

股票代碼：1419



新光紡織股份有限公司
民國一一四年第一次股東臨時會

議事手冊

中華民國一一四年十二月二十三日
台北市建國北路二段十五號八樓
(新光產物大樓)

目 錄

開會程序.....	1
開會議程.....	2
討論事項.....	3
臨時動議.....	4
附件一 新光資產管理(股)公司出售友誼大樓評估.....	5
附件二 新光資產管理(股)公司未來一年各月份現金 收支預測表.....	6
附件三 「展茂不動產估價師聯合事務所」出具之不動產 估價報告書摘要.....	7
附件四 「先鑑不動產估價師事務所」出具之不動產估價 報告書摘要.....	14
附錄一 公司章程.....	21
附錄二 股東會議事規則.....	27
附錄三 全體董事持股情形.....	29

新光紡織股份有限公司
一一四年第一次股東臨時會開會程序

- 一、宣佈開會
- 二、主席致詞
- 三、討論事項
- 四、臨時動議
- 五、散 會

新光紡織股份有限公司

一一四年第一次股東臨時會開會議程

開會時間：中華民國一一四年十二月二十三日(星期二)上午九時

開會地點：台北市建國北路二段十五號八樓(新光產物大樓)

開會方式：實體股東會

報告出席股數

一、宣佈開會

二、主席致詞

三、討論事項

(一)核定子公司新光資產管理股份有限公司出售士林區陽明
四小段190-1地號土地及其上建物(友誼大樓)全棟予關
係人新光醫療財團法人案

四、臨時動議

五、散 會

【討論事項】

第一案 董事會提

案由：核定子公司新光資產管理股份有限公司出售士林區陽明四小段190-1地號土地及其上建物(友誼大樓)全棟予關係人新光醫療財團法人案，謹提請 討論。

說明：

- 一、依子公司新光資產管理股份有限公司「取得或處分資產處理程序」第六條及第二條準用母公司(即本公司)取得或處分資產處理程序第九條第一項規定辦理。
- 二、子公司新光資產管理股份有限公司，已於114年11月5日第八屆第七次董事會審議通過授權董事長以不低於鑑價報告所載最高估價金額之範圍內，與關係人新光醫療財團法人議定交易條件並簽訂相關契約；同時授權董事長或其指定人員辦理本案相關後續事宜，包括但不限於簽署相關契約、辦理過戶登記、繳納稅費等，本案有關「新光資產管理(股)公司出售友誼大樓評估」、「新光資產管理(股)公司未來一年各月份現金收支預測表」、「展茂不動產估價師聯合事務所」及「先鑑不動產估價師事務所」出具之不動產估價報告書摘要詳附件一至附件四。
- 三、本案依子公司內部作業規定，除應報請母公司審計委員會及董事會核定外，需另依子公司「取得或處分資產處理程序」第七條之一規定，本件關係人交易金額超過母公司總資產百分之十，應提交母公司股東會審議，並於母公司股東會同意後，新光資產管理股份有限公司始得與新光醫療財團法人簽訂交易契約及支付款項。
- 四、謹提請 討論。

決議：

【臨時動議】

【散 會】

附件一



新光資產管理(股)公司出售友誼大樓評估

標的物之名稱及性質：台北市士林區陽明段四小段190-1地號土地及42113
～42125建號建物全部

交易對象：新光醫療財團法人

交易相對人與公司之關係：實質關係人交易總金額：不低於鑑價金額最高價

評估資料：(準用母公司取得或處分資產處理程序第三節第十五條辦理)

