全譜科技股份有限公司102年第1次董事會議議事錄

時間：民國102年3月6日（星期三）上午11時

地點：新北市汐止區新台五路一段八十一號十樓

出席董事：高偉超董事、王台興董事及高黃春枝董事(委託)共計3名。

列席監察人：黃永烈監察人共計1名。

其他列席　：總經理曾治元、財會主管陳素花協理、稽核副理賴其本及財會副理蔡彩華共計4名。

請　　假　：楊文中董事、陳博光董事、高韻清監察人及劉必震監察人

主席：高董事長偉超先生　　記錄：蔡彩華

壹、 宣佈開會：(略)。

貳、 主席致詞：(略)。

參、 報告事項：

一、上次會議記錄及執行情形：無

二、重要財務及業務報告:

1. 重要業務報告，請詳附件一。
2. 截至102年1月止之自結損益報告，請詳附件二。
3. IFRS執行情形之進度報告，請詳附件三。

三、內部稽核業務報告：

1. 102年第一季稽核作業報告(截至1月31日)，依102年度之內部稽核計劃，經查核的結果詳附件四。

四、其他重大報告事項：無。

肆、承認及討論事項：

一、上次會議保留之討論事項：無

二、本次會議預定討論事項：

第一案

案　由：本公司102年度之營運計劃，謹提請　討論(利害關係人：無)。

說　明：102年度之營運計劃請詳附件五。

決　議：經主席徵詢全體出席董事意見，無異議照案通過。

第二案

案　由：本公司平鎮廠土地及建物出售案，謹提請　討論(利害關係人：無)。

說　明：一、由於平鎮廠及台北二地距離較遠，考量人員來往溝通較不便、往返交通成本及資料往返時效等問題，擬考量出售平鎮廠土地及建物，並將另覓合適地點做為廠房，本次擬交易內容如下：

1. 承購方：新綜工業股份有限公司
2. 出售標的物地址：
桃園縣平鎮市工業五路17 號。
山子頂段376 地號；山子頂段1113 建號及坐落地號之未登記建物。
3. 出售土地及建物坪數：土地面積為6,393平方公尺(約1,933.88 坪)及坐落建物面積為2,944.41平方公尺(約890.68 坪)。
4. 出售價格：擬以總價$183,718,600(含土地及建物)出售。
5 收款方式：
簽約---總成交價10%
完稅---總成交價50%
尾款---總成交價40%
6 點交：依現況土地及建物點交

二、本案擬透過經紀人交易，經紀人之資料如下:
1. 經紀人名稱：禾盈商用不動產有限公司
承辦人經紀人: 郭柏吟
承辦人經紀人証號 南市經證字第00311 號
2. 經紀費用：新台幣100萬元(含稅)，約總價款之0.54%。

三、擬與承購方簽訂之『承購意願書』內容詳附件六。

四、經本公司委託「中華徵信不動產估價師聯合事務所」所出具之不動產估價報告書詳附件七。

五、本案經董事會決議通過後，擬先與上述承購方簽定『承購意願書』，且於完成『承購意願書』簽訂之翌日起30日內擇日簽訂不動產買賣契約。

六、本公司經董事會決議通過後即依『取得或處份資產處理準則』規定，於二日內將相關資訊上主管機關所指定之網站辦理公告申報。

七、謹提請　討論。

決　議：經主席徵詢全體出席董事意見，無異議照案通過。

伍、臨時動議：無。

陸、散會。

附件一

2013 第一季年業務報告:

延續去年 Q4 業績 41.8M NT$之後，預估今年 Q1 業績約為 43M NT$，原先的訂單金額應可到 50M NT$，不過由於物料準備不及以致訂單往後順延，所以目前 Q2 已確定的訂單金額為 44.6M NT$，如再加上其他再進來的新訂單應可超過 50M NT$。

原則上這是經過去年的修補之後掃描器生意回復到原先該有的水位，接下來要靠兩波新的攻勢再將業績墊高:

*.既有掃描器的規格更新，在上半年將 3 款機種由 7,200 dpi 提升到 10,000 dpi，在下半年藉由開發新的掃描器晶片 IC 再將 PF 120 在解析度及速度上提升，在最小的投資下盡可能的維持並小幅的提升掃描器的生意。

