>	<u>164,068</u>	<u>-</u>
7900	稅前淨利	4,266,150	4	4,409,291	4
7950	所得稅費用（附註二二）	<u>812,115</u>	<u>1</u>	<u>781,222</u>	<u>1</u>
8200	本年度淨利	<u>3,454,035</u>	<u>3</u>	<u>3,628,069</u>	<u>3</u>
	其他綜合損益（附註十二、十八、十九及二二）				
8310	不重分類至損益之項目：				
8311	確定福利計畫之再衡量數	2,071	-	( 38)	-
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	( 2,577)	-	17,364	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅（費用）利益	( 414)	-	8	-
8360	後續可能重分類至損益之項目：				
8380	採用權益法認列子公司及關聯企業之其他綜合損益 份額	21,779	-	( 12,341)	-
8300	其他綜合損益（稅後淨額）	<u>20,859</u>	<u>-</u>	<u>4,993</u>	<u>-</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 3,474,894</u>	<u>3</u>	<u>\$ 3,633,062</u>	<u>3</u>
	每股盈餘（附註二三）				
9750	基本每股盈餘	\$ 13.69		\$ 14.38	
9850	稀釋每股盈餘	\$ 13.69		\$ 14.38	

董事長：



經理人：



會計主管：





民國 113 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

### 公務專用章

代碼	112 年 1 月 1 日餘額	其　他　權　益　項　　目									
		普通股	股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	外匯換算之兌換差額	國外營運機財務	公允價值淨量之金融資產未實現評價損益	權益總額
<b>111 年度盈餘指標及分配：</b>											
B1	-	-	-	343,202	-	( 343,202 )	-	-	-	-	-
B3	-	-	-	-	3,708	( 3,708 )	-	-	-	( 3,277,369 )	-
B5	-	-	-	-	-	( 3,277,369 )	-	-	-	-	-
C13	資本公積配發股票股利	218,491	( 218,491 )	-	-	-	-	-	-	-	-
D1	本年度淨利	-	-	-	-	3,628,069	-	-	-	3,628,069	-
D3	本年度其他綜合損益	-	-	-	-	( -30 )	( -12,341 )	-	17,364	-	4,993
D5	本年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	( -3,628,039 )	( -12,341 )	-	17,364	3,633,062
H3	組織重組	-	( 70,980 )	-	-	-	-	-	-	-	( 70,980 )
M5	實際取得子公司股權價格與帳面價值差額	-	-	-	-	( 6,506 )	-	-	-	-	( 6,506 )
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	( -28,860 )	-	-	-	78,860	-
Z1	112 年 12 月 31 日餘額	2,403,404	1,969,928	1,804,834	210,385	3,831,533	( 81,917 )	( 44,585 )	-	-	10,093,582
<b>112 年度盈餘指標及分配：</b>											
B1	法定盈餘公積	-	-	354,268	-	( 354,268 )	-	-	-	-	( 3,557,038 )
B5	普通股現金股利	-	-	-	( 83,883 )	( 83,883 )	-	-	-	-	-
B17	特別盈餘公積迴轉	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C13	資本公積配發股票股利	120,170	( 120,170 )	-	-	-	-	-	-	-	-
D1	本年度淨利	-	-	-	-	3,454,035	-	-	-	-	3,454,035
D3	本年度其他綜合損益	-	-	-	-	1,657	-	21,779	( -2,577 )	-	20,859
D5	本年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	3,455,692	21,779	( -2,577 )	-	3,473,894
M5	實際取得子公司股權價格與帳面價值差額	-	-	-	-	( -8,008 )	-	-	-	-	( -8,008 )
Z1	113 年 12 月 31 日餘額	\$ 2,553,574	\$ 1,849,758	\$ 2,159,102	\$ 126,502	\$ 3,451,794	( \$ 60,138 )	( \$ 47,162 )	\$ 10,003,430		



董事長：

經理人：



會計主管：

富邦媒體科技股份有限公司

個體現金流量表

民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

公務專用章

單位：新台幣仟元

代 碼		113年度	112年度
	營業活動之現金流量		
A10000	稅前淨利	\$ 4,266,150	\$ 4,409,291
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	1,280,174	1,146,488
A20200	攤銷費用	33,488	38,756
A20300	預期信用減損損失數	2,513	2,080
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資產 之利益	-	( 49,954)
A20900	財務成本	34,665	19,878
A21200	利息收入	( 117,808)	( 97,354)
A21300	股利收入	( 833)	-
A22400	採用權益法認列之子公司及關聯企 業損益份額	( 8,377)	( 32,931)
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備（利 益）損失	( 152)	956
A29900	其 他	( 212)	( 186)
A30000	與營業活動相關之資產及負債淨變動數		
A31150	應收帳款	( 29,707)	( 20,337)
A31160	應收帳款—關係人	212,152	( 104,295)
A31180	其他應收款	478,436	( 449,781)
A31200	存 貨	( 144,779)	( 141,294)
A31230	預付款項	3,707	1,164
A31240	其他流動資產	( 4,266)	1,772
A31250	其他金融資產	( 390,375)	-
A31990	待退回產品權利	9,039	6,628
A32125	合約負債	135,753	( 71,503)
A32150	應付帳款	352,953	( 524,047)
A32160	應付帳款—關係人	131,086	( 28,004)
A32180	其他應付款	7,413	18,870
A32200	負債準備	( 2,187)	( 519)
A32230	其他流動負債	604,043	248,361
A32240	淨確定福利計畫	( 55)	( 59)
A32990	退款負債	( 11,616)	( 11,055)
A33000	營運產生之現金流入	6,841,205	4,362,925

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		113年度	112年度
A33100	收取之利息	\$ 169	\$ 132
A33500	支付之所得稅	( 925,122)	( 804,678)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>5,916,252</u>	<u>3,558,379</u>
<b>投資活動之現金流量</b>			
B00020	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產	-	4,028
B01800	取得採用權益法之投資	( 221,035)	( 8,085)
B02300	處分子公司	-	1,634
B02700	取得不動產、廠房及設備	( 1,267,665)	( 1,198,409)
B02800	處分不動產、廠房及設備	684	750
B03700	存出保證金增加	( 46,526)	( 82,490)
B03800	存出保證金減少	53,712	85,180
B04500	取得無形資產	( 56,186)	( 9,420)
B06500	其他金融資產增加	( 757,910)	( 45,419)
B06600	其他金融資產減少	205,396	10,003
B07100	預付設備款增加	( 402,248)	( 79,444)
B07500	收取之利息	116,022	94,439
B07600	收取之股利	167,512	117,527
B09900	取得業務之淨現金流出	( 28,400)	( 43,000)
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>( 2,236,644)</u>	<u>( 1,152,706)</u>
<b>籌資活動之現金流量</b>			
C03000	存入保證金增加	28,494	65,884
C03100	存入保證金減少	( 48,764)	( 40,916)
C04020	租賃本金償還	( 922,099)	( 793,028)
C04500	發放現金股利	( 3,557,038)	( 3,277,369)
C05600	支付之利息	( 34,559)	( 19,192)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	<u>( 4,533,966)</u>	<u>( 4,064,621)</u>
EEEE	現金及約當現金淨減少數	( 854,358)	( 1,658,948)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>5,469,353</u>	<u>7,128,301</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 4,614,995</u>	<u>\$ 5,469,353</u>

董事長：



經理人：



會計主管：



附件六

富邦媒體科技股份有限公司

113 年度盈餘分配表

公務專用章

單位：新台幣元

項 目	金 額
期初未分配盈餘	\$ 4,109,878
加：精算損益本期變動數	1,656,520
減：實際取得子公司股權價格與帳面價值 差額	(8,008,136)
加：113 年度稅後淨利	3,454,035,101
減：提列法定盈餘公積 10%	(344,768,349)
加：迴轉特別盈餘公積	<u>19,201,901</u>
本期可供分配盈餘	\$ 3,126,226,915
分配項目：	
減：提列股東紅利—現金(@\$12.3)	<u>(3,103,996,082)</u>
期末未分配盈餘	<u>\$ 22,230,833</u>

註：優先分配 113 年度盈餘。

董事長：



經理人：



會計主管：



## 附件七

### 向富邦人壽承租新竹湖口開發案建築物 取得不動產之使用權資產明細及關係人交易應備書件

交易性質	取得不動產之使用權資產																								
交易對象	富邦人壽保險股份有限公司																								
交易對象與公司之關係	其他關係人																								
標的物之名稱	新竹湖口開發案建築物 A1 棟、A2 棟及汽機車位 (新竹縣湖口鄉建興段鳳凰小段 1 地號)																								
租賃範圍及坪數	預計租賃總坪數：約 63,419 坪(含公設；A1 棟-自動倉儲(B1~8F)約 42,953 坪、A2 棟-冷鏈倉儲(B1~6F)約 20,466 坪)及汽車位 511 個、機車位 466 個之租賃建物。 (實際租賃坪數將以建物完工後，主管機關核發之建物所有權狀及建物登記謄本 實際登載內容為準)																								
交易金額及條件	<p>一、租期：自點交日起算 20 個租賃年度(自起租日起計算 6 個月為免租期，另第 2 及第 3 租賃年度各有 3 個月免租期，起迄時間另議)</p> <p>二、每單位價格：新台幣元(未稅)</p> <p>(一) 第 1-5 個租賃年度：</p> <p style="padding-left: 2em;">A1 棟：每坪 680 元/月；</p> <p style="padding-left: 2em;">A2 棟：每坪 895 元/月；</p> <p style="padding-left: 2em;">汽車位 1,500 元/個/月；</p> <p style="padding-left: 2em;">機車位 100 元/個/月；</p> <p style="padding-left: 2em;">租金金額：48,338,210 元/月</p> <p>(二) 自起租日起算，每滿 5 年調漲 3%(房屋及停車位租金)</p> <p>三、使用權資產金額：新台幣 10,775,297,828 元</p>																								
押租金	一次給付第 1 個租賃年度 6 個月之租金總金額新台幣 304,530,723 為押租金(含稅)，並自第 11 個租賃年起，押租金調降為新台幣 161,538,322 元整，約當於當年度含稅租金 3 個月，並返還溢繳差額。																								
取得或處分資產之目的、必要性及預計效益	<p>一、目的：本公司為積極投入物流短鏈佈局，並縮短供應鏈及加速配送時效，欲將商品依北、中、南區進行全品項存放，考量 2026 年後倉容量恐不足，擬向富邦人壽承租位於新竹湖口物件作為主倉，以提升倉容裝載，及擴大快速到貨之服務範圍、速度及效率。</p> <p>二、必要性：因業績貨量持續成長，擬擴增租賃面積並建置主倉以紓緩全台倉容。</p> <p>三、預計效益：提供桃竹苗快速到貨服務，並提升倉儲空間及整體效率。</p>																								
選定關係人為交易對象之原因	本物件之地理位置與結構較符合物流倉庫使用，適逢物件出租人為關係人，透過與集團公司合作，亦可使交易更具穩定性，發揮最佳營運綜效。																								
向關係人取得不動產或其使用權資產，依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第十六條及第十七條規定評估預定交易條件合理性之相關資料	<p>一、區域倉儲租金案例</p> <p>區域倉庫租金案例範圍新台幣 743-833 元/坪(不含自動化設備、冷鏈設備)，預計自動化設備倉儲以新台幣 680 元/坪承租；</p> <p>冷鏈設備倉儲以新台幣 895 元/坪承租。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>案名</th> <th>承租戶</th> <th>倉庫類型</th> <th>完工年度</th> <th>總面積(坪)</th> <th>租金:元/坪</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>功成資本楊梅倉庫</td> <td>峰潮物流</td> <td>一般常溫</td> <td>2024</td> <td>4,000</td> <td>743</td> </tr> <tr> <td>鎧德恩大園倉庫</td> <td>展碁國際</td> <td>一般常溫</td> <td>2024</td> <td>4,514</td> <td>755</td> </tr> <tr> <td>長榮大園倉庫</td> <td>Coupang</td> <td>一般常溫</td> <td>2024</td> <td>11,416</td> <td>833</td> </tr> </tbody> </table> <p>二、本公司向關係人富邦人壽承租其自建之不動產，符合 IFRS16 規定應計算其使用權資產價值，金額為新台幣 10,775,297,828 元，並依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第十六條計算交易成本為新台幣 12,549,881,637 元，較估計事實發生日之使用權資產金額高約 116.47%，經評估後交易成本尚屬合理。</p>	案名	承租戶	倉庫類型	完工年度	總面積(坪)	租金:元/坪	功成資本楊梅倉庫	峰潮物流	一般常溫	2024	4,000	743	鎧德恩大園倉庫	展碁國際	一般常溫	2024	4,514	755	長榮大園倉庫	Coupang	一般常溫	2024	11,416	833
案名	承租戶	倉庫類型	完工年度	總面積(坪)	租金:元/坪																				
功成資本楊梅倉庫	峰潮物流	一般常溫	2024	4,000	743																				
鎧德恩大園倉庫	展碁國際	一般常溫	2024	4,514	755																				
長榮大園倉庫	Coupang	一般常溫	2024	11,416	833																				
關係人原取得日期及價格、交易對象及其與公司和關係人之關係等事項	不適用(租賃標的物由富邦人壽規劃興建中)																								

訂約月份開始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>一、請參閱後附現金收支預測表【附件七(一)】。</p> <p>二、本案租金總額(含租金、押金、復原成本)為新台幣 12,302,419,246(含稅)，於簽約時僅須先支付押金，待 116 年第三季建置完成並自起租日計算 6 個月免租期後，預計自 117 年第二季起按月支付租金，配合本公司營運模式，資金水位充足，前述款項皆可由自有資金支付，後續對本公司營運、財務狀況、整體資金運用及股東權益皆無重大影響。</p>
交易限制條件及其他重要約定事項	無
估價報告或會計師意見	<p>一、本公司已委請中信不動產估價師聯合事務所江晨仰估價師及日升不動產估價師事務所蔡坤杰估價師出具估價報告，估價金額分別為新台幣 11,286,747,032 元、11,135,553,158 元，請參閱後附估價報告及估價者意見書【附件七(二)及附件七(三)】。</p> <p>二、本公司已委請安侯建業聯合事務所李逢暉會計師出具會計師複核意見書，評估價格為新台幣 12,549,881,637 元，請參閱後附意見書【附件七(四)】。</p>

## 附件七（一）

富邦媒體科技股份有限公司

現金收支預測表

項目(單位：元)	114/7	114/8	114/9	114/10	114/11	114/12	115/1	115/2	115/3	115/4	115/5	115/6
<b>期初現金餘額(A)</b>	7,053,622,616	3,460,698,005	3,503,473,375	2,672,773,224	1,619,678,221	8,075,248,916	5,517,094,427	5,763,823,884	3,446,002,291	5,208,446,003	4,514,321,169	5,231,040,538
<b>加：現金收入</b>												
營收收現	9,838,592,819	9,905,626,193	9,567,822,660	9,599,045,832	17,778,679,308	11,753,202,510	11,668,445,090	9,087,779,986	10,814,826,363	9,711,453,986	10,734,70,229	11,409,112,372
股利收入	5,000,000											
利息收入	3,394,639	3,440,489	2,469,328	1,240,371	4,380,024	9,624,172	6,529,354	5,813,041	5,868,235	5,050,200	5,881,880	11,719,694
<b>合計(B)</b>	<b>9,844,987,458</b>	<b>9,909,066,682</b>	<b>9,570,291,988</b>	<b>9,600,286,203</b>	<b>17,783,659,332</b>	<b>11,764,826,682</b>	<b>11,674,974,444</b>	<b>9,091,613,027</b>	<b>9,716,904,186</b>	<b>10,740,652,109</b>	<b>11,420,832,006</b>	
<b>減：現金支出</b>												
供應商貨款	8,641,527,381	8,444,918,127	8,509,15,225	9,143,584,212	9,978,020,838	12,940,231,780	9,634,22,702	9,808,86,520	7,612,818,973	9,937,826,502	8,106,364,967	9,015,396,154
營業費用成本等(注1)	1,319,431,201	1,298,942,462	1,278,376,914	1,358,336,994	1,186,547,799	1,201,871,391	1,356,020,285	1,356,948,100	1,231,231,913	1,123,502,518	1,204,267,773	1,186,764,318
營所稅				450,000,000								
物流中心建物支出	120,600,000	117,900,000	162,900,000	171,460,000	162,900,000	180,900,000	227,700,000	250,200,000	214,200,000	249,300,000	213,500,000	224,100,000
支付股利(注2)	3,356,353,487											
本業支出(注3)												
<b>合計(C)</b>	<b>13,437,912,069</b>	<b>9,866,291,312</b>	<b>10,400,992,139</b>	<b>10,653,381,206</b>	<b>11,327,468,637</b>	<b>14,323,003,171</b>	<b>11,428,42,987</b>	<b>11,409,434,620</b>	<b>9,058,250,886</b>	<b>10,410,629,020</b>	<b>10,023,932,740</b>	<b>10,426,260,472</b>
<b>現金淨流入由B-C</b>	<b>(3,592,924,611)</b>	<b>42,753,570</b>	<b>(830,700,151)</b>	<b>(1,053,095,003)</b>	<b>6,455,590,605</b>	<b>(2,558,176,489)</b>	<b>246,731,457</b>	<b>(2,317,821,593)</b>	<b>1,762,443,712</b>	<b>(694,124,834)</b>	<b>716,719,349</b>	<b>994,571,594</b>
<b>期末現金餘額A+B-C</b>	<b>3,460,698,005</b>	<b>3,503,473,375</b>	<b>2,672,773,224</b>	<b>1,619,678,221</b>	<b>8,075,268,916</b>	<b>5,517,092,427</b>	<b>5,763,823,884</b>	<b>3,446,002,291</b>	<b>5,208,446,003</b>	<b>4,514,321,169</b>	<b>5,231,040,538</b>	<b>6,225,612,132</b>

注1.每月包含預估之營本支出

注2.預估13年度配發現金股利每股13.3元，11/7月支付

注3.預計11/4/8月支付本業押金

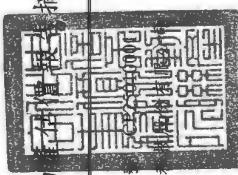
## 附件七（二）

# 估價報告書

APPRAISAL REPORT



## 不動產摘要



### 一、不動產估價報告書案

二、委託單位：富邦媒體

三、基本資料：

- (一) 勘估標的：  
新竹縣湖口鄉建興段鳳凰小段 1 地號之上建物 A1、A2 樓。

(二) 土地標示：新竹縣湖口鄉建興段鳳凰小段 1 地號。

(三) 建物標示：建物尚未興建完成。

(四) 土地面積：65,826 平方公尺 (19,912.37 呎)。

(五) 租賣面積：如下表。

樓層	常溫倉儲 A1 樓租賣面積(坪)	低溫倉儲 A2 樓租賣面積(坪)
B1F	1,359	397
1F	5,888	3,250
2F	2,933	3,132
3F	5,364	3,132
4F	5,301	3,133
5F	5,250	3,133
6F	5,028	3,133
7F	5,028	--
8F	5,028	--
R1F	682	457
R2F	411	241
R3F	682	457
合計	42,953	20,466

(六) 車位數量：汽車位 511 個、機車位 466 個。

(七) 不動產所有權人：土地所有權人為富邦人壽保險股份有限公司，建物尚未興建，未辦理登記。

(八) 土地使用分區（使用地類別）：工業區丁種建築用地。

(九) 建物用途：倉儲廠房。

(十) 勘估標的使用現況：現況為未建築空地。

1

委託單位：富邦媒體科技股份有限公司  
勘估標的：新竹縣湖口鄉建興段鳳凰小段 1 地號之  
地上建物 A1、A2 樓  
價格日期：民國 114 年 1 月 10 日  
勘查日期：民國 114 年 1 月 10 日  
報告日期：民國 114 年 2 月 12 日  
備註編號：C225010001

資產鑑定股份有限公司  
不動產估價師聯合事務所  
中信

(十一) 產品型態：地上 6 層及 8 層、地下 1 層鋼骨造之倉儲建物。

四、估價前提：

(一) 估價目的：公開發行公司取得或處分使用權資產之公允價值評估。

(二) 價格種類：正常價格。

(三) 估價條件：

1. 勸估標的使用權資產係基於新訂租約所為之評估。
2. 勸估標的為尚未興建之建物，本案係以委託人提供之建築圖說及面積予以評估標的於價格日期當時，預計已興建完成之狀態所形成之價格。
3. 依委託單位提供之租賃條件：

A. 租賃期間為 20 年，其中有 12 個月的裝修期間為免租期。

(第一年 6 個月，第 2 年及第 3 年各 3 個月)

B. 租金每 5 年調漲 3%。

C. 第一年押金為 6 個月租金，第 11 年起押金為當年度 3 個月租金，押金皆含稅。

D. 租金折現率(即租賃隱含利率)依委託單位提供為年利率 0.72%、

押金折現率 1.7%。

E. 本案設備租金依委託單位提供，常溫倉儲設備每月租金為新台幣 55 元/坪、低溫倉儲設備每月租金為新台幣 270 元/坪。

(四) 價格日期：民國 114 年 1 月 10 日。

(五) 劇察日期：民國 114 年 1 月 10 日。

五、評估價值結論：

經本所估價師針對勸估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勸估標的依最有效使用情況下，及本估價師專業意見分析後，採用新訂租約之租金估計方式，並參考國際財務報導準則第 16 號租賃公報，以委託單位提供之折現率即租賃隱含利率進行折現，評估結果及最後決定之估價金額：新台幣 11,286,747,032 元整。

## 目 錄

壹、序言：	6
一、估價立場聲明：	6
二、估價基本條件：	7
三、估價報告書使用之限制條件：	8
貳、估價基本事項說明：	9
一、委託單位：	9
二、勘估標的基本資料：	9
三、價格日期：	10
四、勘察日期：	10
五、價格種類：	10
六、估價條件：	10
七、估價目的：	11
八、現況勘察情況說明：	11
九、估價資料來源說明：	11
參、價格形成之主要因素分析：	12
一、一般因素分析：	12
二、不動產市場概況分析：	20
三、區域因素分析：	22
四、個別因素分析：	27
五、最有效使用分析：	32
肆、價格評估：	33

## 壹、序言：

### 一、估價立場聲明：

(一) 我方以公正第三人人立場進行客觀評估。

(二) 我方與委託單位及受勘估單位為單純業務往來關係。

(三) 本事務所及本所估價師與委託單位、不動產所有權人或交易雙方僅為單純之業務關係，並無企業會計準則公報及國際會計準則所定之關係人或實質關係人之情事。

(四) 本報告書所載內容絕無虛偽或隱匿之情事，報告書中所提之事實描述具真實確切性。本報告書估價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，且所載事項無虛偽、隱匿等事項。

(五) 本報告書中之分析意見及結論，係基於報告書中所假設及限制條件下成立；此等分析意見及結論是屬個人中立之專業評論。  
(六) 我方對於本標的無現有或可預期的利益；對於與本標的相關的權利關係人，我方亦無個人私利或偏見。

(七) 我方所收取報酬，係基於專業勞務之正當報酬、不為不正當之競價；  
我方對客戶提出之要求當努力實現，但絕不刻意扭曲合理估價之結果。

(八) 本估價報告書內容遵循內政部訂定之不動產估價師法及不動產估價技術規則相關規定、國內外之不動產估價理論，並符合不動產估價師全國聯合會頒布之「敘述式估價報告書範本」格式。

(九) 我方依據《公開發行公司取得或處分資產處理準則》規定聲明如下：  
1.我方及估價人員未曾因違反證券交易法、公司法、銀行法、保險法、金融控股公司法、商業會計法，或有作弊、背信、侵佔、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。

2.我方及估價人員與交易當事人非為關係人或有實質關係人之情形。  
3.就同一標的，我方及估價人員與委託人所委託之其他不同事業估價者或估價人員乃非互為關係人或有實質關係人之情形。

(十) 我方於出具估價報告書時，乃依下列事項辦理：

1.承接本案前，已審慎評估自身專業能力、實務經驗及獨立性。  
2.執行案件時，已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，詳實登錄於案件工作底稿。

3.對於所使用之資料來源、參數及資訊等，已逐項評估其適當性及合理性，以做為出具估價報告或意見書之基礎。  
4.本聲明事項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適當且合理及遵循相關法令等事項。

二、估價基本條件：

1.估價報告書，係在下列基本假設條件下製作完成：本估價報告書，係在下列基本假設條件下製作完成：

(一) 除非報告書中有特別聲明，勘估標的所有權被認為是正常狀態、且具市場性。  
(二) 除非報告書中有特別聲明，評估結論是在未考慮不動產抵押權或其他權利設定的情況下進行的。  
(三) 本報告書係在假設不動產所有權人是負責而可靠的，且該不動產的管理情況未來將維持穩定情況下評估。  
(四) 報告書中引用其他人提供的資訊經估價師盡力查證後認為是確實可靠。

(五) 勘估標的中的土地及其地上物之結構為報告書中被認為屬一般正常情形，無任何隱藏或未被發現之影響該不動產價值條件。因此，本估價報告書對這些隱藏或無法在一般勘察中發現的條件不負責任。  
(六) 除非估價報告書中有特別聲明，所評估的不動產均被認為符合環境保護相關法規之規定，而未受到任何限制事項。

(七) 除非在估價報告書中有特別聲明，勘估標的可能存在或不存在的危險因子，不列入估價師的勘察範圍之內。不動產估價師並不具備了解不動產內部成分或潛在危險的知識能力，也沒有資格檢測這種物理；石棉、尿素、胺、甲醛泡沫絕緣體等這類材料及其他潛在的危險材料的存在，可能會影響不動產的價值。估價報告書中的假設前提，是勘估標的中沒有這些會導致價值降低的材料。估價報告書對於這些情況，及用於發現此等狀況的專業或工程知識不負責任。如

有需要，估價報告書使用者須另聘這一類領域的專家進行分析。

### 三、估價報告書使用之限制條件：

本估價報告書使用之一般限制條件如下：

- (一) 在本估價報告書中總價值分配至土地、改良物之間的價值，只適用於估價報告書中所提及的項目下；分配的價值不能使用於其他任何估價中，否則就無效。
- (二) 本估價報告書或估價報告書複本的持有者，無出版估價報告書的權利。

- (三) 除非有事先安排或同意，本估價案的不動產估價師不必對估價報告書之受估不動產的相關問題，給予進一步的諮詢、鑑詞或出席法院。
- (四) 在沒有經過估價師書面同意的情況下，估價報告書的全部或其中某部份內容（尤其是估價結論、估價師身分、估價師所屬的事務所）不得經由廣告、公眾關係、新聞、銷售或其他傳播媒體公諸於眾。

- (五) 估價報告書評估結果僅適用於整個不動產的估價。除非在估價報告書中另有聲明，否則，任何將整個受估不動產價值按權利比例劃分或其他方式劃分，都將使本估價報告書中的估價結果無效。

- (六) 估價報告書中的預測、預估或經營結果估計，乃立基於當前市場條件、預期短期需求及供給因素、與連續穩定的經濟基礎上。因此，這些預測將隨著將來條件的不同而改變。

- (七) 本估價報告書評估結果係作為委託人在報告書所載之估價目的限制下參考，估價目的變更可能使該估價金額發生改變。因此，本報告書無法適用於其他估價目的下之參考使用。

- (八) 本估價報告書評估結果係在不動產估價師考量某些估價條件下形成，委託人或使用報告書者應了解估價報告書中所載之估價條件，以避免誤用本估價報告書所載之估價金額。

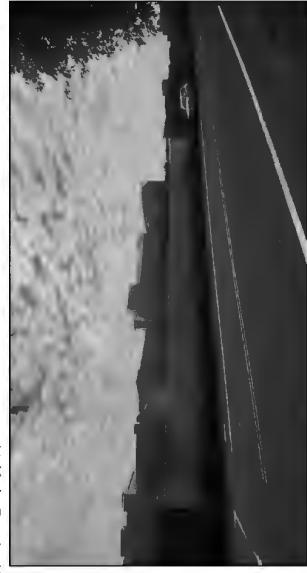
- (九) 本估價報告書評估結果僅具有不動產價值參者的特性，不必然成為委託者或使用者對於不動產價格之最後決定金額。

- (十) 本估價報告書根據不動產估價師法或其相關法規所負擔損害賠償責任，僅限於以委託人支付估價服務費用為計算基礎之一定金額範圍。
- (十一) 本報告書各項資料僅提供委託人參考，報告書使用者使用本報告書致違反個人資料保護法，應自負損害賠償責任及法律責任。

### 貳、估價基本事項說明：

一、委託單位：富邦媒體科技股份有限公司。

二、勘估標的基本資料：



#### (一) 勘估標的內容：

1. 土地標示：新竹縣湖口鄉建興段鳳凰小段 1 地號。

2. 建物標示：建物尚未興建完成。

3. 建物門牌：建物尚未興建完成。

#### 4. 勘估標的租賣面積：

棟層	常溫倉儲 A1 棟租賣面積(坪)	低溫倉儲 A2 棟租賣面積(坪)
B1F	1,359	397
1F	5,888	3,250
2F	2,933	3,132
3F	5,364	3,132
4F	5,301	3,133
5F	5,250	3,133
6F	5,028	3,133
7F	5,028	--
8F	5,028	--
R1F	682	457
R2F	411	241
R3F	682	457
合計	22,953	20,466

5.車位數量：汽車位 511 個、機車位 466 個。

(二) 產權分析：

1.所有權人及權利範圍：

標的土地產權所有權為富邦人壽保險股份有限公司所有，建物尚未興建完成，未登記產權。

2.地項權利登記情形：

本案標的物尚無他項權利登記之記載。

3.限制所有權行使之登記或負擔：

據登記謄本記載無限制所有權行使登記之情事發生。

4.產權狀態：

勘估土地或建物是否有私權紛爭，本所無法得知，本案係以登記謄

本登記內容為依據，且在無其他私權糾紛前提下評估。

三、價格日期：民國 114 年 1 月 10 日。

四、勘察日期：民國 114 年 1 月 10 日。

五、價格種類：正常價格。

六、估價條件：

(一) 勘估標的使用權資產係基於新訂租約所為之評估。

(二) 勘估標的為尚未興建之建物，本案係以委託人所提供之建築圖說及面積予以評估標的於價格日期當時，預計已興建完成之狀態所形成之價格。

(三) 依委託單位提供之租賃條件：

1.租賃期間為 20 年，其中有 12 個月的裝修期間為免租期。

(第一年 6 個月，第 2 年及第 3 年各 3 個月)

2.租金每 5 年調漲 3%。

3.第一年押金為 6 個月租金，第 11 年起押金為當年度 3 個月租金，押金皆含稅。

4.租金折現率(即租賃隱含利率)依委託單位提供為年利率 0.72%，押金折現率為年利率 1.7%。

5.本案設備租金依委託單位提供，常溫倉儲設備每月租金為新台幣 55 元/坪、低溫倉儲設備每月租金為新台幣 270 元/坪。

七、估價目的：公開發行公司取得或處分使用權資產之公允價值評估。

八、現況勘察情況說明：

(一) 勘人及其說明：

1.無人領勘，由本所估價人員自行前往現場勘查。

2.因本案為自行前往現場勘查，故無領勘人於現場對勘估標的之現況說明，本報告書排除使用現況對價格之可能影響因素，以合乎現行法規用途之一般情形評估。

3.勘估標的使用狀況：勘估標的現況為未建築空地。

(二) 現場勘察參考資料：地籍圖、航照圖。

九、估價資料來源說明：

(一) 不動產權利狀態係以 114 年 1 月 3 日申請之登記謄本為準。

(二) 不動產個別條件及區域環境內容，係經自起標的現場勘察，並依都市計畫及地籍等相關資料查證記錄之。

(三) 不動產價格評估依據，係於標的現場實際勘查交易、收益及成本資訊，並依估價師檔案資料共同整理而得。

## 參、價格形成之主要因素分析：

### 一、一般因素分析：

(一) 政策面：

觀察歷史資料可以發現，政府的財政或土地管制政策對不動產景氣影響程度相當大，因此討論房地產市場發展時，首先要考慮政府對於房地產的政策面影響。近年來的幾項重要政策如下：

#### 1.央行第七波選擇性信用管制

央行擇出史上最重「打炒房券」，總裁楊金龍 9 月 19 日宣布第七波房市信用管制，本波鎖定六類貸款，包括：新增名下有房者第一戶房貸不得有寬限期、第二戶房貸最高成數由六成降為五成並擴大至全國實施、公司法人房貸、臺宅貸款、第三戶以上房貸及餘屋貸款，最高成數均由四成降為三成。央行並決議貼放利率「連兩凍」、重貼現率維持 2%，維持近 16 年來的新高水準。不過，除了第七波房市管制外，央行再度宣布調升存準率 1 碼，預計將從市場上收回 1,250 億元資金。央行第七波選擇性信用管制內容整理如下：

項目	修正前		修正後	
	公 司 法 人 購 置 住 宅 貸 款	四 成 , 無 寬 限 期	三 成 , 無 寬 限 期	三 成 , 無 寬 限 期
自然人 名下有房屋者第一戶 購屋貸款	四 成 , 無 寬 限 期	無 限 制	無 限 制	無 限 期
第二戶購屋貸款	特 定 地 區 六 成 , 無 寬 限 期	全 國 一 體 適 用 五 成 , 無 寬 限 期	全 國 一 體 適 用 五 成 , 無 寬 限 期	全 國 一 體 適 用 五 成 , 無 寬 限 期
第三戶以上購屋貸款 餘屋貸款	四 成 , 無 寬 限 期	四 成 , 無 寬 限 期	三 成 , 無 寬 限 期	三 成 , 無 寬 限 期

#### 2.歡迎台商回台投資行動方案

近來美中間的貿易衝突，使國際政經局勢劇烈變化，不僅國際產業分工出現重組，也對原有的經貿秩序帶來衝擊。台灣因地理位置上與中國關係密切，於全球供應鏈上，在美國及中國皆扮演重要的角色，故美中兩國的貿易衝突勢必對台灣造成影響。為協助台商順利返台投資，行政院推動「歡迎台商回台投資行動方案」，實施期程為 5 年（108 年至 113 年），將以企業需求為導向，提供客製

化單一窗口服務，整合土地、水電、人力、稅務與資金等政策措施，積極協助台商回台投資，帶動本土產業共同發展，形塑完整的上、中、下游產業供應鏈，以厚植台灣未來產業發展實力，增加經濟動能。實施至 112 年 3 月，已有 286 家廠商通過資格審查，總投資金額超過 11,730 億元，帶來超過 86,244 個本國就業機會。其中滿足用地需求措施如下：

(1) 提供租金優惠：提供進駐經濟部開發工業區前 2 年免租金之優惠。

(2) 提高土地使用效率：依「都市型工業區更新立體化發展方案」，提升既有都市計畫區容積率，加速工業區更新與立體化發展。

(3) 輔導合法業者擴廠：協助有擴廠需求之合法業者依現有法規擴廠。

(4) 建造產業用地：推動擴建科學園區產業用地、運用前瞻計畫補助地方政府設置在地產業園區。

(5) 盤點土地供給：依經濟部及科技部盤點目前可立即供給的產業用地約 376 公頃，面積將依後續出售情形滾動式修正。

#### 3.全國土計畫—確立國土新秩序

為了因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，強化國土整合管理機制，復育環境敏感與國土破壞地區，並追求國家永續發展所訂定引導國土資源保育及利用之空間發展計畫，國土計畫法已於 105 年公告實施，各直轄市、縣(市)國土計畫於 110 年 4 月 30 日公告實施，依據國土計畫法第 45 條規定，各縣市國土計畫公告實施後 4 年內，一件公告國土功能分區圖，亦即 114 年 4 月各縣市功能分區圖公告之日起，區域計畫不再適用，國土計畫正式全面上路。

依據國土功能分區設條件，並參考土壤條件及環境敏感地區，將其重新劃分為國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區等 4 大功能分區 19 種分類，如下表所示：

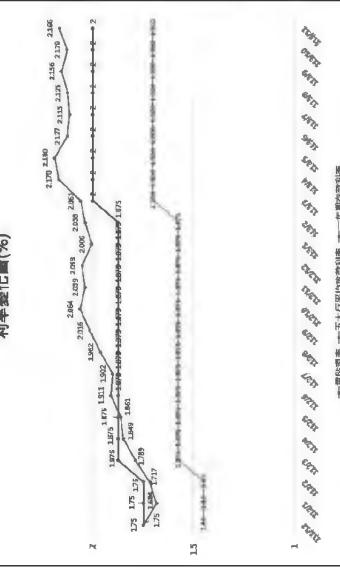
國土保育地區		海洋資源地區		農業發展地區		城鄉發展地區	
第 1 類 (敏感程度高)	第 1-1 類 (各類保育區)	第 1 類 (優良農地)	第 1 類 (優良農地)	第 2 類 (良好農地)	第 2 類 (良好農地)	第 2-1 類 (工業區、鄉村區等)	第 1 類 (都市計畫區)
第 2 類 (敏感度次高)	第 1-2 類 (具潛值性)	第 2 類 (重大多建設計畫)	第 2 類 (山坡地農地)	第 2-2 類 (開發許可等)	第 2 類 (山坡地農地)	第 2-2 類 (開發許可等)	
第 3 類 (國家公園)	第 1-3 類 (重大建設計畫)	第 3 類 (重大多建設計畫)	第 4 類 (鄉村區)	第 2 類 (重大多建設計畫)	第 4 類 (鄉村區)	第 2-3 類 (重大建設計畫)	
第 4 類 (都市計畫內保護、 保育相關分區)	第 2 類 (具相容性)	第 5 類 (原民聚落)	第 5 類 (原住民鄉聚落)	第 3 類 (尚未規劃或使用)	第 3 類 (尚未規劃或使用)	第 3 類 (原住民鄉聚落)	
--							

## (二) 經濟面：

經濟面對應以下國內外經濟情勢的發展，我方對於國內不動產價格漲跌情形，呈現緩漲的看法。

### 1. 利率：

利率變化圖 (%)



(資料來源：中央銀行金融統計月報 本報整理)

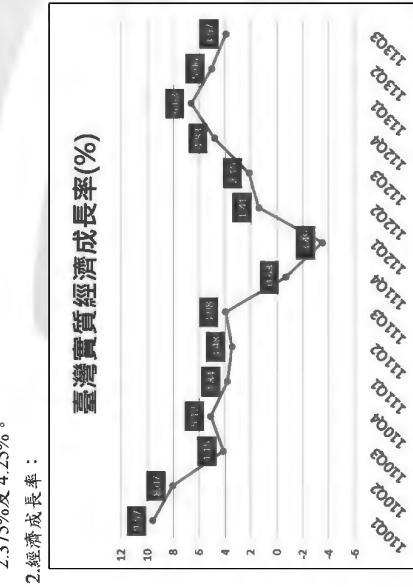
利率之高低影響市場上資金之流通量。利率低時，資金借貸成本低，將帶動整體經濟活絡，使現金流入市場；利率高時，借貸成本增加將減緩整體經濟活動。另重貼現率影響中央銀行與一般銀行間的資