一、取得或處分資產之目的、必要性及預計效益：

為因應央行對不動產貸款限制，募集資金用以強化多角化投資政策，降低經營風險，提高股東報酬。

二、選定關係人為交易對象之原因：

因土地毗鄰醫院，曾經標售流標，而交易相對人又有擴建行政大樓需要。

三、向關係人取得不動產或不動產使用權資產，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。

四、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

五、預計訂約月份開始之未來一年各月份現金收支預測表，並評估交易之必要性及資金運用之合理性。

如附表

六、依前條規定取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見。

先鑑不動產估價師事務所鑑價報告

展茂不動產估價師聯合事務所鑑價報告

會計師意見：不適用

七、本次交易之限制條件及其他重要約定事項。

本案預計於114年12月23日股東臨時會同意後，始簽訂交易契約及收取款項。

附件二

新光資產管理股份有限公司 未來一年各月份現金收支預測表

115年1月至115年12月

單位：仟元

項目/日期	115/01	115/02	115/03	115/04	115/05	115/06	115/07	115/08	115/09	115/10	115/11	115/12
期初現金	122,411	129,337	85,529	118,263	124,794	123,502	2,957,251	2,967,441	2,908,207	2,910,489	2,918,848	2,902,303
1 銷售收入	7,283	7,283	7,283	7,283	7,283	7,283	7,283	7,283	6,951	6,951	6,951	6,951
2 其他收入												
小計	7,283	7,283	7,283	7,283	7,283	7,283	7,283	7,283	6,951	6,951	6,951	6,951
3 銷售成本	429	429	429	429	429	429	429	429	429	429	429	429
4 直接營業費用	2,213	2,406	2,298	2,218	2,203	2,309	2,219	2,243	2,294	2,218	2,203	2,309
7 房屋稅					37							
8 地價稅											24,918	
9 營所稅					6,000				6,000			
小計	2,642	2,835	2,728	2,647	8,670	2,739	2,648	2,672	8,724	2,647	27,551	2,739
營業活動淨額	4,641	4,448	4,555	4,636	(1,387)	4,544	4,635	4,611	(1,773)	4,304	(20,600)	4,212
10 財務收入	100	100	100	100	100	100	4,060	4,060	4,060	4,060	4,060	4,060
11 投資收入							1,500	32,100				
12 雜項收入				1,800								
小計	100	100	100	1,900	100	100	5,560	36,160	4,060	4,060	4,060	4,060
13 財務支出	2,000	1,300	650									
14 投資支出												
15 雜項支出	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
小計	2,005	1,305	655	5	5	5	5	5	5	5	5	5
投資活動淨額	(1,905)	(1,205)	(555)	1,895	95	95	5,555	36,155	4,055	4,055	4,055	4,055
16 出售友誼大樓	404,159	404,159	404,159			2,829,110						
17 增資												
小計	404,159	404,159	404,159			2,829,110						
18 土地移轉增值稅		147,187										
19 印花稅		4,023										
20 支付工程保留款	99,968											
小計	99,968	151,210										
理財活動淨額	304,191	252,949	404,159			2,829,110						
現金流量淨變動	306,927	256,192	408,159	6,531	(1,292)	2,833,749	10,190	40,766	2,282	8,359	(16,545)	8,267
期末餘額	429,337	385,529	493,688	124,794	123,502	2,957,251	2,967,441	3,008,207	2,910,489	2,918,848	2,902,303	2,910,571
1 增資子公司(新福)(-)								(100,000)				(400,000)
2 支付股利(-)												
3 償還中長期借款(-)	(300,000)	(300,000)	(375,425)									
4 投資支出：購買有價證券或不動產(-)												(1,800,000)
小計	(300,000)	(300,000)	(375,425)					(100,000)				(2,200,000)
期末餘額 - 調度後	129,337	85,529	118,263	124,794	123,502	2,957,251	2,967,441	2,908,207	2,910,489	2,918,848	2,902,303	710,571



「展茂不動產估價師聯合事務所」出具之不動產
估價報告書摘要

展茂不動產估價師聯合事務所 Zhan-Mao Real Estate Appraisers Firm

案 號：25ZMTA0416

委 託 人：新光資產管理股份有限公司

勘估標的：台北市士林區文昌路 89 號、台北市士林區文昌路 89 之 1 號、台北市士林區文昌路 89 之 2 號、台北市士林區文昌路 89 之 3 號、台北市士林區文昌路 89 之 5 號、台北市士林區文昌路 89 號 2 樓、台北市士林區文昌路 89 號 3 樓、台北市士林區文昌路 89 號 4 樓、台北市士林區文昌路 89 號 5 樓、台北市士林區文昌路 89 號 6 樓、台北市士林區文昌路 89 號 7 樓、台北市士林區文昌路 89 號 8 樓、台北市士林區文昌路 89 號 9 樓及 93 個坡道平面式 (陽明段四小段 190-1 地號土地及 42113~42125 建號建物)

估價金額：

房地總價新台幣 4,040,842,004 元

建物價格新台幣 1,005,532,055 元 (約房地總價之 25%)

土地價格新台幣 3,035,309,949 元 (約房地總價之 75%)

價格日期：民國 114 年 10 月 21 日

事務所網址：www.zhan-mao.com



不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號：25ZMTA0416

二、委託人：新光資產管理股份有限公司

三、基本資料：

(一) 勘估標的：

土地標示：台北市士林區陽明段四小段 190-1 地號土地。

建物門牌：

台北市士林區文昌路 89 號、台北市士林區文昌路 89 之 1 號、台北市士林區文昌路 89 之 2 號、台北市士林區文昌路 89 之 3 號、台北市士林區文昌路 89 之 5 號、台北市士林區文昌路 89 號 2 樓、台北市士林區文昌路 89 號 3 樓、台北市士林區文昌路 89 號 4 樓、台北市士林區文昌路 89 號 5 樓、台北市士林區文昌路 89 號 6 樓、台北市士林區文昌路 89 號 7 樓、台北市士林區文昌路 89 號 8 樓、台北市士林區文昌路 89 號 9 樓及 93 個坡道平面式 (陽明段四小段 190-1 地號土地及 42113~42125 建號建物)。

(二) 土地面積：：3,798.3100 平方公尺(約 1,148.9887 坪)。

(三) 建物面積(含車位面積):19,746.8900 平方公尺(約 5,973.4341 坪)。

(四) 建物面積 (不含車位面積)：16,346.5200 平方公尺(約 4,944.8222 坪)

(五) 不動產所有權人及權利範圍：

土地由新光資產管理股份有限公司單獨所有。權利範圍：權利範圍：1 分之 1。

建物均由新光資產管理股份有限公司單獨所有。權利範圍：權利範圍：1 分之 1。

(六) 土地使用分區：第二種工業區 (不得作住宅使用)。



(七) 建物規劃用途：零售市場、餐飲業、日常用品零售業、醫藥保健服務業、一般事務所。

(八) 產品型態：商業華廈。

(九) 勘估標的使用現況：

勘估標的為規劃地下 3 層地上 9 樓之商業華廈產品。經本所人員至現場勘察，建物外觀維護良好。

四、估價前提：

(一) 估價目的：買賣價格參考。

(二) 價格種類：正常價格。

(三) 估價條件：無設定任何估價條件。

(四) 價格日期：民國 114 年 10 月 21 日。

(五) 勘察日期：民國 114 年 10 月 21 日。

五、公告土地現值計算之土地增值稅與淨值：

公告土地增值稅：新台幣 66,124,106 元。

扣減公告土地增值稅稅後淨值：新台幣 3,974,717,898 元。

(不考慮其優稅及減稅規定，未來仍以稅捐機關為主，本案係採當期公告現值為基準進行增值稅估算，物價指數採民國 114 年 09 月為基期計算基準。)

六、他項權利設定記錄：

勘估標的台北市士林區陽明段四小段 190-1 地號土地及 42113~42125 建號建物，共同提供擔保設定一個最高限額抵押權予中國信託商業銀行股份有限公司，擔保債權總金額為新台幣 1,320,000,000 元。此外亦無預告或法院查封等登記情事。