*.去年規劃的生醫產品在 Q1 及 Q2 會陸續產出，藉由產品的差異化，目前得到客戶相當正面的回應，所以安排在 3 月參加杜拜的 Arab Lab 及美國的 Pittcon 展，強力的讓我們的產品曝光，4 月準備東歐及中南歐的客戶拜訪(road show)，務必在最短的時間內在主要的市場布局完成，目前生醫客戶開發較確定的是日本，中國，德國及西班牙，仍在努力爭取的有法國，義大利，泰國及新加坡，優先但待開發的則為美國，印度，英國，東歐及南歐。

整體執行策略:

依循上次董事會跟大家的報告，資源投入以生醫為主，今年務必將生醫的營業額佔比拉高超過 30%，目標在凝膠呈像系統(Gel Documentation)能做到這產業的前三名。同時也在準備下一階段微陣列晶片掃瞄器(Microarray Scanner)及病理切片掃瞄器(Pathology Tissue Scanner)的市場及技術研究，並由我們原先的主力市場”研究市場”再向外擴展至”臨床診斷(動植物優先)”及”基改/環測的領域”。

附件二

102年01-01月份全公司損益報告-自結帳列

日期	101.1.1-01.31.(累計)	
項目	金額	百分比
銷貨收入	13,953,677	101%
銷貨退回	(77,942)	-1%
營業收入淨額	13,875,735	100%
營業成本	(13,082,871)	-94%
營業成本-生產成本	(12,595,610)	-91%
營業成本-其他(無效率)	(84,219)	-1%
營業成本-權利金	(391,709)	-3%
營業成本-產品維修	(11,333)	0%
聯屬公司間已實現利益	0	0%
營業毛利	792,864	6%
營業費用	(4,623,103)	-33%
推銷費用	(939,546)	-7%
管理及總務費用(註一)	(1,616,932)	-12%
研究及發展費用	(2,066,625)	-15%
營業(損失)利益	(3,830,239)	-28%
營業外收入及利益	348,237	3%
利息收入	5,548	0%
兌換利益	178,276	1%
投資收益	156,703	1%
租金收入	2,000	0%
其他收入	5,710	0%
營業外費用及損失	(89,607)	-1%
兌換損失	(89,607)	-1%
稅前淨(損)利	(3,571,609)	-26%
所得稅(費用)利益	0	0%
稅後淨(損)利	(3,571,609)	-26%
EPS(以41,114,627股計算)	(0.09)	0%
分紅估列小計	0	0%

附件三

全譜科技（股）公司

國際會計準則(IFRS)轉換計畫

內容大綱

一、專案目的

二、法令要求導入時程(上市櫃及興櫃公司及金融業適用)