金成本，因此當重貼現率越低時，銀行向央行借款負擔較低，將連帶影響銀行之放款利率，進而增加整體市場資金流量。不動產投資金來源包含借貸及自有資金，因此銀行放款利率及存款利率之升降將影響資金流入不動產市場的多寡。

上圖為近三年台灣之重貼現率、五大行平均放款利率及一年期存款利率，可看出近年台灣採低利政策，有助於資金流向投資市場，穩定國內不動產市場運作。113 年 9 月央行政理事會會議以來，全球製造業景氣緩復甦，服務業則續呈擴張，全球經濟維持溫和成長。近月國際原油及穀物等原物料價格走低，加以主要經濟體勞動市場情勢趨緩，全球通膨持續降溫。近期市場關注未來美國新政府經貿政策之轉變，增添國際金融市場波動。

綜合國內外經濟金融情勢，考量 113 年以來國內通膨率大致維持緩步回降走勢，且 114 年可望降至 2% 以下；全球經濟漸漸下行風險，惟在內需支撐下，預期明年國內經濟成長力道仍屬溫和。

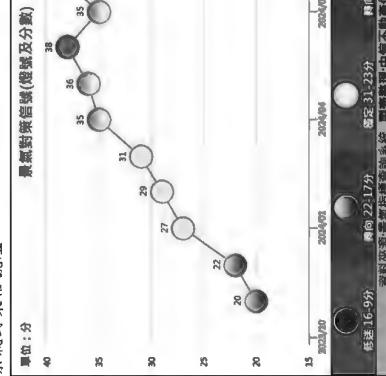
2. 經濟成長率：



(圖表數據來源：行政院主計處，本系整理)  
根據定義，經濟成長率為一定期間國內生產毛額（GDP）的年增率，國內生產毛額提升時，即表示國內生活水準將相對有所提升。因此林左裕、程子芳在103年發表的期刊中指出，當經濟成長率提升，社會環境較為富裕，該國民將會追求更好的居住品質而增加對不動產之需求，因此 GDP 年增率對評估不動產價值時會是一重要參考因素。

中華經濟研究院113年第4季臺灣經濟預測中指出，由於美國成長表現超乎預期，主要國際機構上修全球經濟成長率。臺灣除外貿受惠於AI等需求強勁，表現亮麗之外，內需也因股市維持高檔，財富效果持續挹注民間消費成長外，投資也因庫存去化已近尾聲，企業投資意願回升，推升經濟成長。中經院預測113年臺灣經濟成長率約3.96%，較7月之3.81%上修0.15個百分點。在內需與外貿雙擎帶動下，成長模式呈現內外皆溫。其中，內需貢獻3.07個百分點，民間消費貢獻1.50個百分點，國內投資貢獻0.77個百分點；而國外淨需求貢獻0.89個百分點。

### 3. 景氣對策信號燈：



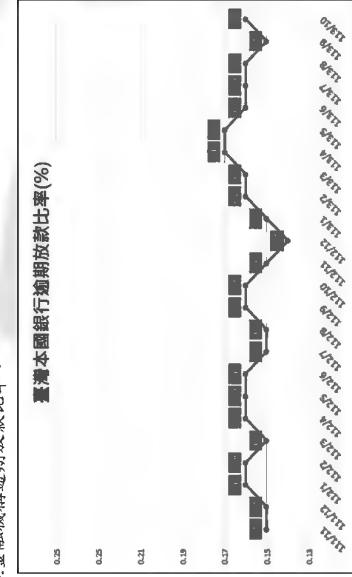
16

(圖表數據來源：景氣指標查詢系統，本文統計整理)

113年11月景氣對策信號綜合判斷分數為34分，較10月增加2分，燈號續呈黃紅燈。其中，受惠AI應用需求仍殷，加上年底外銷旺季，以及傳統產業市況略有改善，致海關出口值、製造業銷售量指數轉呈黃紅燈。另同時標經回溯修正後連續19個月上升，顯示國內景氣維持成長態勢，惟領先指標連續4個月下滑，須密切關注後續變化。

展望未來，主要國際機構預測114年全球貿易量成長將優於113年，加上AI應用衍生對算力強勁需求，且我國半導體供應鏈具競爭優勢，出口成長動能可望延續；投資方面，受惠半導體供應鏈持續擴充高階產能及設備、國際大廠擴大廠投資，以及政府積極協助廠商朝向綠能與數位轉型，均有助推升投資動能；消費方面，軍公教調薪、基本工資調升及企業獲利成長，有助提高廠商薪資及獎金發放意願，加上政府持續推動減輕人民負擔措施，將挹注家庭可支配所得，帶動民間消費增加。惟美國新任總統經貿新政策執行力度、地緣政治情勢變化、中國經濟前景等不確定因素猶存，仍須密切留意我國經濟之影響。

### 4. 金融機構逾期放款比率：



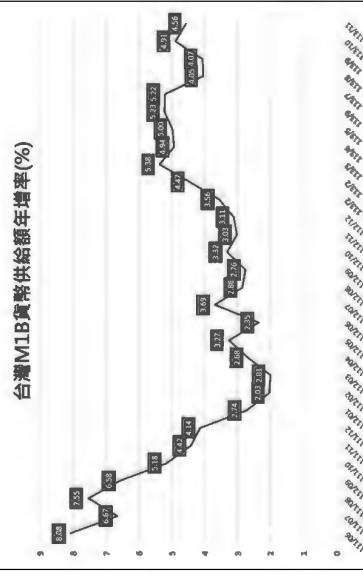
(圖表數據來源：金融監督管理委員會，本文整理)

17

逾期放款比率，表示逾一定期限未正常繳納本息的放款占總放款的比率，用以顯示金融機構的放款中可能會面臨客戶無力償還本息的情況。逾放比率越高，表示銀行放款品質越差，存款戶的存款安全性能低，容易引發民眾恐慌性撤現。逾放比率在 3% 以下的金融機構，其授信品質亦較佳。目前銀行逾放比為 0.16%，授信品質佳，預期金融市場仍處穩定狀態，對於房地產市場，也有較佳的穩定狀態。

##### 5. 貨幣供給額：

台灣M1B貨幣供給額年增率(%)

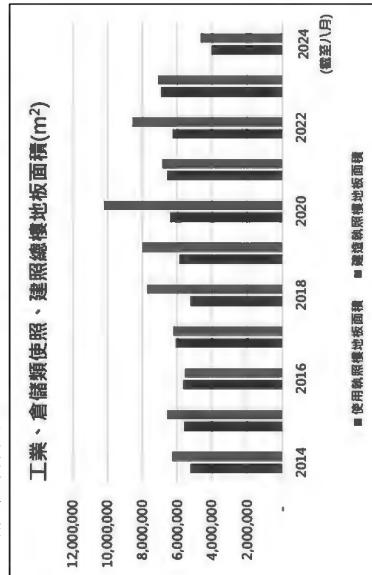


(資料來源：中華民國統計資訊網，本文統計整理)

分析近八年之失業率，可以發現台灣之失業率相較其他主要國家而言較低。11 月失業率 3.36%、創 24 年同月次低，月減 0.04 個百分點，連續 3 個月下降。主計總處長陳文玲說明，失業率已達 3 個月呈現下降，因 12 月為春節前傳統消費旺季，若無意外，失業率將會繼續下降。目前觀察整體勞動市場情勢穩定，將持續關注後續發展。

## 二、不動產市場概況分析：

### (一) 不動產市場發展概況：

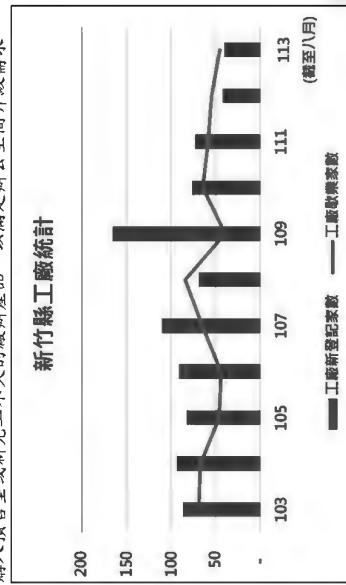


113年上半年全台工業地產成交金額共計新台幣 540 億元，年增率達 37%，創近三年同期最高交易水準；工業市場成交量攀升，主因在於土地及廠房購買動能皆轉強。

隨台灣出口貿易持續復甦，製造業廠商啟動擴產步伐加快，帶動上半年全台工業土地交易自去年同期的近五年最低量，大幅回升 63% 至新台幣 234 億元。與此同時，全台廠房交易亦獲得自用型買方青睞，買賣金額年增 48% 至新台幣 159 億元。

今年上半年全台產業園區平均地價年成長 53%，達到新台幣近 15.7 萬元/坪。工業土地價格漲勢不斷，主要仍以中南部價格漲幅較為明顯，除受到區域價格基數偏低影響，少部分園區成交價格跳脫先前行情，亦是推升區域平均地價的原因之一。

113 年前六月廠房交易總額近新台幣 159 億元，較上年同期增加 48%。看來未來營運成長潛力，多家上市櫃企業購入具規模之廠房，以利長遠發展，此外期間內亦有數筆售後回租交易，進一步推升廠房成交量。至於廠辦類交易，上半年買賣金額為新台幣 147 億元，年增 9%，而當中約 77% 的成交金額為雙北地區所貢獻，包含不少科技公司選擇購入預售型或新完工不久的廠辦產品，以滿足辦公空間升級需求。



(資料來源：經濟部統計處，本統整理)  
根據經濟部統計處網頁中統計數據顯示，全台工廠數及年增率近十年變化如上圖所示，工廠新登記及歇業家數近二年皆呈緩慢遞減之趨勢。

### (二) 不動產市場價格水準分析：

區域內不動產主要產品型態為廠房、廠辦，其不動產合理市場價格水準調查如下：

#### 1. 區域環境內廠房產品市場行情：

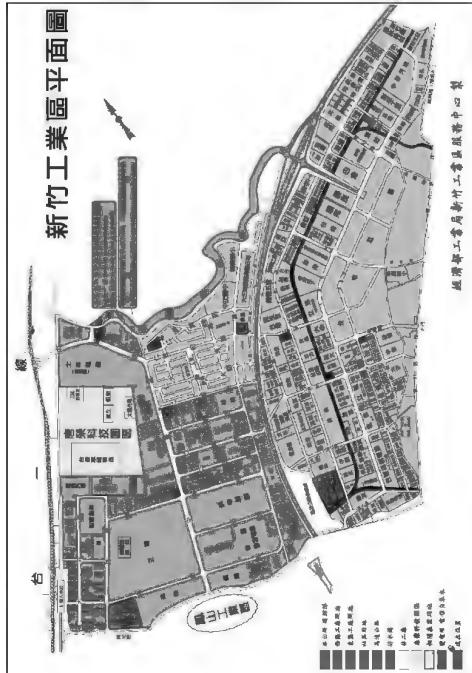
本案勘估標的之產品類型為倉儲廠房，根據內政部實價登錄公開資訊，廠房於本區之租金單價行情約介於每坪 600 元～每坪 700 元之間。  
2. 區域環境內停車場產品市場行情：  
停車位租金行情每部約 1,500-2,000 元之間。

### 三、區域因素分析：

#### (一) 區域描述：

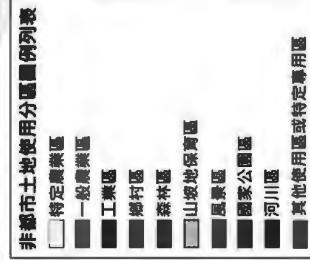
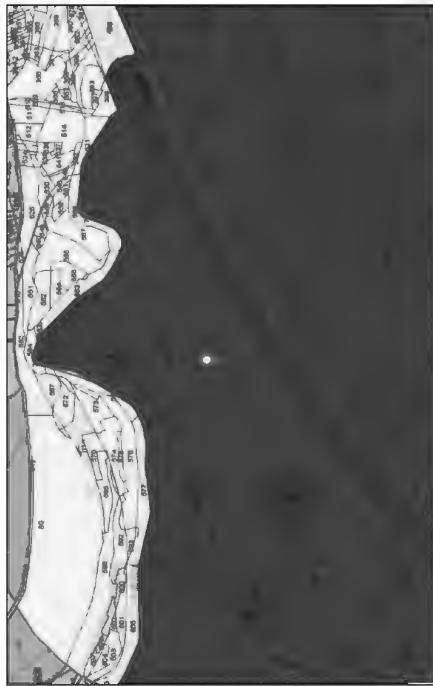
新竹產業園區，舊稱「新竹工業區」、「湖口工業區」，位於臺灣新竹縣湖口鄉的一座大型綜合性工業區，隸屬經濟部產業園區管理局臺北分局管理，總面積 517 公頃；於 1977 年開發完成第一期，西臨明新科技大學，南鄰北台元科園區。工業區內目前計有 614 家工廠，從業員工數約 65,000 人，年產值約新台幣 6,500 億元。新進駐廠商大都屬高科科技產業，如：電子、機械設備與金屬製品等，其中又以電子零組件製造業佔多數，已逐漸從傳統行業中轉向高科技工業邁進。

主要聯外道路為國道一號湖口交流道與台一線，北距桃園國際機場為 40 公里，距湖口車站約 4 公里，西距新豐車站為 1 公里，南距高鐵新竹站為 12 公里，交通十分便利。



#### (二) 近鄰地區土地利用情形：

勘估標的為工業區丁種建築用地，周邊土地除部分為特定農業區外，其餘以工業區為主。



(三) 近鄰地區建物利用情形：  
 建物利用情形部分，勤佑標的屬工業區丁種建築用地，勤佑標的周邊建物多為工業使用之廠房、廠辦，勤佑標的西南側則以透天建物為主。



(五) 近鄰地區之交通運輸概況：

1.近鄰地區主要道路規劃情形：  
 (1) 主要道路：中華路。

(2) 道路寬幅：22M。

(3) 車行方向：雙向通行。

(4) 道路設置情形：

路面鋪設良好，標線劃設清晰，號誌設置情形良好。

(5) 車流量：上下班時間車多壅塞。

2.快速道路：

(1) 距國道一號湖口交流道約0.3公里。

(2) 交通流量：上下班時段交通壅塞。

3.大眾運輸工具：

(1) 公車：文化路97號前設有公車站牌，距標的650M，站名「新工派出所」，班次較少，有快捷5號等2線公車經過。

(2) 捷運：5KM 內無。

(3) 火車：距台鐵新豐站約3.4M。

(4) 高鐵：5KM 內無。

4.停車便利程度：

以路邊停車及廠區自設停車場為主，停車位之供給尚可。

(四) 近鄰地區之公共服務設施概況：

距勤佑標的1KM範圍內之公用設施：

類別	設施	距離(KM)
學校	新竹縣湖口鄉華興國小	0.7KM
便利商店	7-ELEVEN源威門市	0.3KM
郵局	湖口新工郵局	0.9KM
加油站	台灣中油 湖口北岸站	0.3KM
行政機關	新湖分局新工派出所	0.6KM
交通系統	國道一號湖口交流道	0.3KM

(五) 近鄰地區之交通運輸概況：

1.近鄰地區主要道路規劃情形：  
 (1) 主要道路：中華路。

(2) 道路寬幅：22M。

(3) 車行方向：雙向通行。

(4) 道路設置情形：

路面鋪設良好，標線劃設清晰，號誌設置情形良好。

(5) 車流量：上下班時間車多壅塞。

2.快速道路：

(1) 距國道一號湖口交流道約0.3公里。

(2) 交通流量：上下班時段交通壅塞。

3.大眾運輸工具：

(1) 公車：文化路97號前設有公車站牌，距標的650M，站名「新工派出所」，班次較少，有快捷5號等2線公車經過。

(2) 捷運：5KM 內無。

(3) 火車：距台鐵新豐站約3.4M。

(4) 高鐵：5KM 內無。

4.停車便利程度：

以路邊停車及廠區自設停車場為主，停車位之供給尚可。

(六) 區域環境內之重大公共建設：

1.湖口交流道增設第二交流道工程

因應新竹工業區旅次量龐大，上下班尖峰時段，湖口交流道段交通壅塞嚴重。擬於瓶頸路段增設交流道，服務新竹工業區龐大之客貨運需求，減輕國道1號湖口路段之交通壅塞。於國道1號75K處增設交流道，並以既有台1線作為連絡道路，以緩和目前湖口交流道之交通負荷。湖口鄉公所經評估後決議重新招標辦理可行性評估委託服務，並於113年6月5日決標，完成新案評估後再提送可行性報告交由部高公路局審議。

2.台1線替代道路（新豐～新竹）新闢工程  
 台1線為竹北地區重要南北向道路，車流量大；竹北路段現況服務

水準為D~F級，出現嚴重交通壅塞現象。闢建平行替代道路，可緩解台1線交通壅塞外，並帶動竹北西側地區發展。路線起至明新科大附近，由台1線分出，往南跨頭前溪後與武陵路（台68線）接續，全長4.4公里。

### 3.縣道117線道路瓶頸改善工程

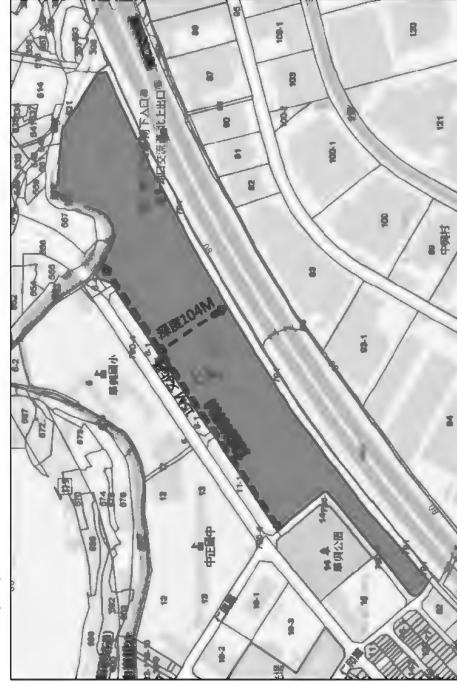
縣道117線由竹北自強南北路經義民路至新湖公路，為竹北、新增地區往來新竹工業區之交通要道；路段路幅狹小且路型陡峭、彎繞，易肇生交通事故，亟須改善。該工程為新湖公路瓶頸路段之替代道路，旨在紓解現況交通壅塞，避免交通事故產生，並保障用路人行車安全。路線方案（局部拓寬及新闢替代道路）：現有道路拓寬原則實施，以西北往東南方向，沿原縣道117線之路徑拓寬，連結至竹14線（與義民路、博愛街銜接），另沿鳳山溪河堤旁新拓道路與襄忠路相連。路線全長2,986公尺。

### （七）近鄰地區未來發展趨勢：

本案勘估標的位於新竹縣湖口鄉新竹工業區西區，區域內建物多為工業用，廠房、廠辦集中度高，高速公路以東之產業則以電子零組件製造業、金屬製品製造業、汽車及其零件製造業等為主。區內電力供應充足，給水系統、汙水處理系統等規劃亦十分完善，且位置鄰近國道一號湖口交流道，交通便捷，整體工業發展趨勢佳。

## 四、個別因素分析：

### （一）基地條件暨臨街情形：



#### 1.臨路面：單面臨路。

#### 2.比例臨路情形：

- (1) 面臨道路：文化路
- (2) 面臨道路寬幅：15公尺。
- (3) 基地臨路寬度：407公尺。
- (4) 基地臨路深度：104公尺。

#### 3.基地地勢：平坦。

#### 4.基地形狀：不規則形。

### （二）土地法定使用管制與其他管制事項：

#### 1.土地使用分區：

依照土地登記謄本登載，標的土地屬非都市土地，其使用分區為工業區，使用地類別編定為丁種建築用地。

**2. 土地使用強度：**

- (1) 建蔽率：70%。
- (2) 容積率：300%。

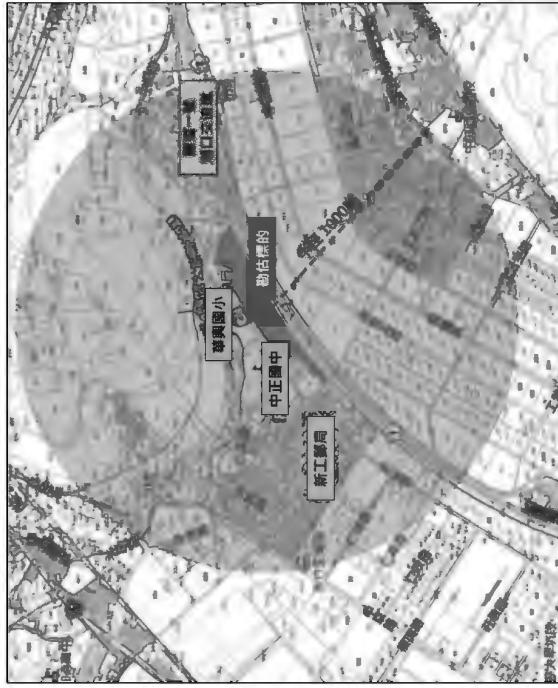
**3. 管制法令：**  
依據非都市土地使用管制規則規定，有關丁種建築用地之容許使用規定如下：

使用地類別	容許使用項目	許可使用細目	
		免經申請許可使用細目	需經目的事業主管機關、他用地主管機關及有關係機關許可使用細目
（一）工業設施	1.廠房或相關生產設施	一、本款各項不得得於全國區域計畫規定之沿海特定產業區、一般產業區及新竹科學園區、台中市、南投縣、彰化縣、嘉義縣、雲林縣、苗栗縣、花蓮縣、台東縣等市縣依建築法規定為申辦造地照或轉換證照者。 二、附屬辦公室、附屬倉庫、附屬實驗室或訓練房舍、附屬員工宿舍或堆置場所。 三、附屬辦公室、附屬倉庫、附屬實驗室或訓練房舍、附屬員工宿舍或堆置場所。	2.附屬辦公室、附屬倉庫、附屬實驗室或訓練房舍、附屬員工宿舍或堆置場所。
（二）工業用地	1.高樓層複式建設及其設施	不得單純經營買賣業務。	1.高樓層複式建設及其設施
	12.工業技術開發或研究發獎設施		12.工業技術開發或研究發獎設施
	13.汽車修復業		13.汽車修復業
	14.客貨棧橋（臺灣除外）		14.客貨棧橋（臺灣除外）
	15.停車及遊憩設施		15.停車及遊憩設施
	16.教育設施	限於已開發工業區並經工業主管機關規劃者或核准設置者。	16.教育設施
	17.社區安全設施	限於已開發工業區並經工業主管機關規劃者。	17.社區安全設施
	18.保育設施	限於已開發工業區並經工業主管機關規劃者。	18.保育設施
	19.加油站及汽車加氣站	限於已開發工業區並經工業主管機關規劃者。	19.加油站及汽車加氣站
	20.公共及公用事業設施	核准設置者。	20.公共及公用事業設施
	21.運動設施		21.運動設施

使用地類別	容許使用項目	許可使用細目	
		免經申請許可使用細目	需經目的事業主管機關、他用地主管機關及有關係機關許可使用細目
	22.鍛造設施	限於已開發工業區並經工業主管機關規劃者。	22.鍛造設施
	23.職業訓練及創業輔導設施	限於已開發工業區並經工業主管機關規劃者。	23.職業訓練及創業輔導設施
	24.檢驗研究設施	限於已開發工業區並經工業主管機關規劃者。	24.檢驗研究設施
	25.專業辦公大樓	限於已開發工業區並經工業主管機關規劃者。	25.專業辦公大樓
	26.環境保護及景觀物價設施	限於已開發工業區並經工業主管機關規劃者。	26.環境保護及景觀物價設施
	27.企業營運總部	以經中央主管機關依產業類別定期核定者為限。	27.企業營運總部
	28.衛生及福利設施	限於已開發工業區並經工業主管機關規劃並核定設置點。	28.衛生及福利設施
	29.兒童課後照顧服務中心	限於已開發工業區並經工業主管機關規劃並核定設置點。	29.兒童課後照顧服務中心
	30.其他工業設施		30.其他工業設施
	1.社區住宅	一、本款各項不得得於全國區域計畫規定之沿海特定產業區、一般產業區及新竹科學園區、台中市、南投縣、彰化縣、嘉義縣、雲林縣、苗栗縣、花蓮縣、台東縣等市縣依建築法規定為申辦造地照或轉換證照者。 二、本款各項除非已開發工業區並非兒童課後照顧服務中心者。	1.社區住宅
	2.社區教育設施		2.社區教育設施
	3.社區游憩設施		3.社區游憩設施
	4.社區衛生及福利設施		4.社區衛生及福利設施
	5.社區日用品零售及服務設施		5.社區日用品零售及服務設施
	6.社區行政及文教設施		6.社區行政及文教設施
	7.社區消防及安全設施		7.社區消防及安全設施
	8.社區交通設施		8.社區交通設施
	9.社區水資源遷移及水土保持設施		9.社區水資源遷移及水土保持設施
	10.社區公及公司事業設施		10.社區公及公司事業設施
	11.社區金融機構		11.社區金融機構
	12.市場		12.市場
	13.工業區員工宿舍		13.工業區員工宿舍
	14.兒童课後照顧服務中心		14.兒童课後照顧服務中心
	15.其他經工業主管機關同意設置之設施		15.其他經工業主管機關同意設置之設施

#### (四) 建物個別條件：

標的位置：勘估標的所在位於湖口鄉建興段鳳凰小段 1 地號，華興國小對面，新竹國道一號出口左側。



3 建构知识库：

地點	面積(坪)	常溫倉庫 A1 樓租賃面積(坪)	低溫倉庫 A2 樓租賃面積(坪)
B1F	1,359		397
1F	5,888		3,250
2F	2,933		3,132
3F	5,364		3,132
4F	5,301		3,133
5F	5,250		3,133
6F	5,028		3,133

(三) 土地利用情況：現況為未建築空地，預計興建倉儲廠房。

樓層	常溫倉儲 A1 樓租賃面積(坪)	低溫倉儲 A2 樓租賃面積(坪)
7F	5,028	--
8F	5,028	--
R1F	682	457
R2F	411	241
R3F	682	457
合計	42,953	20,466

3.建築型態：倉儲廠房。

4.建築樓層：A1 樓樓高 8 層、A2 樓樓高 6 層。

5.格局：標的建物格局方正。

6.屋齡：尚未興建完成。

7.車位：

- (1) 車位種類：平面式。
- (2) 車道種類：坡道式雙向車道。

(五) 建物用途：倉儲廠房。

(六) 公共服務設施便利性：

本案位於新竹工業區(湖口)內，該工業區設有排水系統、污水處理系統、自來水系統、變電系統、電信系統、工業區服務中心、公園等設施，且接近國道一號湖口交流道，整體而言，本案標的公共設施設置完善且具高便利性。

(七) 建物與基地及週遭環境適合性分析：

本案標的屬工業廠房，鄰近區域多以工廠、廠辦為主之建築使用型態，勘估標的與周邊環境適合性良好。

#### 五、最有效使用分析：

勘估標的為位於新竹工業區，預計開發興建工業廠房，在法令規定上有關土地開發強度、容許使用之限制，本案之設計規劃於法可行。標的規劃為工業廠房，所在近鄰區域內之建物多規劃為相類似之產品，且本區域不動產交易以中、低樓層工廠、廠辦產品為大宗，尚符合市場需求。綜上，本案勘估標的預計興建規劃建物應已達最有效使用狀態。

## 肆、價格評估：

### 一、價格種類：

本案勘估標的係以合理正常價格評估，所謂正常價格，指具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、證據行動，不受任何脅迫，適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者。

### 二、估價方法之選定：

勘估標的類型為使用權資產，依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會第八號公報規定，承租人於租賃期間對使用權資產之支出成本即使用權資產之出租人有效總收入，使用權資產價值以該有效總收入於租賃期間之折現值評估之。本案勘估標的預計興建倉儲廠房及車位，倉儲廠房採用租賃實例比較法及積算法評定適當建物租金價格，車位則以租賃實例比較法評估，計算每月總租金後再以折現現金流量分析法評估使用權資產價值。各估價方法概述如下：

#### (一) 租賃實例比較法：

比較法指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。本案採比較法中之百分率法，即將影響勘估標的及比較標的價格差異之區域因素及個別因素逐項比較，並依優劣程度或高低等級所評定之差異百分率進行價格調整之方法。

#### (二) 緯算法：

係先求取標的不動產於價格日期當時之基礎價格，再乘以期得利潤率以求得標的不動產純租金，再加上出租對象不動產所必負擔之通常必要費用及損失，以求得不動產租金之方法。

#### (三) 折現現金流量分析法(DCF 法)：

指勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法。本案為使用權資產評估，折現因子參考國際財務報導準則第十六號租賃公報對於租賃期間對於退租時，須據租賃建物以現況返還出租方，因承租方所為之常溫倉儲設備、低溫倉儲設備等已包含於租賃契約內，由出租方提供，故不考量租期屆滿歸還時之回復成本。

### 三、價格評估過程：

本案勘估標的為A1、A2棟倉儲廠房，建物租賃面積後面積如下表：

公設平均分摊到各樓層，分算後面積如下表：			
	A1棟(常溫倉儲)	A2棟(低溫倉儲)	
樓層	樓板面積 (坪)	屋舍分算面積 (坪)	合計面積 (坪)
B1F	1,359	59	1,418
I F	5,888	254	6,142
2F	2,933	126	3,060
3F	5,364	231	5,595
4F	5,301	229	5,530
5F	5,250	226	5,476
6F	5,028	217	5,244
7F	5,028	217	5,244
8F	5,028	217	5,244
合計	41,178	1,775	42,933
			19,310
			1,156
			20,466

勘估標的全棟面積及平均樓高、樓效比計算如下表：

面積(坪)	樓高(M)	樓效比(%)	平均樓效比(%)	平均樓高(M)
A1 樓-B1F	1,418	4	80%	
A1 樓-1F	6,142	5.9	100%	
A1 樓-2F	3,060	4.1	100%	
A1 樓-3F	5,595	6.2	101%	
A1 樓-4F	5,476	7.1	102%	
A1 樓-5F	5,244	7.1	103%	
A1 樓-6F	5,244	7.1	104%	
A1 樓-7F	5,244	5.2	105%	
A1 樓-8F	5,244	5.1	106%	
A2 樓-B1F	420	5	80%	
A2 樓-1F	3,444	9	110%	
A2 樓-2F	3,320	9	100%	
A2 樓-3F	3,320	7	101%	
A2 樓-4F	3,320	7	102%	
A2 樓-5F	3,320	7.5	103%	
A2 樓-6F	3,320	7.5	104%	
合計	63,419			

### (一) 以租賃例比較法評估建物租金：

#### 1. 比較標的條件分析：

項目	勘估標的	比較標的一	比較標的二	比較標的三
座落	湖口鄉建興段屬新豐鄉成功路之1號,3F 周小段1地號之地1300號。	湖口鄉成功路之1號,3F 上建物A1,A2棟	湖口鄉成功路之1號,3F 新豐鄉1地號之地1300號。	湖口鄉自強路號,2F
價格型態	評估價格	擬租金	成交租金	成交租金
交易 價格 價格	總價(元) 單價(元/坪)	—	4,500,000	181,800 70,968
勘察日期	114/1/10	114/1/10	114/1/10	114/1/10
價格日期	114/1/10	114/1/10	109/10/1	112/6/1
登記用途	倉儲廠房	倉儲廠房	廠房	廠房
建築樓層	8	3	5	4
比較標的樓層	B1F~8F(平均樓效比103%)	3F(平均樓效比98%)	3F(平均樓效比101%)	2F(樓效比100%)
屋齡	0年	12年	16年	44年
面積(坪)	63418.69坪	7125.62坪	302.50坪	118.28坪
結構	鋼骨造	鋼骨造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造
臨路情況(M)	15	50	15	12
議價空間(%)	—	5%	0%	0%
租金單價(元/坪)	—	600	601	600
資料來源、備註	—	591租星網	實價登錄	公開資訊觀測站

註：以2F樓效比為100%，往上每增加一層樓調整+1%，IF樓效比為110%，B1樓效比為80%，再以各層面積加權平均推估案例之平均樓效比。

2.勘估標的與比較標的區域因素比較調整分析表：

主要項目	次要項目	勘估標的坐落位置	比較標的一條件			比較標的二條件			比較標的三條件		
			湖口鄉建購段新豐里1地號1300號	湖口鄉成功路3之1號3F	湖口鄉一道路	湖口鄉工業一路	湖口鄉自強路18號2F	湖口鄉2號	湖口鄉	湖口鄉	湖口鄉
主要道路寬度	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%	普通	0%
公車之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%	普通	0%	普通	0%
火車之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%	普通	0%	普通	0%
道路系統規劃	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%	普通	0%	普通	0%
高速公路交流道	優	優	0%	優	0%	優	0%	優	0%	優	0%
快速道路交流道	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%	普通	0%	普通	0%
其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
排水之良否	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
是否位於地質敏感區	否	否	0%	否	0%	否	0%	否	0%	否	0%
山坡地範圍	否	否	0%	否	0%	否	0%	否	0%	否	0%
淹水潛勢範圍	否	否	0%	否	0%	否	0%	否	0%	否	0%
電力供給	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
水力供給	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
瓦斯系統	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
電信網絡設施	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
污水處理設施	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
設施	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%	普通	0%	普通	0%
銀行、郵局	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%	普通	0%	普通	0%
加油站	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
區域利用成熟度	稍優	稍優	2%	普通	2%	優	-2%	稍優	0%	普通	0%
區域工廠密集型態	稍優	稍優	2%	普通	2%	優	-2%	稍優	0%	普通	0%
其他重大建設	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
區域因素總調整率			104%			96%			100%		



勘估標的與比較標的位置圖

### 3. 勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析表：

4. 勘估標的與比較標的總調整率表：

主要項目	次要項目	勘估標的一 條件	比較標的二 調整 率		比較標的三 調整 率		調整率 之 差異
			調整 條件	調整 率	調整 條件	調整 率	
坐落位置	湖口鎮建興新豐鋼鐵工業路1300號之鳳凰段1地號 A1.A2棟	湖口鄉自強路18號之1號3F 地上建物	湖口鄉一號湖口鄉鋼筋混擬土造 上造	3%	鋼骨鋼筋 混擬土造	0%	
屋齡(年)	0	12	3%	16	4%	44	11%
總價與單價關係	總價標準 (63418.69坪)	總價較低 (7125.62坪)	總價較低 -5% (302.50坪)	-6%	總價較低 (118.28坪)	-6%	
產品適宜性	倉儲廠房	廠房	廠房	0%	廠房	0%	
機層位置	B1F~8F(平均 機效比10.3%)	B1F~3F(平均 機效比98%)	3F(機效比 10.1%)	2%	2F(機效比 10.1%)	3%	
建物平均樓高	6.6M	6.0M	1%	5.0M	3%	3.8M	5%
使用管制	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
建材	耐候	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
其他	--	次幹道	主幹道 -1%	次幹道	0%	次幹道	0%
道路鋪設	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
路面主要道路 條件	15	50	-3%	15	0%	12	1%
人行道規劃	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
其他	--	--	0%	--	0%	--	0%
接近主幹道之 程度	縱貫公路(台1 線)	縱貫公路(台 1線)	-1%	縱貫公路 (台1線)	0%	縱貫公路 (台1線)	-1%
接近交流道之 程度	國道一號湖 口交流道	國道一號湖 口交流道	1%	國道一號 湖口交流 道	0%	國道一號 湖口交流 道	1.5%
接近停車場之 程度	路邊停車	路邊停車	0%	路邊停車	0%	路邊停車	0%
週邊 環境 條件	平坦 無 停車方便性 其他	平坦 無 普通 --	平坦 無 普通 --	平坦 無 普通 --	平坦 無 普通 --	平坦 無 普通 --	平坦 無 普通 --
個別因素總調整率			100%	100%	100%	100%	114.5%

註 1：有關此標的加權數，係考慮情況調整、價格日期調整、區域因素、個別因素各細項之差異百分率絕對值加總情形定之。

註 2：價格日期調整率係以消費者物價指數(房租類)為調整之依據。

項目	建坪單價(元/坪)	級組租金	成交租金
價格型態	600	601	600
情況因素調整率	100%	100%	100%
價格日期調整百分率	600	601	600
價格日期調整後價格	600	108%	104%
區域因素調整率	104%	96%	100%
區域因素調整後價格	624	623	624
個別因素調整率	100.0%	106.0%	114.5%
試算價格	624	660	714
此標的加權數	45%	30%	25%
推定比較價格(元/坪)	660		

註 1：有關此標的加權數，係考慮情況調整、價格日期調整、區域因素、個別因素各細項之差異百分率絕對值加總情形定之。

註 2：價格日期調整率係以消費者物價指數(房租類)為調整之依據。

5. 租金比較法評估結果：

價格日期	消費者物價指數(房租類)	價格日期調整百分率	--
114/1/10	107.65	107.65	99.38
109/10/1	100%	100%	104%

## (二) 積算法評估過程：

### 1. 評定計算租金之基礎價格：

#### (1) 比較標的條件分析：

項目	勤估標的	比較標的一	比較標的二	比較標的三
座落	湖口鄉建興段鳳凰小段1地號之地 上建物A1,A2棟	湖口鄉光復北路 15號	湖口鄉光復南路 76號	湖口鄉光復北路 76號
價格型態	評估價格	成交價格	成交價格	成交價格
交易價格 單價(元/坪)	--	810,000,000 311,885	375,000,000 284,807	511,199,900 329,617
勘察日期	114/1/10	114/1/10	114/1/10	114/1/10
價格日期	114/1/10	112/2/17	111/5/6	112/1/17
使用類別	倉儲	廠房	廠房	廠房
建築樓層	8	4	2	3
比較標的樓層	B1F~8F(平均樓數 比103%)	B1F~4F(平均樓數 比105%)	B1F~2F(平均樓數 比107%)	1F~3F(平均樓數 比105%)
屋齡	0年	19年	35年	12年
面積(坪)	63418.69坪	2597.11坪	1316.68坪	1550.89坪
結構	鋼骨造	鋼架造	RC、鋼架造	鋼筋混
臨路情況(M)	15	16	12	16
建坪單價(元/坪)	--	311,885	284,807	329,617
資料來源	--	實價登錄	實價登錄	實價登錄
備註	--	--	--	--