七、評估價值結論：

勘估標的係坐落於台北市士林區文昌路 89 號、台北市士林區文昌路 89 之 1 號、台北市士林區文昌路 89 之 2 號、台北市士林區文昌路 89 之 3 號、台北市士林區文昌路 89 之 5 號、台北市士林區文昌路 89 號 2 樓、台北市



士林區文昌路 89 號 3 樓、台北市士林區文昌路 89 號 4 樓、台北市士林區文昌路 89 號 5 樓、台北市士林區文昌路 89 號 6 樓、台北市士林區文昌路 89 號 7 樓、台北市士林區文昌路 89 號 8 樓、台北市士林區文昌路 89 號 9 樓及 93 個坡道平面式（陽明段四小段 190-1 地號土地及 42113~12125 建號建物）之不動產，本報告基於估價目的為買賣價格參考，價格種類為正常價格，價格日期為民國 114 年 10 月 21 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正常價值，依前述估價條件推定最終價格如下，另提供分戶價格明細表如下：

房地總價新台幣 4,040,842,004 元

建物價格新台幣 1,005,532,055 元（約房地總價之 25%）

土地價格新台幣 3,035,309,949 元（約房地總價之 75%）

房地價格拆分比例		
類別	價格（元）	比例(%)
建物價格	新台幣 1,005,532,055 元	25%
土地價格	新台幣 3,035,309,949 元	75%
土地+建物價格	新台幣 4,040,842,004 元	100%

士林區文昌路 89 號 4 樓（比準戶）		
比較價格(建物價格)	建坪單價：	新台幣 746,750 元/坪
	建坪總價：	新台幣 439,415,628 元
收益價格(建物價格)	建坪單價：	新台幣 685,571 元/坪
	建坪總價：	新台幣 403,415,617 元



最後決定之 估價金額	建坪單價：	新台幣 716,000 元/坪
	建坪總價：	新台幣 421,321,178 元

編號	門牌	樓層	建物面積 (m²)	建物面積 (坪)	建坪單價 (元/坪)	房地總價 (元)
1	士林區文昌路 89 號	1F	318.5579	96.3638	1,110,000	106,963,818
2	士林區文昌路 89 之 1 號	1F	272.0390	82.2918	1,110,000	91,343,898
3	士林區文昌路 89 之 2 號	1F	271.8681	82.2401	1,110,000	91,286,511
4	士林區文昌路 89 之 3 號	1F	350.5147	106.0307	1,110,000	117,694,077
5	士林區文昌路 89 之 5 號	1F	505.3537	152.8695	1,110,000	169,685,145
6	士林區文昌路 89 號 2 樓	2F	1,979.8596	598.9075	730,000	437,202,475
7	士林區文昌路 89 號 3 樓	3F	1,979.8596	598.9075	723,000	433,010,123
8	士林區文昌路 89 號 4 樓	4F	1,945.2477	588.4374	716,000	421,321,178
9	士林區文昌路 89 號 5 樓	5F	1,946.9875	588.9637	723,000	425,820,755
10	士林區文昌路 89 號 6 樓	6F	1,946.9875	588.9637	730,000	429,943,501
11	士林區文昌路 89 號 7 樓	7F	1,946.9875	588.9637	737,000	434,066,247
12	士林區文昌路 89 號 8 樓	8F	1,441.1286	435.9414	745,000	324,776,343
13	士林區文昌路 89 號 9 樓	9F	1,441.1286	435.9414	752,000	327,827,933
小 計			16,346.5200	4,944.8222	-	3,810,942,004
編號	停車位樣式/樓層/停車位數(個)		建物面積 (m²)	建物面積 (坪)	停車位單 價 (元/個)	停車位總價 (元)
14	坡道平面式/B1/13		3,400.3700	1,028.6119	2,600,000	33,800,000
15	坡道平面式/B2/41				2,500,000	102,500,000
16	坡道平面式/B3/39				2,400,000	93,600,000
小 計			3,400.3700	1,028.6119	-	229,900,000
合 計			19,746.8900	5,973.4341	-	4,040,842,004



由於不動產的特性，以上評估結果僅適用於價格日期民國 114 年 10 月 21 日，估價目的為買賣價格參考。另使用本估價報告書者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：（簽名或蓋章）

估價師：許春慶 

開業證書及地方公會會員證書字號：

估價師開業證書：(112)北市估字第000325號

不動產估價師公會會員證書：(114)北市估師證字第295號

展茂不動產估價師聯合事務所

附件四

「先鑑不動產估價師事務所」出具之不動產估價 報告書摘要

先鑑不動產估價師事務所

台北市士林區文昌路 89 號～89 之 5 號、 89 號二樓～九樓等 13 戶房地 及地下層合理價值評估 不動產估價報告書

委託人：新光資產管理股份有限公司

受託人：先鑑不動產估價師事務所

桃園市桃園區中正路 1092 號 25 樓
N10 室

電話：(0 3) 3 3 9 6 - 1 8 6

傳真：(0 2) 2 3 9 6 - 9 6 8 9

E - M A I L : s u n w e i h a n 1 9 @ g m a i l . c o m

不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號：FORERUNNER-114102001 號。

二、委託人：新光資產管理股份有限公司。

三、基本資料：

(一) 勘估標的：台北市士林區文昌路 89 號、89 之 1 號、89 之 2 號、89 之 3 號、89 之 5 號、89 號二樓、89 號三樓、89 號四樓、89 號五樓、89 號六樓、89 號七樓、89 號八樓、89 號九樓房地及其地下一、二、三層之停車位置。土地、建物明細如下表：