三、計畫時程

四、專案小組架構及名單

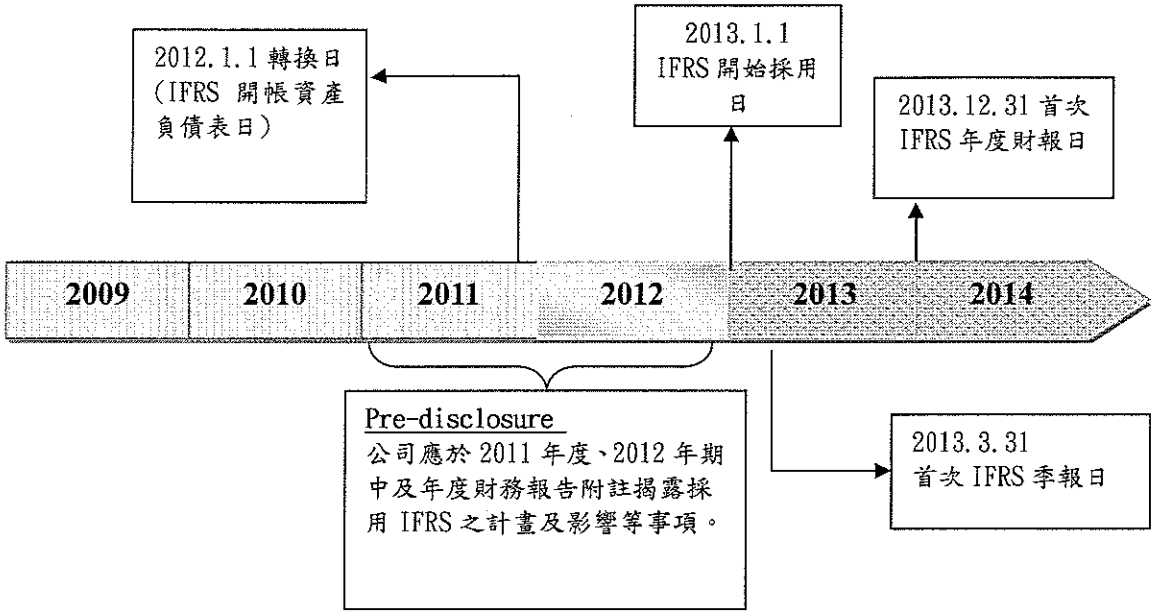
五、轉換工作計畫

六、注意事項

一、 專案目的

依金管會 98 年 5 月 14 日訂定及公布之「我國企業採用國際會計準則之推動架構(Roadmap)」，本公司將於 2013 年開始依 IFRS 編製財務報告。另依證交所及櫃買中心 98 年 6 月 8 日、12 日發函轉知推動 IFRS 事宜，各公司宜成立跨部門之專案小組負責推動，並訂定採用 IFRS 之因應計畫暨預計執行進度，且至少應按季將執行情形提報公司董事會控管，為順利完成本公司 IFRS 之轉換以符合法規要求及提升本公司資訊透明度，成立專案小組並訂定轉換計畫。

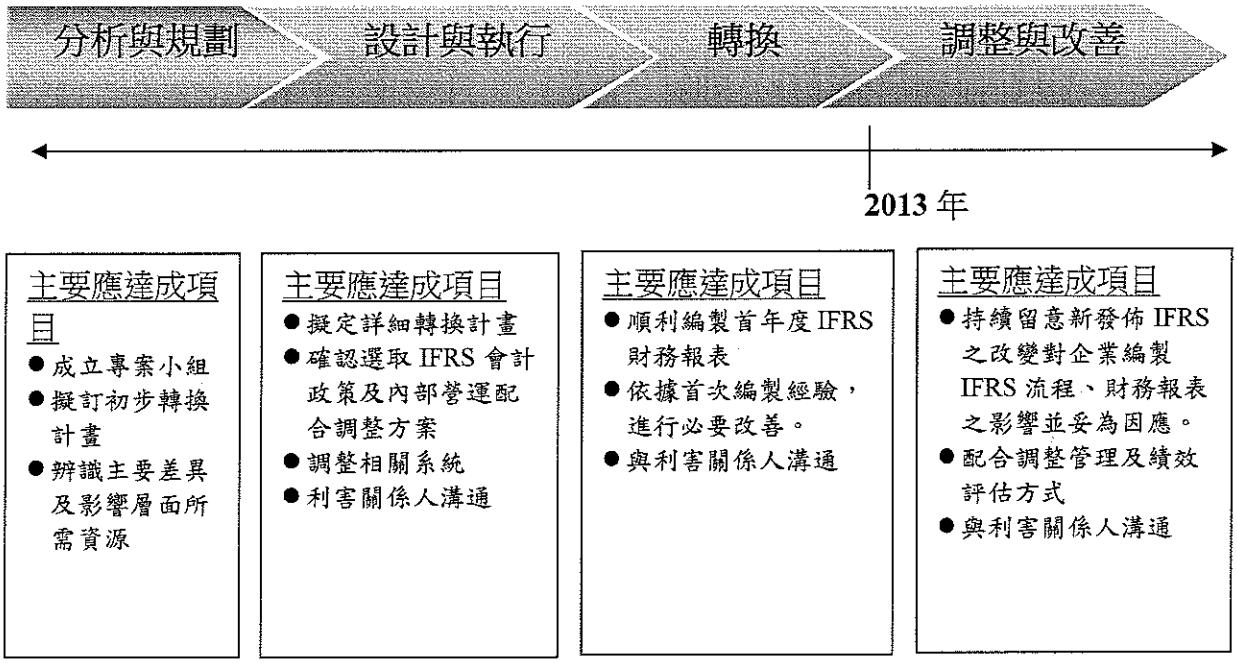
二、 法令要求導入時程(上市櫃及興櫃公司及金融業適用)



