

新光紡織股份有限公司114年第一次股東臨時會議事錄

開會時間：中華民國114年12月23日（星期三）上午九時

開會地點：台北市建國北路二段十五號八樓（新光產物大樓會議室）

出席：出席股東及委託代理人所代表之出席股份總數共計245,706,392股（含以電子方式出席行使表決權2,752,972股），佔本公司已發行股份總數299,237,451股（已扣除公司法第179條無表決權股份803,829股）之82.11%。

列席：獨立董事 程德睿、獨立董事 陳偉康、總經理張淑娣、

勤業眾信聯合會計師事務所郭乃華會計師、正源國際法律事務所王慧綾律師

主席：吳昕恩董事長

記錄：賴盈孜

一、宣佈開會（報告出席股數已達法定數額，主席依法宣佈開會）

二、主席致詞（略）

三、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：本議案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數（含電子投票）：245,706,392權。

投票方式	現場投票	電子投票	合計	百分比
贊成權數	240,916,420	1,647,911	242,564,331	98.72%
反對權數	0	226,718	226,718	0.09%
無效權數	0	0	0	0.00%
棄權/未投票權數	2,037,000	878,343	2,915,343	1.18%

本案經出席股東票決後，照案通過。

四、臨時動議

經主席徵詢全體出席股東，無其他臨時動議。

五、主席宣布散會（散會時間：同日上午九時零八分）

（本次股東會各項議題出席股東均無提問。）

（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要領及其結果，詳盡內容以會議影音記錄為準。）

（投票結果贊成、反對、棄權、無效及未投票全數佔出席股東表決權數之比例，係由系統自行計算無條件捨去至小數點後第二位，故可能有小數尾差，致其比例合計數不等於100.00%。）

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