(二) 土地面積：3,798.31 平方公尺(約 1,148.99 坪)。

項次	標示			土地面積		所有權人	持分權利範圍			持分面積		使用分區	備註
	段別	小段	地號	m ²	坪		分子	/	分母	m ²	坪		
1	陽明	四	190-1	3,798.31	1,148.99	新光資產管理股份有限公司	1	/	1	3,798.31	1,148.99	第二種工業區	--
合計										3,798.31	1,148.99		

(三) 建物面積：19,746.90 平方公尺(約 5,973.44 坪)。

項次	標示		建物面積			權利範圍			建物面積		主要用途	建築完成日期
	門牌	建號		m²	坪	分子	/	分母	m²	坪		
1	士林區文昌路 89 號	42113	主建物	178.19	53.90	1	/	1	178.19	53.90	零售市場 (G3)	114 /6/17
			共有部分 (42126 建號)	7,089.29	2,144.51	1,980		100,000	140.37	42.46		
			合計						318.56	96.36		
2	士林區文昌路 89 之 1 號	42114	主建物	152.23	46.05	1	/	1	152.23	46.05	零售市場 (G3)	114 /6/17
			共有部分 (42126 建號)	7,089.29	2,144.51	1,690		100,000	119.81	36.24		
			合計						272.04	82.29		
3	士林區文昌路 89 之 2 號	42115	主建物	152.13	46.02	1	/	1	152.13	46.02	日常用品 零售業 (G3)	114 /6/17
			共有部分 (42126 建號)	7,089.29	2,144.51	1,689		100,000	119.74	36.22		
			合計						271.87	82.24		
4	士林區文昌路 89 之 3 號	42116	主建物	196.11	59.32	1	/	1	196.11	59.32	餐飲業 (G3)	114 /6/17
			共有部分 (42126 建號)	7,089.29	2,144.51	2,178		100,000	154.40	46.71		
			合計						350.51	106.03		

5	士林區文昌路 89 之 5 號	42117	主建物	282.75	85.53	1	/	1	282.75	85.53	餐飲業 (G3)	114 /6/17
			共有部分 (42126 建號)	7,089.29	2,144.51	3,140		100,000	222.60	67.34		
合計									505.35	152.87		
6	士林區文昌路 89 號 2 樓	42118	主建物	1,090.45	329.86	1	/	1	1,090.45	329.86	醫療保 健服務 業(G3) 診所	114 /6/17
			陽台	31.96	9.67	1		1	31.96	9.67		
			共有部分 (42126 建號)	7,089.29	2,144.51	12,095		100,000	857.45	259.38		
合計									1,979.86	598.91		
7	士林區文昌路 89 號 3 樓	42119	主建物	1,090.45	329.86	1	/	1	1,090.45	329.86	醫療保 健服務 業(G3) 診所	114 /6/17
			陽台	31.96	9.67	1		1	31.96	9.67		
			共有部分 (42126 建號)	7,089.29	2,144.51	12,095		100,000	857.45	259.38		
合計									1,979.86	598.91		
8	士林區文昌路 89 號 4 樓	42120	主建物	1,071.08	324.00	1	/	1	1,071.08	324.00	醫療保 健服務 業(G3) 診所	114 /6/17
			陽台	31.96	9.67	1		1	31.96	9.67		
			共有部分 (42126 建號)	7,089.29	2,144.51	11,880		100,000	842.21	254.77		
合計									1,945.25	588.44		
9	士林區文昌路 89 號 5 樓	42121	主建物	1,072.04	324.29	1	/	1	1,072.04	324.29	一般事 務所 (G2)	114 /6/17
			陽台	31.96	9.67	1		1	31.96	9.67		
			共有部分 (42126 建號)	7,089.29	2,144.51	11,891		100,000	842.99	255.00		
合計									1,946.99	588.96		
10	士林區文昌路 89 號 6 樓	42122	主建物	1,072.04	324.29	1	/	1	1,072.04	324.29	一般事 務所 (G2)	114 /6/17
			陽台	31.96	9.67	1		1	31.96	9.67		
			共有部分 (42126 建號)	7,089.29	2,144.51	11,891		100,000	842.99	255.00		
合計									1,946.99	588.96		
11	士林區文昌路 89 號 7 樓	42123	主建物	1,072.04	324.29	1	/	1	1,072.04	324.29	一般事 務所 (G2)	114 /6/17
			陽台	31.96	9.67	1		1	31.96	9.67		
			共有部分 (42126 建號)	7,089.29	2,144.51	11,891		100,000	842.99	255.00		
合計									1,946.99	588.96		
12	士林區文昌路 89 號 8 樓	42124	主建物	793.15	239.93	1	/	1	793.15	239.93	醫療保 健服務 業(G3) 診所	114 /6/17
			陽台	24.83	7.51	1		1	24.83	7.51		
			共有部分 (42126 建號)	7,089.29	2,144.51	8,790		100,000	623.15	188.50		
合計									1,441.13	435.94		
13	士林區文昌路 89 號 9 樓	42125	主建物	793.15	239.93	1	/	1	793.15	239.93	醫療保 健服務 業(G3) 診所	114 /6/17
			陽台	24.83	7.51	1		1	24.83	7.51		
			共有部分 (42126 建號)	7,089.29	2,144.51	8,790		100,000	623.15	188.50		
合計									1,441.13	435.94		
總計(不含地下層車位面積)									16,346.53	4,944.83		

1	士林區文昌路 89 號地下一 層～三層	42127	主建物	3,400.37	1,028.61	1	/	1	3,400.37	1,028.61	停車 位	114 /6/17
2												
3												
合計地下層車位面積									3,400.37	1,028.61		
總計(含地下層車位面積)									19,746.90	5,973.44		