註：以2F樓效比為100%，往上每層增加一層樓調整+1%、1F樓效比為110%、B1樓效比為80%，再以各層面積加權平均推估案例之平均樓效比。



勤估標的與比較標的位置圖

(2) 勘估標的與比較標的區域因素比較調整分析表：

主要項目	次要項目	勘估標的		比較標的一		比較標的二		比較標的三	
		條件	調整率	條件	調整率	條件	調整率	條件	調整率
坐落位置	湖口鄉建興段鳳凰小段 1 地號之號地上建物 A1.A2 樓	湖口鄉光復北路 22 號	湖口鄉光復南路 15 號	湖口鄉光復北路 1 地號之號地上建物 A1.A2 樓	湖口鄉光復南路 15 號	湖口鄉光復北路 1 地號之號地上建物 A1.A2 樓	湖口鄉光復南路 15 號	湖口鄉光復北路 1 地號之號地上建物 A1.A2 樓	湖口鄉光復北路 1 地號之號地上建物 A1.A2 樓
主要道路寬度	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
公車之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%	普通	0%
火車之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%	普通	0%
道路系統規劃	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%	普通	0%
高鐵公路交流道	優	優	0%	優	0%	優	0%	優	0%
快速道路交流道	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%	普通	0%
其他	--	--	0%	--	0%	--	0%	--	0%
排水之良否	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
是否位於地質敏感區	否	否	0%	否	0%	否	0%	否	0%
山坡地範圍	否	否	0%	否	0%	否	0%	否	0%
淹水潛勢範圍	否	否	0%	否	0%	否	0%	否	0%
電力供給	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
水力供給	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
瓦斯系統	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
電信網路設施	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
污水處理設施	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
銀行、郵局	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%	普通	0%
加油站	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%	普通	0%
其他	--	--	0%	--	0%	--	0%	--	0%
區域利用成熟度	稍優	優	-2%	優	-2%	優	-2%	優	-2%
區域工廠類型	稍優	優	-2%	優	-2%	優	-2%	優	-2%
重大建設	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%	普通	0%
其他	--	--	0%	--	0%	--	0%	--	0%
區域因素總調整率		96%		96%		96%		97%	

(3) 勘估標的與比較標的區域因素比較調整分析表：

主要項目	次要項目	勘估標的		比較標的一		比較標的二		比較標的三	
		條件	調整率	條件	調整率	條件	調整率	條件	調整率
坐落位置	湖口鄉建興段鳳凰小段 1 地號之號地上建物 A1.A2 樓	湖口鄉光復北路 22 號	湖口鄉光復南路 15 號	湖口鄉光復北路 1 地號之號地上建物 A1.A2 樓	湖口鄉光復南路 15 號	湖口鄉光復北路 1 地號之號地上建物 A1.A2 樓	湖口鄉光復南路 15 號	湖口鄉光復北路 1 地號之號地上建物 A1.A2 樓	湖口鄉光復北路 1 地號之號地上建物 A1.A2 樓
建築結構	鋼骨造	鋼架造	6.0%	RC、鋼架造	3.0%	RC、鋼架造	3.0%	鋼骨造	0.0%
屋齡(年)	0	19	4.0%	35	8.0%	12	3.0%		
總價與單價關係	總價較單價 (63418.69坪)	總價較低 (2597.11坪)	-6%	(1316.68坪)	-6.0%	(1530.89坪)	-6.0%	總價較低	-6.0%
產品適宜性	食宿營房	辦公室	0.0%	辦公室	0.0%	辦公室	0.0%	辦公室	0.0%
樓層位置	B1F~8F(平均樓數比 10.3%)	B1F~4F(平均樓數比 10.5%)	-2.0%	B1F~2R(平均樓數比 10.7%)	-4.0%	B1F~3R(平均樓數比 10.5%)	-2.0%	樓數比	-2.0%
建築平均樓高(M)	6.6M	3.4M	6.0%	4.6M	4.0%	5.3M	2.0%		
使用管制	普通	普通	0.0%	普通	0.0%	普通	0.0%	普通	0.0%
建材	精優	次等	3.0%	普通	0.0%	次等	3.0%	精優	0.0%
道路種別	次幹道	次幹道	0.0%	次幹道	0.0%	次幹道	0.0%	次幹道	0.0%
道路鋪設	普通	普通	0.0%	普通	0.0%	普通	0.0%	普通	0.0%
面臨主要道路寬度(M)	15	16	0.0%	12	1.0%	16	0.0%		
人行道規劃	普通	普通	0.0%	普通	0.0%	普通	0.0%	普通	0.0%
接近主幹道之程度	縱貫公路(台 1 線)	縱貫公路(台 1 線)	0.0%	縱貫公路(台 1 線)	0.0%	縱貫公路(台 1 線)	0.0%	縱貫公路(台 1 線)	0.0%
接近交流道之程度	國道一號湖口交流道	國道一號湖口交流道	0.0%	國道一號湖口交流道	0.0%	國道一號湖口交流道	0.0%	國道一號湖口交流道	0.0%
接近停車場之程度	跨邊停車	跨邊停車	0.0%	跨邊停車	0.0%	跨邊停車	0.0%	跨邊停車	0.0%
地形	平坦	平坦	0.0%	平坦	0.0%	平坦	0.0%	平坦	0.0%
邊坡環境	無	無	0.0%	無	0.0%	無	0.0%	無	0.0%
停車方便性	普通	普通	0.0%	普通	0.0%	普通	0.0%	普通	0.0%
其他	--	--	0.0%	--	0.0%	--	0.0%	--	0.0%
個別因素						111%			97%
總調整率									

(4) 勘估標的與比較標的總調整率表：

項目	比較標的一	比較標的二	比較標的三
建坪單價(元/坪)	311,885	284,807	329,617
價格型態	成交價格	成交價格	成交價格
情況因素調整率	100%	100%	100%
情況因素調整後價格	311,885	284,807	329,617
價格日期調整百分率	102%	102%	102%
價格日期調整後價格	318,123	290,503	336,209
區域因素調整率	96%	96%	96%
區域因素調整後價格	305,398	278,883	322,761
個別因素調整率	111.0%	109.0%	97.0%
試算價格	338,992	303,983	313,078
比較標的加權數	25%	25%	50%
推定比較價格(元/坪)		317,000	

註1：有關比較標的加權數，係考慮情況調整、價格日期調整、區域因素、個別因素各項之差異百分率絕對值加總情形定之。

註2：價格日期調整率係以湖口鄉工業區地價指數變動為調整之依據。

勘估標的採比較法求得之比較單價為新台幣 317,000 元。

2. 估定核算租金：

(1) 推算勘估標的收益資本化率：

項目	區間(上)	區間(下)	平均	說明
區域房價(萬元/坪)	35	30	33	依市場調查
區域月租金(元/坪)	700	600	650	依市場調查
開置及費用占收入比例	30%	25%	28%	
年淨租金	5,880	5,400	5,640	依市場調查
收益資本化率	1.74%			平均年淨租金/平均區域房價

(2) 推算未含折舊提存率之收益資本化率：

市場類似產品案例		新豐鄉成功湖口鄉工業區自強路 1300 號	一路 3 之 1 號路 18 號 2F 3F	
未扣除折舊提存費	市場租金(元/月/坪)	624	660	714
年總費用佔總收入比例	市場合理房價水準(元/坪)	28%	28%	28%
收益資本化率	收益資本化率	1.81%	1.81%	1.81%
經濟耐用年數(年)	經濟耐用年數(年)	35	35	50
年折舊率	年折舊率	8%	8%	8%
累積折舊率	年折舊率	2.63%	2.63%	2.63%
價格日期當時未來每年折舊提存率	屋齡	12	16	44
價格日期當時未來每年折舊提存率	累積折舊率	31.56%	42.08%	80.96%
建物價值比率	建物價值比率	3.84%	4.54%	9.66%
應扣除之折舊提存率	應扣除之折舊提存率	2.3%	1.9%	10%
收益資本化率推估 (未加計折舊提存率)	收益資本化率推估 (未加計折舊提存率)	0.888%	0.86%	0.977%
		0.90%	0.90%	勘估標的收益資本化率-應扣除 之折舊提存率

(3) 計算勘估標的應加計之折舊提存率：

項目	內容	說明
年折舊率	1.80%	$(1 - \text{殘值}) / \text{經濟耐用年數}$ 。
屋齡	0	建物屋齡
累積折舊率	0%	$= \text{折舊率} \times \text{建物屋齡}$
建物價格日期當時未來 每年折舊提存率	1.80%	$= \text{折舊率} \times (1 - \text{累積折舊率})$ 。
建物價值	11,354,152.879	$= \text{建物重建成本} \times \text{累積折舊率} \times (1 - \text{累積折舊率})$ 。
建物價值比率	56%	依不動產估價技術規則第 46 條，參照當地市場調查資料估算之。
折舊提存率	1.02%	$= \text{建物價值比率} \times \text{折舊提存率}$

#### (4) 推算年淨收入：

項目	內容	說明
建物買賣單價	317,000	以比較法計算
建物買賣總價	20,103,724,730	房屋單價×建物面積
房地綜合收益資本化率	1.86%	收益率+折舊率+收益價格-收益資本化率
年淨收入	373,929,280	收益價格×收益資本化率

#### (5) 計算總費用：

項目	內容	說明
地價稅	申報地價(元/m <sup>2</sup> ) 申報地價×土地面積	2,160 142,184,160
地價稅率	1.421,842	見注 1 申報地價總額×地價稅率
地價稅	房屋單價(元/m <sup>2</sup> ) 房屋調整率	7,600 107% 見注 2 建物屋齡
房屋稅	房屋折舊率	0.0 1.17% 見注 2 房屋標準單價×街道調整率×(1-屋齡×年折舊率)×建物面積
房屋稅	房屋稅稅率	1,704,862,106 3.0% 新竹縣營業用房屋稅率
房屋稅	房屋建造單價(元/坪)	51,114,863 見注 3 房屋標準單價×房屋稅稅率
房屋折舊率	年折舊率	38.404 見注 3 房屋標準單價×(1-年折舊率×屋齡)×建物面積
總費用	被保險房屋現值	5,239,372,421 見注 3 0.030% 被保險房屋現值×火險費率
保險費	火險費率	1,536,812 1.350 全國單一費率
管理費	管理維護費率	1.0% 依不動產估價師公會全國聯合會第五號公報規定 0.5-2% 每坪半總租金(區域平均租金)管理維護費率×建物面積
維修費	管理維護費	4,946,658 0.1% 依不動產估價師公會全國聯合會第五號公報規定營造施工費 0.1-0.3% 成本法營造施工費×建物面積×維修費率
重置提撥費	維修費	8,576,943 0.50% 依不動產估價師公會全國聯合會第五號公報規定營造施工費 0.5-1.5% 成本法營造施工費×建物面積×提撥率
重置提撥費	重置提撥費	42,884,716 110,564,183 成本法營造施工費×建物面積+維修費+重置提撥費
	總費用合計	

註 1：地價稅率按基本稅率 1% 計算，但非都市農牧、林業、養殖、鹽業用地、交通用地以 0% 計算。

註 2：房屋稅按「台灣地區各縣市一般房屋構造標準單價表、各類房屋折舊及耐用年數標準表、房屋稅路線地籍等級等率調整表」計算。

註 3：保費按保險公會公告之「台灣地區住宅建築造價參考表」及一般火險費率 0.030 計算。

註 4：折舊按「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第五號公報-各縣市建築改良物營造施工費單價分析表、建物經濟耐用年數、建物殘餘價格率」計算。

#### (6) 推算每坪月租金：

項目	內容	說明
總收入	484,934,63	年淨收入+總費用
押金月數	2	依一般習慣
押金利率	1.700%	按照價格書時，中央銀行公佈之全國銀行平均存摺利率計算
閒置損失率(月數)	1.0	註 5 (總收入/建物面積)(12/月)+押金月數*押金利率-閒置損失率)
每坪月租金	690	

註 5：閒置損失係指近鄰地區不動產租賃市場，類似不動產因轉換承租人間之閒置、承租人續欠租金或其他原因之損失。

#### 3. 構算租金評估結果：

按機算法求得之月租金價格為每坪新台幣 690 元。

#### (三) 建物租金價格決定：

前述比較法修正計算之比較租金為每坪新台幣 660 元整；以機算法評估求得之機算租金為每坪新台幣 690 元整。惟因機算法基礎價格之買賣案例與勘估標準的結構、屋齡差異甚大，經考量標的不動產之性質、估價基準資料可信程度等諸因素，決定僅按比較法之試算結果為準，合理租金單價為每坪新台幣 660 元整。

#### (四) 以租賃實例比較法評估汽車位租金

##### 1. 比較標的條件分析

項目	勤估標的一	比較標的二	比較標的三
座落	湖口鄉建興段鳳凰小段 經濟部新竹產業園區綠光停車場(建號興段鳳凰地 上建物-B1F 停車位)	湖口鄉興安街 63 號 湖口鄉仁樂路停車	湖口鄉興安街 63 號 湖口鄉仁樂路停車
價格型態	--	成交價格	成交價格
交易價格(元)	--	1,367	1,500
單位形式	--	平面式	平面式
勘察日期	114/1/10	114/1/10	114/1/10
價格日期	114/1/10	114/1/10	114/1/10
比較標的樓層	B1F	1F	1F
臨路情況(M)	30	15	8
成交單價(元/部)	--	1,567	1,500
備註	--	本案例季徵租金 4700 元, 每月租金 約 1567 元。	--

##### 2. 勤估標的與比較標的區域暨個別因素比較調整分析表：

主要項目	次要項目	勤估標的	比較標的一			比較標的二			比較標的三		
			條件	調整 百分率	條件	調整 百分率	條件	調整 百分率	條件	調整 百分率	
坐落位置	湖口鄉興安街 63 號 湖口鄉仁樂路停車 上建物-B1F號)										
區域 調整 因素	商業繁榮程度	普通	稍優	-3%	稍優	-3%	稍優	-3%	稍優	-3%	
區域 因素	供需求狀況	供給不足	供給不足	0%	供給不足	0%	供給不足	0%	供給不足	0%	
區域 因素	因素總調整率	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	
產品 型態	平面式	平面式	平面式	0%	平面式	0%	平面式	0%	平面式	0%	
樓層 位置	B1F	IF	IF	-5%	IF	-5%	IF	-5%	IF	-5%	
個別 調整 因素	車道出入口面 臨道路(M)	15	15	0%	8	2%	12	1%	標準車位	0%	
標準 車位	標準車位	標準車位	標準車位	0%	標準車位	0%	露天簡易 管理	8%	露天簡易 管理	8%	
個別 因素	管理狀況	露天管理	露天管理	8%	露天管理	8%	露天管理	8%	露天管理	8%	
個別 因素	總調整率	103%	103%	105%	105%	104%	104%	104%	104%	104%	

##### 3. 勤估標的與比較標的總調整率表：

項目	比較標的一	比較標的二	比較標的三
單位價格(元/部)	1,567	1,500	1,500
價格型態	成交價格	成交價格	成交價格
情況因素	調整百分率	100%	100%
價格日期	調整後價格	1,567	1,500
區域因素	調整百分率	100%	100%
個別因素	調整百分率	103%	104%
試算價格(元/部)	1,565	1,528	1,513
比較標的加權數	3.5%	3.0%	3.5%
推定比較價格(元/部)(取至萬位)	1,540	1,540	1,540

##### 4. 比較價格結論：

車位採比較法求得之租金單價為每個新台幣 1,540 元。(取至十位)

勤估標的與比較標的位置圖



(五) 機車位租金推估：

近鄰地區停車場機車位租金約為汽車位之 10%，故  $1,540 \times 10\% = 150$  元。(取至十位)

(六) 總租金推估：

1.建物租金：

項目	面積(坪)	建物租金 單價(元/坪)	設備租金 單價(元/坪)	建物+設備租 金單價(元/坪)	總價(元)
A1 樓(常溫倉儲)	42,053	660	55	715	30,711,433
A2 樓(低溫倉儲)	20,466	660	270	920	19,033,043
合計	63,419				49,744,476

註：設備租金依委託人提供。

2.車位租金：

項目	數量	租金(元/個)	總價(元)
汽車位	511	1540	786,940
機車位	466	150	69,900
合計			856,840

建物+車位每月租金為新台幣 50,601,316 元整。

(七) 以折現現金流量分析法(DCF 法)推算使用權價值：

1.每月總租金：

依前節推估之每月總租金為新台幣 50,601,316 元。

2.租約期間：20 年。

3.免租期：依委託人提供之資料，有 12 個月的裝修期間為免租期。

4.押金：

依委託人提供之資料，第一年押金為 6 個月租金，第 11 年起押金為當年度 3 個月租金，押金皆含稅。

5.租金上漲率：

依委託人提供之資料，每 5 年調漲 3%。

6.折現率：

折現因子之決定參考國際財務報導準則第十六號租賃公報對於折現率建議，以租賃隱含利率最為適當，因此租金折現率(即租賃隱含利率)依委託單位提供為年利率 0.72%，押金折現率為年利率 1.7%。  
7.本案為使用權資產評估，承租方於退租時，須將租賃建物以現況返還出租方，因承租方所需之常溫倉儲設備、低溫倉儲設備等已包含於租賃契約內，由出租方提供，故不考量租期屆滿歸還時之回復成本。

8.以折現現金流量分析法評估標的之使用權價值：

(1) 20 年租金折現價值推算：

期數	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
租金	每月租金	50,601,316	50,601,316	50,601,316	50,601,316	50,601,316	52,119,355	52,119,355	52,119,355	52,119,355	
	每年收租期(月)	6	9	9	12	12	12	12	12	12	
	每年總租金	303,607,896	455,411,844	455,411,844	607,215,792	607,215,792	625,432,266	625,432,266	625,432,266	625,432,266	
	折現後租金	302,520,775	450,537,293	447,316,614	592,158,610	587,925,546	601,234,424	596,936,482	592,669,263	588,432,549	584,226,121
備註	第一年免租期 6 個月	第二年免租期 3 個月	第三年免租期 3 個月	--	--	租金每 5 年 調漲 3%，本 年度租金較 去年調漲 3%。	--	--	--	--	

註：租金折現率依委託人提供為年利率 0.72%。

期數	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
租金	每月租金	53,682,936	53,682,936	53,682,936	53,682,936	53,682,936	55,293,424	55,293,424	55,293,424	55,293,424	
	每年收租期(月)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
	每年總租金	644,195,234	644,195,234	644,195,234	644,195,234	644,195,234	663,521,091	663,521,091	663,521,091	663,521,091	
	折現後租金	597,451,255	593,180,357	588,939,989	584,729,933	580,549,973	593,691,891	589,447,866	585,234,180	581,050,616	576,896,958
備註	租金每 5 年 調漲 3%，本 年度租金較 去年調漲 3%。	--	--	--	--	租金每 5 年 調漲 3%，本 年度租金較 去年調漲 3%。	--	--	--	--	

折現後租金加總為新台幣 11,215,130,695 元整。

52

(2) 20 年押金孳息折現價值推算：

期數	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
押金	押金月數	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
	押金金額 (含稅)	318,788,291	318,788,291	318,788,291	318,788,291	318,788,291	318,788,291	318,788,291	318,788,291	318,788,291	
	押金利率	1.700%	1.700%	1.700%	1.700%	1.700%	1.700%	1.700%	1.700%	1.700%	
	押金孳息	5,419,401	5,419,401	5,419,401	5,419,401	5,419,401	5,419,401	5,419,401	5,419,401	5,419,401	
	折現後 押金孳息	5,328,811	5,239,736	5,152,149	5,066,027	4,981,344	4,898,077	4,816,201	4,735,694	4,656,533	4,578,695
備註	第 1~10 年 押金 6 個月	--	--	--	--	--	--	--	--	--	

註：依委託人提供之資料計算押金，第 1~10 年押金 6 個月，第 11~20 年押金 3 個月，押金皆含稅。

註：押金折現率依委託人提供為年利率 1.7%。

期數	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
押金	押金月數	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
	押金金額 (含稅)	169,101,249	169,101,249	169,101,249	169,101,249	169,101,249	169,101,249	169,101,249	169,101,249	169,101,249	
	押金利率	1.700%	1.700%	1.700%	1.700%	1.700%	1.700%	1.700%	1.700%	1.700%	
	押金孳息	2,874,721	2,874,721	2,874,721	2,874,721	2,874,721	2,874,721	2,874,721	2,874,721	2,874,721	
	折現後 押金孳息	2,388,170	2,348,250	2,308,997	2,270,400	2,232,448	2,195,131	2,158,438	2,122,358	2,086,881	2,051,997
備註	第 11~20 年 押金 3 個月	--	--	--	--	--	--	--	--	--	

折現後押金孳息加總為新台幣 71,616,337 元整。

(3) 以 DCF 法求算之使用權價值為新台幣 11,215,130,695 元 + 新台幣 71,616,337 元

= 新台幣 11,286,747,032 元整。

53

## 五、依不動產估價技術規則規定須敘明之情況：

本案停車位租金評估，因種算法相關資訊無法充分考量其持有費用（地價稅、房屋稅、保險費、維修費、重置提撥費、折舊提存費等），故本報告僅以租賃費例比較法評估停車位價格，依不動產估價技術規則第14條特予敘明。

## 陸、其他與估價相關之必要事項：

無

### 柒、不動產估價師姓名及其證照字號：

不動產估價師姓名：江晨仰

不動產估價師證書字號：(91)台內估字第000037號

不動產估價師開業字號：(98)新北估字第000053號

新北市不動產估價師公會入會證號：(114)新北市估會證第021號

估價助理人員：游孟燕 估價助理證書字號：估助證字第04-00007號

估價機構名稱：中信不動產估價師聯合事務所

住址：新北市中和區中和路338號7樓之1

電話：(02) 2231-0501

傳真：(02) 2231-0502

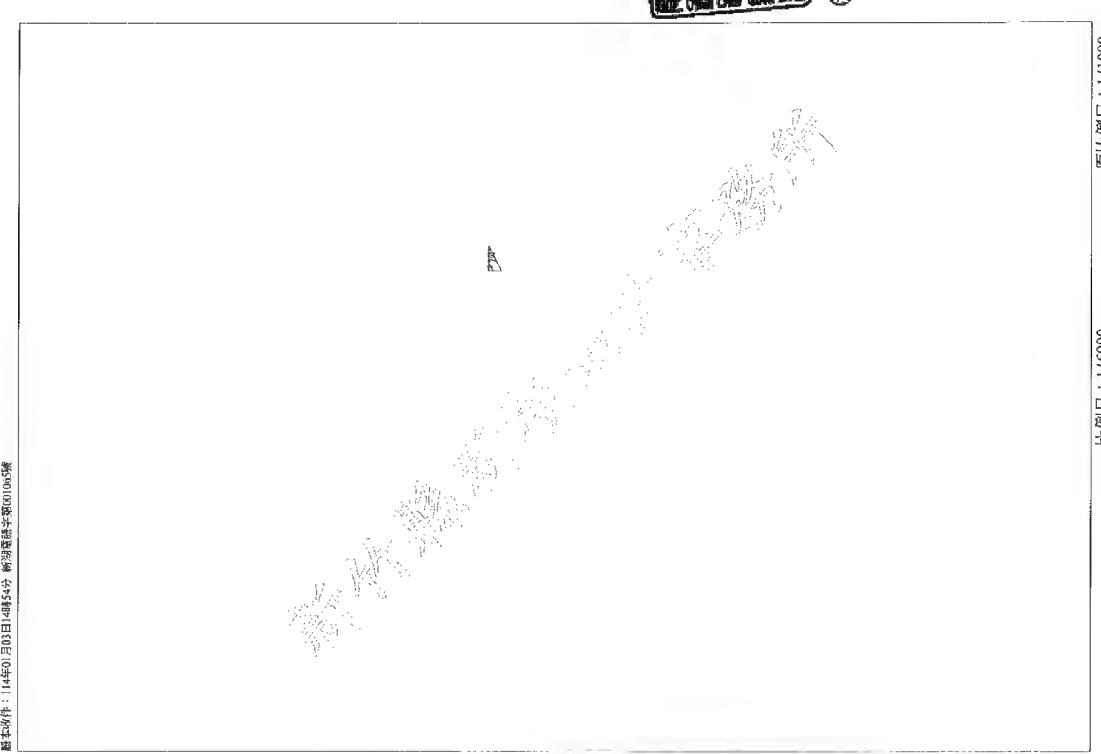
## 捌、附件

- 一、登記謄本
- 二、地籍圖謄本
- 三、勘估標的建築圖面
- 四、標的物照片
- 五、委託人提供之承租意向書



照片文件：1146011月03日14时54分 新浪微博子集001065號

照片文件：1146011月03日14时54分 新浪微博子集001065號

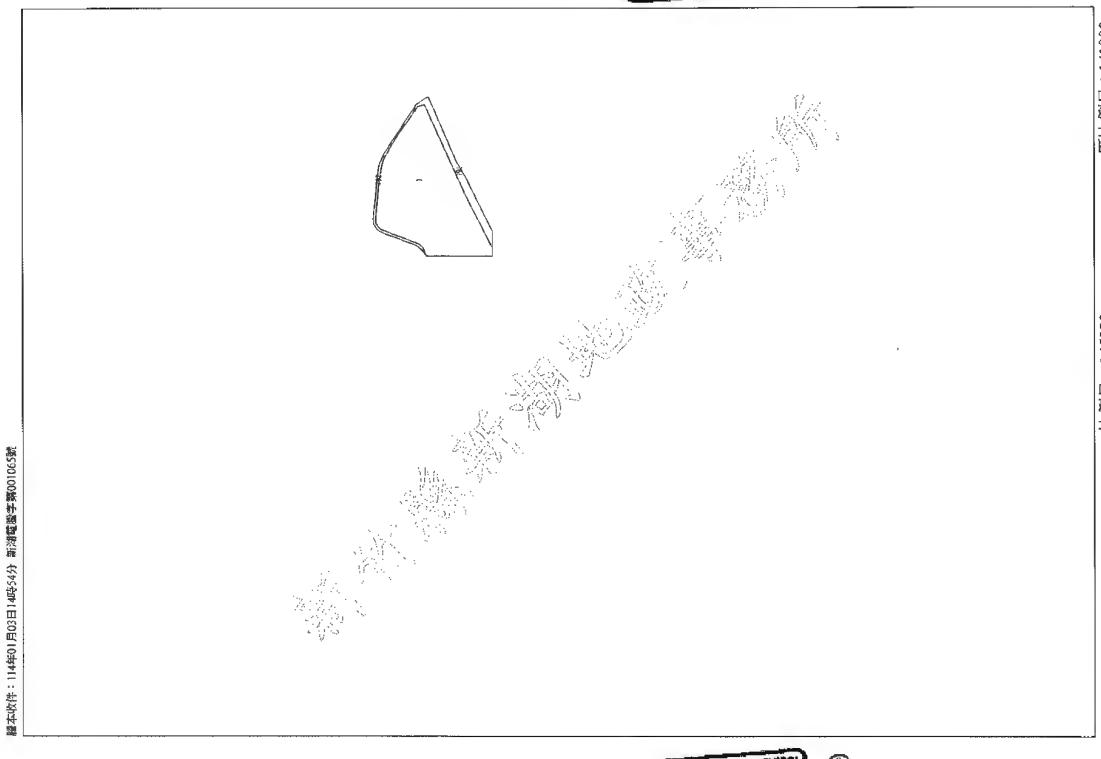


第1頁，共6頁總數(2)

比例尺：1/1000 原比例尺：1/1000

第1頁，共6頁總數(2)

比例尺：1/5000 原比例尺：1/1000

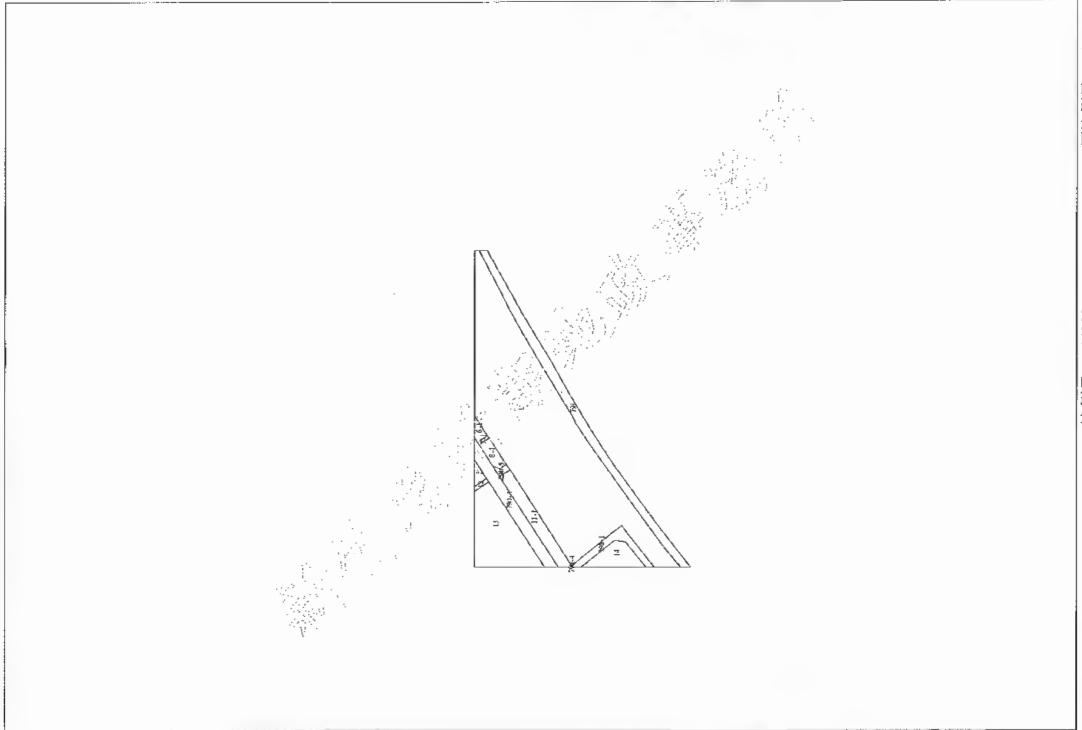
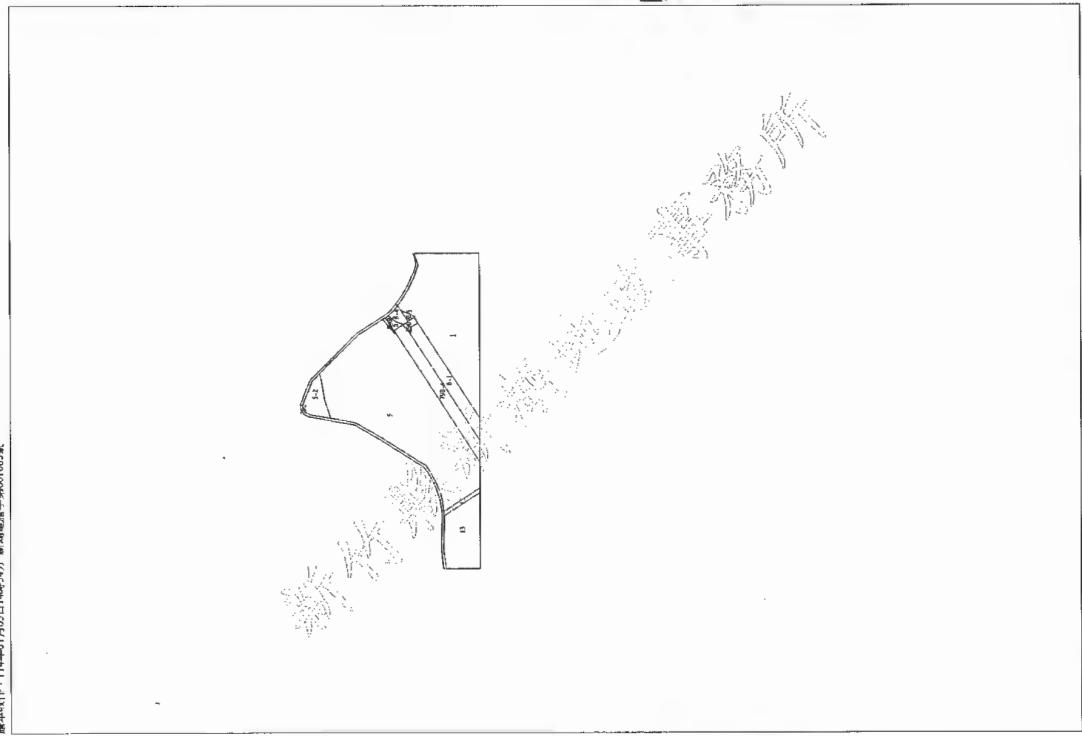


第1頁，共6頁總數(1)