(四) 不動產所有權人：新光資產管理股份有限公司。

(五) 土地使用分區：第二種工業區。

(六) 建物法定用途：依使用執照存根(114 使字第 0090 號)及建物謄本登載。

(七) 勘估標的使用現況：零售市場、日常用品零售業、餐飲業、醫療保健服務業、一般事務所等。

(八) 產品型態：九層樓電梯商辦大樓。

四、估價前提：

(一) 估價目的：不動產合理市場價值，買賣價格參考。

(二) 價格種類：正常價格。

(三) 價格日期：民國 114 年 10 月 20 日。

(四) 勘察日期：民國 114 年 10 月 20 日。

(五) 估價條件：

1. 本案採最有效使用原則，以建物謄本記載主要用途做為評估依據，另委託人提供建物清冊中二、八層樓有未登記露台面積，惟本次不予評估。

2. 勘估標的現況各自有門牌可獨立進出，本報告書依謄本登記情形，以區分大樓進行評估，並依據委託人提供分坪表資料，拆算各層樓公設與土地持分面積。如下表：

樓層	門牌	登記面積		土地持分		車位編號	車位面積	公設比	露台m² (不可登記)
				主建物	主建物比				
		m²	坪	(/100000)					
1F	文昌路 89 號	318.56	96.36	1,980.00	0.02			0.44	
	文昌路 89-1 號	272.04	82.29	1,690.00	0.02			0.44	
	文昌路 89-2 號	271.87	82.24	1,689.00	0.02			0.44	
	文昌路 89-3 號	350.51	106.03	2,178.00	0.02			0.44	
	文昌路 89-5 號	505.35	152.87	3,140.00	0.03			0.44	
2F	文昌路 89 號 2F	1,979.86	598.91	12,095.00	0.12			0.43	26.56
3F	文昌路 89 號 3F	1,979.86	598.91	12,095.00	0.12			0.43	
4F	文昌路 89 號 4F	1,945.25	588.44	11,880.00	0.12			0.43	
5F	文昌路 89 號 5F	1,946.99	588.96	11,891.00	0.12			0.43	
6F	文昌路 89 號 6F	1,946.99	588.96	11,891.00	0.12			0.43	
7F	文昌路 89 號 7F	1,946.99	588.96	11,891.00	0.12			0.43	
8F	文昌路 89 號 8F	1,441.13	435.94	8,790.00	0.09	1 至 54	2,010.97	0.43	307.72
9F	文昌路 89 號 9F	1,441.13	435.94	8,790.00	0.09	55 至 93	1,389.40	0.43	
合計		16,346.53	4,944.83	100,000.00	-		3,400.37		334.28

五、公告土地現值計算之土地增值稅與淨值：

(略)。

六、他項權利設定紀錄：

依民國 1109 年 04 月 21 日台北市士林地政事務所核發之土地登記謄本:士林電
 謄字第 297211 號登載，勘估標的於民國 110 年 04 月 21 日最高限額抵押權設定登
 記，擔保債權總金額:新台幣 1,320,000,000 元，權利人:中國信託商業銀行股份有限
 公司，設定權利範圍:全部。共同擔保地號:陽明段四小段 190-1 地號及 42113、
 42114、42115、42116、42117、42118、42119、42120、42121、42122、
 42123、42124、42125 建號。設定義務人: 新光資產管理股份有限公司。

七、評估價值結論：

勘估標的為台北市士林區文昌路 89 號、89 之 1 號、89 之 2 號、89 之 3
 號、89 之 5 號、89 號二樓、89 號三樓、89 號四樓、89 號五樓、89 號六樓、
 89 號七樓、89 號八樓、89 號九樓等 13 戶房地及其地下一、二、三層停車空間
 ，計 95 個坡道平面停車位，本報告基於估價目的為不動產合理市場價值評估，
 供買賣價值參考，價格種類為正常價格，價格日期為民國 114 年 10 月 20 日，
 考量委託者提供之勘估標的基本資料，評估勘估標的於價格日期當時不動產市
 場條件下合理評估價值。

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最有效使用情況下，及本估價師專業意見分析後
 ，採用比較法及收益法等二種估價方法進行評估，最終決定房地總價為新台幣
4,041,586,219 元，詳如下表：

編號	地址	樓層	持分土地 面積(坪)	持分建物 面積(坪)	評估土地 價格(元)	評估建物 價格(元)	評估房地 總價(元)
1	士林區文昌路 89 號	1F	22.75	96.36	92,628,718	16,767,297	109,396,015
2	士林區文昌路 89 之 1 號	1F	19.42	82.29	79,102,168	14,318,773	93,420,941
3	士林區文昌路 89 之 2 號	1F	19.41	82.24	78,128,097	14,309,778	92,437,875
4	士林區文昌路 89 之 3 號	1F	25.02	106.03	100,729,172	18,449,343	119,178,515
5	士林區文昌路 89 之 5 號	1F	36.08	152.87	145,226,022	26,599,292	171,825,314
6	士林區文昌路 89 號 2 樓	2F	138.97	598.91	316,829,873	104,209,911	421,039,784
7	士林區文昌路 89 號 3 樓	3F	138.97	598.91	316,829,873	104,209,911	421,039,784
8	士林區文昌路 89 號 4 樓	4F	136.50	588.44	315,511,904	102,388,110	417,900,014
9	士林區文昌路 89 號 5 樓	5F	136.63	588.96	328,641,750	102,479,686	431,121,436
10	士林區文昌路 89 號 6 樓	6F	136.63	588.96	332,952,965	102,479,686	435,432,651

11	士林區文昌路 89 號 7 樓	7F	136.63	588.96	337,264,179	102,479,686	439,743,865
12	士林區文昌路 89 號 8 樓	8F	101.00	435.94	249,541,576	75,853,803	325,395,379
13	士林區文昌路 89 號 9 樓	9F	101.00	435.94	252,700,843	75,853,803	328,554,646
14	士林區文昌路 89 號地下一層～三層			1,028.61	56,121,860	178,978,140	235,100,000
合計			1,148.99	5,973.44	3,002,208,999	1,039,377,220	4,041,586,219

以上評估結果僅適用於勘估標的不動產合理市場價值評估、買賣價值之參考。另使用本不動產估價報告書者，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：孫維瀚

孫維瀚



不動產估價師證書字號：(104) 台內估字第 000479 號

不動產估價師開業證書字號：(111) 桃市估字第 000072 號

桃園市不動產估價師公會會員證書字號：(114) 桃市估會證(五)字第 055 號

附錄一

新光紡織股份有限公司 公司章程

第一章 總 則

第一條 本公司依照公司法股份有限公司之規定組織之，定名為「新光紡織股份有限公司」。英文名稱為SHINKONG TEXTILE CO., LTD.