比例尺：1/5000 原比例尺：1/1000

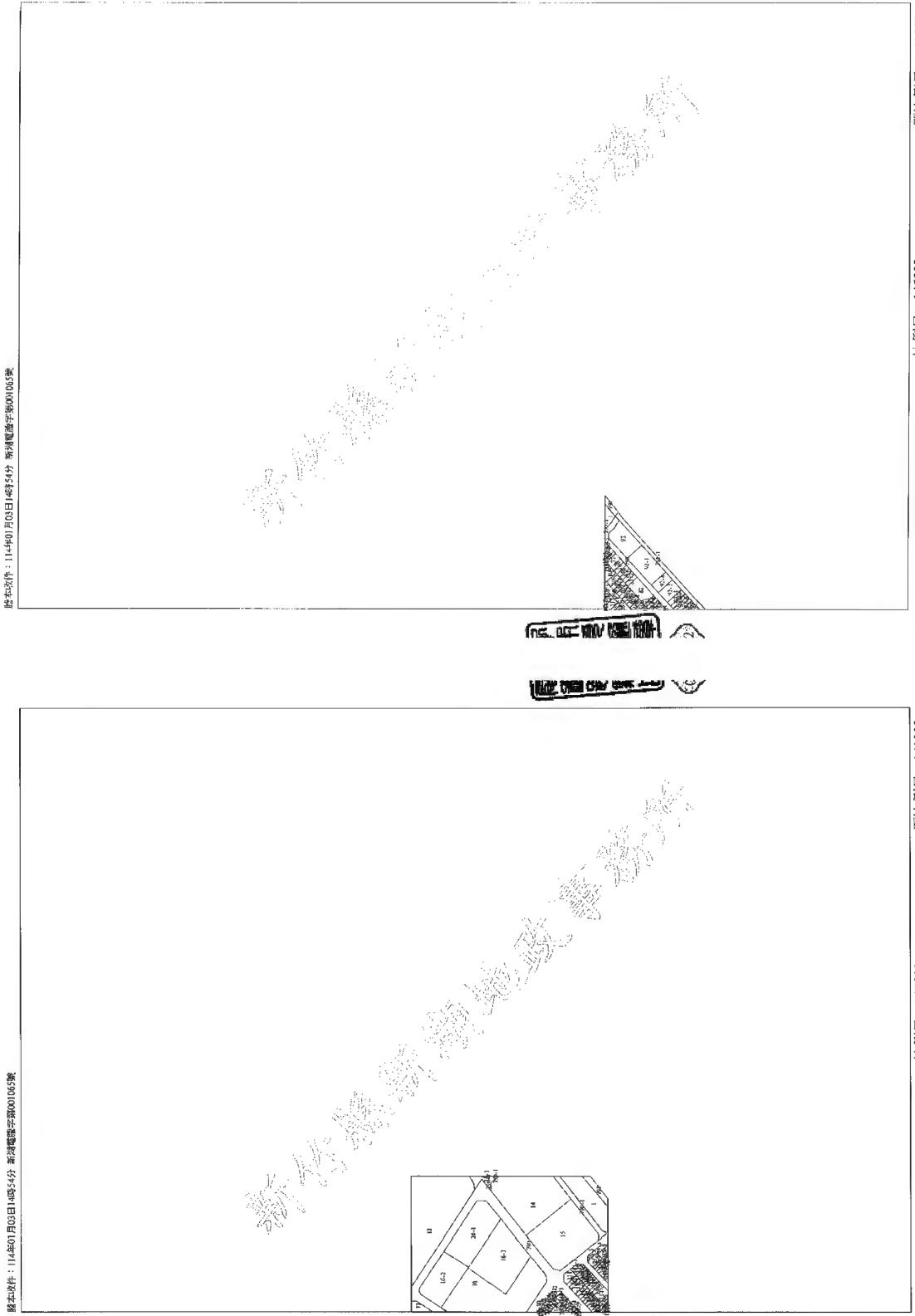
檢水件作：114年01月03日 14時53分 新海電廠子母001065號

檢水件作：114年01月03日 14時53分 新海電廠子母001065號



版本文件名：1145001月03日14时54分 测量图件0001065號

版本文件名：1145001月03日14时54分 测量图件0001065號



第55頁，共6頁  
測量圖件065

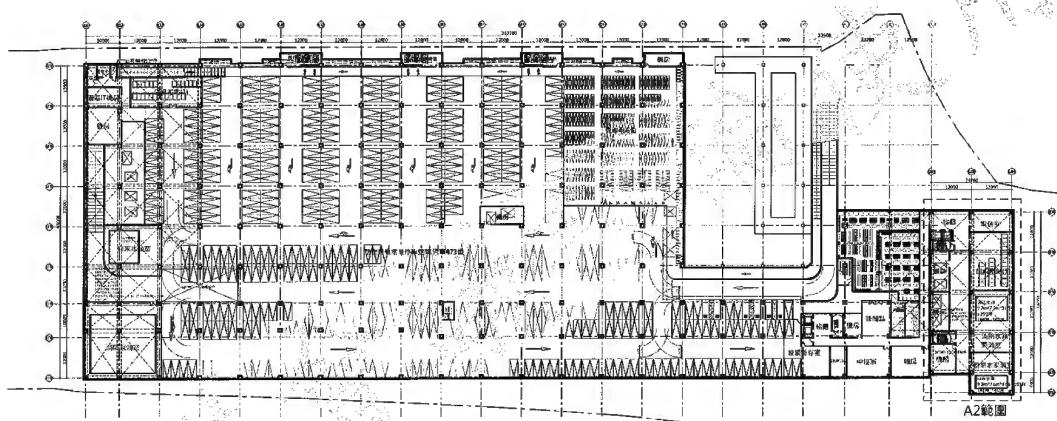
原比例尺：1/1000

比例尺：1/5000

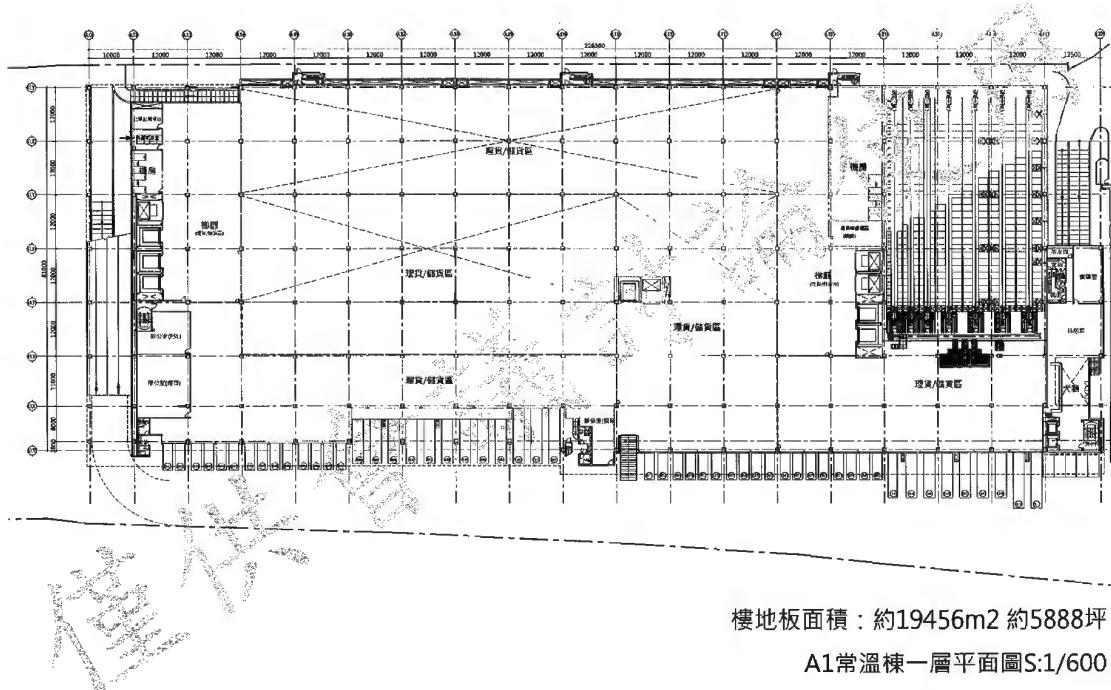
第55頁，共6頁  
測量圖件065

原比例尺：1/1000

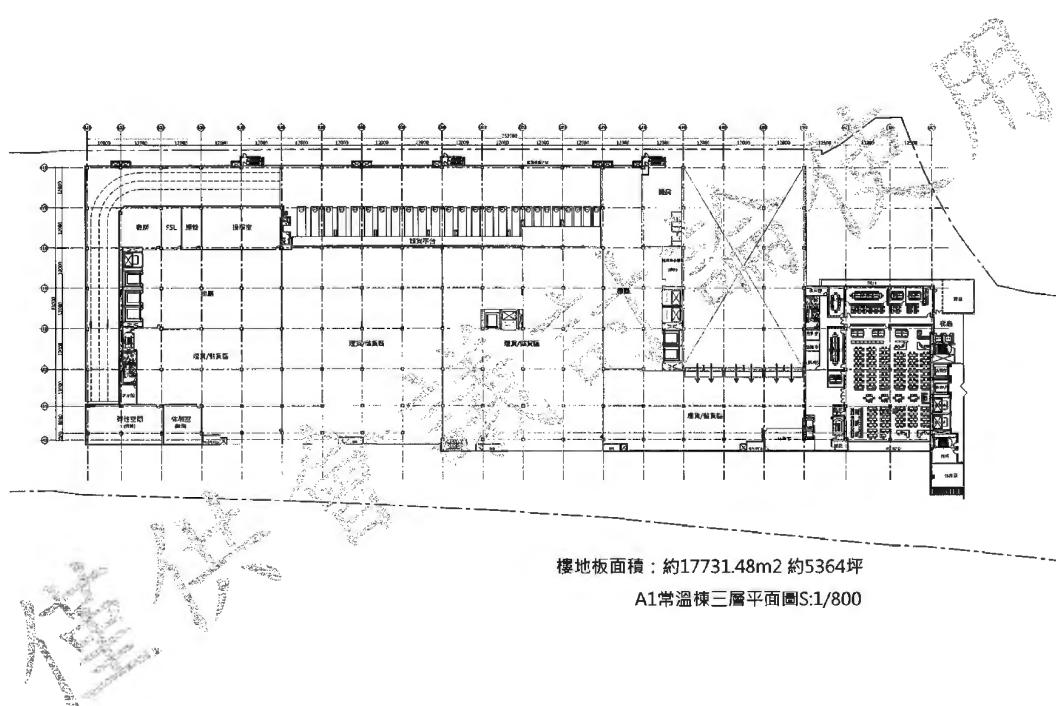
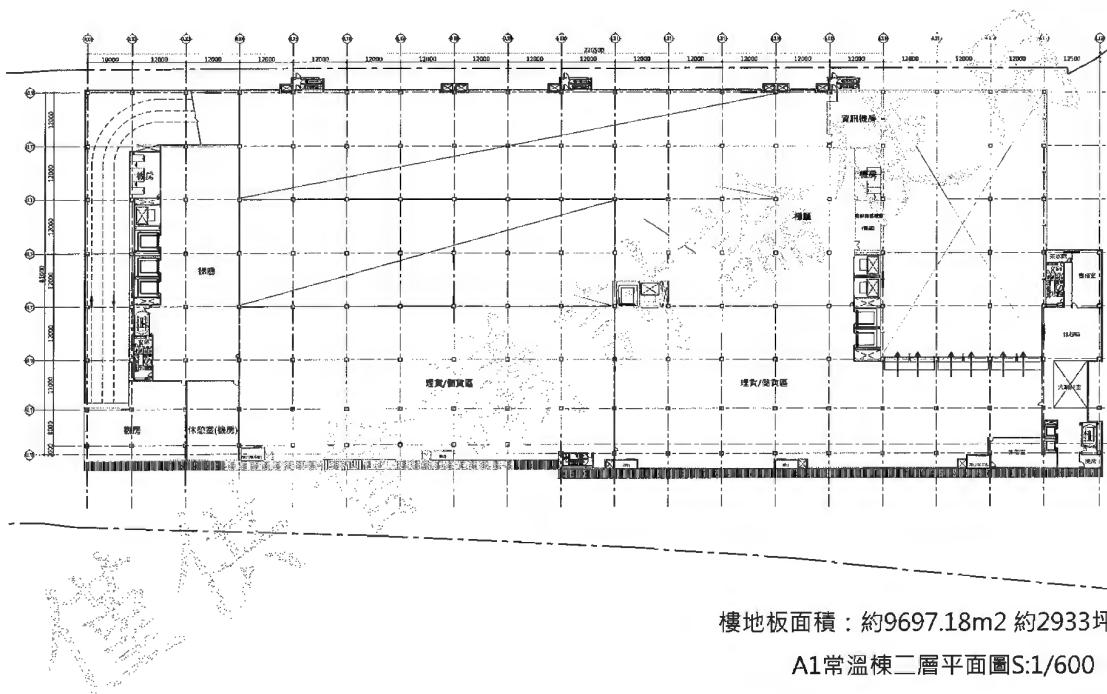
比例尺：1/5000

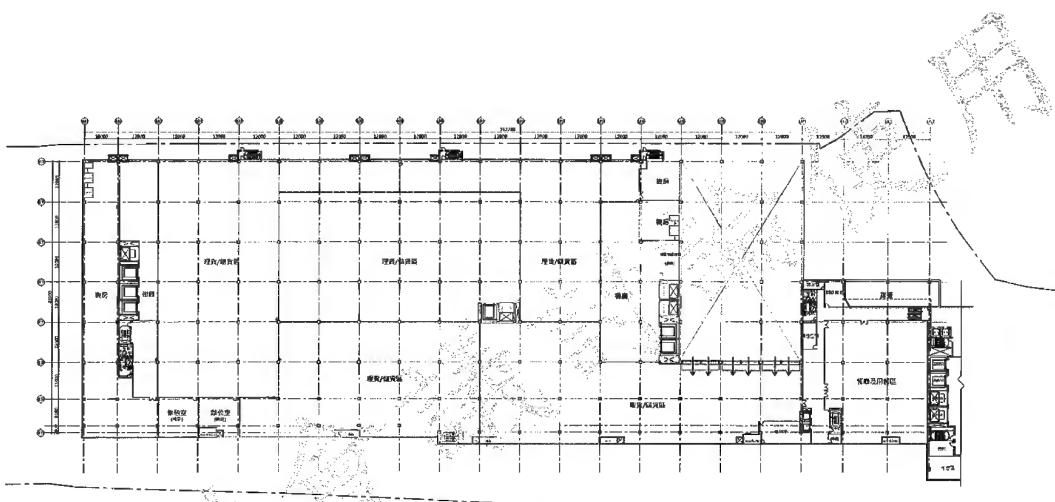


樓地板面積：20161.37m<sup>2</sup> 約6099坪  
A1常溫棟B1層平面圖S:1/800



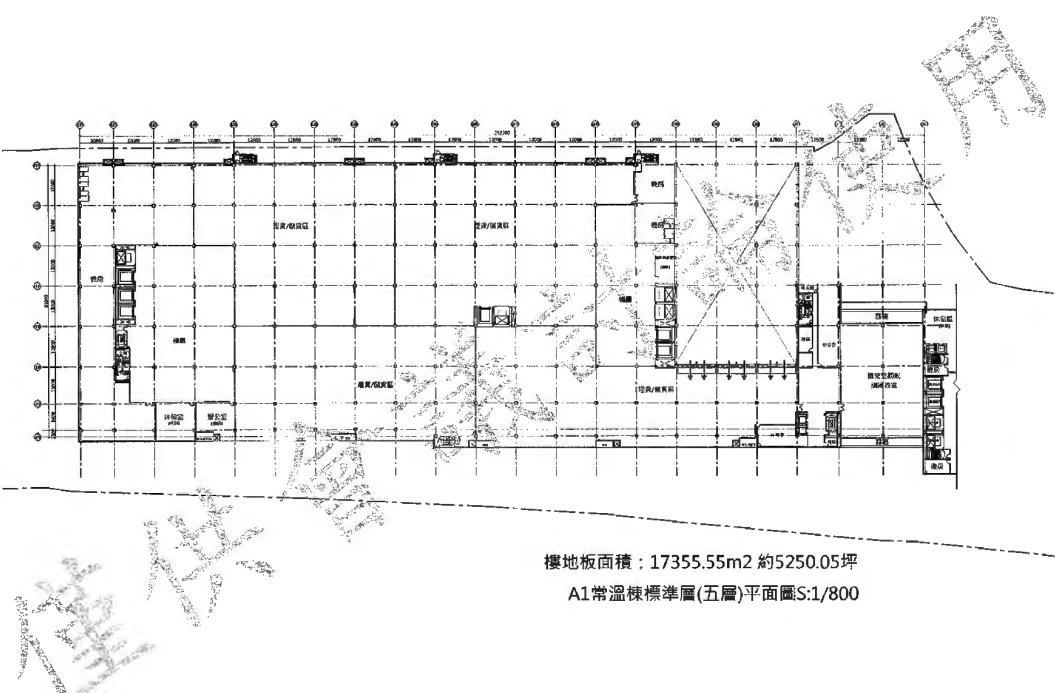
樓地板面積：約19456m<sup>2</sup> 約5888坪  
A1常溫棟一層平面圖S:1/600





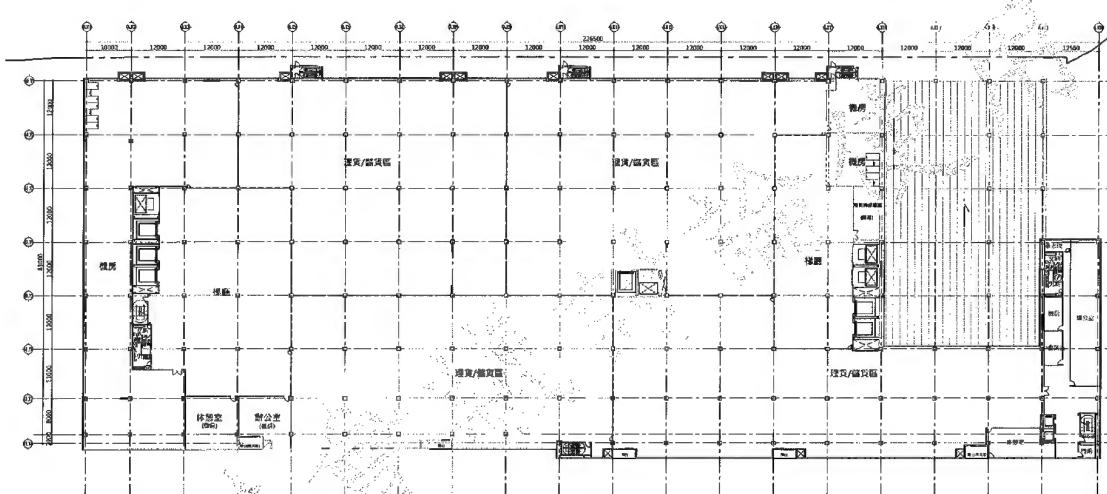
樓地板面積：約17525.34m<sup>2</sup> 約5301.42坪

A1常溫棟四層平面圖S:1/800

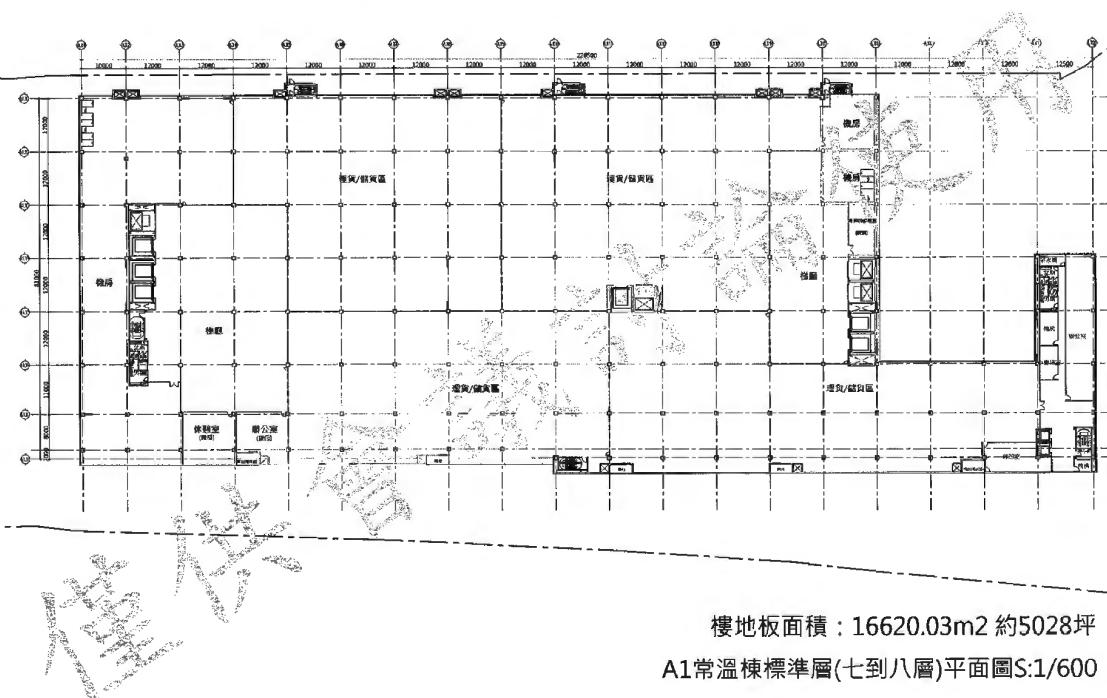


樓地板面積：17355.55m<sup>2</sup> 約5250.05坪

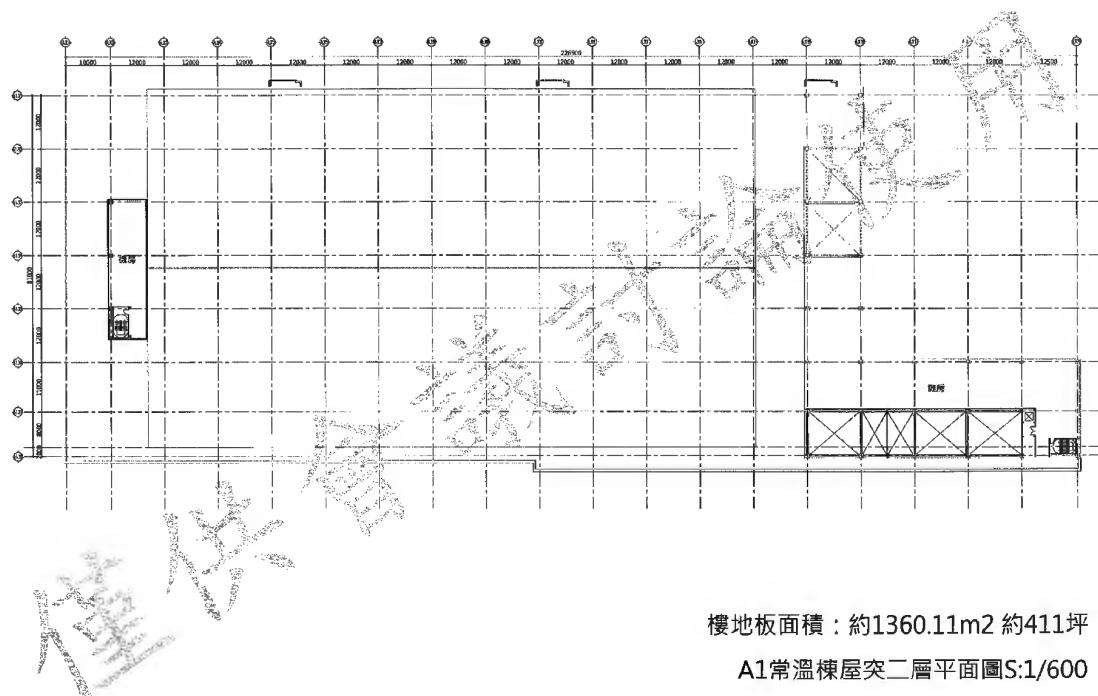
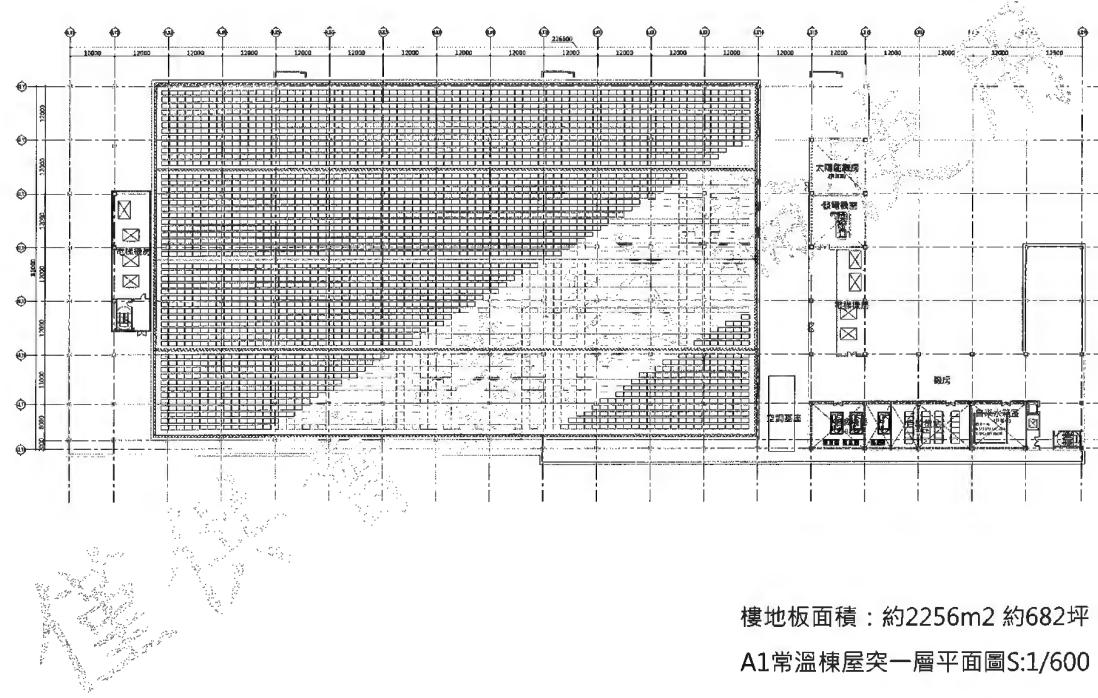
A1常溫棟標準層(五層)平面圖S:1/800

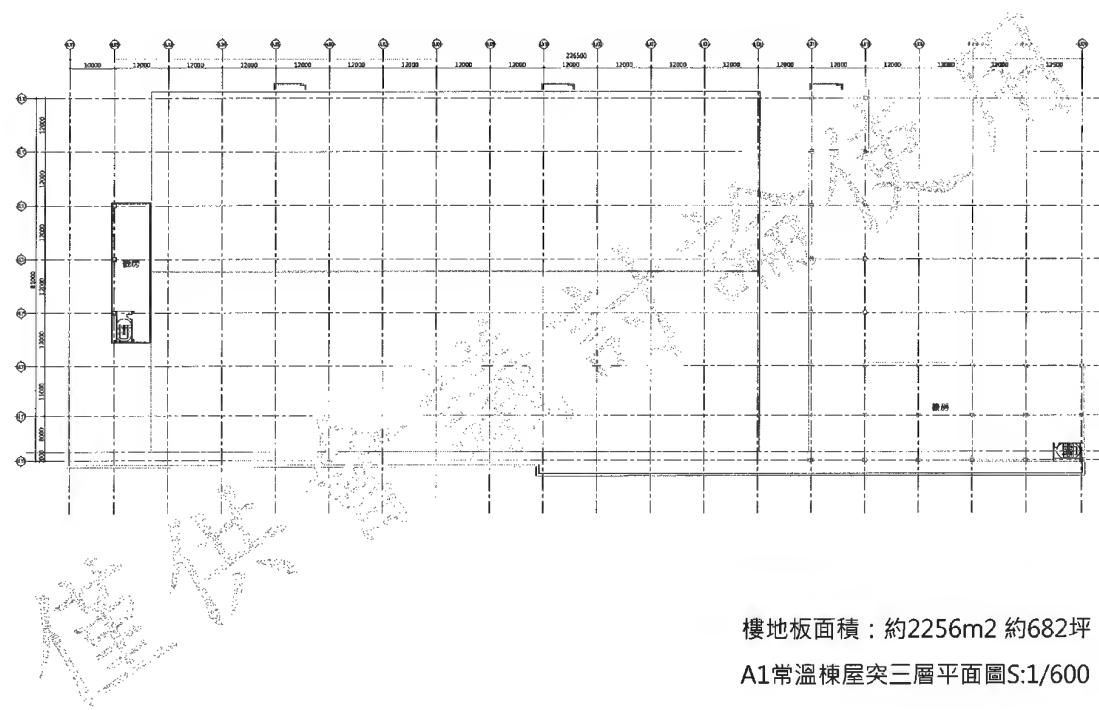


樓地板面積：16620.03m<sup>2</sup> 約5028坪  
A1常溫棟標準層(六層)平面圖S:1/600

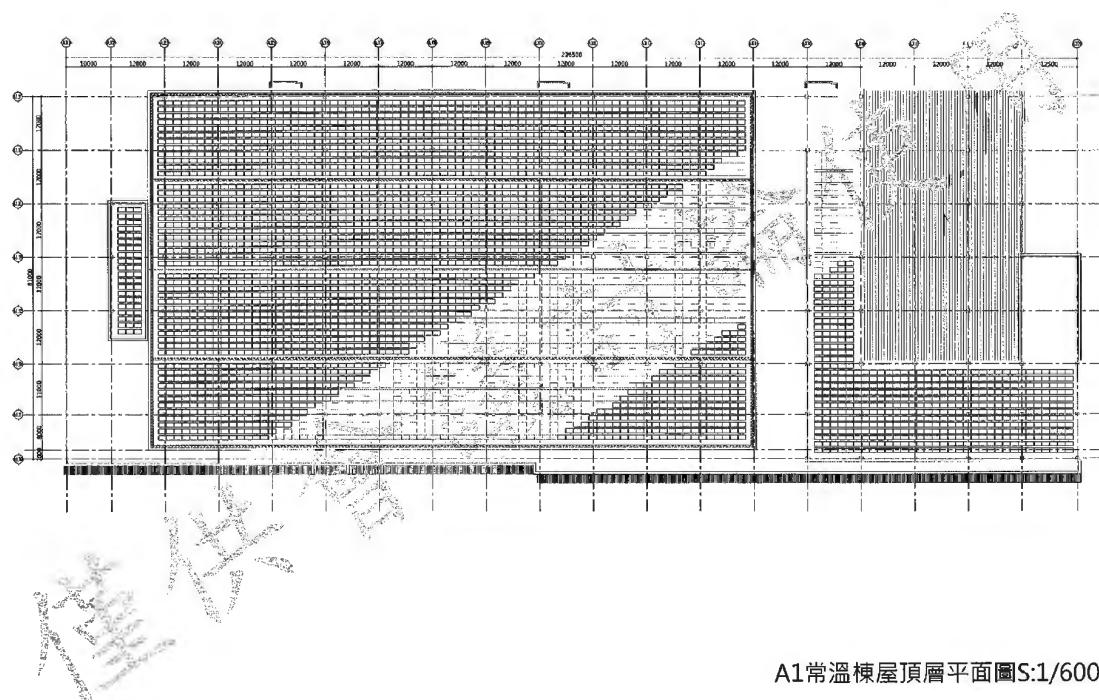


樓地板面積：16620.03m<sup>2</sup> 約5028坪  
A1常溫棟標準層(七到八層)平面圖S:1/600

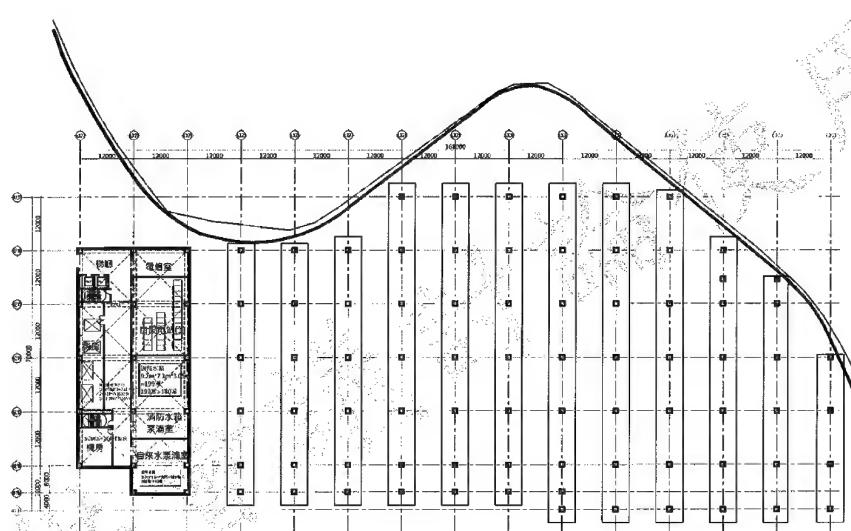




樓地板面積：約2256m<sup>2</sup> 約682坪  
A1常溫棟屋突三層平面圖S:1/600

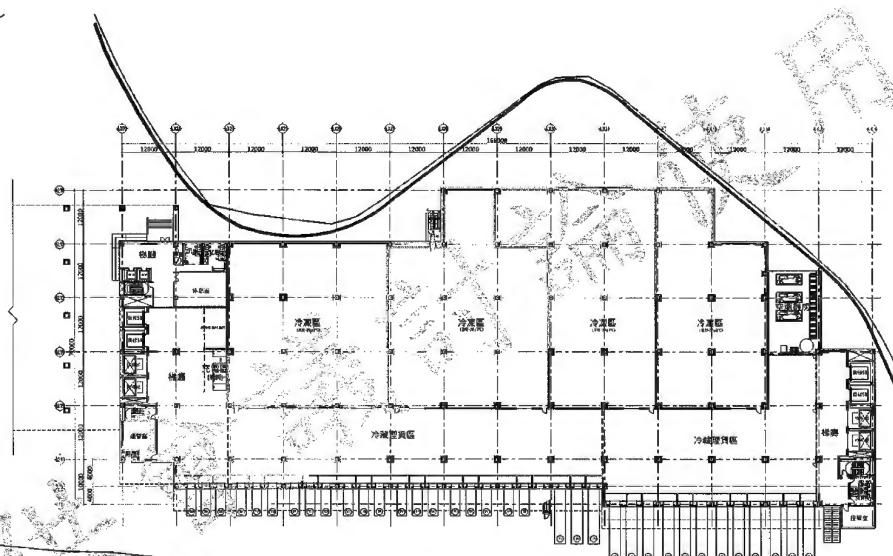


A1常溫棟屋頂層平面圖S:1/600



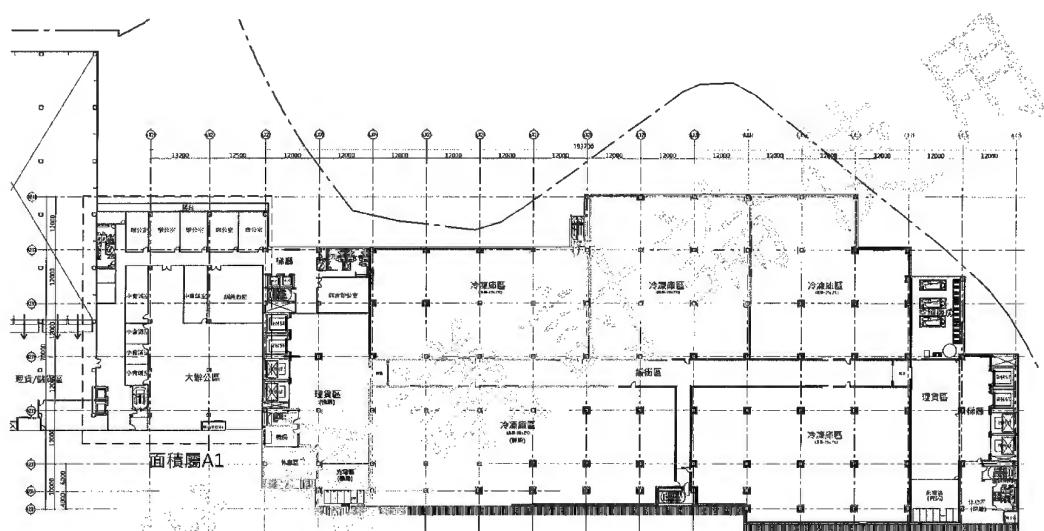
樓地板面積：約1311.01m<sup>2</sup> 約397坪

A2棟地下一層平面圖S:1/600



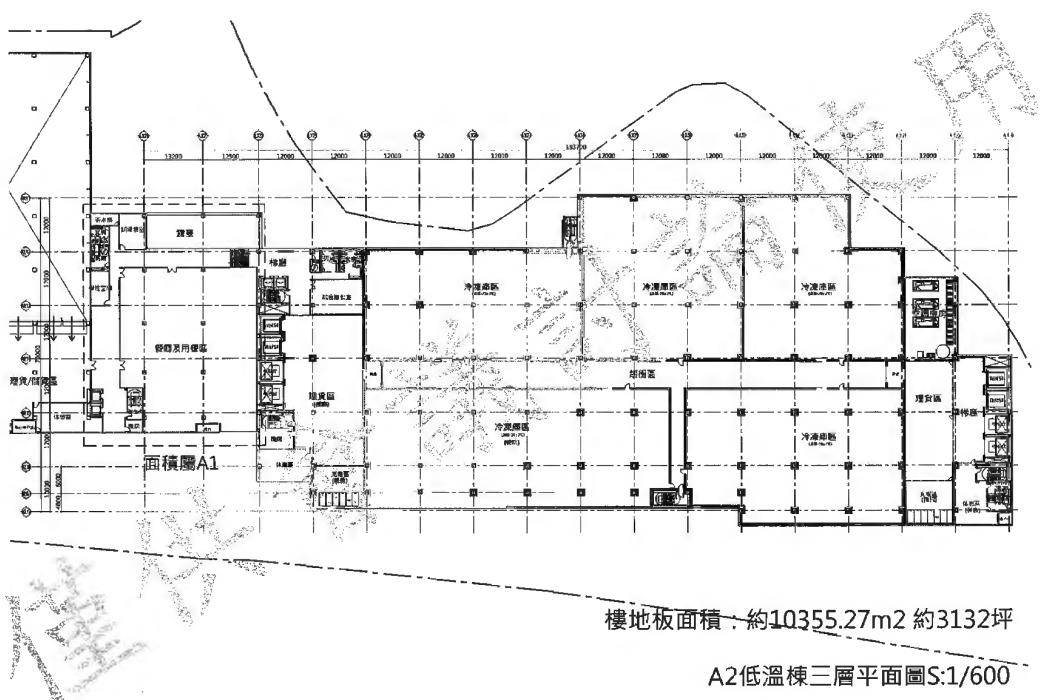
樓地板面積：約10743m<sup>2</sup> 約3250坪

A2棟一層平面圖S:1/600



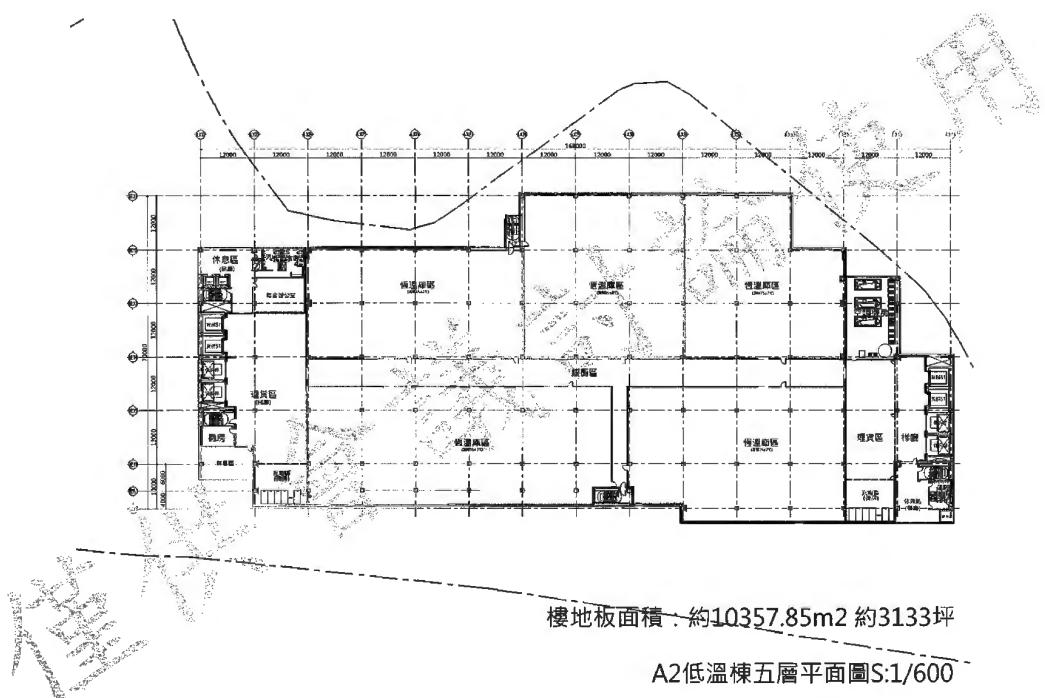
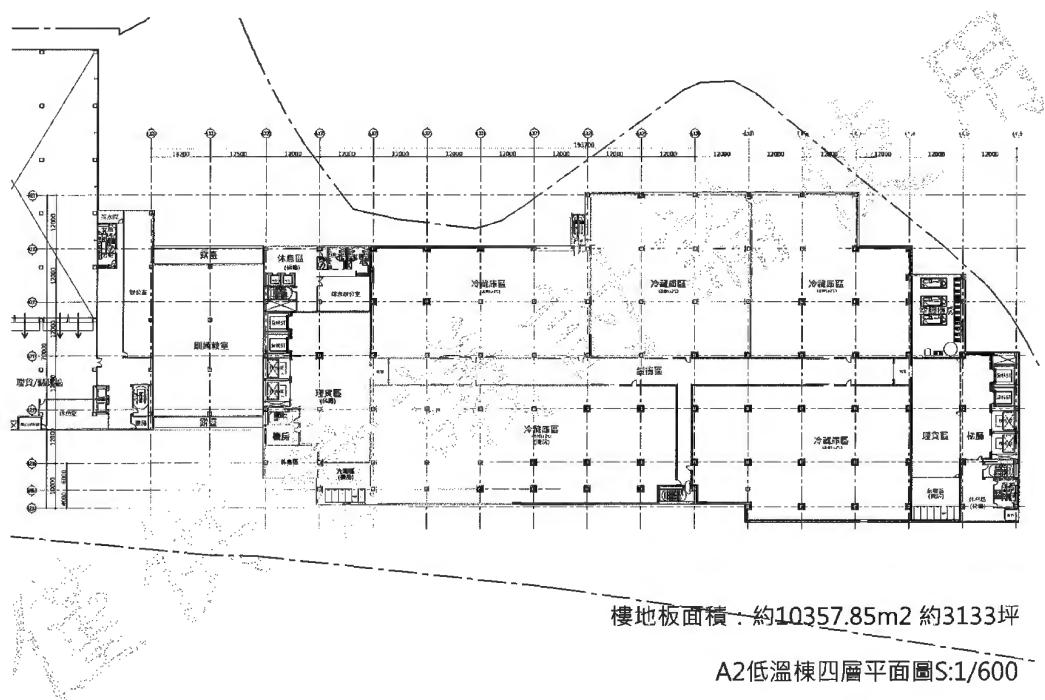
樓地板面積：約10355.27m<sup>2</sup> 約3132坪

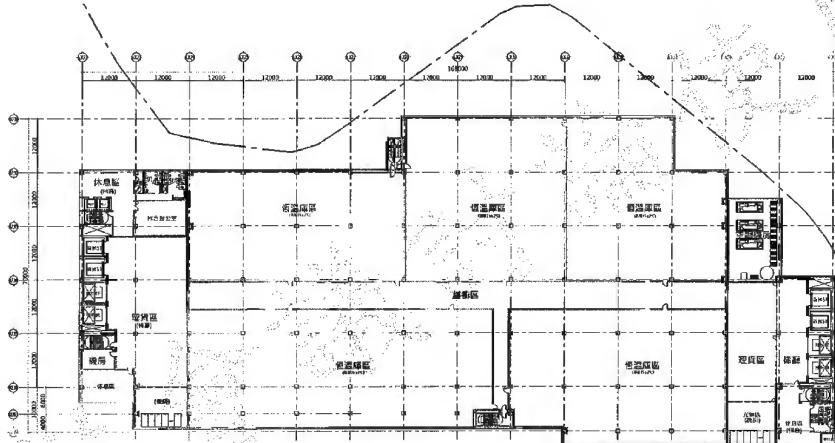
A2低溫棟二層平面圖S:1/600



樓地板面積：約10355.27m<sup>2</sup> 約3132坪

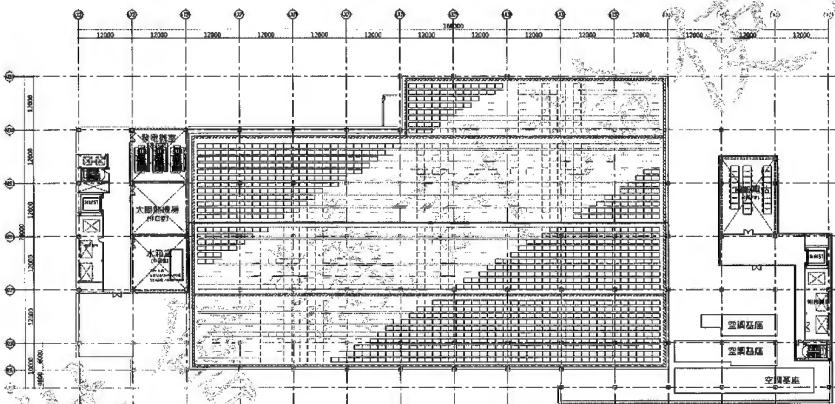
A2低溫棟三層平面圖S:1/600





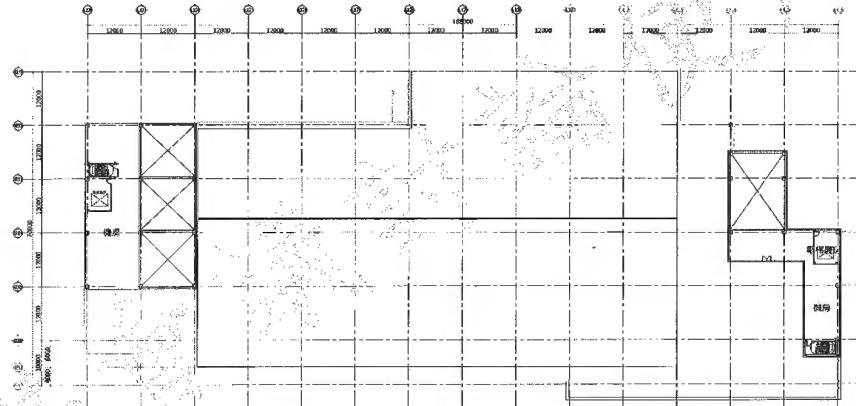
樓地板面積：約10357.85m<sup>2</sup> 約3133坪

A2低溫棟六層平面圖S:1/600



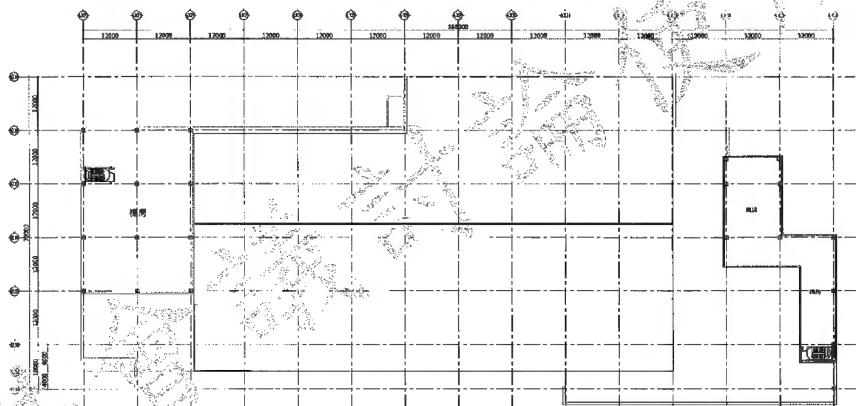
樓地板面積：約1511.48m<sup>2</sup> 約457坪

A2低溫棟屋突一層平面圖S:1/600



樓地板面積：約798.58m<sup>2</sup> 約241坪

A2低溫棟屋突二層平面圖S:1/600



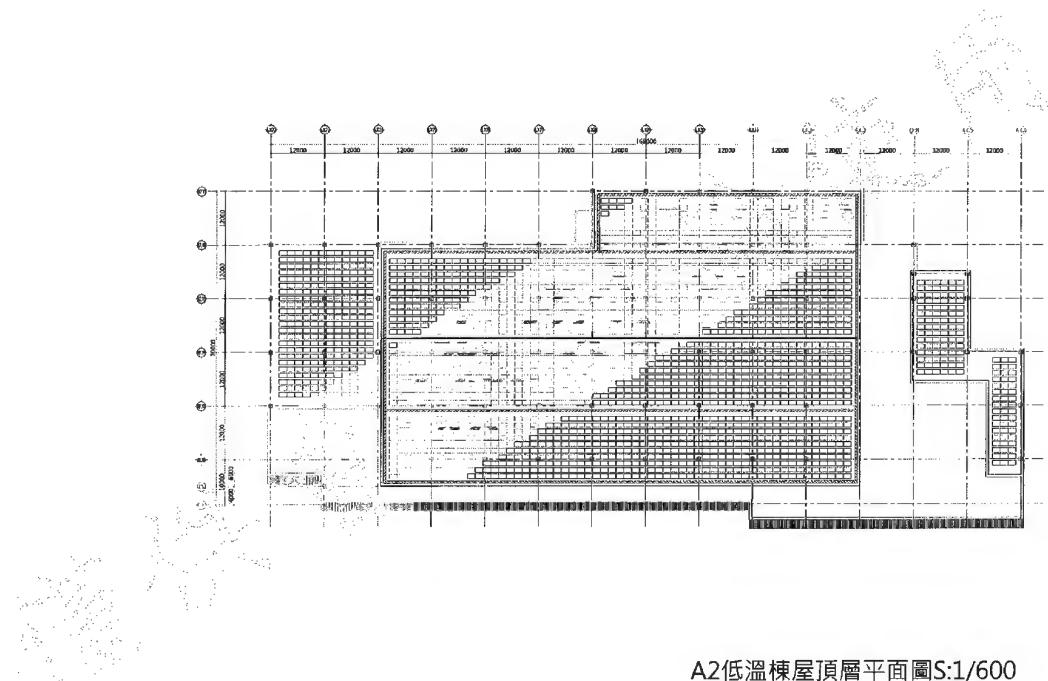
樓地板面積：約1511.48m<sup>2</sup> 約457坪

A2低溫棟屋突三層平面圖S:1/600

勒怡棟的現況



勒怡棟的現況



A2低溫棟屋頂層平面圖S:1/600

## 動估機的臨路情形



動估機的臨路情形



## 承租意向書

續約：富邦人壽保險股份有限公司  
有關本公司有意承租本公司所有新竹湖口開發案乙案，本公司業務單位依據現階段初步評估結果，提出下列租賃條件予貴公司。

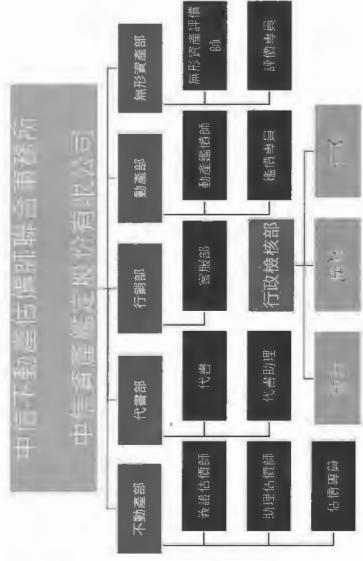
1. 出租方	富邦人壽保險股份有限公司
2. 承租方	富邦媒體科技股份有限公司
3. 租賃標的物	富邦人壽新竹湖口開發案(新竹縣湖口鄉定興段國道小段1地號)
4. 租約期間	自起租日(點交日)起算20年
5. 免租期滿期	-12個月(承租方需自行管理「水電費」； 自起租日起計算6個月，另第2計租年度、第3計租年度各有3個月， 起迄時間另議)。
6. 承租樓層	A1 樓-7樓、B1 E2 樓-7樓、B1
7. 承租面積	預計約5025坪(含公設；其中A1-自動販賣機42.953坪，A2-冷凍倉庫 20.66坪及汽車停車位151位、機車停車位455位，承租總面積含公設)以建物完工後用執照 及地政事務所發給之所有權狀及建物登記簿上實際登錄內容為準。
8. 月租金單價	自動販賣機：新台幣680元/坪/月/未稅； 冷凍倉庫：新台幣1,895元/坪/月/未稅； 單位租金：新台幣1,503元/位/月/未稅； 機車位租金：新台幣100元/位/月/未稅
9. 每月租金	預計新台幣48,338,210元/月/未稅)
10. 付款方式	月繳/匯款(一個月為一期)
11. 稟金調幅	自起租日算起，每滿5年調漲3% (房屋-坪數單位租金:未稅)
12. 大樓管理費	由承租方自行繳納管理費，所承租之租賃物包含樓層、清潔及保 全等責任；「公共控制中心」(12坪)，承租方依手冊面積比 例，分擔管理費每點人員費用以每日24小時，預估3.5個人力計算)
13. 屋頂平台	由承租方自行建置太陽能光電板設備，相關產能由承租方自用，另 承租方需自行負擔收購維護費用，並於板約終止時復原送還，若經 甲方同意不在此限。
13. 權利保證金	承租方屬於簽約當日，以匯款或即期支票一次付出租方等同於 第一個租賃年度每個月租金(含加值型營業稅)，總金額新台幣 304,530,723元整為押租保證金，作為租賃期間內承租方履行本約的 義務之擔保，於租期屆滿10年，第11個租賃年度，押租保證金調整為 新台幣161,538,322元整，約當於當年度租金3個月。
14. 終止租約	1.於起租日至租期滿10年，承租方欲提前終止本約，應於預定期 止日之三個月以前以書面通知，並繳償付租方6個月租金之違約金。 2.自第11個租賃年度，租方欲提前終止本約，為於預定期止日之9 個月以前以書面通知，並繳償付租方3個月租金之違約金。
15. 免屋狀況	1.出租方以取得租賃物使用執照之時，通知承租方辦理現況交付作業(點交日)； 承租方於遇租時，將租賃物以現況遷出承租方，並繳償承租方自

## 中信不動產估價師聯合事務所簡介

設之各項設施物，且應確保租賃關係的物範圍內，承租方使用之電力、空調、消防、給排水、電、瓦斯輸送及中性設備等運作相關設施，需保持其正常運作之功能。	2. 承租方不得擅自變換承租的物之全部或一部出售、分租、轉租、頂讓、質押、與其他公司合併，則使用前以其他雙方方法交換他人使用，但經出租方書面同意者，不在此限；惟出租方無正當理由不得拒絕。	3. 承租方若因自動化裝修或其他原因需辦理建築變更時，應依雙方協議之審批範圍，指定期限內提出。	4. 出租方工程進行當中（或點交完成日之前），承租方就其運營所需工程項目，經承租方審閱同意後，得出租人和租賃關係以外，承租方應先取回承租方費用款項或付還承租方及其指定代表，現場指揮監督及施工範圍，承租方若違反且不能聽取時，出租方得隨時撤銷。（四）本同意，並請求承租方速（清）場，承租方不得弄殘。承租方應負責遷出時地作業所產生之水、電、承租保證費等費用，並自行處理工程或民生物品所產生廢棄物，承租方應保證遷出時，承租方可配合承租方所請。承租方應接受出租方及其指定代表，現場指揮監督及施工範圍，承租方若違反且不能聽取時，出租方得隨時撤銷。（五）租賃期間各年度消防申報及因承租方進行裝修、轉租或使用造成缺失改善及衍生之費用由承租方負擔。若屬重大消防設備之更新，由於承租方更新，若因承租方所致者除外。	16. 公證費用 租約金每台幣1,881,000元，雙方各分擔金額，計約新台幣940,500元。	17. 租金遞繳 一週期性遞約金 按租金遞繳付者，每週一日加付相當於該週期付金租組合百分之一。	18. 租賃物之交付 付 為杜絕為，上開租賃條件於本公司完成內部正式授權及驗行法令規定相關程序前，依舊編商評估建議方案，如需本公司表示同意上開租賃條件時，本公司將據此進行內部簽呈，因故未經本公司落成正式租賃契約簽訂事宜。貴我雙方之租賃關係以雙方所簽訂之正式租賃契約為憑。
--	---	---	--	---	---	---

### ◆ 資本額：新臺幣壹仟萬元整

### ◆ 組織結構及人員組成



### ◆ 使命

本估價案預定2027年9月取得建築物使用執照，倘因不可抗力情形或因故工程延遲，致未能在前述日期取得本案建物使用執照，出租方需於前述日期前通知承租方，並由雙方協商後續處理方式。

當評鑑科系有限公司(以下稱本公司)委託本公司執行相關評鑑前，依舊編商評估建議方案，如需本公司表示同意上開租賃條件時，本公司將據此進行內部簽呈，因故未經本公司落成正式租賃契約簽訂事宜。貴我雙方之租賃關係以雙方所簽訂之正式租賃契約為憑。

當評鑑科系有限公司(以下稱本公司)委託本公司執行相關評鑑前，依舊編商評估建議方案，如需本公司表示同意上開租賃條件時，本公司將據此進行內部簽呈，因故未經本公司落成正式租賃契約簽訂事宜。貴我雙方之租賃關係以雙方所簽訂之正式租賃契約為憑。

### ◆ 哲學理念

- 公司治理：保障客戶、股東及保障利害關係人
- 永續環境：環保採購、節能減碳、追求資源運用效率
- 社會公益：對工作成果負責、善待員工、關懷弱勢

## ◆ 合作客户

合作客户			
三洋纺纤	台湾纺纤	百泰科技	深鸿大地
三联生物科技	台湾佛星	昇潭光電	通用沙鋼
上海海利	台达电子	聚亞光電	創惟科技
士隆科技	永普胶	资源环境	得瑞企管
大同科技	光宝電子	金德诚	环智科技
大饭店有限公司	光宝科技	长威科技	嘉生医疗科技
工程工贸	光一实践	威盛電子	晶源光电
中天科技	芯一生技	青腾国际	裕华光电
中合会成	向陽坊	泉鼎生物	英聯環亞洲
中美砂晶	百富公司	美亞醫藥	斯光盈險
中豐機器	西门子微	共能通	瑞登科技
中華凸版	中華凸版	晶电科技	瑞豐国际
中裕新興	志勤汽配(GM)	益富生醫	裕光光电
元謹實業	亞昌智能	研磨科技	晶晶国际
元富金融	亞洲金庫	惟善信元	英懋達
六六国际商务	佳士服务(NET)	光聯企業	亞福能源
世豐國際	精化生學	精耕電子(中國)	保和新興
台灣双日	和碁轉合	强森床垫	捷騰光電
台湾特貿	和碁企業(TOYOTA)	旭鴻国际	佐敦...等
路透社	新北市政府	台北高等法院	德霖法律學院
环境建設	台北捷運公司	高银行政法院	樹人家商
氣机建設	捷通工程局	台北地院	建国國中
吉美建設	台北市市總處	花旗地院	萬芳醫院
吉美建設	行政院勞委會	新北地院	解溪醫院
利建建設	台北市府捐都處局	基隆地院	創世基金會
國寶大樓	文建辦公民局	士林地院	天三教友教會
所居建設	國外財務局	金门地院	基督教外語學院
恒天建设	合灘中油	法務部調查局	新店長老教會
旺洲建設	台鹽公司	新竹地檢署	基督教慈惠會
致誠建設	台北市政府公管中心	财团法人	基督教管理公會
名鑑建設	台湾機電工程服務社	媒体中心	蒙扶中心
凱旋建設	經濟部檢討會局	Tamco AMC	新加坡駐台辦事處
都市策略	金帝酒廠	合匯 AMC	福德堂宗教社會
弘茂開發	萬邦公局	GE Capital	首都營運
新興建設...等	台塑電力公司...等	凱基證券銀行...等	丹比食品...等

江景仰

国立台湾科技大学財務金融研究所

中信不動產估價師聯合事務所執行估價人員簡歷表

姓 名	學 历
中華民國不動產估價師公會全國聯合會 副理事長 中華民國不動產聯盟總會 球譽理事長 新北市不動產估價師公會 創理理事長 中華民國不動產聯盟協會 創理理事長 華夏科大大學資產與物業管理系 索任講師 內政部都市更新及爭議處理籌議會 委員 臺北市捷運開發協議市價審查委員會 委員 新北市新店市更新委員會 委員 新北市不動產評價委員會 委員 專技特考不動產估價師及格(91年) 英國皇家特許測量師協會(RICS)認會會員 國家督考及格不動產經紀人(97年) 不動產、動產價格評估、都市更新權利變換 約 6,000 件	經 驕
相關證照	
約 23 年	
◆ 台北市大安區安仁段二小段都市更新案評估 ◆ 台北市信義區後山坡三小段土地都市更新案評估 ◆ 台北市大同區永新段二小段都市更新案評估 ◆ 台北市大同區五象段一小段土地都市更新案評估 ◆ 台北市中山區吉林段四小段土地都市更新案評估 ◆ 台北市大安區新生段一小段土地都市更新案評估 ◆ 台北市大同區綠川段三小段土地都市更新案評估 ◆ 台北市大同區永新段一小段土地都市更新案評估 ◆ 台湾人寿保险全省不动产评估 ◆ GE Capital (AMC) 全省 NPL 捆購價格評估 ◆ 台北市大安區綠川段一小段土地都市更新案評估 ◆ 新北市永和保福段土地都市更新案評估 ◆ 臺灣人壽保險公司全省不動產價格評估 ◆ GE Capital (AMC) 全省 NPL 捆購價格評估 ◆ 台北市大同區綠川段一小段土地都市更新案評估 ◆ 北豐資產管理公司全台 NPL 捆購價格評估 ◆ 擇板科技內湖辦公室可行性評估 ◆ 億津企業股份有限公司購地購廠可行性評估 ◆ 英擎達集團購廠價值評估 ◆ 宏遠電(HITC)购地廠地、新店廠可行性評估 ◆ 台北市捷運工程局捷運聯合開發公司不動產諮詢 ◆ 各級法院民事訴訟案件不動產價值評估 ◆ 各上市櫃公司資產價值...等 ◆ 台北市捷運公司各站內地下商場價值評估.....等	大 研究室

新北市不動產估價師開業證書

(98)新北估字第000063號(換發)



姓名：江晨仰

性別：男

出生日期

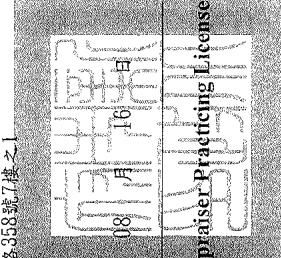
國民身分證統一編號

須證依據：不動產估價師法第 6 條

有效期限：至民國 115 年 08 月 26 日止

事務所名稱：中信不動產估價師聯合事務所

事務所地址：新北市中和區中和路358號7樓之1



市長  
江  
晨  
仰

中華民國 111 年

08 月 16 日



New Taipei City Real Estate Appraiser Practicing license

Name: JIANG, CHEN YANG

Sex: M

Date of Birth

I.D. No.

Expiration Date of License: August 26, 2026

According to Article 6 of the Real Estate Appraiser Act, this practicing license is issued for the above person, a certified Real Estate Appraiser. This license is valid for four years.

Mayor *Jianguo Chen*  
Date of Issuance: August 16, 2022

326561

Printing Serial No. ( 印製編號 : 0000347 )

• 請依此證書，憑證證明其為「新北市不動產估價師」。

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

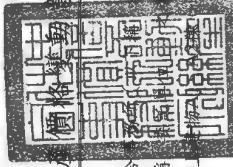
•

•



印製號碼：000061

不動產  
意見書



主旨：中信不動產估價師聯合  
服務有限公司（以下稱  
本公司）接受富邦媒體科  
技股份有限公司（以下稱  
委託人，就位於新竹縣湖口鄉建興  
段鳳凰小段1地號之地，以下稱「不動產樣的」）出具價  
格變動意見書。

說明：針對不動產樣的價格變動，本公司意見如下。

一、本公司出具予委託單位之CP25010001號不動產估價報告書（價格日期為  
114年1月10日），評估不動產使用權價值為新台幣11,286,747,032元整（未稅）  
；自114年1月10日至114年3月17日期間，租金指數、營造指數、利率等未有  
大幅度之變動情形。

二、綜上所述，本次評估不動產樣的自114年1月10日至114年3月17日，價格無  
明顯變動，故不動產樣的於114年3月17日之合價與前述不動產報告書  
之評估價格尚無明顯價格變化情形，特此出具說明。

聲明：本公司及本所估價師與委託人、不動產所有權人或交易雙方僅為單純  
之業務關係，並無企業會計準則公報及國際會計準則所定之關係人或實  
質關係人之情事。

中信不動產估價師聯合事務所

江 江  
景 賴

Name: JIANGCHEN-YANG  
The Real Estate Appraiser Certificate (91) 台內估字第 000037 號  
The Real Estate Appraiser Practicing License (98) 新北估字第000053號

Date of Initiation: 01/01/2025 To 12/31/2025

Valid Period: From: 01/01/2025 To 12/31/2025

This Certificate is for the above person to certify whose who is a member  
of The Society approved according to rules of The Society.

director-general CHIANG, CHENG-CHANG  
Chairman of the Board

Date of Issuance: 01/01/2025

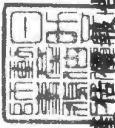
中華民國114年03月31日

新北市不動產估價師聯合事務所			
(114)新北市估字第021號			
姓名：江晨仰			
不動產估價師證字號：			
不動產估價師證字號：			
入會日期：民國 114 年 1 月 1 日			
有效期限：自 民國 114 年 1 月 1 號 起至 114 年 12 月 31 號止			
常經本會審查通過依法加入本會為會員特此證明			
理事長：			
中華民國	114	年	1
月		月	1
日			
The Member Certificate			
The Real Estate Appraisers Society of New Taipei City			

### 附件七（三）

正 本

#### 不動產估價報告書摘要



一、不動產估價報告書案號：114RS0001。

二、委託人：富邦媒體科技股份有限公司。

三、基本資料：

(一) 勘估標的：

土地：新竹縣湖口鄉建興段鳳凰小段1地號。  
建物：新竹縣湖口鄉建興段鳳凰小段1地號上規劃新建廠房A1、A2等2棟(含冷凍設備)。

(二)面積：

建物：約63,419坪。

(三)不動產所有權人：富邦人壽保險股份有限公司。  
(四)土地使用分區及使用編定：工業區丁種建築用地。  
(五)產品型態：冷凍倉儲大樓。

四、估價前提：

- (一)估價目的：提供租賃價格及不動產使用權資產價值參考。  
(二)價格種類：正常價格。  
(三)估價條件：  
1.以IFRS第16號公報及租賃契約不轉租為前提，評估不動產使用權資產價值。  
2.依委託者提供的租賃條件，租期20年，12個月的裝修期間免租期，  
第1~5年租金相同，第6年租金調漲3%，第6~10年租金相同，第11  
年租金調漲3%，第11~15年租金相同，第16年租金調漲3%，第16~20  
年租金相同，押金第1~10年為第1年6個月租金，第11~20年為第11  
年3個月租金，房屋稅及地價稅由出租人負擔，租金年折現率為  
0.72%，押金年折現率為1.70%。

價格日期：民國114年1月8日

案號：114RS0001

委託單位：富邦媒體科技股份有限公司

勘估標的：新竹縣湖口鄉建興段鳳凰小段1地號上  
規劃新建廠房A1、A2等2棟(含冷凍設備)



3. 勘估建物面積、位置及規劃用途，係依委託者提供之資料為準。  
4. 本案冷凍設備租金，係依委託者提供之數據為準，常溫倉儲設備每  
坪月租金為NT\$55,-，低溫倉儲設備每坪月租金為NT\$270,-。

(四)價格日期：民國114年1月8日。

(五)勘察日期：民國114年1月8日。

(六)出具報告日期：民國114年2月12日。

#### 五、他項權利設定等紀錄：

勘估土地並未設定任何他項權利，此外亦無預告或法院查封等登記記事。

#### 六、評估價值結論：

勘估標的係位於新竹縣湖口鄉建興段鳳凰小段1地號上規劃新建廠房  
A1、A2等2棟(含冷凍設備)之不動產，本報告基於估價目的為提供租賃  
價格及不動產使用權資產價值參考，價格日期為民國114年1月8日，考量  
委託人提供之勘估標的基本資料，評估勘估標的於現行不動產市場條件  
下之合理評估價值。

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、  
不動產市場現況及勘估標的依量有效使用與獨立估價情況下，與本估價  
師專業意見分析後，租賃價格採用比較法及積算法等2種估價方法進行評  
估；不動產使用權資產價值採用折現現金流量分析法1種估價方法進行評  
估，評估結果決定如下：

(一)評估月租金總額(未稅)：NT\$49,938,565,-

價格明細詳如下表：

棟別	面積(坪)及車 位數(個)	評估月租金 (元/坪)(元/個)	(元)
A1 棟(常溫倉儲)	42,953.00	705	30,281,865
A2 棟(低溫倉儲)	20,466.00	920	18,828,720
汽車停車位	511	1,520	776,720
機車停車位	466	110	51,260
合計	--	--	49,938,565

(二)不動產使用權資產價值(未稅)：NT\$11,135,553,158-  
以上評估結果僅適用於勘估標的於提供租賃價格及不動產使用權資產價  
值為估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者請詳閱報告內容所  
載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價  
結果之誤用。

不動產估價師：  
蔡坤太  
中華民國

不動產估價師開業證書字號：(99)新北估字第0000069號(換發)

不動產估價師公會會員證書字號：(114)新北市估會證第007號

# 目 錄

壹、序言	1
一、估價立場聲明	1
二、估價報告書基本聲明事項	1
三、估價報告書使用之限制條件	2
贰、估價基本事項說明	4
一、委託人	4
二、勘估標的基本資料	4
三、價格日期及勘察日期	4
四、價格種類及估價條件	4
五、估價目的	5
六、利益衝突之聲明	5
七、現況勘察情況說明	5
八、估價資料來源說明	6
叁、價格形成之主要因素分析	7
一、一般因素分析	7
二、不動產市場概況分析	10
三、區域因素分析	11
四、個別因素分析	13
五、最有效使用分析	15
肆、價格評估	16
一、估價原則說明	16
二、估價方法說明	17
三、價格評估過程	19
四、價格決定	36

五、價格結論.....40  
伍、其他與價値相關之必要事項及依不動產估價技術規則規定須敘明之情況.....41

陸、附件：

- 一、地籍圖謄本 乙份 (7頁)
- 二、委託者提供之建物圖面資料 乙份 (34頁)
- 三、勘估標的位置略圖 乙份 (1頁)
- 四、現況照片 乙份 (7頁)
- 五、土地登記謄本 乙份 (1頁)
- 六、不動產估價師證明文件 乙份 (2頁)

## 壹、序言：

### 一、估價立場聲明：

(一)我方以公正第三人立場進行客觀評估。

(二)我方與委託人及受勘估單位僅為單純業務往來關係。

(三)本報告書所載內容絕無虛偽或隱匿之情事，報告書中所提之事實描述具真實確切性。

(四)本報告書中之分析意見及結論，係基於報告書中所假設及限制條件下成立；此等分析意見及結論是屬個人中立之專業評論。

(五)我方對於本標的無現有或可預期的利益；對於與本標的相關的權利關係人，我方亦無個人私利或偏見。

(六)我方收取之報酬，係基於專業勞務之正當報酬、不為不正當之競價；我方對客戶提出之要求當努力實現，但絕對刻意扭曲合理估價之結果。

(七)本估價報告書內容遵循內政部訂定之不動產估價師法及不動產估價技術規則相關規定、國內外之不動產估價理論，並符合不動產估價師全國聯合會頒布之「敘述式估價報告書範本」格式。

### 二、估價報告書基本聲明事項：

本估價報告書係在下列基本假設條件下製作完成：

(一)除非報告書中有特別聲明，勘估標的之所有權視為是正常狀態、且具市場性。

(二)除非報告書中有特別聲明，評估結論是在未考慮不動產抵押權或其他權利設定的情況下進行的。

(三)報告書中引用他人提供之資訊經估價師盡力查證後認為是確實可靠的。

(四)勘估標的中的土地及其他地上物之結構於報告書中被認為屬一般正常情形，無任何隱藏或未被發現之影響該不動產價值條件。因此，本估價報告書對這些隱藏或無法在一般勘察中發現的條件不負責任。

(五)除非估價報告書中有特別聲明，所評估的不動產均被認為符合環境保護相關法規之規定，而未受到任何限制事項。

(六)除非在估價報告書中有特別聲明，勘估標的可能存在或不存在的危險因子，不列入估價師的勘察範圍之內。不動產估價師並不具備了解不動產內部成分或潛在危險的知識能力，也沒有資格檢測這種物質；石棉、尿素、胺／甲醛泡沫絕緣體等類材料及其他潛在的危險材料的存在，可能會影響不動產的價值。估價報告書中的假設前提，是勘估標的中沒有這些會導致價值降低的材料。估價報告書對於這些情況，及用於發現此等狀況的專業或工程知識不負責任。如有需要，估價報告書使用者須另聘這一類領域的專家進行分析。

### 三、估價報告書使用之限制條件：

本估價報告書使用之一般限制條件如下：

(一)在本估價報告書中總價值分配至土地、改良物之間的價值，只適用於估價報告書中所提及的項目下；分配的價值不能使用於其他任何估價中。

(二)本估價報告書或估價報告書副本的持有者，無出版本估價報告書的權利。

(三)在沒有經過估價師書面同意的情况下，估價報告書的全部或其中某部份內容（尤其是估價結論、估價師身分、估價師所屬的事務所）不得經由廣告、公共關係、新聞、銷售或其他傳播媒體公諸於眾。

- (四)估價報告書評估結果僅適用於整個不動產的估價。除非在估價報告書中另有聲明，否則，任何將整個受估不動產價值按權利比例劃分或以其他方式劃分，都將使本估價報告書中的估價結果無效。
- (五)估價報告書中的預測、預估或經營結果估計，乃基於當前市場條件、預期短期需求及供給因素、與連續穩定的經濟基礎上。因此，這些預測將隨著條件的不同而改變。
- (六)本估價報告書評估結果係作為委託人在報告書所載之估價目的限制下參考，估價目的變更可能使該估價金額發生改變。因此，本報告書無法適用於其他估價目的下之參考用。
- (七)本估價報告書評估結果係在不動產估價師考量某些估價條件下形成，委託人或使用報告書者應了解估價報告書中所載之估價條件，以避免誤用本估價報告書所載之估價金額。
- (八)本估價報告書評估結果僅具有不動產價格參考的特性，不必然成為委託人或使用者對該不動產價格之最後決定金額。
- (九)本報告書各項資料僅提供委託人參考，報告書使用者使用本報告書致違反個人資料保護法，應自負損害賠償責任及法律責任。

## 貳、估價基本事項說明：

### 一、委託人：富邦媒體科技股份有限公司。

### 二、勘估標的基本資料：

#### (一)勘估標的內容：

- 1.土地標示：新竹縣湖口鄉建興段鳳凰小段 1 地號。
- 2.建物標示：新竹縣湖口鄉建興段鳳凰小段 1 地號上規劃新建廠房 A1、A2 等 2 棟(含冷凍設備)。
- 3.評估權利種類：租賃權及使用權。

#### (二)產權分析：

##### 1.所有權人及權利範圍：

- 本案 1 地號土地，權利範圍全部，產權登記屬富邦人壽保險股份有限公司單獨所有，產權登記清楚、明確。
- 2.他項權利：
- 本案標的並未設定任何他項權利，此外亦無預告或法院查封等登記情事。
- 3.勘估標的是否有其他私權紛爭，本所無法得知。本報告係在以登記標本登記為依據，且在無其他私權糾紛前提下評估。

## 三、價格日期及勘察日期：

### (一)價格日期：民國 114 年 1 月 8 日。

### (二)勘察日期：民國 114 年 1 月 8 日。

## 四、價格種類及估價條件：

### (一)價格種類：正常價格。

### (二)估價條件：

- 1.以 IFRS 第 16 號公報及租賃契約不續租為前提，評估不動產使用權資產價值。

2.依委託者提供之租賃條件，租期 20 年，12 個月的裝修期間免租期，第 1~5 年租金相同，第 6 年租金調漲 3%，第 6~10 年租金相同，第 11 年租金調漲 3%，第 11~15 年租金相同，第 16 年租金調漲 3%，第 16~20 年租金相同，押金第 1~10 年為第 1 年 6 個月租金，第 11~20 年為第 11 年 3 個月租金，房屋稅及地價稅由出租人負擔，租金年折現率為 0.72%，押金年折現率為 1.70%。

3.勘估建物面積、位置及規劃用途，係依委託者提供之資料為準。

4.本案冷凍設備租金，係依委託者提供之數據為準，常溫倉儲設備每坪月租金為 NT\$55.-，低溫倉儲設備每坪月租金為 NT\$270.-。

#### 五、估價目的：

本次估價結果係做為勘估標的提供租賃價格及不動產使用權資產價值參考，報告書中所載之價值僅限於該目的之參考，不適用於其他用途。

#### 六、利益衝突之聲明：

本事務所及本所估價師與委託人、不動產所有權人或交易雙方僅為單純之業務關係，並無企業會計準則公報及國際會計準則所定之關係人或質質關係人之情事。

#### 七、現況勘察情況說明：

(一)勘察日期：民國 114 年 1 月 8 日。

(二)領勘人：勘察當天由本事務所估價師自行前往現場勘察。

(三)參考資料：市街圖、空照圖、地籍圖等。

#### (四)勘察結論：

- 1.勘估標的現況概述：勘估基地北側臨接約 15 公尺寬之文化路，臨路面寬約 403.5 公尺，最大臨路深度約 126.0 公尺；西側臨

接約 8 公尺寬之仁和路及華興街，屬雙面臨路基地，整體地形

呈不規則形，地界略微凌亂，地勢平坦。

勘估建物為鋼骨鋼筋混凝土造地上 6 層及 8 層、地下 1 層之建築，規劃興建供冷凍倉儲大樓使用。

2.勘估標的現況照片：本案已針對勘估標的進行現場外部照片拍攝，對於出入動線、交通道路等亦完成照片之拍攝，如附件現況照片所示。

3.補充說明事項：本次勘估範圍僅就委託人交付資訊進行現場確認，並未對實際界址及範圍進行量測，對於勘估標的範圍不確定可能對不動產價格產生之影響。例如房屋佔用鄰地、不明地上物等問題非在本案評估範圍內。

#### 八、估價資料來源說明：

- (一)不動產權利狀態以民國 114 年 1 月 3 日新竹縣新湖地政事務所核發之電子登記謄本(新湖電謄字第 000705 號)為準據。
- (二)不動產個別條件及區域環境內容，係觀自赴標的現場勘察，並依據都市計畫及地籍等相關資料查證記錄之。
- (三)不動產價格評估依據，係於標的現場實際訪查交易資訊，並依估價師檔案資料共同整理而得。

- (四)對於比較標的之相關資料，本事務所已儘可能向資料提供者進行查證，如有不足係屬無法查證或查證有困難。

## 參、價格形成之主要因素分析：

### 一、一般因素分析：

#### (一)政策面：

根據行政院國家發展委員會、行政院主計總處、國泰房地產指數、信義房屋、不動產估價師公會以及財團法人台灣不動產資訊中心等研究資料所示，本事務所整理出下列政策面及經濟面之要點：

1.民國 112 年 1 月 10 日「平均地權條例」修正案三讀通過，本次修正重點：

(1)換約轉售門檻：買受人只能是夫妻、直系親屬、二等親以內的兄弟姐妹。或是符合內政部公告的特殊情形，例如在買房簽約後受到強制執行、重病需要長期療養、非自願失業、重大變故導致無力負擔貸款費用等，報請縣政府後，就不在此規範內。建商不可以同意或協助契約轉讓或轉售，違規者可按戶或棟處罰 50 萬至 300 萬元。

(2)重罰炒作行為：若有意圖散播影響房價不實資訊、在預售中心營造建築熱銷假象、違規銷售例如轉讓紅單等，採一戶一罰的方式，按戶數處罰 100 萬到 5,000 萬元。

(3)建立檢舉獎金制度：如果民眾檢舉不動產買賣或申報資價登錄有違規行為，政府會從罰鍰提撥一定比金額檢舉獎金。

(4)新增管制私法人購屋：未來私法人購買住宅，需中央主管機關許可，同時限制取得房屋後 5 年內不可以辦移轉、讓與或預告登記。

(5)預售屋解約要登錄：規範預售屋解約建商，必須在 30 日內申報，登錄不實者，按照戶棟處 3 萬到 15 萬元罰鍰。

2.民國 112 年 7 月 6 日行政院通過房屋稅差別稅率 2.0 方案：為

持續落實居住正義，行政院會通過財政部提出的房屋稅差別稅率 2.0 方案，打擊囤房行為、鼓勵釋出房屋，財政部後續將研議房屋稅條例修法送行政院會討論，通過後再送立法院審議，

若順利三讀，盼於民國 113 年 7 月實施新制，民國 114 年 5 月正式開徵。房屋稅差別稅率 2.0 方案重點有三項，一是將「縣市歸戶」調整為「全國歸戶」，讓分散國房者無所遁形；其次，法定稅率從 1.5% 至 3.6% 整體調升為 2% 至 4.8%，但特定房屋除外；第三則是過去法規規範為地方政府「可」訂定差別稅率，未來則為「應」訂定差別稅率，等同全國各縣市都須推動國房稅率。

3.民國 112 年 12 月 19 日立法院三讀通過固房稅 2.0 修正草案，預計將在民國 113 年 7 月實施，並於民國 114 年 5 月課徵。針對非自住住家房屋改採全國歸戶，稅率調升至 2% 至 4.8%，地方政府皆必須訂定差別稅率，並採全數累進課徵，本次立法修正重點整理如下：

(1)提高多屋持有成本：為加重持有多戶且未作有效利用者的房屋稅負擔，合理化房屋稅負，非自住住家用房屋改按全國歸戶及調高其法定稅率，且各地方政府必須按戶數訂定差別稅率，並採全數累進方式課徵(超過一定戶數全部適用較高稅率，非分別適用各級距稅率)。

(2)全國單一自住減稅：為減輕全國僅持有單一房屋且供自住的家庭房屋稅負擔，全國單一自住房屋(排除房屋評定現值超過一定金額的房屋)，稅率從 1.2% 調降至 1%。

(3)出租申報所得減稅：為鼓勵釋出空置房屋，增加租賃市場供給，非自住住家用房屋出租且申報租賃所得違租金標準(含包租代管)，法定稅率從 1.5%~3.6% 調降為 1.5%~2.4%。