第二條 本公司所營事業如下：

- 一、C302010 織布業。
- 二、C305010 印染整理業。
- 三、C306010 成衣業。
- 四、C399990 其他紡織及製品製造業。
- 五、F102030 菸酒批發業。
- 六、F104110 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業。
- 七、F106020 日常用品批發業。
- 八、F108040 化粧品批發業。
- 九、F109070 文教、樂器、育樂用品批發業。
- 十、F203020 菸酒零售業。
- 十一、F204110 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業。
- 十二、F206020 日常用品零售業。
- 十三、F208040 化粧品零售業。
- 十四、F209060 文教、樂器、育樂用品零售業。
- 十五、F301010 百貨公司業。
- 十六、F399040 無店面零售業。
- 十七、F401010 國際貿易業。
- 十八、F401021 電信管制射頻器材輸入業。
- 十九、G202010 停車場經營業。
- 二十、H701010 住宅及大樓開發租售業。
- 二十一、H701020 工業廠房開發租售業。
- 二十二、H703090 不動產買賣業。
- 二十三、H703100 不動產租賃業。
- 二十四、I301010 資訊軟體服務業。
- 二十五、I501010 產品設計業。
- 二十六、J202010 產業育成業。
- 二十七、JB01010 會議及展覽服務業。

二十八、ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

- 第 三 條 本公司得就有關業務上之需要對外保證。
- 第 四 條 本公司得經董事會決議為他公司有限責任股東，其投資總額，除法令另有規定外，得不受本公司實收股本百分之四十之限制。
- 第 五 條 本公司設總公司於台北市，必要時得於其他適當地點設立分支機構及工廠。
其設立及裁撤由董事會決定之。

第 二 章 股 份

- 第 六 條 本公司資本總額定為新台幣參拾陸億元，分為參億陸仟萬股，均為普通股，每股新台幣壹拾元。其中未發行股份，授權董事會分次發行。
- 第 七 條 本公司股票概為記名式，由代表公司之董事簽名或蓋章，並經依法得擔任股票發行簽證人之銀行簽證後發行之。
本公司發行之股份得免印製股票，並應洽證券集中保管事業機構登錄。
- 第 八 條 本公司股務之處理，依證券管理機關所頒佈之「公開發行股票公司股務處理準則」規定辦理。
- 第 九 條 股份轉讓之登記，於股東常會開會前六十日內或股東臨時會開會前三十日內或公司決定分派股息及紅利或其他利益之基準日前五日內，不得為之。

第 三 章 股 東 會

- 第 十 條 本公司股東會分常會及臨時會兩種。常會每年召開一次，於每會計年度終了後六個月內召開之。臨時會於必要時依法召集之。
- 第 十 條 之一 本公司股東會開會時，得以視訊會議或其他經中央主管機關公告之方式為之。
股東會開會時，如以視訊會議為之，股東以視訊參與會議者，視為親自出席。
有關以視訊會議或其他經中央主管機關公告之方式召開股東會應符合之條件、作業程序及其他應遵行事項，依證券主管機關之規定。
- 第 十 一 條 本公司各股東，除法令另有規定外，每股有一表決權。
- 第 十 二 條 股東會由董事會召集者，主席由董事長擔任之。董事長請假或因故不能行使職權時，由副董事長代理之，無副董事

長或副董事長亦請假或因故不能行使職權時，由董事長指定董事一人代理之；未指定時，由董事互推一人代理之。由董事會以外之其他召集權人召集者，主席由該召集權人擔任之，召集權人有二人以上時，應互推一人擔任之。

第十三條 股東會之決議，除相關法令另有規定外，應有代表已發行股份總數過半數之股東親自或代理出席，以出席股東表決權過半數之同意行之。

本公司股東得以電子方式行使表決權，其相關事宜依法令規定辦理。

第十四條 股東會之議決事項，應作成議事錄，其製作、分發、公告及保存依法令規定辦理。

第四章 董事及審計委員會

第十五條 本公司設董事五至九人任期三年，連選得連任。全體董事合計持股之比例，依證券主管機關之規定。

前項所訂董事席次中獨立董事人數不得少於三人，且不得少於董事席次五分之一。本公司董事及獨立董事之選任採候選人提名制度，由股東就董事及獨立董事候選人名單中選任之，並依公司法第一百九十二條之一規定辦理。