- (4)繼承非自願共有減稅：因繼承成為共有房屋所有人在房屋處分及利用上較難與其他共有人達成共識，致房屋未能有效利用，與自願購入房屋有所不同，應適度減輕非自願持有共有房屋者的稅負，繼承取得共有的非自住家用房屋，法定稅率從 1.5%~3.6%調降為 1.5%~2.4%。
- (5)鼓勵建商釋出餘屋：各縣市現行規定期定建商合規銷售期間，促建商加速釋出餘屋，建商新建家用房屋在合理銷售期間(2 年)內者，法定稅率調整為 2%~3.6%；超過 2 年的餘屋則適用一般非自住家用稅率 2%~4.8%。
- 4.基於促進金融穩定及健全銀行業務，防範銀行信用資源過度流向不動產貸款，中央銀行祭出第六波管制措施：民國 113 年 6 月 14 日起，自然人購置第二戶貨款限制，自然人在特定地區(台北市、新北市、桃園市、新竹縣市、台中市、台南市、高雄市)購買第二戶房屋時，最高貸欽成數只剩 6 成，並調升存款準備率一碼，以減緩信用資源流向不動產市場。
- 5.基於為進一步強化管理銀行信用資源，抑制房市投機與囤房行為，並導信用資源優先提供無自用住宅者購屋貸款，中央銀行祭出第七波管制措施，自民國 113 年 9 月 20 日起實施，主要修正重點如下：
- (1)新增規範自然人名下有房屋者之第 1 戶購屋貸款不得有寬限期。
  - (2)自然人第 2 戶購屋貸款最高成數由 6 成降為 5 成，並擴大實施地區至全國。
  - (3)公司法人購置住宅貸款、自然人購置高價住宅貸款及第 3 戶(含)以上購屋貸款之最高成數由 4 成降為 3 成。
  - (4)餘屋貸款最高成數由 4 成降為 3 成。

此外，搭配調升存款準備率，透過加強貨幣信用之數量管理，以強化道德勸說措施及本次選擇性信用管制措施成效，將有助進一步減緩信用資源流向不動產市場。新台幣活期性及定期性存款準備率各調升 0.25 個百分點，自民國 113 年 10 月 1 日起實施。

## (二)經濟面：

民國 113 年 11 月景氣對策信號綜合判斷分數為 34 分，較上月增加 2 分，燈號續呈黃紅燈。其中，受惠 AI 應用需求仍殷，加上年底外銷旺季，以及傳統產業市況略有改善，致海關出口值、製造業銷售量指數轉呈黃紅燈。另同時指標經回溯修正後連續 19 個月上升，顯示國內景氣維持成長態勢，惟領先指標連續 4 個月下滑，須密切關注後續變化。

展望未來，主要國際機構預測民國 114 年全球貿易量成長將優於民國 113 年，加上 AI 應用衍生對算力強勁需求，且我國半導體供應鏈具競爭優勢，出口成長動能可能延續；投資方面，受惠半導體供應鏈持續擴充高階產能及設備、國際大廠擴大對台投資，以及政府積極協助廠商朝向淨零雙位轉型，均有助推升投資動能；消費方面，軍公教調薪、基本工資調升及企業獲利成長，有助提高廠商調薪及獎金發放意願，加上政府持續推動減輕人民負擔措施，挹注家庭可支配所得，帶動民間消費增加。惟美國新任總統經貿新政執行力度、地緣政治情勢變化、中國經濟前景等不確定因素猶存，仍須密切留意對我國經濟之影響。

(資料來源：國家發展委員會民國 113 年 12 月 27 日景氣概況新聞稿)

## 二、不動產市場概況分析：

- (一)不動產市場發展概況：
- 依民國 113 年第 3 季國泰新竹縣市房地產指數，在國內經濟景氣

持續暢旺、科技業帶動投資議題持續發酵下，科技園區擴大設廠，在地產業人口收入不斷創新高，加上新竹縣市重劃區多為已開發狀況，供給稀缺，去化速度快，房價持續上漲。整體而言，相较于上一季為價漲量緩，房市偏熱；相較去年同季為價量俱漲，房市表現熱絡。

進一步觀察各地區表現，相較去年同季，各地區成交價皆上漲，成交量均增加。從四季移動趨勢觀察，與民國 102 年到民國 104 年波段高點相比，各地區成交價均超過前次波段高點；成交量部分，各地區成交量亦均有增加趨勢，中南高地區已超過前次波段高點。

綜觀本季趨勢，在央行信用管制措施趨緊，加上房價短期內漲幅已高，潛在買盤追價意願降低，致本季買氣趨緩、交易量減少，顯見央行措施已有一定效果，房市有機會回復健康溫和態勢。

(資料來源：國泰建設民國 113 年第 3 季不動產評論)

## (二)不動產市場價格水準分析：

區域環境內目前工業不動產市場行情，根據本事務所調查資料顯示：

- 區域內條件與勘估標的相當之廠辦大樓一樓交易行情，每坪約介於 26 萬元至 35 萬元之間。
- 區域內條件與勘估標的相當之廠辦大樓一般租賃行情，每年月租金介於 570 元至 730 元之間。

## 三、區域因素分析：

### (一)區域描述：

本案標的位於新竹縣湖口鄉，湖口鄉位置在新竹縣北部，東南、北端及西北分別與桃園市楊梅區及新屋區接壤為界，西鄰新豐鄉，南面除南西一部份與竹北市相接外，

一帶丘陵與新埔鎮毗連；鄉域地形如一不等邊三角形。近年來，本區因重劃區之開發，加上本區乃北台灣主要工業區之一，因而吸引大量外移人口，逐步發展成為新竹市及竹北市生活圈外的另一個衛星城市。

### (二)近鄰地區土地、建物利用情形：

本區土地大多採中、低密度利用，主要土地使用分區及使用地類別以工業區丁種建築用地為主，鄰近建物類型早期多為 5 層樓以下之透天廠房為主，近年來則以開發 6-9 層之廠辦大樓為主，區域建物屋齡多介於 25 至 35 年之間。

### (三)近鄰地區之公共設施概況：

本案位處新竹工業區範圍內，具備除了有工業局管理區服務中心、加油站、電信、電力及交通服務設施等公共設施外，有關市場、金融、郵政、行政等各項公共設施之享用，亦分布於區域內。本地段毗鄰位置，惟醫療設施則較為缺乏，需至新竹市或竹北市方有較完備之醫療設施，整體而言，一般民眾公共設施便利性尚可。

### (四)近鄰地區之交通運輸概況：

本區道路規劃以 20 至 40 公尺寬中華路、光復路、漢陽路等為主要道路，另以 10 至 20 公尺寬之光復北路、光復南路、文化路、寶蹻路、工業一路、工業二路、工業三路、工業四路、工業五路、榮光路等為聯絡出入道路，道路規劃及配備情形尚佳。

中山高速公路及台 1 號省道為本區主要聯外道路，向北聯繫桃園、大台北地區，向南至新竹縣市，區域聯外道路之連接性與可及性良好。

區域民眾運輸工具以公共汽車為主，台鐵系統為輔，由於鄰近高速公路交流道及快速高架道路不遠，產業運輸頗為便捷。

(五)區域環境內之重大公共建設：  
本區最重要的公共建設即為中山高速公路，其為本區往返鄰近縣市之主要運輸系統，另搭配合北縱貫鐵路及公路，使得本區交通、運輸條件更顯優勢。

(六)近鄰地區未來發展趨勢：

湖口鄉主要以工業發展為主，因地理位置鄰近新竹科學園區且對外交通便利等優勢，工業發展相當蓬勃。近年來「新竹工業區」發展亦日漸成形，園區內入駐之廠商多以大型科技廠商為主，由於提供大量之就業機會所吸引之外來就業人口，帶動竹北、湖口生活圈內建設發展與房市熱潮，由於地區內擁有多山高、省道系統與台鐵等多條聯外道路，對外交通便利，加上緊鄰新竹市但相對於新竹、竹北地區房價便宜等優勢，近年來吸引人口不斷移入，使得區域發展成為以新竹市為中心，結合竹北、竹東、湖口及竹南、頭份，所形成大新竹生活圈。

四、個別因素分析：

(一)土地個別條件：

勘估基地北側臨接約 15 公尺寬之文化路，臨路面寬約 403.5 公尺，最大臨路深度約 126.0 公尺；西側臨接約 8 公尺寬之仁和路及華興街，屬雙面臨路基地，整體地形呈不規則形，地界略微凌亂、地勢平坦。

(二)土地法定使用管制與其他管制事項：

1. 本案 1 地號土地坐落於都市計畫外工業區丁種建築用地，其使用強度依非都市土地使用管制規則所載，容許容積率不得超過 300%、容許建蔽率不得超過 70%。
2. 依非都市土地使用管制規則第 6 條之規定，丁種建築用地容許使用項目如下：

(1)工業設施。

(2)工業社區。

(3)再生能源相關設施。

(4)臨時堆置收納營建剩餘土石方。

(5)水庫、河川、湖泊汙泥資源再生利用臨時處理設施。

(6)依產業創新增條例第 39 條規定，經核定規劃之用地使用。

(7)廢棄物回收貯存清除處理設施。

(8)交通設施。

(三)建物概況：

1. 結構：鋼骨鋼筋混凝土造。

2. 使用型態：冷凍倉儲。

3. 建築型態：大樓。

4. 建築樓層：地上 6 樓及 8 層、地下 1 層。

5. 格局：良好。

6. 座向：座南朝北。

7. 電梯設備：有。

8. 樓高：約 5.5 公尺~9 公尺。

(四)公共設施便利性：

區內有關飲食消費、市場、金融郵政等服務設施尚稱完備。地區性主要商業活動則多分佈於鄰近中興國小一帶之街道，多屬地區性小型商業類型，服務種類較為有限。有關金融服務、醫療、市場、飲食消費等設施之享用仍需至台鐵新豐站附近一帶或竹北市市中心方能獲得滿足。

(五)建物與基地及週遭環境適合性分析：

勘估標的近鄰地區之工業用地，目前多以興建開發供廠辦大樓使用為主，而本案即開發供冷凍倉儲大樓使用，故本案標的與週遭

環境適合性佳。

## 五、最有效使用：

### (一)法令面最有效使用分析：

本案土地係屬工業區丁種建築用地，在合法、實質可能、正當合理、財務可行前提下，開發興建供為工業使用，可達成法令面之最有效使用。

### (二)市場面最有效使用分析：

本案就市場面可行性而言，勘估估標的近鄰地區之工業用地多以興建廠辦大樓為主要產品，故就市場面而言，興建廠辦大樓使用應為最有效使用方式。

## 肆、價格評估：

### 一、估價原則說明：

#### (一)本估價報告依內政部民國 102 年 12 月 20 日台內地字第

102036713 號令修正之「不動產估價技術規則」執行作業。

(二)本案以新訂租約之租金估計之，依不動產估價技術規則第 132 條之規定，分別採下列兩種方式為之：

1.以新訂租約之租賃實例為比較標的，運用比較法估計之。

2.以勘估標的價格乘以租金收益率，以估計淨收益，再加計必要費用。即採摺算法進行評估。

(三)另加計依委託者提供之冷凍設備租金，即可求得勘估標的含冷凍設備之評估租金。

(四)本案汽車停車位評估月租金，僅採比較法進行評估。另機車停車位評估月租金，則以汽車停車位評估月租金為基準，考量個別條件之差異進行修正，以決定本案機車停車位評估月租金。

備註：經查實價登錄中，單位之建物面積、土地持分相差極為懸殊，但價格卻鮮少差異，採摺算法評估易與市場價格產生極大誤差，故本案僅採用比較法評估，依不動產估價技術規則第 14 條之規定，特此說明。

(五)依不動產估價技術規則第 14 條規定：「不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價並於估價報告書中敘明者，不在此限。」，合先敘明。因估價目的為不動產使用權資產價值，估價條件為以 IFRS 第 16 號公報準則，評估不動產使用權資產價值。並不適用比較法及收益法等之推算，故本報告僅以折現現金流量分析法進行價格評估。

## 二、估價方法說明：

### (一)比較法：

以近鄰或類似地區蒐集之比較標的交易價格為基礎，與勘估標的進行條件比較、分析及價格調整，求取勘估標的之比較價格。

1.有關於比較法評估價格過程本專務所百分率調整法評估之。

2.百分率調整法係經比較標的與勘估標的各項個別因素及區域因素作一比較，並比較出各項因素之差異百分比率(超極優>極優>優>稍優>普通>稍劣>劣>極劣>超極劣)，計算出勘估標的比較價格之方法。

3.超極優>極優>優>稍優>普通>稍劣>劣>極劣>超極劣等條件之評定係以比較標的與勘估標的各項條件之客觀比較而來，計算出勘估標的比較價值之方法，本專務項目依九級優劣並細項劃分為強、中、弱、微等級，劃分標準及百分比率如下：

相 對 性 質	超 優			極 優			優			稍 優			普 通		
	強	中	弱	強	中	弱	強	中	弱	強	中	弱	強	中	弱
強	15%	14%	13%	12%	11%	10%	9%	8%	7%	6%	5%	4%	3%	2%	1%
中	>5%	15%	14%	13%	12%	11%	10%	9%	8%	7%	6%	5%	4%	3%	2%
弱	0%	-1%	-2%	-3%	-4%	-5%	-6%	-7%	-8%	-9%	-10%	-11%	-12%	-13%	-14%
微	<1%	-2%	-3%	-4%	-5%	-6%	-7%	-8%	-9%	-10%	-11%	-12%	-13%	-14%	-15%

4.對於比較標的之相關資料，本事務所已盡可能向資料提供者進行查證，如有不足係屬無法查證或查證有困難。

### (二)建物成本法：

使用與本案建物相同或類似之建築材料，重新建造相同建物所需要之營造費用，加計其他間接費用、資本利息及利潤後再扣除必要之折舊以求取建物成本價格。

### (三)種算法：

以勘估標的於估價期日當時之基準價格為基準，再乘上與勘估標的相稱之租金收益率，加上繼續為勘估標的之租賃等通常所必要之各項經費，由此求得勘估標的試算租金之方法。

### (四)折現現金流量分析法：

指勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法。前項，得適用於以投資為目的之不動產投資評估。

### 三、價格評估過程：

(一)求取勘估標的比較租金：

#### 1. 比較標的條件分析：

項目	勘估標的	比較標的 1	比較標的 2	比較標的 3
地址	新竹縣湖口鄉建興里鳳凰小段 1 地號上塊劃新建立路 10 號之 2 樓 底房 A1、A2 等 2 樓	新竹縣湖口鄉工業路 3 之 1 號 3 樓	新竹縣湖口鄉寶誠路 18 號	
價格型態	成交租金	成交租金	成交租金	
交易價格(元/月)	465,000	181,800	360,000	
交易價格(元/坪/月)	618	601	600	
勘查日期	114.1.8	114.1.8	114.1.8	
價格日期	114.1.8	112.5.31	109.10.1	107.12.14
土地使用分區及使用編定	工業區丁種建築用地	工業區丁種建築用地	工業區丁種建築用地	
建築面積	1~8F+B1F	2F	3F	1F
比較標的樓層	6F~8F	5F	5F	
屋齡(依價格日期推算)	約 34.8 年	約 16.0 年	約 21.8 年	
面積(坪)	約 63,419.00 坪	約 751.97 坪	約 302.50 坪	約 599.86 坪
結構	SRC 造	RC 造、鋼筋造	RC 造	SRC 造
臨路情況(M)	約 15M~8M	約 15M	約 15M	約 12M
交通條件	優中	優中	優中	優中
公共設施	優中	優中	優中	優中
整體條件	優中	優中	優中	優中
備註				

### 2. 勘估標的與比較標的區域因素比較調整分析表：

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的 1	調整百分率	比較標的 2	調整百分率	比較標的 3	調整百分率
交通運輸	主要道路寬度	優中	優中	0%	優中	0%	優中	0%
	捷運之便利性	無	無	0%	優中	0%	無	0%
	鐵路運輸之便利性	優中	優中	0%	優中	0%	優中	0%
	接近交流道之程度	優中	優中	0%	優中	0%	優中	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
自然條件	排水之良否	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	地勢、地形	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	災害影響	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
公共設施	學校配置	優中	優中	0%	優中	0%	優中	0%
	市場配置	優中	優中	0%	優中	0%	優中	0%
	公園、廣場等	優中	優中	0%	優中	0%	優中	0%
	觀光遊憩設施	優中	優中	0%	優中	0%	優中	0%
	服務性設施	優中	優中	0%	優中	0%	優中	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
發展潛力	區域利用成熟度	優中	優中	0%	優中	0%	優中	0%
	重大建設計畫	優中	優中	0%	優中	0%	優中	0%
	發展趨勢	優中	優中	0%	優中	0%	優中	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
區域因素調整百分比率				0%		0%		0%

3. 勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析表：

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的 1 調整百分率	比較標的 2 調整百分率	比較標的 3 調整百分率	項目		比較標的 2 調整百分率	比較標的 3 調整百分率	
						RC 造	SRC 造	價格型態	成交租金	
建 物 個 別 條 件	建物結構	SRC 造	RC 造、鋼 架造	3%	2%	SRC 造	0%	成交租金	成交租金	成交租金
單價與總價關係	新成屋 年	約 34.8 年	8.7%	約 16.0 年	4%	約 21.8 年	5.5%	交易價格(元/坪/月)	618	601
採光景觀	普通	普通	普通	-8%	-8%	約 599.86 坪	-8%	情況因素 調整百分率	100.0%	100.0%
產品適宜性	廠辦	廠辦	廠辦	0%	0%	普通	0%	價格日期 調整百分率	103.9%	109.6%
棲層位置	1-8F-B1F	2F	-1%	3F	0%	1F	-11%	區域因素 調整百分率	100.0%	100.0%
公共設施狀況	相優中	相優中	相優中	0%	相優中	0%	相優中	個別因素 調整百分率	103.5%	96.8%
附屬建物狀況	相優中	相優中	相優中	0%	相優中	0%	相優中	試算價格(元/坪/月)	664	638
管理狀況	相優中	相優中	相優中	0%	相優中	0%	相優中	差異因素絕對值	25.4%	26.4%
格局	相優中	相優中	相優中	0%	相優中	0%	相優中	比較標的加權數	35%	35%
樓高	相優中	相優中	相優中	0%	相優中	0%	相優中	加權數計算後金額 (元/坪/月)	232	223
調整率小計			2.7%	-2%	-13.5%			最後推定比較租金(元/坪/ 月)(四捨五入至拾位數)	630	630
道 路 條 件	道路寬度	約 15M-8M	約 15M	0.8%	約 15M	0.8%	約 12M	1.1%		
道路鋪裝	柏油	柏油	0%	柏油	0%	柏油	0%			
道路種類	次要道路	次要道路	0%	次要道路	0%	次要道路	0%			
調整率小計			0.8%	0.8%	0.8%					
接近大眾運輸系統	優中	優中	0%	優中	0%	優弱	1%			
接近空港之程度	優中	優中	0%	優中	0%	優中	0%			
產業密集之程度	優中	優中	0%	優中	0%	優中	0%			
接近服務設施之程度	優中	優中	0%	優中	0%	優弱	1%			
調整率小計			0%	0%	0%					
通用設施之完整性	優中	優中	0%	優中	0%	優中	0%			
環境條件	鄰近國道 1 號 無	鄰近國道 1 號 無	0%	無	-2%	鄰近國道 1 號 無	0%	說明：價格日期修正係依據行政院主計總處發布之「消費者物價指數_房地類」主 考量勘估標的產品特性加以調整修正。		
個別因素調整百分率			3.5%	-3.2%	-0.4%					

4. 勘估標的與比較標的總調整率表：

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的 1 調整百分率	比較標的 2 調整百分率	比較標的 3 調整百分率	項目		比較標的 2 調整百分率	比較標的 3 調整百分率	
						價格型態	成交租金			
建 物 個 別 條 件	建物結構	SRC 造	RC 造、鋼 架造	3%	2%	SRC 造	0%	成交租金	成交租金	成交租金
單價與總價關係	新成屋 年	約 63.4-19.00 年	約 751.97 坪	-8%	-8%	約 599.86 坪	-8%	交易價格(元/坪/月)	618	601
採光景觀	普通	普通	普通	0%	0%	普通	0%	情況因素 調整百分率	100.0%	100.0%
產品適宜性	廠辦	廠辦	廠辦	0%	0%	廠辦	0%	價格日期 調整百分率	103.9%	109.6%
棲層位置	1-8F-B1F	2F	-1%	3F	0%	1F	-11%	區域因素 調整百分率	100.0%	100.0%
公共設施狀況	相優中	相優中	相優中	0%	相優中	0%	相優中	個別因素 調整百分率	103.5%	96.8%
附屬建物狀況	相優中	相優中	相優中	0%	相優中	0%	相優中	試算價格(元/坪/月)	664	638
管理狀況	相優中	相優中	相優中	0%	相優中	0%	相優中	差異因素絕對值	25.4%	26.4%
格局	相優中	相優中	相優中	0%	相優中	0%	相優中	比較標的加權數	35%	35%
樓高	相優中	相優中	相優中	0%	相優中	0%	相優中	加權數計算後金額 (元/坪/月)	232	223
調整率小計			2.7%	-2%	-13.5%			最後推定比較租金(元/坪/ 月)(四捨五入至拾位數)	630	630

**5. 比較租金結論：**

依不動產估價技術規則第26條規定，經比較調整之比較標的試算價格，應就價格偏高或偏低重新檢討，經檢討確認適當者，方得作為決定比較價格之基礎。另第27條規定，不動產估價師應採用三件以上，經前條檢討後之比較標的試算價格，考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。在考量上述三個比較標的與勘估標的在情況因素、價格日期因素、區域因素及個別因素調整之幅度，決定賦予比較標的1權重35%，比較標的2權重35%及比較標的3權重30%，求得勘估標的之比較租金每坪月每坪為 NT\$633.-，四捨五入至捨位數後取 NT\$630.-/坪((月)為勘估標的之比較租金。

**6. 比較標的條件分析：**

項目	勘估標的	比較標的 4	比較標的 5	比較標的 6
地址	地下 1 層汽車停車位	新竹縣湖口鄉建銀鳳園里小段 16 地號地面層汽車停車位	新竹縣湖口鄉建銀鳳園里小段 529 地號地面層汽車停車位	新竹縣湖口鄉建銀鳳園里小段 127 地號地面層汽車停車位
價格型態		成交租金	成交租金	成交租金
交易價格 (元/個/月)		1,567	1,600	1,500
勘察日期	114.1.8	114.1.8	114.1.8	114.1.8
價格日期	114.1.8	114.1.8	114.1.8	114.1.8
土地使用分區 及使用編定	工業區丁種建築用地	工業區丁種建築用地	工業區丁種建築用地	工業區丁種建築用地
建築樓層	6F、8F B1F	1F 1F	1F 1F	1F 1F
比較標的樓層 屋齡(依價格 日期推算)	新成屋	--	--	--
結構	SRC 造	--	--	--
臨路情況(M)	約 15M	約 15M	約 12M	約 8M
交通條件	優 中	優 中	優 中	優 中
公共設施	優 中	優 中	優 中	優 中
整體條件	優 中	優 中	優 中	優 中
備註		每季租金為 4,700 元。		

7. 勘估標的與比較標的區域暨個別因素比較調整分析表：

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的 4	調整百分率	比較標的 5	調整百分率	比較標的 6	調整百分率
區域調整因素	商業繁榮程度	優中	優中	0%	優中	0%	優中	0%
	供需狀況	優中	優中	0%	優中	0%	優中	0%
	區域因素總調整率			0%		0%		0%
個別調整因素	臨路寬度	約 15M	約 15M	0%	約 12M	0.3%	約 8M	0.7%
	產品型態	室內汽 車停車位	室外汽 車停車位	3%	室外汽 車停車位	3%	室外汽 車停車位	3%
	接層位置	B1F	1F	-6%	1F	-6%	1F	-6%
	個別因素總調整率			-3%		-2.7%		-2.3%

8. 勘估標的與比較標的總調整率表：

項 目	比較標的 4	比較標的 5	比較標的 6	比較標的 7
價格型態	成交租金	成交租金	成交租金	成交租金
交易價格(元/個/月)	1,567	1,600	1,600	1,500
情況因素 調整百分率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
價格日期 調整百分率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
區域因素 調整百分率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
個別因素 調整百分率	97.0%	97.3%	97.3%	97.7%
總調整百分率	97.0%	97.3%	97.3%	97.7%
試算價格(元/個/月)	1,520	1,557	1,557	1,466
差異因素絕對值	9.0%	9.3%	9.3%	9.7%
比較標的加權數	35%	33%	33%	32%
加權數試算後金額 (元/個/月)	532	514	514	469
最後確定比較價格(元/個 /月)(四捨五入至二位數)		1,520		

說明：價格日期修正係依據行政院主計總處發布之「消費者物價指數\_房租類」並考慮勘估標的產品特性加以調整修正。

9.比較租金結論：

依不動產估價技術規則第26條規定，經比較調整之比較標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當者，方得作為決定比較價格之基礎。另第27條規定，不動產估價師應採用三件以上，經前條檢討後之比較標的試算價格，考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。在考量上述三個比較標的與勘估標的汽車停車位在情況因素、價格日期因素、區域因素及個別因素調整之幅度，決定賦予比較標的4權重35%，比較標的5權重33%及比較標的6權重32%，求得勘估標的汽車停車位之比較租金每月每個為 NT\$1,515,-，四捨五入至拾位數後取 NT\$1,520,-/個(月)為勘估標的汽車停車位之比較租金。

(二)求取勘估標的積算租金：

1.比較標的條件分析：

項目	勘估標的	比較標的 7	比較標的 8	比較標的 9
地址	新竹縣湖口鄉建 興段鳳凰小段 1 地號上規割新建 廠房 A1、A2 等 2 樓	新竹縣湖口鄉光復 北路 22 號	新竹縣湖口光復路 15 號	新竹縣湖口鄉光復 南路 57 號
價格型態		成交價格	成交價格	成交價格
交易價格(元/坪)		810,000,000	816,800,000	310,000,000
交易價格(元/坪)		319,512	348,783	261,760
勘察日期	114.1.8	114.1.8	114.1.8	114.1.8
價格日期	114.1.8	112.2.17	112.4.10	110.4.15
土地使用分區及使用編定	工業區丁種建築用 地	工業區丁種建築用 地	工業區丁種建築用 地	工業區丁種建築用 地
建築樓層	6F~8F	4F	2F	4F
比較標的樓層	1~8F+B1F	1~4F+B1F	1~2F+B1F	1~4F+B1F
星齡(依價格 日期推算)	新成屋	約 21.1 年	約 17.1 年	約 7.5 年
面積(坪)	約 63,419.00 坪	約 3,314.05 坪	約 2,341.86 坪	約 1,184.29 坪
結構	SRC 造	SC 造、RC 造	SRC 造、RC 造	SC 造、RC 造
臨路情況(M)	約 15M.8M	約 15M	約 20M	約 12M
交通條件	優 中	優 中	優 中	優 中
公共設施	優 中	優 中	優 中	優 中
整體條件	優 中	優 中	優 中	優 中
備註				

2. 勤佑標的與比較標的區域因素比較調整分析表：

3. 勤佑標的與比較標的個別因素比較調整分析表：

主要項目	次要項目	勤佑標的 比較標的 7 率	調整百 分率	調整百 分率	調整百 分率	調整百 分率	調整百 分率	調整百 分率
主要道路寬度	優中	優中	0%	優中	0%	優中	0%	優中
捷運之便利性	無	無	0%	無	0%	無	0%	無
公車之便利性	優中	優中	0%	優中	0%	優中	0%	優中
鐵路運輸之便利性	優中	優中	0%	優中	0%	優中	0%	優中
接近交流道之程度	優中	優中	0%	優中	0%	優中	0%	優中
度								
調整率小計			0%		0%		0%	
景觀	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%	普通
排水之良否	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%	普通
地勢、地形	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%	普通
災害影響	無	無	0%	無	0%	無	0%	無
調整率小計			0%		0%		0%	
學校配置	優中	優中	0%	優中	0%	優中	0%	優中
市場配置	優中	優中	0%	優中	0%	優中	0%	優中
公園、廣場等	優中	優中	0%	優中	0%	優中	0%	優中
觀光遊憩設施	優中	優中	0%	優中	0%	優中	0%	優中
服務性設施	優中	優中	0%	優中	0%	優中	0%	優中
調整率小計			0%		0%		0%	
區域利用成熟度	優中	優中	0%	優中	0%	優中	0%	優中
發展潛力	優中	優中	0%	優中	0%	優中	0%	優中
調整率小計			0%		0%		0%	
區域因素調整百分比率			0%		0%		0%	

主要項目	次要項目	勤佑標的 比較標的 7 率	調整百 分率	勤佑標的 比較標的 8 率	調整百 分率	勤佑標的 比較標的 9 率	調整百 分率	勤佑標的 比較標的 7 率	調整百 分率	勤佑標的 比較標的 8 率	調整百 分率	勤佑標的 比較標的 9 率	調整百 分率	勤佑標的 比較標的 7 率	調整百 分率
建物結構	SRC 造 造	SC 造、RC 造	0%	SC 造、RC 造	0%	SC 造、RC 造	1%	SC 造、RC 造	1%	SC 造、RC 造	1%	SC 造、RC 造	0%	SC 造、RC 造	0%
單價與總價關係	新成屋 坪	約 63.4 (9.00) 坪	約 3,314.05 坪	約 21.1 年 坪	5.3%	約 17.1 年 坪	4.3%	約 1.184.29 坪	-7%	約 2,341.86 坪	-7%	約 7.5 年 坪	1.9%	約 1.184.29 坪	-7%
採光景觀	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%	普通	0%	普通	0%	普通	0%	普通	0%
產品適宜性	廠辦	廠辦	0%	廠辦	0%	廠辦	0%	廠辦	0%	廠辦	0%	廠辦	0%	廠辦	0%
樓層位置	1~8F+B1F	1~4F+B1F	-1%	1~2F+B1F	-6%	1~4F+B1F	-1%								
公共設施狀況	稍優 中	稍優 中	0%	稍優 中	0%	稍優 中	0%	稍優 中	0%	稍優 中	0%	稍優 中	0%	稍優 中	0%
附屬建物狀況	稍優 中	稍優 中	0%	稍優 中	0%	稍優 中	0%	稍優 中	0%	稍優 中	0%	稍優 中	0%	稍優 中	0%
管理狀況	稍優 中	稍優 中	0%	稍優 中	0%	稍優 中	0%	稍優 中	0%	稍優 中	0%	稍優 中	0%	稍優 中	0%
格局	稍優 中	稍優 中	0%	稍優 中	0%	稍優 中	0%	稍優 中	0%	稍優 中	0%	稍優 中	0%	稍優 中	0%
樓高	稍優 中	稍優 中	0%	稍優 中	0%	稍優 中	0%	稍優 中	0%	稍優 中	0%	稍優 中	0%	稍優 中	0%
調整率小計			0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%
道路寬度	約 15M~8M	約 15M	0.8%	約 20M	0.3%	約 12M	1.1%								
道路鋪裝	柏油	柏油	0%	柏油	0%	柏油	0%	柏油	0%	柏油	0%	柏油	0%	柏油	0%
道路種類	次要道路	次要道路	0%	主要道路	0%	主要道路	-7%	主要道路	-7.7%	主要道路	-7.7%	主要道路	-6.1%	主要道路	0%
調整率小計			0.8%		0.8%		0.8%		0.8%		0.8%		0.8%		0.8%
接近日眾運輸系統	僵 中	僵 中	0%	僵 中	0%	僵 中	0%	僵 中	0%	僵 中	0%	僵 中	0%	僵 中	0%
接近交誋道之程度	僵 中	僵 中	0%	僵 中	0%	僵 中	0%	僵 中	0%	僵 中	0%	僵 中	0%	僵 中	0%
產業密集之程度	僵 中	僵 中	0%	僵 中	0%	僵 中	0%	僵 中	0%	僵 中	0%	僵 中	0%	僵 中	0%
接近日服務設施程度	僵 中	僵 中	0%	僵 中	0%	僵 中	0%	僵 中	0%	僵 中	0%	僵 中	0%	僵 中	0%
調整率小計			0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%
公用設施之完整性	僵 中	僵 中	0%	僵 中	0%	僵 中	0%	僵 中	0%	僵 中	0%	僵 中	0%	僵 中	0%
環境 緊急或侵擾設施有無	鄰近國道 1 號	鄰近國道 1 號	0%	無	無	無	-2%								
設施影響	無	無	0%	無	0%	無	0%	無	0%	無	0%	無	0%	無	0%
調整率小計			0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%
個別因素調整百分比率			0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%

4.勘估標的與比較標的總調整率表：

項 目	比較標的 7	比較標的 8	比較標的 9
價格型態	成交價格	成交價格	成交價格
交易價格(元/坪)	319,512	348,783	261,760
情況因素	100.0%	100.0%	100.0%
調整百分率			
價格日期 調整百分率	105.1%	103.7%	115.3%
區域因素 調整百分率	100.0%	100.0%	100.0%
個別因素 調整百分率	98.1%	89.6%	95.0%
總調整百分率	103.1%	92.9%	109.5%
試算價格(元/坪)	329,417	324,019	286,627
差異因素絕對值	19.2%	25.3%	30.3%
比較標的加權數	40%	30%	30%
加權數計算後金額 (元/坪)	131,767	97,206	85,988
最後推定比較價格(元/ 坪)(四捨五入至千位數)		315,000	

說明：價格日期修正係依據「信義房屋指數」並考量勘估標的產  
品特性加以調整修正。

5.比較價格結論：

依不動產估價技術規則第 26 條規定，經比較調整之比較標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當者，方得作為決定比較價格之基礎。另第 27 條規定，不動產估價師應採用三件以上，經前條檢討後之比較價格的試算價格，考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。在考量上述三個比較標的與勘估標的在情況因素、價格日期因素、區域因素及個別因素調整之幅度，決定賦予比較標的 7 權重 40%，比較標的 8 權重 30% 及比較標的 9 權重 30%，求得勘估標的之比較價格每坪為 NT\$314,961.-，四捨五入至千位數後取 NT\$315,000.- (坪) 為勘估標的之比較價格。

#### 6.求取勘估標的核算租金：

以前述求得勘估標的之市場價格為基礎，乘上租金收益率，再加上必要之各項經費，由此求得勘估標的之核算租金每月每坪為 NT\$660.-，計算如下：

(1)不動產市場價格：NT\$19,976,985,000.-

$315,000(\text{元/坪}) \times 63,419.00(\text{坪}) = 19,976,985,000(\text{元})$

(2)決定租金收益率：

經本事務所訪查當地類似產品，相關資料如下：

A.合理租金水準為 570 元/坪/月~750 元/坪/月。

B.空置率及裝修折減損失約為總收入的 2.0%~5.0%。

C.總費用率約為總收入的 23.0%~26.0%。

D.合理房價水準約為 260,000 元/坪~350,000 元/坪。

E.推估類似不動產合理折舊前租金收益率為 1.90%~1.81%。

F.以屋齡 0 年~30 年類似產品，殘餘價格 10%，推估建物折舊提存率為 1.80%~3.91%，勘估標的建物價值比率約為 22.82%~39.30%，應扣除折舊提存率為 0.71%~0.90%。

G.推估類似不動產扣除折舊提存率後合理租金收益率為 0.91%~1.19%。

H.考慮流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較，決定本次勘估標的扣除折舊提存率後租金收益化率為 1.05%。

I.以勘估標的價格日期當時為屋齡為 0.0 年，殘餘價格率 10%，推估建物折舊提存率為 1.80%，建物價值比率約為 39.30%，應加計折舊提存率 0.71%，決定本次勘估標的租金收益率為 1.76%。

#### (3)推算維持租賃必要費用：

為不動產所有權人持有該出租不動產所需負擔之各項費用及損失，應包含在租金內，估計包括下列六項：

A.稅捐負擔：

a.地價稅：以 1% 計算稅額。

$$= \text{地價總額} \times \text{基地面積} \times \text{比例} \times \text{稅率}$$

$$= 142,184,160 \times 74\% \times 1\%$$

$$= 1,052,163(\text{元})$$

b.房屋稅：依新竹縣房屋標準單價計算房屋評定現值，以房屋標準單價×面積×(1-折舊率×折舊年數)×街路等級調整率×稅率

$$= 3,140 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 209,649.59 \text{ m}^2 \times (1 - 1\% \times 0.0) \times 10.7\% \times 3\%$$

$$= 21,131,420(\text{元})$$

C.管理費：依年租金總額 1.0% 計算。

$$= 500,505,861 \times 1.0\%$$

$$= 5,005,059(\text{元})$$

D.維修費：以建物重建成本價格 0.2% 計算。

$$= 7,705,408,500 \times 0.2\%$$

$$= 15,410,817(\text{元})$$

E.重置提撥費：以建物重建成本價格 1.0% 計算。

$$= 7,705,408,500 \times 1.0\%$$

$$= 77,054,085(\text{元})$$

F.閒置損失：以年租金總額 4.13%計算。

$$\begin{aligned} &= 500,505,861 \times 4.13\% \\ &= 20,670,892(\text{元}) \end{aligned}$$

註 1：依營地處辦出租情況，以平均租期為 5 年，招租期為 4 個月，50%租戶換租進行計算，空置比率為  $3.33\% (\frac{1}{4} \times 60 \times 50\%)$ 。以平均租期 5 年，裝修期 1 個月，50%租戶換租之條件推估裝修抵減損失為  $0.8\% (\frac{1}{60} \times 50\% = 0.83\%)$ ，合計閒置損失比率為 4.13%。

G.閒置損失及各項費用總額：

$$\begin{aligned} &= \text{稅捐} + \text{管理費} + \text{維修費} + \text{保險費} + \text{重置提撥費} + \text{閒置損失} \\ &= 1,052,163 + 21,131,420 + 5,005,059 + 15,410,817 + 8,586,489 \\ &\quad + 77,054,085 + 20,670,892 = 148,910,925(\text{元}) \end{aligned}$$

(4)計算勘估標的積算租金：

A.計算一年總收益：

$$\begin{aligned} &= (\text{市場價格} \times \text{租金收益率}) + \text{閒置損失及必要費用} \\ &= 19,976,985,000 \times 1.76\% + 148,910,925 \\ &= 500,505,861(\text{元}) \end{aligned}$$

B.計算月租金：

$$\begin{aligned} &= \text{一年總收益} \div (12 + 2 \times 1.70\%) \div \text{面積} \\ &= 500,505,861 \div 12 \cdot 034 \div 63,419.00 \\ &\quad \div 660(\text{元}/\text{坪}/\text{月}) \end{aligned}$$