有關獨立董事之專業資格、持股、兼職限制、提名與選任方式及其他應遵循事項，依證券主管機關之相關規定。

董事選舉時，非獨立董事與獨立董事一併選舉，但分別計算當選名額，由所得選票代表選舉權較多者，分別當選為非獨立董事及獨立董事。

第十五條之一 本公司依據證券交易法第十四條之四規定設置審計委員會，審計委員會應由全體獨立董事組成，負責執行公司法、證券交易法、暨其他法令規定監察人之職權。

第十六條 本公司董事會由三分之二以上董事之出席及出席董事過半數之同意互選一人為董事長，一人為副董事長。董事長對外代表本公司。

第十六條之一 本公司董事執行職務時，不論盈虧得支給報酬。其報酬授權董事會依其對營運參與程度及貢獻之價值，並參酌同業通常水準議定之。

第十七條 董事缺額達三分之一或獨立董事全體解任時，董事會應於六十日內召開股東臨時會補選之，其任期以補足原任之期限為限。

- 第 十八 條 董事會之職權如下：
- 一、營業計劃之決定。
 - 二、重要章則及契約之審定。
 - 三、分支機構之設立及裁撤。
 - 四、預算決算之審定。
 - 五、資本增減之擬定及業務上指揮監督。
 - 六、經理人之委任、解任及報酬。
 - 七、百分之百持股子公司董事、監察人之指派。
 - 八、對子公司董事會提議事項之審議。
 - 九、不動產之購置及處分之決定。
 - 十、向外借貸資金之決定。
 - 十一、其他公司法及本章程所規定事項。
- 第 十九 條 董事會由董事長召集之，但每屆第一次董事會，依公司法之規定召集辦理。
- 董事會召集時應載明事由於七日前通知各董事；但有緊急情事時，得隨時召集之。董事會召集通知得以書面、傳真或電子郵件等方式為之。
- 第 二十 條 董事會之決議，除公司法另有規定外，應有董事過半數之出席，以出席董事過半數之同意行之。
- 第 廿一 條 董事因事不能出席董事會時，得委託其他董事代理出席，但董事代理出席董事會時，以受一人委託為限。
- 董事會開會時，如以視訊畫面會議為之，其以視訊畫面參與會議者，視為親自出席。
- 第 廿二 條 (刪除)
- 第 廿三 條 (刪除)
- 第 五 章 經 理 人
- 第 廿四 條 本公司得設經理人，秉承董事會決議之方針，綜理本公司一切業務，其委任、解任及報酬由董事會以董事過半數之出席，及出席董事過半數之同意決議行之。
- 第 六 章 會 計
- 第 廿五 條 本公司會計年度定為一月一日起至十二月卅一日止。
- 第 廿六 條 本公司每會計年度終了，董事會應依法定程序提請股東常會承認：
- 一、營業報告書。
 - 二、財務報表。
 - 三、盈餘分派或虧損撥補之議案。

第 廿七 條 本公司年度如有獲利，應提撥不低於百分之一為員工酬勞，由董事會特別決議以股票或現金分派發放；本公司得以上開獲利數額，由董事會特別決議提撥不高於百分之五為董事酬勞。員工酬勞及董事酬勞分派案應提股東會報告。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前項比例提撥員工酬勞及董事酬勞。

前項員工酬勞比例中應提撥不低於百分之六為基層員工分派酬勞。

本公司執行員工庫藏股、員工認股權憑證、員工承購新股、限制員工權利新股及員工酬勞等給付對象得包含與本公司業務相關之控制或從屬公司員工。

第廿七條之一 本公司年度總決算如有本期稅後淨利，應先彌補累積虧損（包括調整未分配盈餘金額），再提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，連同期初未分配盈餘（包括調整未分配盈餘金額），由董事會擬具盈餘分配議案。

本公司依法提列特別盈餘公積時，對於「前期累積之投資性不動產公允價值淨增加數額」及「前期累積之其他權益減項淨額」之提列不足數額，於盈餘分派前，應先自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積，如仍有不足之情形，再自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額提列。

盈餘分派以現金股利為之者，由董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事半數之決議行之，並報告股東會；盈餘分派以股票股利為之者，由股東會決議行之。

本公司為配合長期財務規劃，以求永續、穩定之經營發展並考量資本預算及營運資金之需求，採剩餘股利政策。分派盈餘時，股東股利不低於當年度稅後淨利彌補累積虧損（包括調整未分配盈餘金額）並提列法定盈餘公積後數額之百分之十，得以現金或（及）股票方式為之，其中現金股利不得低於股利總額百分之十。

第 七 章 附 則

第 廿八 條 本公司組織規程及辦事細則另訂之。

第 廿九 條 本章程未規定事項，悉依公司法之規定辦理。

第 三十 條 本章程訂於民國四十四年四月十五日，第一次修正於民國四十五年七月十日，第二次修正於民國四十六年十一月一日，第三次修正於民國四十八年四月三十日，第四次修正於民國五十一年二月一日，第五次修正於民國五十二年九月一日，第六次修正於民國五十四年三月六日，第七次修正於民國五十四年四月十日，第八次修正於民國五十五年九月七日，第九次修正於民國五十八年六月十五日，第十次修正於民國六十一年八月廿九日，第十一次修正於民國六十二年五月十七日，第十二次修正於民國六十三年五月三十日，第十三次修正於民國六十四年五月廿三日，第十四次修正於民國六十四年八月十九日，第十五次修正於民國六十五年五月廿四日，第十六次修正於民國六十六年四月廿六日，第十七次修正於民國六十八年四月十四日，第十八次修正於民國六十九年四月廿四日，第十九次修正於民國七十年四月十三日，第二十次修正於民國七十二年五月十三日，第廿一次修正於民國七十四年六月八日，第廿二次修正於民國七十四年十月一日，第廿三次修正於民國七十五年五月二十日，第廿四次修正於民國七十七年六月廿八日，第廿五次修正於民國七十九年三月廿四日，第廿六次修正於民國八十年六月廿二日，第廿七次修正於民國八十五年四月廿七日，第廿八次修正於民國八十九年五月十二日，第廿九次修正於民國九十一年六月廿六日，第三十次修正於民國九十二年十二月廿六日，第三十一次修正於民國九十四年六月十四日，第三十二次修正於民國九十五年六月二十三日，第三十三次修正於民國九十六年六月十三日。第三十四次修正於民國九十九年六月二十五日。第三十五次修正於民國一〇〇年六月二十二日。第三十六次修正於民國一〇一年六月十九日。第三十七次修正於民國一〇二年六月十三日。第三十八次修正於民國一〇三年六月六日。第三十九次修正於民國一〇四年六月二十二日。第四十次修正於民國一〇五年六月十三日。第四十一次修正於民國一〇六年五月二十六日。第四十二次修正於民國一〇八年六月十四日。第四十三次修正於民國一〇九年六月十九日。第四十四次修正於民國一一一年六月十日。第四十五次修正於民國一一二年五月二十六日。第四十六次修正於民國一一四年五月二十六日。

附錄二

新光紡織股份有限公司

股東會議事規則

- 第一條 本公司股東會議依本規則行之。
- 第二條 本規則稱之股東係股東本人及股東所委託出席之代理人。法人受託出席股東會時，該法人僅得指派一人代表出席。股東（或代理人）出席會議時，應配戴出席證，公司應設簽名簿供出席股東簽到，或由出席股東繳交簽到卡以代簽到。出席股數依簽名簿或繳交之簽到卡加計以書面或電子方式行使表決權之股數計算之。股東會之出席及表決，應以股份為計算基準。公司應將股東會之開會過程全程錄音或錄影，並至少保存一年。
- 第三條 本公司股東會召開之地點，應於本公司所在地或便利股東出席且適合股東會召開之地點為之，會議開始時間不得早於上午九時或晚於下午三時。
- 第四條 股東會由董事會召集者，其主席由董事長擔任之，董事長請假或因故不能行使職權時，由副董事長代理之，無副董事長或副董事長亦請假或因故不能行使職權時，由董事長指定董事一人代理之，未指定時，由董事互推一人代理之。
股東會由董事會以外之其他有召集權人召集者，主席由該召集權人擔任之，召集權人有二人以上時，應互推一人擔任之。
- 第五條 代表已發行股份總數過半數股東出席，主席即宣布開會。如已逾開會時間不足法定數額時，主席得宣布延後之。其延後次數以二次為限，延後時間合計不得超過一小時，延後二次仍不足額，而有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，得依公司法第一百七十五條之規定辦理，以出席表決權過半數之同意為假決議。進行前項假決議時，如出席股東所代表之股數已足法定數額時，主席得隨時宣告正式開會並將已作成之假決議提請大會追認。
- 第六條 股東會如由董事會召集者，其議程由董事會訂定之，會議應依排定之議程進行，非經股東會決議不得變更之。
股東會如由董事會以外之其他有召集權人召集者，準用前項之規定。
前二項排定之議程於議事未終結前，非經決議，主席不得逕行宣布散會。主席違反議事規則，宣布散會者，得以出席股東表決權過半數之同意推選一人擔任主席，繼續開會。
會議散會後，股東不得另推選主席於原址或另覓場所續行開會。

- 第七條 出席股東或代理人發言前，須先填具發言條載明發言要旨、股東戶號（或出席證編號）及戶名，由主席定其發言順序。
出席股東或代理人僅提發言條而未發言者，視為未發言。發言內容與發言條記載不符者，以發言內容為準。
出席股東或代理人發言時，其他股東除經徵得主席及發言股東或代理人同意外，不得發言干擾，違反者主席應予制止。
法人股東指派二人以上之代表出席股東會時，同一議案僅得推由一人發言。
- 第八條 同一議案每一股東發言，非經主席之同意不得超過兩次，每次不得超過五分鐘。股東發言違反前項規定或超出議題範圍者，主席得制止其發言。
- 第九條 本公司得指派所委任之律師、會計師或相關人員列席股東會。
出席股東發言後，主席得親自或指定相關人員答覆。
主席對於議案之討論，認為已達可付表決之程度時，得宣布停止討論，提付表決。
- 第十條 議案之表決，除公司法及本公司章程另有規定外，以出席股東表決權過半數之同意通過之。
同一議案有修正案或替代案時，由主席併同原案定其表決之順序。如其中一案已獲通過時，其他議案即視為否決，勿庸再行表決。議案表決之監票及計票人員，由主席指定之，但監票人員應具有股東身分。表決之結果，應當場報告，並作成記錄。
- 第十一條 會議進行中，主席得酌定時間，宣告休息。
- 第十二條 辦理股東會之會務人員及糾察員或保全人員應佩戴識別證或臂章。
主席得指揮糾察員或保全人員協助維持會場秩序。股東（或代理人）應服從主席、糾察員或保全人員關於維持秩序之指揮。對於妨害股東會之人，主席或糾察員或保全人員得予以排除。
- 第十三條 本規則未規定事項，悉依公司法、本公司章程及有關法令規定辦理。
- 第十四條 本規則經股東會通過後施行，修改時亦同。
- 第十五條 本議事規則訂於民國四十四年六月六日，第一次修正於民國八十七年四月十七日，第二次修正於民國九十一年六月二十六日。第三次修正於民國一〇五年六月十三日。

附錄三

全體董事持股情形

- 一、本公司實收資本總額為新台幣3,000,412,800元，計300,041,280股，全體董事最低應持有股數為12,001,651股。
- 二、截至本次股東會停止過戶日，本公司股東名簿記載之全體董事持有股數如下表：

停止過戶日：114年11月24日

職 稱	姓 名	持有股數	持股比率(%)
董 事 長 董 事	濟真股份有限公司 代表人：吳昕恩 代表人：邱錦發	19,650,000	6.549
董 事	紘恩股份有限公司 代表人：吳昕紘	5,563,669	1.854
董 事	財團法人吳東進基金會 代表人：林伯翰	51,660	0.017
獨立董事	程德睿	0	0
獨立董事	王茂榮	0	0
獨立董事	陳偉康	0	0
合 計		25,265,329	8.420