註 2：一年總收益 = (月租金  $\times$  12 + 月租金  $\times$  2  $\times$  利率)。

註 3：押金以 2 個月月租金計算，年利率以 1.70% 計算。

四、價格決定：

(一)求取勘估標的評估月租金：

經上述價格估算結果，採用比較法推算勘估標的之比較月租金每坪為 NT\$630.-，採用積算法推算勘估標的之積算月租金每坪為 NT\$660.-。最後考慮市場現況、各估價方法之適用性及估價目的等情況，採加權平均分別賦予比較租金 50%權重，積算租金 50%權重並將捨位數以下四捨五入，計算求得勘估標的之評估月租金每坪為 NT\$650.-，詳如下表所示：

項目	試算月租金 (元/坪)	加權數	評估月租金 (元/坪)
比較租金	630	50%	
積算租金	660	50%	650

另加計依委託者提供之冷凍設備租金，即可求得勘估標的 A1 棟常溫倉儲含冷凍設備之評估月租金每坪為 NT\$705.-；A2 棟(低溫倉儲)含冷凍設備之評估月租金每坪為 NT\$920.-。

A1 棟：650(元/坪/月) + 55(元/坪/月) = 705(元/坪/月)

A2 棟：650(元/坪/月) + 270(元/坪/月) = 920(元/坪/月)

另汽車停車位之評估月租金，經上述價格試算結果，求得之比較月租金每個為 NT\$1,520.-，考量經查實價登錄中，車位之建物面積、土地持分相差極為懸殊，但價格卻鮮少差異，採積算法評估易與市場價格產生極大誤差，故本案僅採用比較法評估，即汽車停車位之評估月租金每個為 NT\$1,520.-。

另機車停車位之評估月租金，則以汽車停車位評估月租金為基準，考量個別條件之差異進行修正，以決定本案機車停車位評估月租金每個為 NT\$110.-。

1,520(元/個/月)×7%≈110(元/個/月)

### (二)求取勘估標的評估月租金總額：

將上述勘估標的各棟評估月租金乘以各棟評估面積及停車位評估月租金乘以車位數並予以加總，即可求出勘估標的評估月租金總額為 NT\$49,938,565.-，價格明細詳如下表：

棟別	面積(坪及車位數(個))	評估月租金	
		(元/坪)(元/個)	(元)
A1 棟(常溫倉儲)	42,953.00	705	30,281,865
A2 棟(低溫倉儲)	20,466.00	920	18,328,720
汽車停車位	511	1,520	776,720
機車停車位	466	110	51,260
合計	--	--	49,938,565

### (三)勘估標的不動產使用權資產價值推估：

依「不動產價值技術規則」第 31 條規定，折現現金流量分析，指勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法。折現現金流量分析，得適用於以投資為目的之不動產投資評估。依「不動產價值技術規則」第 32 條規定，折現現金流量分析之計算公式如下：

$$P = \sum_{k=1}^n CF_k \div (1 + Y)^k + P_n \cdot \div (1 + Y)^n$$

其中：

P：收益價格

CF<sub>k</sub>：各期淨收益

Y：折現率

n'：折現現金流量分析期間

k：各期

1. 本案依委託者提供之租賃條件，租期 20 年，12 個月的裝修期間免租期，第 1~5 年租金相同，第 6 年租金調漲 3%，第 6~10 年租金相同，第 11 年租金調漲 3%，第 11~15 年租金相同，第 16 年租金調漲 3%，第 16~20 年租金相同，押金第 1~10 年為第 1 年 6 個月租金，第 11~20 年為第 11 年 3 個月租金，房屋稅及地價稅由出租人負擔，在租賃期間屆滿時不續約為前提，推算勘估標的之不動產使用權資產價值。計算過程如下：
- (1)租金支出：依市場租金做為計算基礎。
- (2)決定年折現率：依委託者提供之租金年折現率為 0.72%，押金年折現率為 1.70%。

### 2. 勘估標的不動產使用權資產價值推估如下：

Period	不動產使用權資產價值	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5
項目		299,631,390	149,447,085	149,447,085	159,262,780	159,262,780
支出		5,093,734	5,093,734	5,093,734	5,093,734	5,093,734
租金						
利息						
淨支出		304,725,124	154,540,819	145,540,819	160,435,614	160,435,614
現金流量		304,725,124	154,540,819	145,540,819	160,435,614	160,435,614
淨現值	11,135,553,158	303,567,095	149,561,244	146,300,424	1589,164,404	1584,907,189

**五、價格結論：**

本報告書依委託者提供之資料，租賃價格採用比較法及精算法等2種估價方法進行評估；不動產使用權資產價值採用折現現金流量分析法1種估價方法進行評估，經由上述推估過程，得出本案勘估標準的評估結果如下：

(一)評估月租金總額(未稅)：NT\$49,938,565.-

價格明細詳如下表：

價格明細詳如下表：		棟別	面積(坪)及車位數(個)	評估月租金 (元/坪)(元/個)	(元)
A1 棟(常溫倉儲)		42,253.00		705	30,281,865
A2 棟(低溫倉儲)		20,466.00		920	18,828,720
汽車停車位		511		1,520	776,720
機車停車位		466		110	51,260
合計		--		--	49,938,565

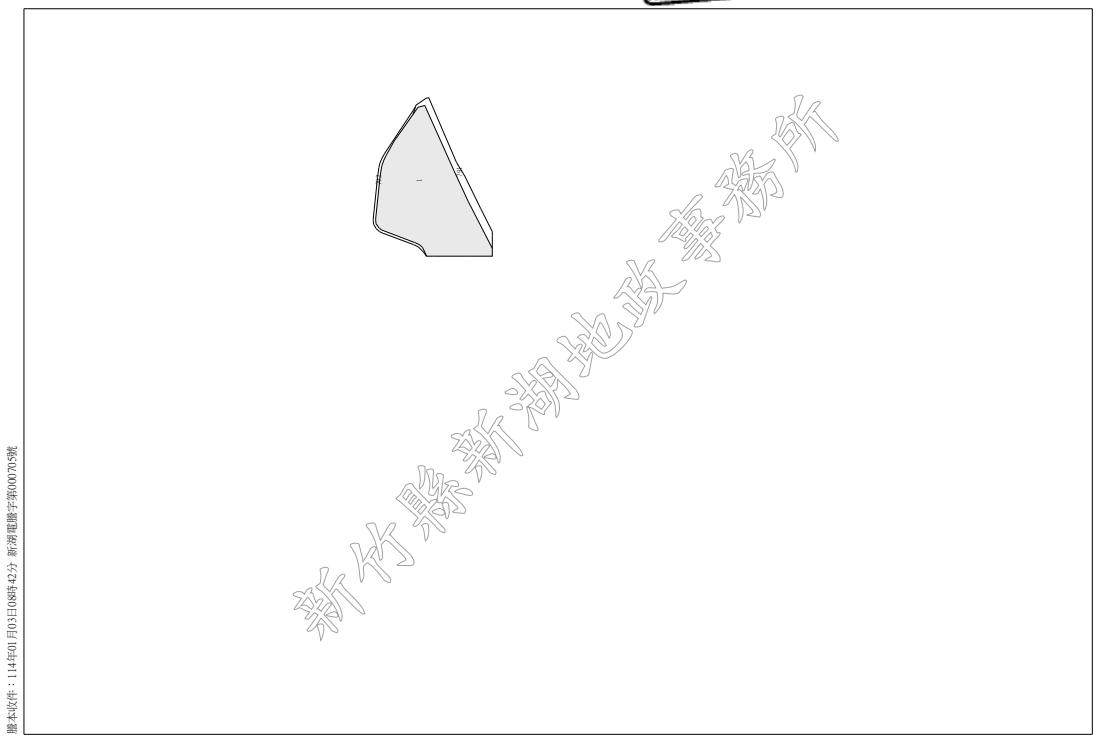
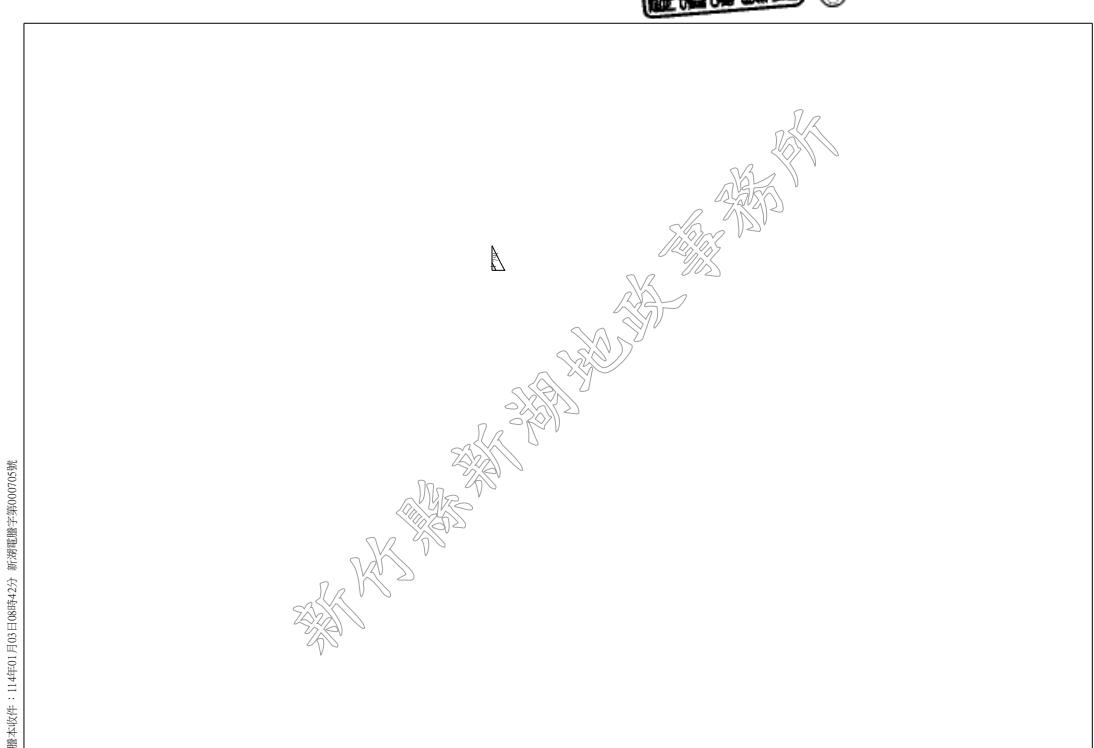
(二)不動產使用權資產價值(未稅)：NT\$11,135,553,158.-

Period	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11
項目						
支出	617,240,663	617,240,663	617,240,663	617,240,663	617,240,663	617,240,663
租金	5,093,734	5,093,734	5,093,734	5,093,734	5,093,734	5,093,734
押金	2,701,971	2,701,971	2,701,971	2,701,971	2,701,971	2,701,971
淨支出	622,334,397	622,334,397	622,334,397	622,334,397	622,334,397	622,334,397
現金流量	622,334,397	622,334,397	622,334,397	622,334,397	622,334,397	622,334,397
淨現值	597,963,490	597,963,490	589,357,884	589,357,884	585,102,259	580,877,763

Period	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15	Year 16	Year 17
項目						
支出	635,757,883	635,757,883	635,757,883	635,757,883	635,757,883	635,757,883
租金	2,701,971	2,701,971	2,701,971	2,701,971	2,701,971	2,701,971
押金	2,701,971	2,701,971	2,701,971	2,701,971	2,701,971	2,701,971
淨支出	638,459,854	638,459,854	638,459,854	638,459,854	638,459,854	638,459,854
現金流量	638,459,854	638,459,854	638,459,854	638,459,854	638,459,854	638,459,854
淨現值	587,618,310	587,396,587	579,205,394	575,044,511	587,979,227,583	756,310

Period	Year 18	Year 19	Year 20
項目			
支出	654,830,619	654,830,619	654,830,619
租金	2,701,971	2,701,971	2,701,971
淨支出	657,532,590	657,532,590	657,532,590
現金流量	657,532,590	657,532,590	657,532,590
淨現值	570,563,891	575,401,775	571,269,732





原本件：114年01月03日08時42分 新測電子字號000705號

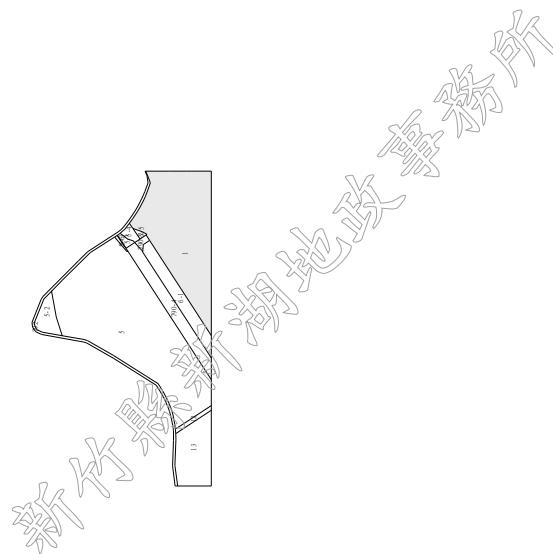
原本件：114年01月03日08時42分 新測電子字號000705號

第3項・共6頁圖號號31

比例尺：1/5000 原比例尺：1/1000

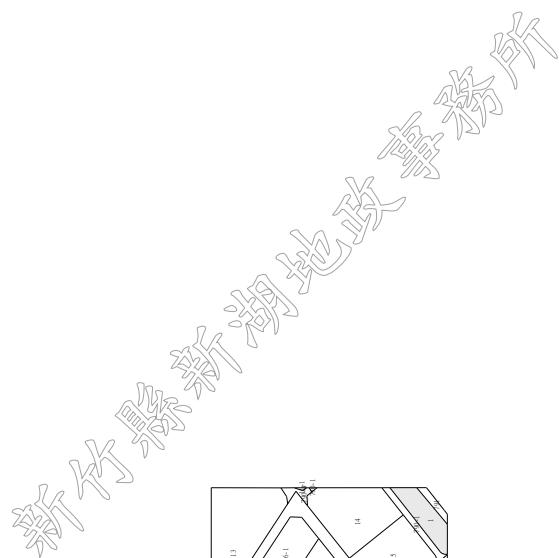
第4頁・共6頁圖號號41

比例尺：1/5000 原比例尺：1/1000



版本文件：114年01月03日08時42分 新測電子字號000705號

版本文件：114年01月03日08時42分 新測電子字號000705號

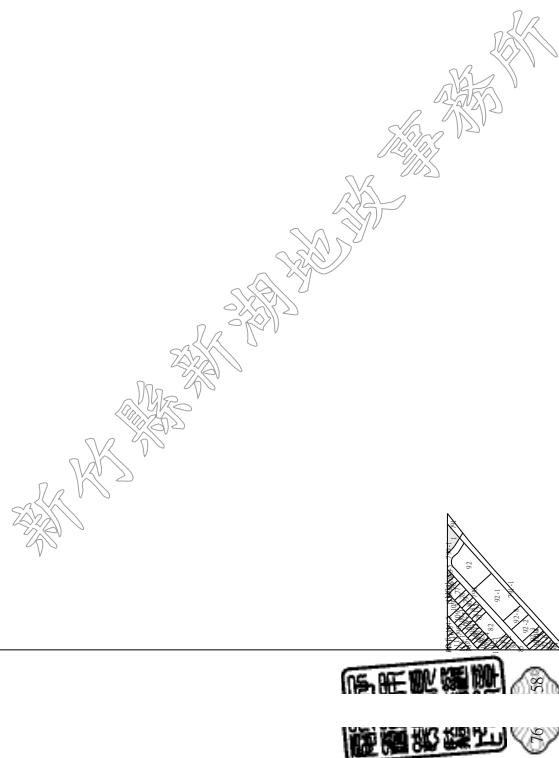


比例尺：1/5000 原比例尺：1/10000

第3頁，共6頁總面積61

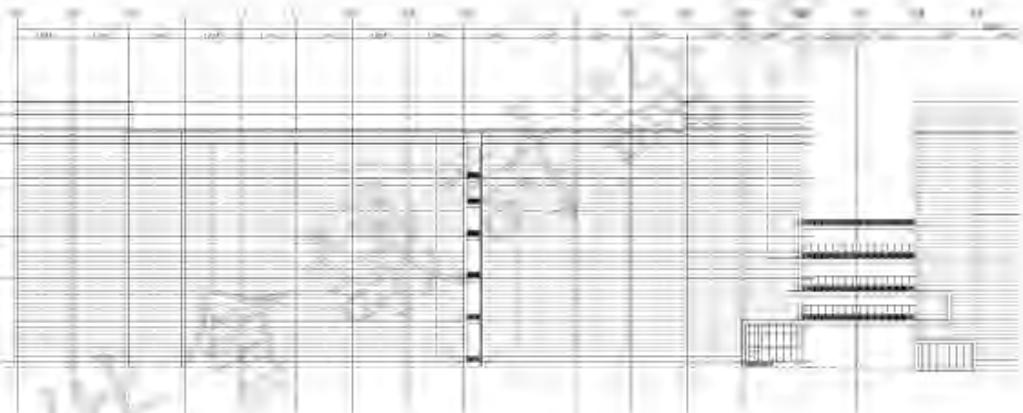
第6頁，共6頁總面積71

比例尺：1/5000 原比例尺：1/10000

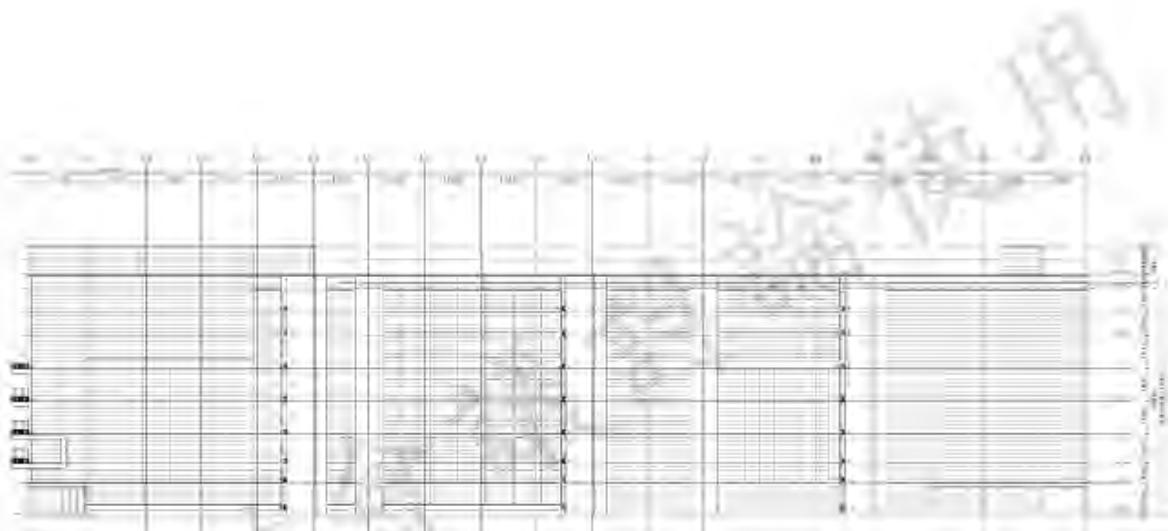


比例尺：1/5000 原比例尺：1/10000

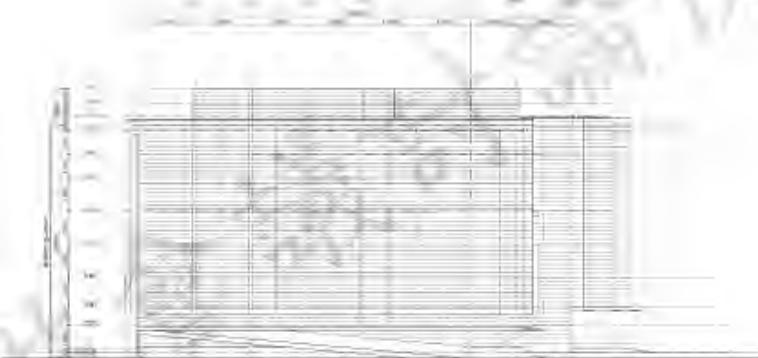
比例尺：1/5000 原比例尺：1/10000



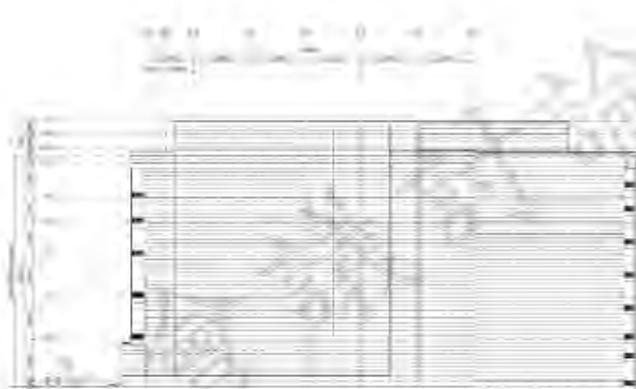
A1-A2棟北向立面圖-1 S:1/600



A1-A2棟北向立面圖-2 S:1/600



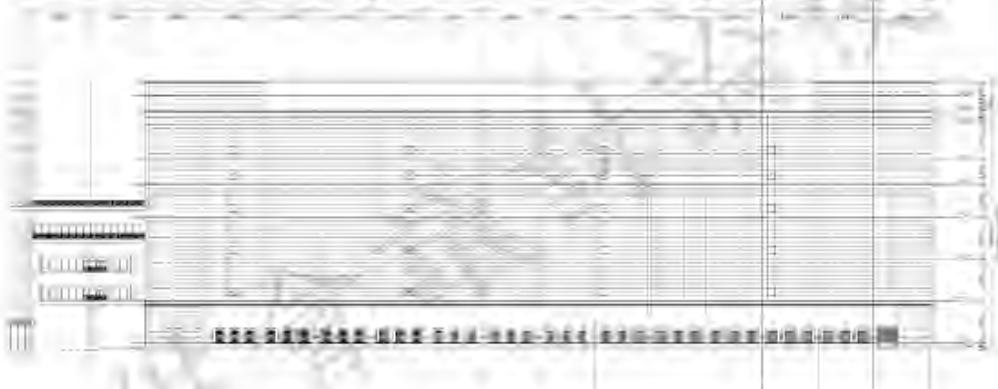
A1-A2棟西向立面圖S:1/600



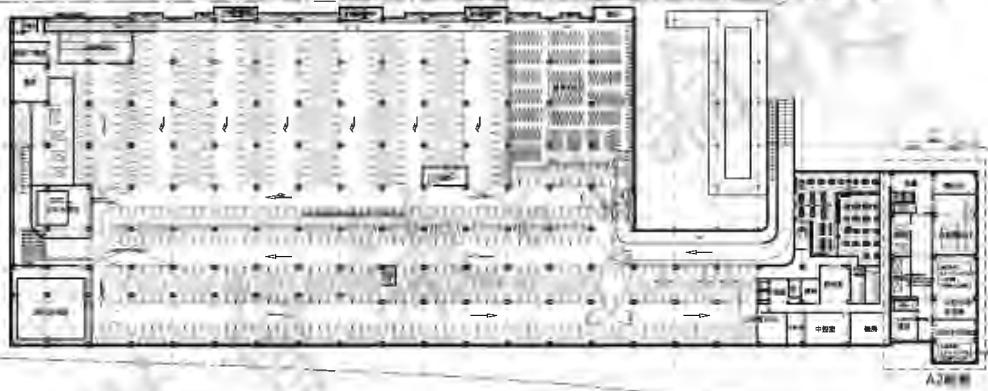
A1-A2棟東向立面圖S:1/600



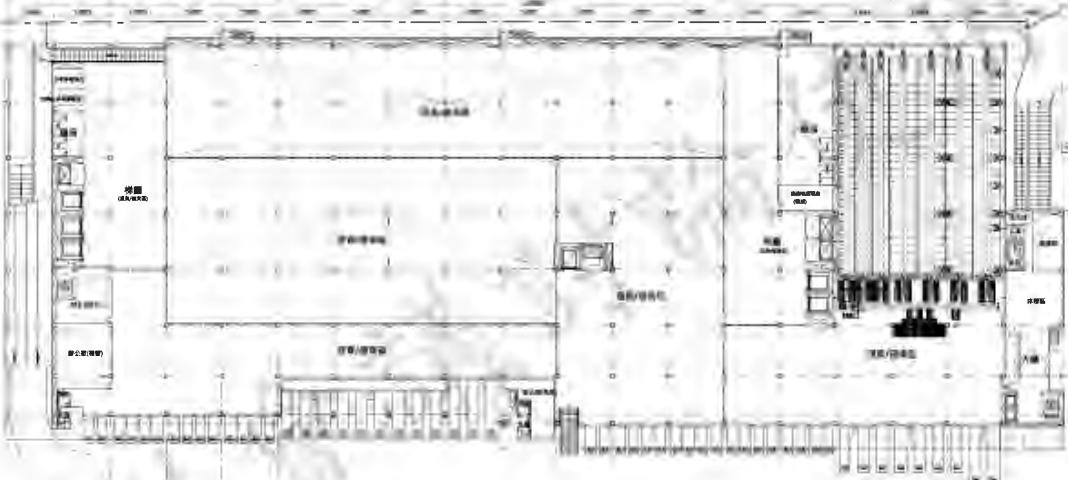
A1-A2棟南向立面圖-1 S:1/600



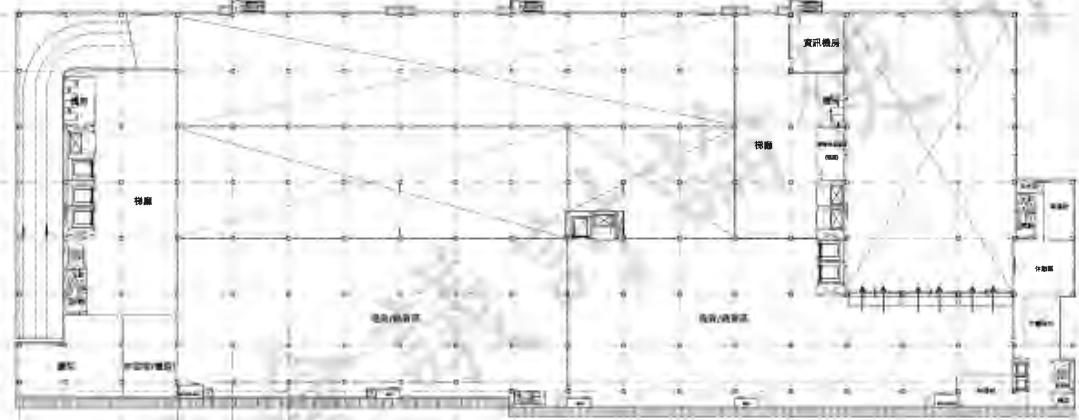
A1-A2棟南向立面圖-2 S:1/600



樓地板面積：20161.37m<sup>2</sup> 約6099坪  
A1常溫棟B1層平面圖S:1/800

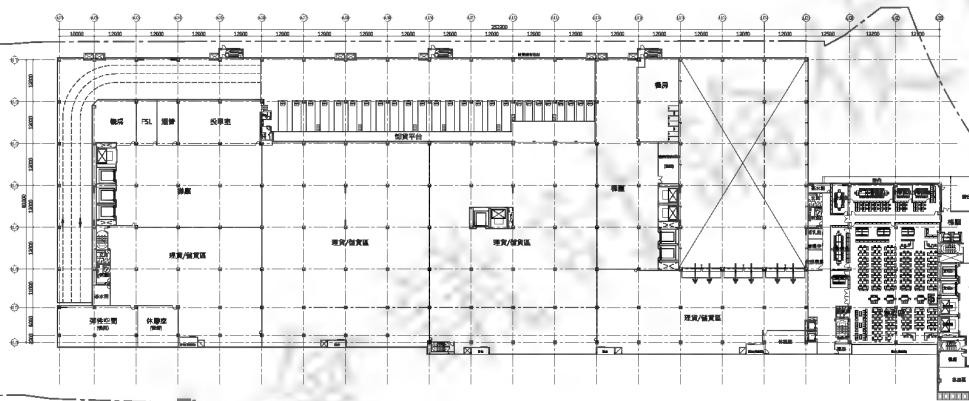


樓地板面積：約19456m<sup>2</sup> 約5888坪  
A1常溫棟一層平面圖S:1/600



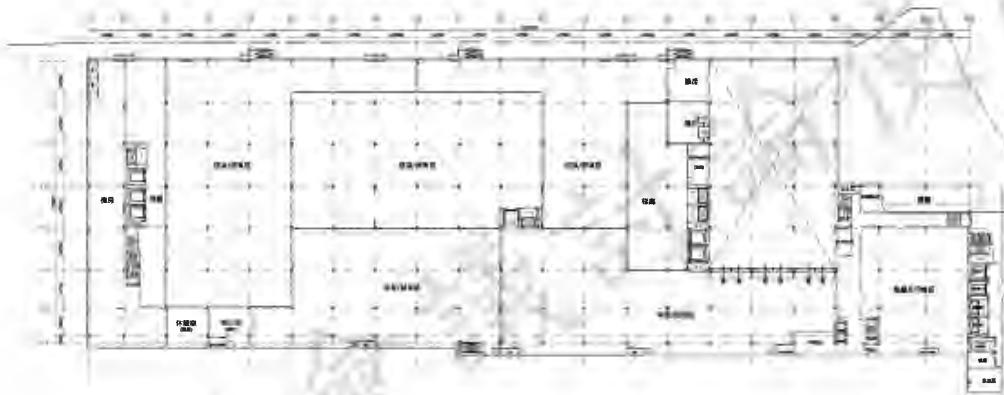
樓地板面積：約9697.18m<sup>2</sup> 約2933坪

A1常溫棟二層平面圖S:1/600



樓地板面積：約17731.48m<sup>2</sup> 約5364坪

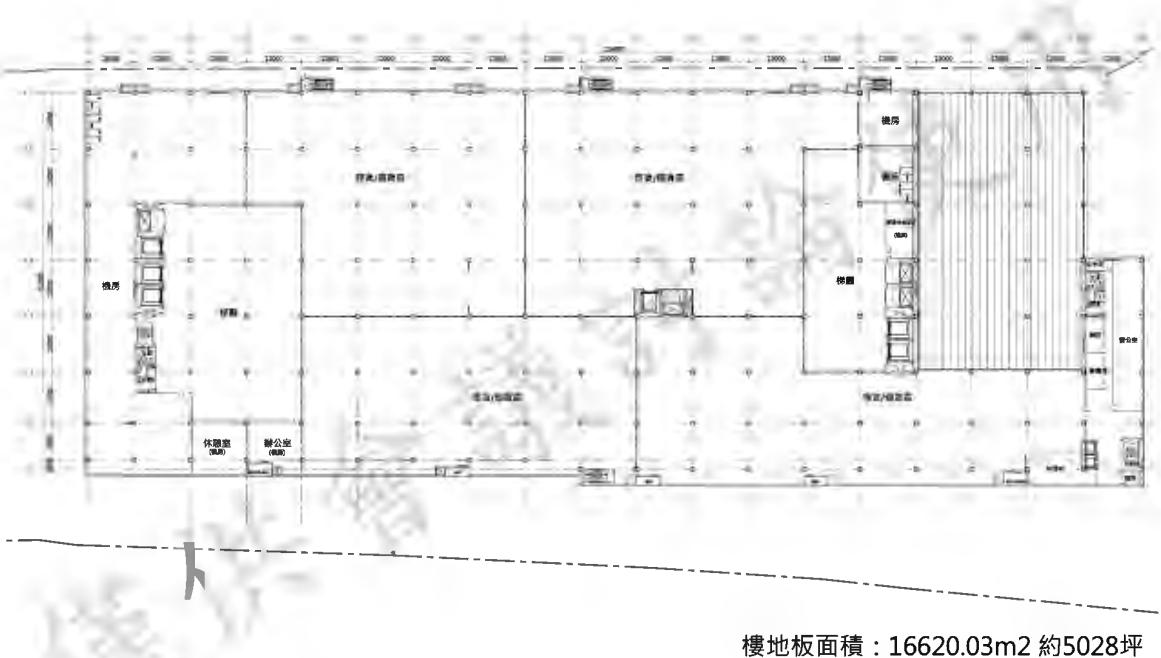
A1常溫棟三層平面圖S:1/800



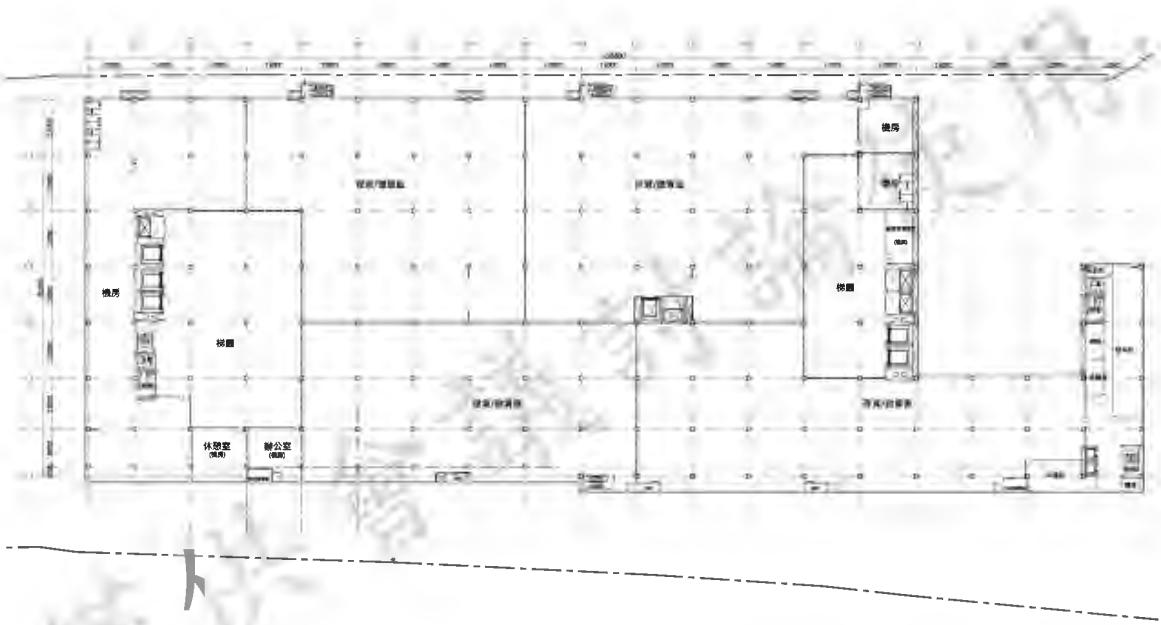
樓地板面積：約17525.34m<sup>2</sup> 約5301.42坪  
A1常溫棟四層平面圖S:1/800



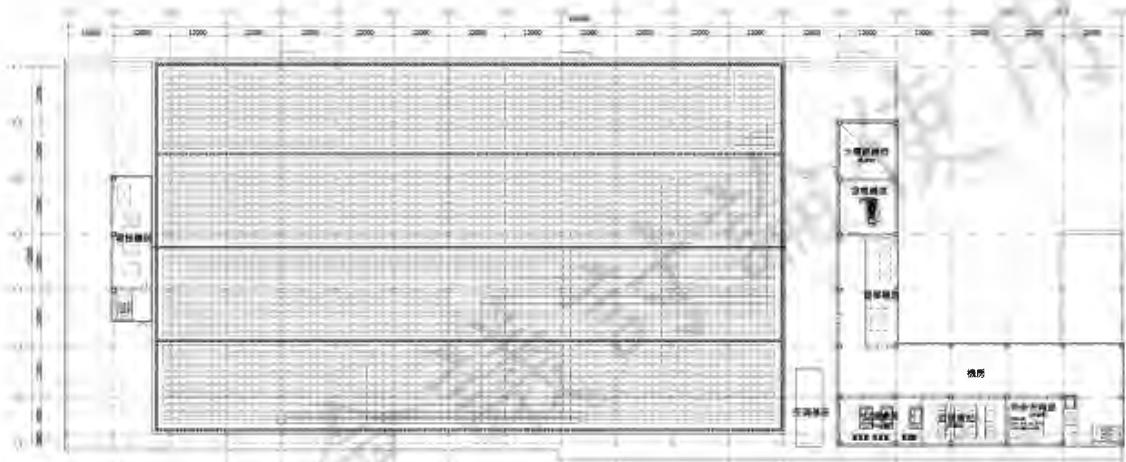
樓地板面積：17355.55m<sup>2</sup> 約5250.05坪  
A1常溫棟標準層(五層)平面圖S:1/800



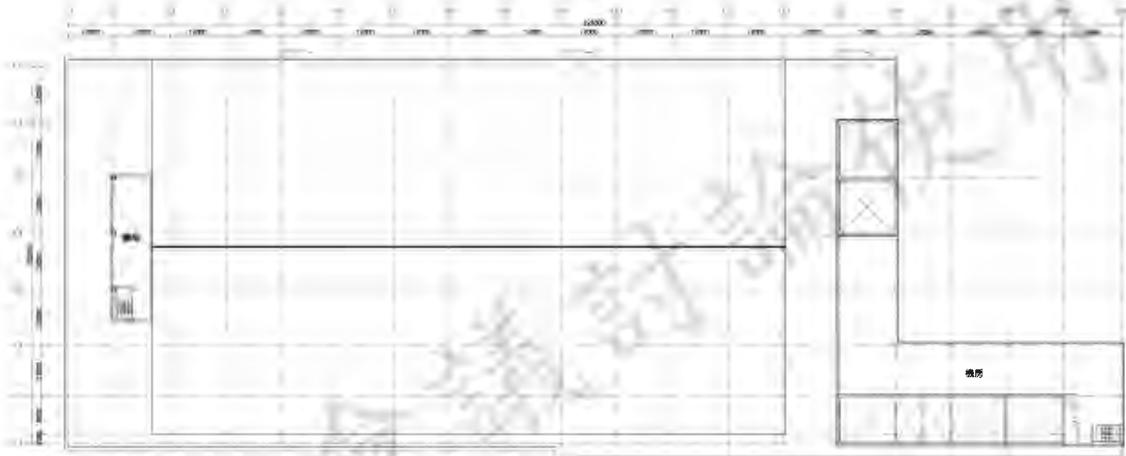
樓地板面積：16620.03m<sup>2</sup> 約5028坪  
A1常溫棟標準層(六層)平面圖S:1/600



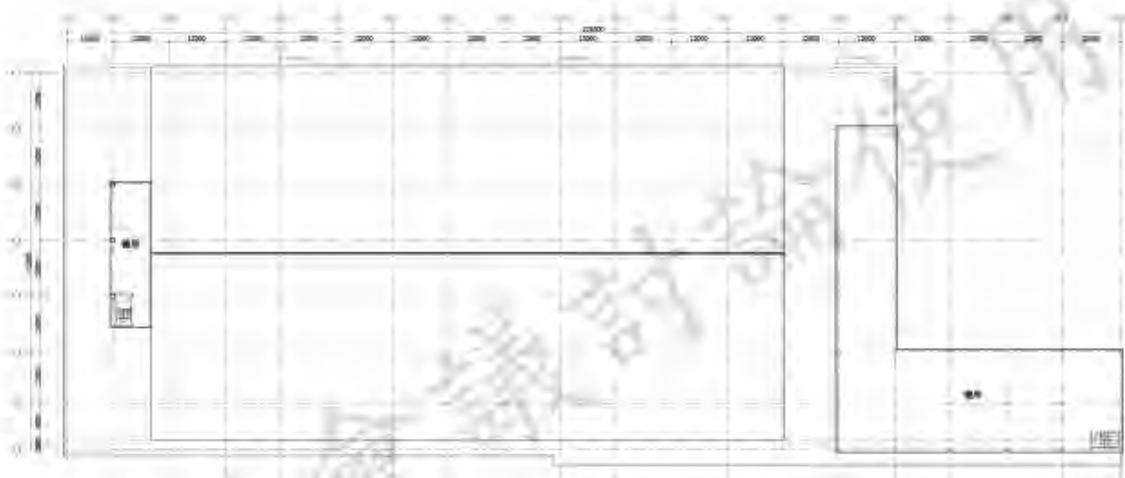
樓地板面積：16620.03m<sup>2</sup> 約5028坪  
A1常溫棟標準層(七到八層)平面圖S:1/600



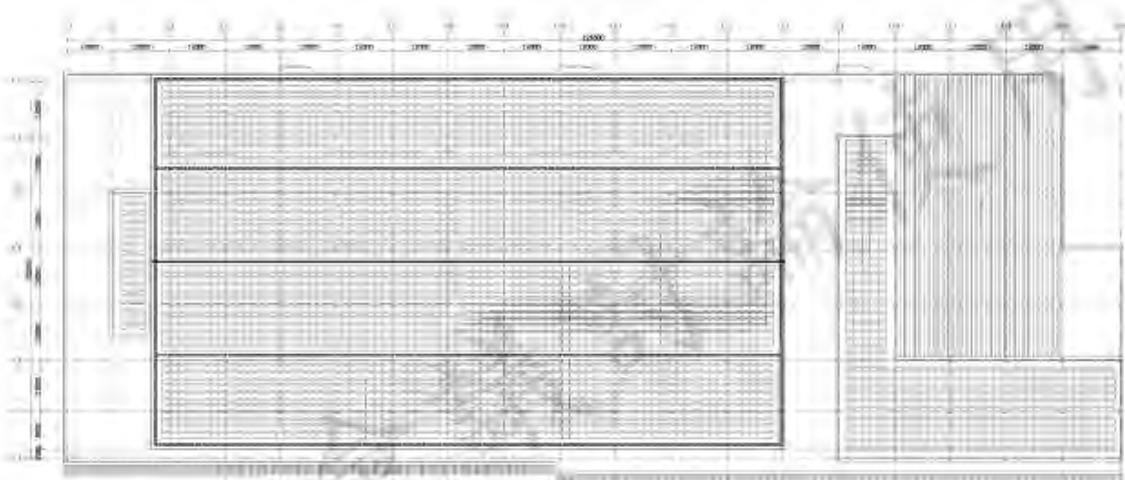
樓地板面積：約2256m<sup>2</sup> 約682坪  
A1常溫棟屋突一層平面圖S:1/600



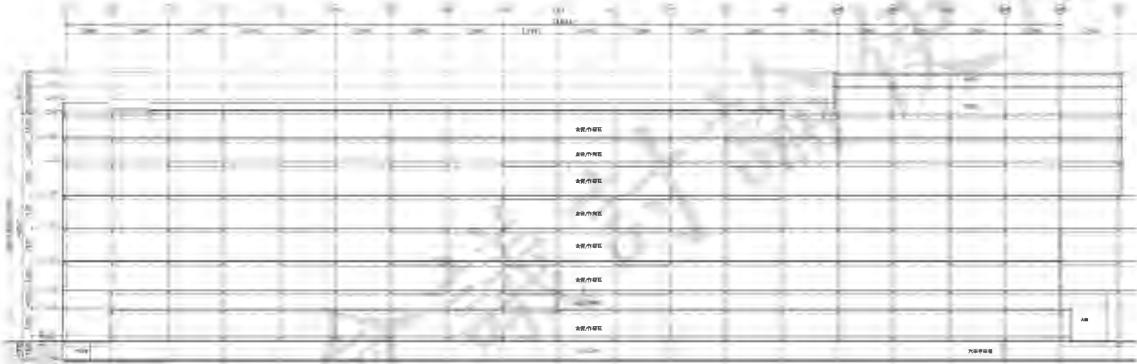
樓地板面積：約1360.11m<sup>2</sup> 約411坪  
A1常溫棟屋突二層平面圖S:1/600



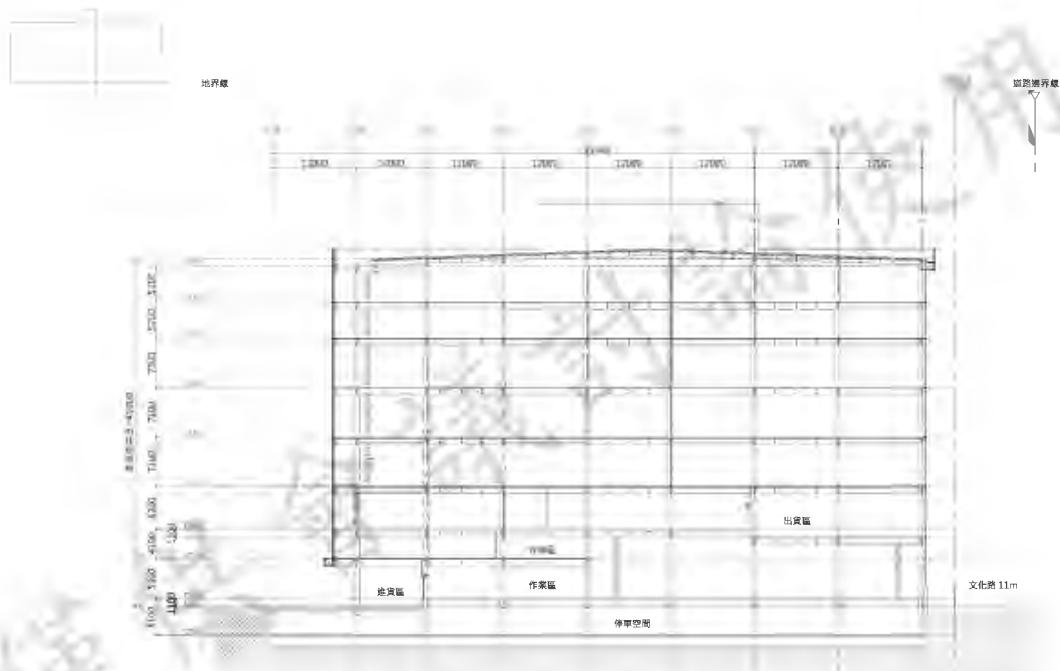
樓地板面積：約2256m<sup>2</sup> 約682坪  
A1常溫棟屋突三層平面圖S:1/600



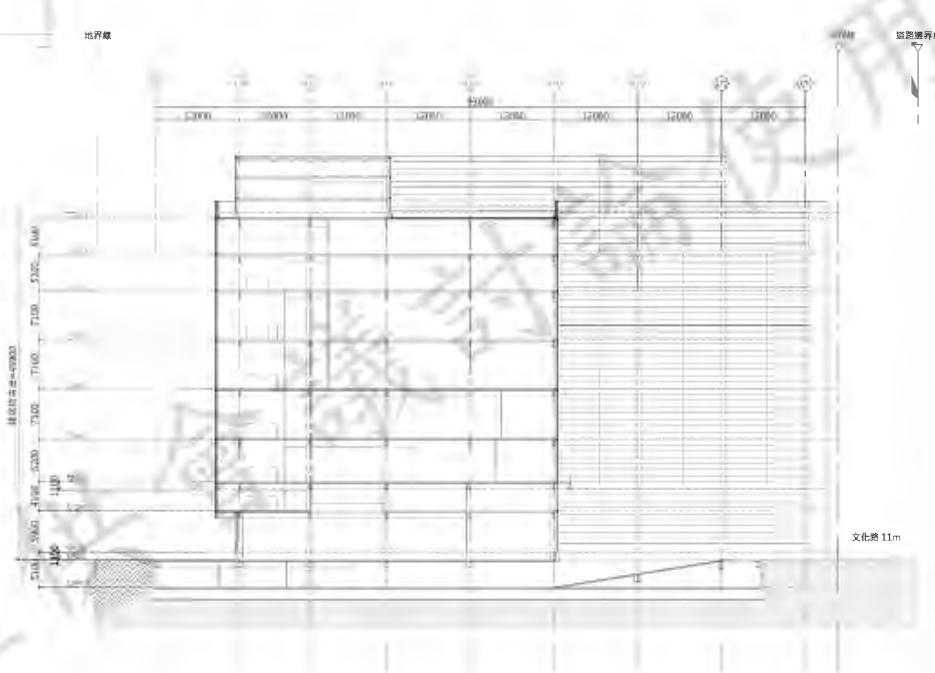
A1常溫棟屋頂層平面圖S:1/600



A1棟長向剖面圖S:1/600



A1棟短向剖面圖S:1/400

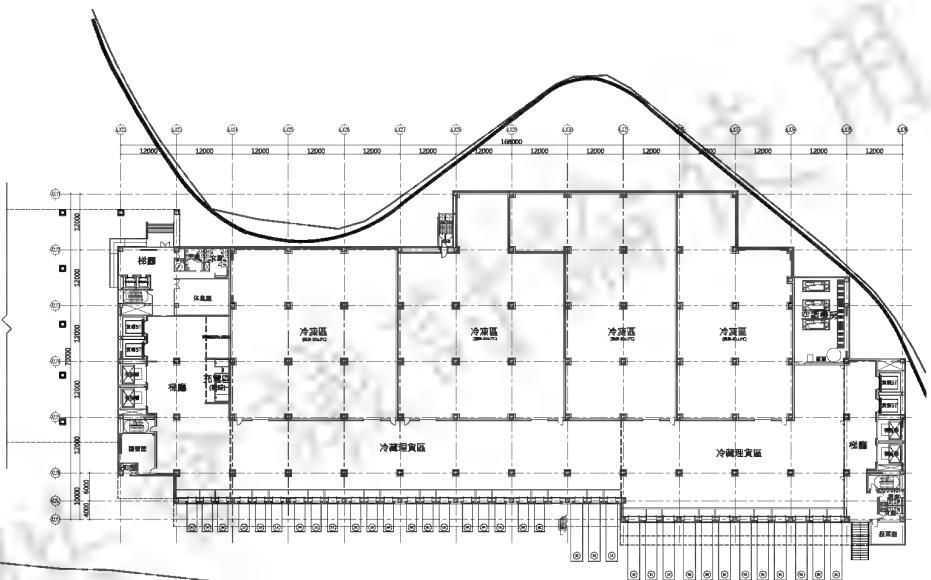


A1棟車道短向剖面圖S:1/400



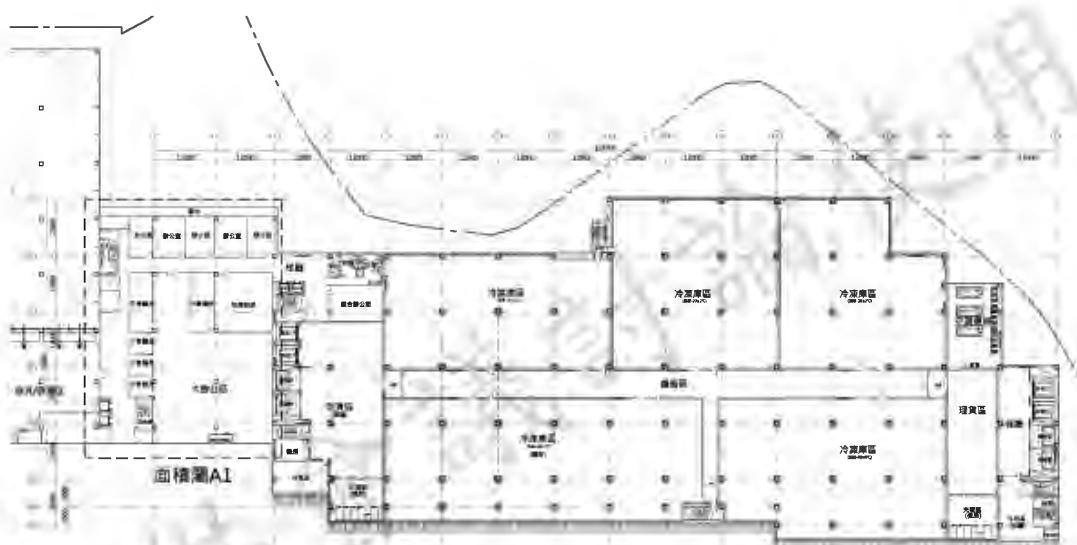
樓地板面積：約1311.01m<sup>2</sup> 約397坪

A2棟地下一層平面圖S:1/600



樓地板面積：約10743m<sup>2</sup> 約3250坪

A2棟一層平面圖S:1/600



樓地板面積：約10355.27m<sup>2</sup> 約3132坪

A2低溫棟二層平面圖S:1/600



樓地板面積：約10355.27m<sup>2</sup> 約3132坪

A2低溫棟三層平面圖S:1/600



樓地板面積：約10357.85m<sup>2</sup> 約3133坪

A2低溫棟四層平面圖S:1/600



樓地板面積：約10357.85m<sup>2</sup> 約3133坪

A2低溫棟五層平面圖S:1/600



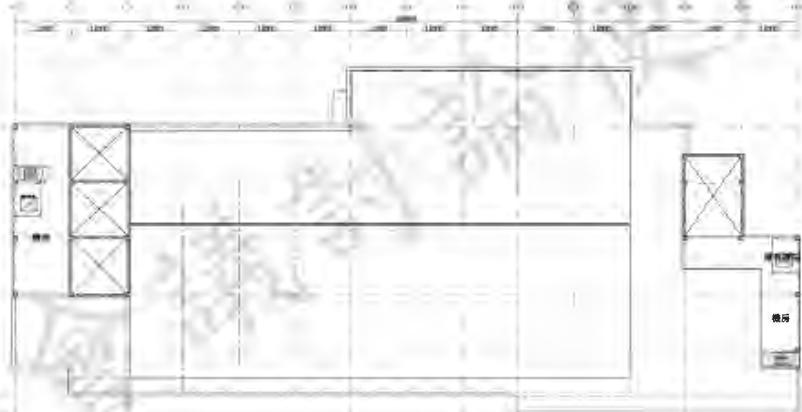
樓地板面積：約10357.85m<sup>2</sup> 約3133坪

A2低溫棟六層平面圖S:1/600



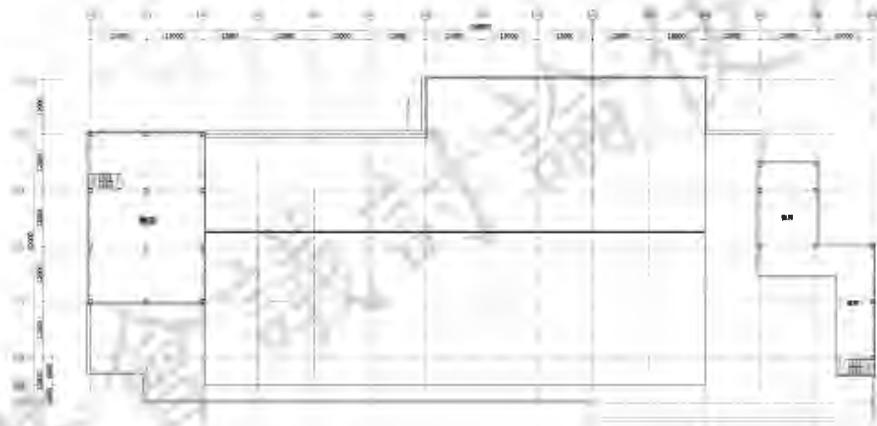
樓地板面積：約1511.48m<sup>2</sup> 約457坪

A2低溫棟屋突一層平面圖S:1/600



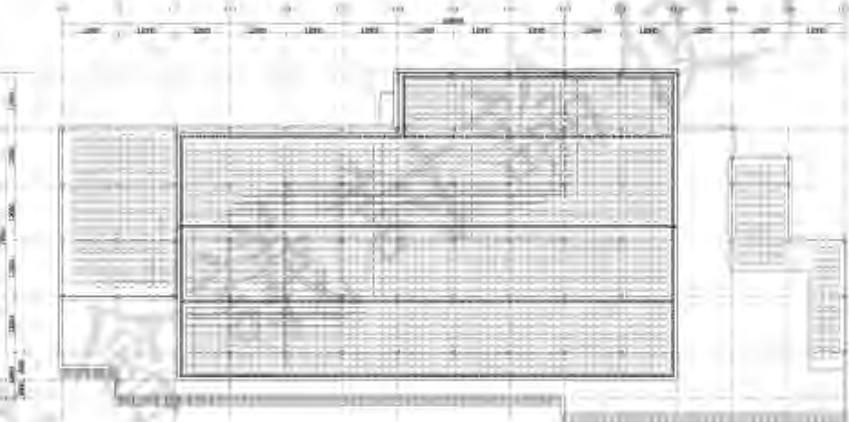
樓地板面積：約798.58m<sup>2</sup> 約241坪

A2低溫棟屋突二層平面圖S:1/600

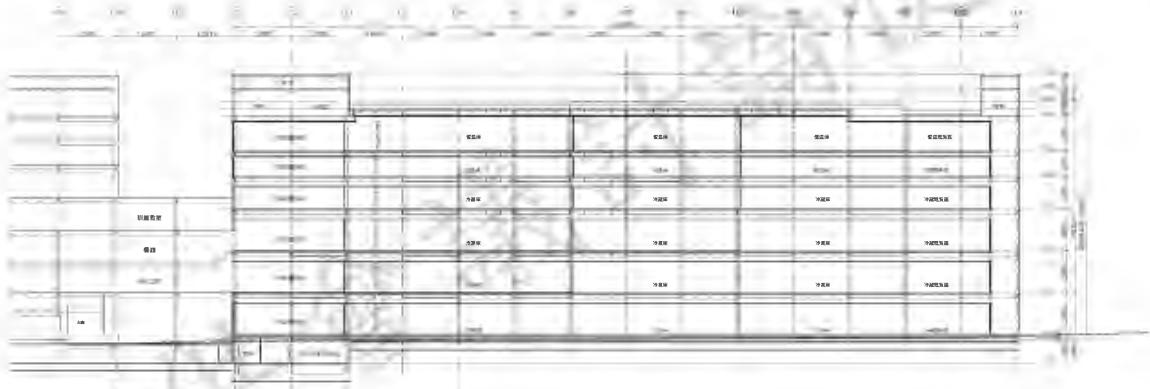


樓地板面積：約1511.48m<sup>2</sup> 約457坪

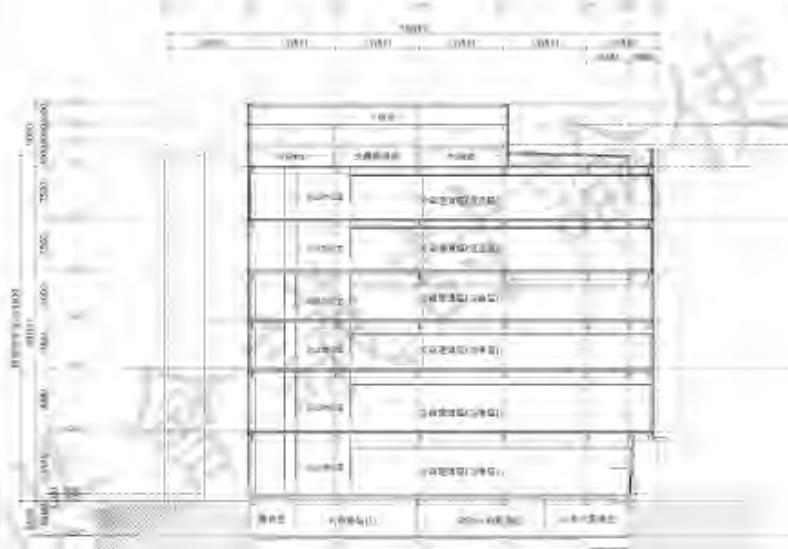
A2低溫棟屋突三層平面圖S:1/600



A2低溫棟屋頂層平面圖S:1/600

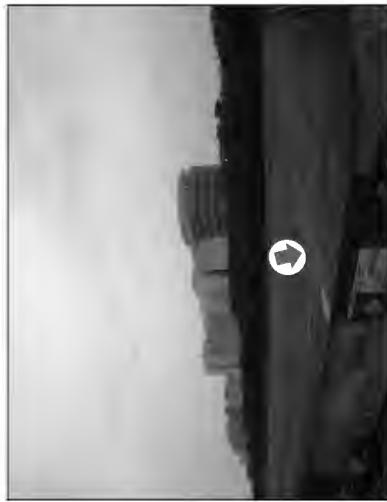


A2棟長向剖面圖S:1/600

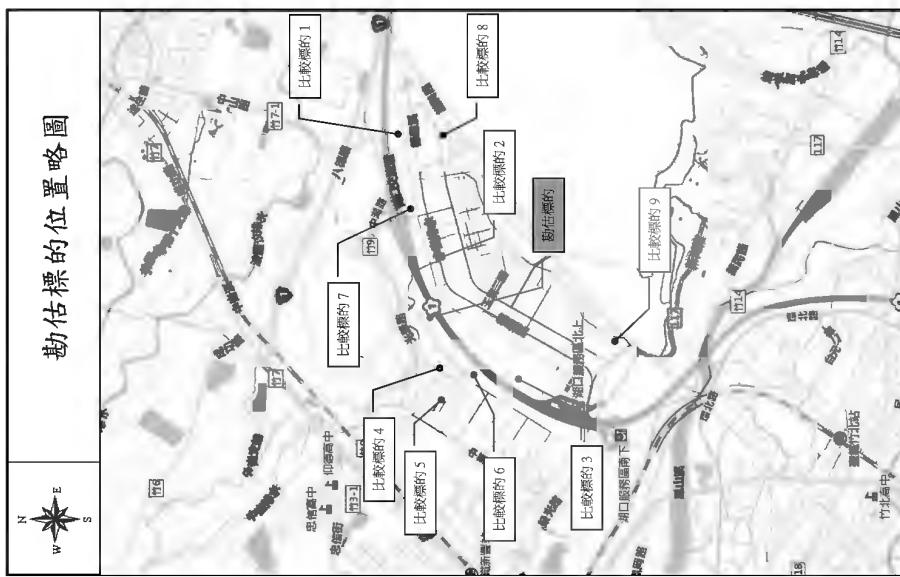


A2棟短向剖面圖S:1/400

現況照片  
CURRENT PHOTO



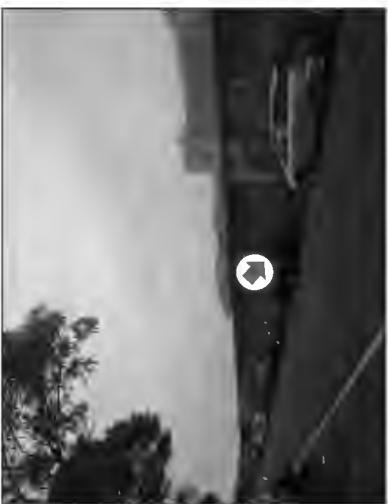
勘估基地外觀現況



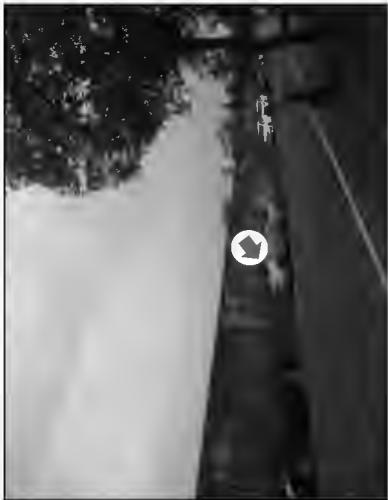
現況照片  
CURRENT PHOTO



勘估基地外觀現況



勘估基地外觀現況



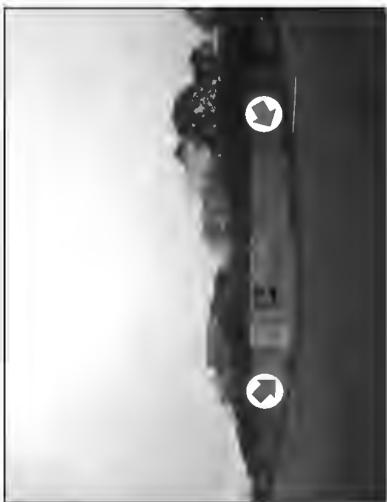
勘估基地外觀現況



勘估基地外觀現況



現況照片  
CURRENT PHOTO



勘估基地外觀現況

現況照片  
CURRENT PHOTO



勘估基地北側臨文化路外觀現況



勘估基地外觀現況



勘估基地北側臨文化路外觀現況

現況照片  
CURRENT PHOTO



勘估基地西側臨仁和路外觀現況

現況照片  
CURRENT PHOTO



勘估基地西側臨華興街外觀現況



勘估基地西側臨仁和路外觀現況



勘估基地西側臨華興街外觀現況



新北市公會			
<p>(114)新北市佔會證第 007 號          姓名：蔡坤杰          不動產估價師證書字號：          入會日期：民國 114 年 1 月          有效期限：自 民國 114 年 1 月 1 號起至 114 年 12 月 31 號止  <b>業經本會審查通過依法加入本會為會員特此證明</b>  <b>崔淮鎧</b>          理事長：          中華民國 114 年 1 月 1 日</p>			
<p>The Member Certificate  <b>The Real Estate Appraisers Society of New Taipei City</b>          Name: TSALKUN-CHEH          The Real Estate Appraiser Certificate: (33) 台內估字第 000172 號          The Real Estate Appraiser Practicing License: (9) 新北估字第 000069 號          Date of Initiation: 01/01/2025          Valid Period: From: 01/01/2025 To 12/31/2025</p>			
<p>This Certificate is for the above person to certify whose who is a member          of The Society approved according to rules of The Society.</p>			
director-general	Chairman of the Board	Date of Issuance	01/01/2025



## 日升不動產事務所函

新北市蘆洲區光明路 50 巷 45 號 3 樓  
 電話：(02)826-0541；傳真：(02)8682-3114

收文者：富邦媒體科技股份有限公司

(114)新北市估會證第 007 號

姓名：蔡坤杰

不動產估價師證書字號：

入會日期：民國 114 年 1 月

有效期限：自 民國 114 年 1 月 1 號起至 114 年 12 月 31 號止

業經本會審查通過依法加入本會為會員特此證明

理事長：

135

發文日期：中華民國 114 年 3 月 31 日  
 發文字號：日估字第 1140302 號

述列：述件  
 密等及解密條件：普通

主旨：針對新竹縣湖口鄉建興院鳳凰小段 1 地號上規劃新建廠房 A1、A2 等 2 樓  
 (含冷凍設備)，出具價格日期民國 114 年 3 月 17 日之價格意見。

說明：以原價格日期民國 114 年 1 月 8 日之鑑定報告為基準，考量至價格日期民國 114 年 3 月 17 日期間之租金指數、房價指數、營運指數、自有資金利

率及供資利率等均未有大幅度之變動情況，故評估結果並無變動，評估結

果如下：

(一)評估月租金總額(未稅)：NT\$49,938,565.-

價格明細詳如下表：

棟別	面積(坪及單位 數(間)	評估月租金	
		(元/坪)(元/間)	(元)
A1 棟(常溫倉儲)	42,953.00	705	30,281,865
A2 棚(低溫倉儲)	20,466.00	920	18,328,720
汽車停車位	511	1,520	776,720
機車停車位	466	110	51,260
合計	-	-	49,938,565

(二)不動產使用權資產價值(未稅)：NT\$11,135,553,158.-

估價師 蔡坤杰

## 附件七（四）



富邦媒體科技股份有限公司

KPMG

台北市10615信義路5段68號(台北101大樓)  
8F.,TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,  
Xinyi Road, Taipei City 10615, Taiwan (R.O.C.)

電 Tel + 886 2 8101 9666

傳 Fax + 886 2 8101 9667

網 Web kpmg.com/tw

### 會計師複核意見書

安建(114)審 141EBA 字第 00101 簽

- 二、經上述交易成本之覈算，富邦媒上場使用權資產交易成本合理性之評估，並未發現有違反「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第十六條之規定而需作重大修正、調整或再補充揭露之情事。
- 三、依本會計師之複核結果，富邦媒上場使用權資產交易成本合理性之評估，並未發現有違反「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第十六條之規定而需作重大修正、調整或再補充揭露之情事。

富邦媒體科技股份有限公司(以下簡稱富邦媒)擬於民國一一四年二月二十一日向關係人富邦人壽保險股份有限公司(以下簡稱富邦人壽)承租新竹湖口開發案建築物(以下簡稱開發案建築物)，估計事實發生之日起不動產使用權資產為10,775,297,828元整(金額單位：新臺幣元，以下同)，其交易成本之合理性，業經本會計師依照「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第十六條之規定予以複核變更，茲說明如下：

#### 一、交易成本

	交易成本
富邦人壽於民國一一四年四月二十七日取得開發案地	\$ 1,880,192,251
上權之交易價格(註一)	
富邦人壽於民國一一四年四月二十日取得建物之興建成本(註一)	9,822,430,634
加：必要資金利息(註二)	847,258,752
加：富邦人壽依法應負擔之成本	
合計	<u>\$ 12,549,881,637</u>

(註一)本案為向富邦人壽取得自建之不動產，故交易價格為富邦人壽投入自建之金額，並以富邦媒承租開發案特定之坪數空間比例計算。

(註二)必要資金利息=以富邦媒於民國一一四年二月二十一日承租開發案之交易價格×富邦媒民國一一四年度之借款加權平均年利率0.72%，並以富邦媒承租開發案特定之坪數空間比例計算。

## 附件八

### 富邦媒體科技股份有限公司 「公司章程」修正條文對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
<p>第二條： 本公司所營之事業如下：</p> <p>1. J503020 電視節目製作業 2. J503010 廣播節目製作業 3. J503030 廣播電視節目發行業 4. J503040 廣播電視廣告業 5. J503050 錄影節目帶業 6. F108031 醫療器材批發業 7. F208031 醫療器材零售業 <u>8. F208050 乙類成藥零售業</u></p> <p><u>9. F401161 菸類輸入業</u> <u>10. F401171 酒類輸入業</u> <u>11. J506021 衛星頻道節目供應事業</u> <u>12. F203020 菸酒零售業</u> <u>13. I301040 第三方支付服務業</u> <u>14. G801010 倉儲業</u> <u>15. F107080 環境用藥批發業</u> <u>16. F207080 環境用藥零售業</u> <u>17. F401181 度量衡器輸入業</u> <u>18. IZ06010 理貨包裝業</u> <u>19. F399040 無店面零售業</u> <u>20. ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。</u></p>	<p>第二條： 本公司所營之事業如下：</p> <p>1. J503020 電視節目製作業 2. J503010 廣播節目製作業 3. J503030 廣播電視節目發行業 4. J503040 廣播電視廣告業 5. J503050 錄影節目帶業 6. F108031 醫療器材批發業 7. F208031 醫療器材零售業 <u>8. F208021 西藥零售業</u> <u>9. F208011 中藥零售業</u></p> <p><u>10. F401161 菸類輸入業</u> <u>11. F401171 酒類輸入業</u> <u>12. J506021 衛星頻道節目供應事業</u> <u>13. F203020 菸酒零售業</u> <u>14. I301040 第三方支付服務業</u> <u>15. G801010 倉儲業</u> <u>16. F107080 環境用藥批發業</u> <u>17. F207080 環境用藥零售業</u> <u>18. F401181 度量衡器輸入業</u> <u>19. IZ06010 理貨包裝業</u> <u>20. F399040 無店面零售業</u> <u>21. ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。</u></p>	配合實際業務需求，擬刪除營業項目「F208021 西藥零售業」及「F208011 中藥零售業」並新增「F208050 乙類成藥零售業」及調整項次。

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
<p>第卅一條：</p> <p>本公司年度如有獲利，應依下列比例提撥董事酬勞及員工酬勞：</p> <p>一、董事酬勞以百分之〇・三為上限。</p> <p>二、百分之〇・一至百分之一為員工酬勞，<u>並保留不低於提撥總額之50%予基層員工</u>。</p> <p>但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。</p> <p>員工酬勞之發放對象，得包括符合董事會或其授權之人所訂條件之控制或從屬公司員工。</p>	<p>第卅一條：</p> <p>本公司年度如有獲利，應依下列比例提撥董事酬勞及員工酬勞：</p> <p>一、董事酬勞以百分之〇・三為上限。</p> <p>二、百分之〇・一至百分之一為員工酬勞。</p> <p>但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。</p> <p>員工酬勞之發放對象，得包括符合董事會或其授權之人所訂條件之控制或從屬公司員工。</p>	<p>配合證券交易法第十四條第六項修正，明定公司年度盈餘應提撥一定比率為基層員工調整薪資或分派酬勞，爰增訂員工酬勞分派予基層員工之比率。</p>
<p>第卅七條：</p> <p>本章程由發起人會議經全體發起人同意於民國九十三年八月十九日訂定。</p> <p>第一次修正於民國九十四年三月十日。</p> <p>.....</p> <p>第十八次修正於中華民國一一〇年五月十八日。</p> <p>第十九次修正於中華民國一一一年五月二十日。</p> <p>第二十次修正於中華民國一一二年五月十九日。</p> <p><u>第二十一次修正於中華民國一一四年五月二十七日。</u></p>	<p>第卅七條：</p> <p>本章程由發起人會議經全體發起人同意於民國九十三年八月十九日訂定。</p> <p>第一次修正於民國九十四年三月十日。</p> <p>.....</p> <p>第十八次修正於中華民國一一〇年五月十八日。</p> <p>第十九次修正於中華民國一一一年五月二十日。</p> <p>第二十次修正於中華民國一一二年五月十九日。</p>	<p>增列修正日期。</p>

## 附件九

### 富邦媒體科技股份有限公司 董事選舉辦法

第一 條：為公平、公正、公開選任董事，爰依「上市上櫃公司治理實務守則」第二十一條及第四十一條規定訂定本辦法。

第二 條：本公司董事之選任，除法令或章程另有規定者外，應依本辦法辦理。

第三 條：本公司董事之選任，應考量董事會之整體配置。董事會成員組成應考量多元化，並就本身運作、營運型態及發展需求以擬訂適當之多元化方針，宜包括但不限於以下二大面向之標準：

- 一、基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化等。
- 二、專業知識技能：專業背景（如法律、會計、產業、財務、行銷或科技）、專業技能及產業經驗等。

董事會成員應普遍具備執行職務所必須之知識、技能及素養，其整體應具備之能力如下：

- 一、營運判斷能力。
- 二、會計及財務分析能力。
- 三、經營管理能力。
- 四、危機處理能力。
- 五、產業知識。
- 六、國際市場觀。
- 七、領導能力。
- 八、決策能力。
- 九、資訊安全知識與管理能力。

董事間應有超過半數之席次，不得具有配偶或二親等以內之親屬關係。

本公司董事會應依據績效評估之結果，考量調整董事會成員組成。

第四 條：(本條刪除)

**第五條：**本公司獨立董事之資格及選任，應依「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」及「上市上櫃公司治理實務守則」規定辦理。

**第六條：**本公司董事之選舉，應依照公司法第一百九十二條之一規定採候選人提名制度，並載明於章程，股東應就董事候選人名單中選任之；其提名及選任方式，依公司法及證券交易法相關法令規定辦理。

董事因故解任，致不足五人者，公司應於最近一次股東會補選之。但董事缺額達章程所定席次三分之一者，公司應自事實發生之日起六十日內，召開股東臨時會補選之。

獨立董事之人數不足證券交易法第十四條之二第一項但書規定者，應於最近一次股東會補選之；獨立董事均解任時，應自事實發生之日起六十日內，召開股東臨時會補選之。

**第七條：**本公司董事之選舉應採用累積投票制，每一股份有與應選出董事人數相同之選舉權，得集中選舉一人，或分配選舉數人。

**第八條：**董事會應製備與應選出董事人數相同之選舉票，並加填其權數，分發出席股東會之股東，選舉人之記名，得以在選舉票上所印出席證號碼代之。

**第九條：**本公司董事依公司章程及董事會決議所定之名額，分別計算獨立董事、非獨立董事之選舉權，由所得選舉票代表選舉權數較多者分別依次當選，如有二人以上得權數相同而超過規定名額時，由得權數相同者抽籤決定，未出席者由主席代為抽籤。

**第十條：**選舉開始前，應由主席指定計票員及具有股東身分之監票員各若干人，執行各項有關職務。投票箱由董事會製備之，於投票前由監票員當眾開驗。

**第十一條：**選舉人應依公告之董事候選人名單填明被選舉人之姓名。

董事候選人名單如有姓名相同時，應由董事會或其他召集權人註記區別之。

**第十二條：**選舉票有下列情事之一者無效：

一、不用董事會或其他召集權人製備之選票者。

二、以空白之選票投入投票箱者。

三、字跡模糊無法辨認或經塗改者。

四、所填被選舉人姓名與公告之董事候選人名單不符者。

五、所填被選舉人分配選舉權數合計超過累積投票制選舉權數者。

六、除填被選舉人之姓名及分配選舉權數外，夾寫其他文字者。

第十三條：投票完畢後當場開票，開票結果由主席或其指定之人，當場宣布董事當選名單，並揭示當選權數。

前項選舉事項之選舉票，應由監票員密封簽字後，妥善保管，並至少保存一年。但經股東依公司法第一百八十九條提起訴訟者，應保存至訴訟終結為止。

第十四條：當選之董事由本公司董事會發給當選通知書。

第十五條：本辦法由股東會通過後施行，修正時亦同。

第十六條：本辦法業經中華民國九十六年五月十七日股東會通過訂定。

第一次修訂於民國一〇二年十一月十九日。

第二次修訂於民國一〇六年五月十七日。

第三次修訂於民國一〇九年五月十五日。