<說明 1> ROC GAAP 雙軌並行 IFRS

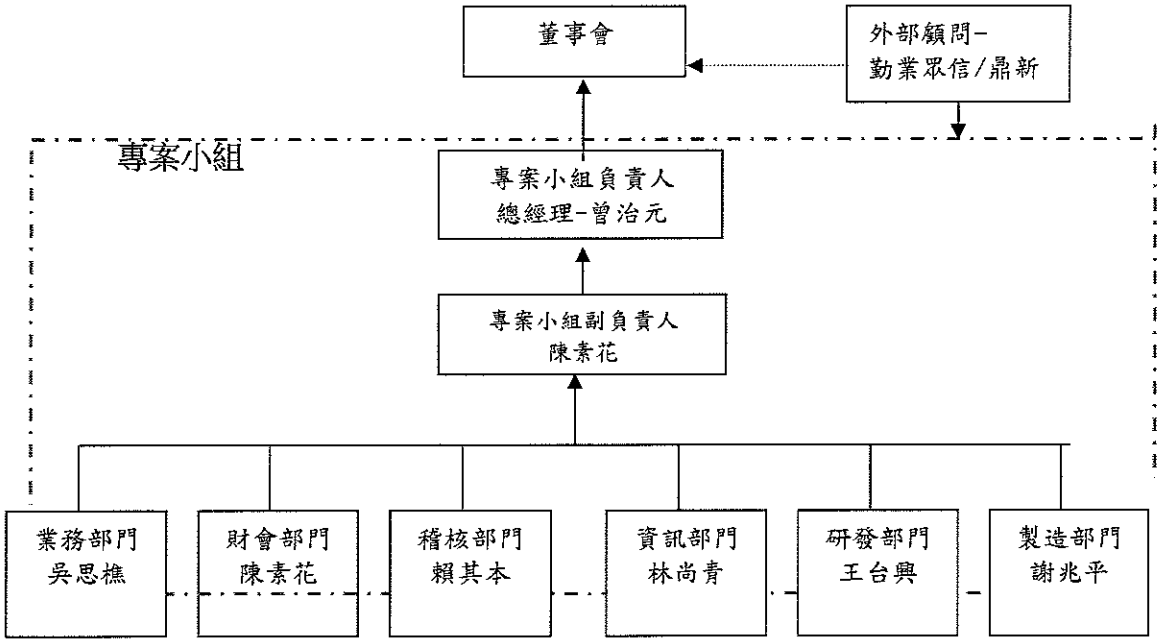
<說明 2>公司若選擇提前適用 IFRS，則上述日期皆須配合提前一年，且 2011 年及 2012 年皆須採 ROC GAAP 及 IFRS 雙軌並行，累積財務資訊。

三、 計畫時程



四、 專案小組架構及名單

公司應依其組織結構、業務職掌及以往專案推動經驗，指派特定高階主管擔任專案小組負責人，並自相關業務、財會、內部稽核、資訊等部門選派特定同仁擔任專案小組成員。專案小組架構圖釋例如下：



五、 轉換工作計畫

公司應妥適擬訂自身轉換計畫並妥為控制其執行進度與成果

轉換工作計畫控管表釋例如下:

轉換階段	工作項目	執行步驟及程序	預計完成時程	執行進度	負責人員
第一階段：分析及規劃	1. 成立採用跨部門 IFRS 專案小組	1. 舉辦高階管理階層 IFRS 會議，並取得董事會(及審計委員會)支持 2. 選派專案小組適任成員 3. 召集首次專案小組會議 4. 分配職掌、確認各成員職責，並建立運作模式	2009 年 12 月	已完成	高偉超/陳素花
	2. 初步辨認會計準則差異及影響	辨認公司現行會計政策與 IFRS 之重大差異及可能影響	2010 年 9 月(季)	已完成	陳素花
	3 初步辨認合併報表個體	依 IFRS 相關規定，辨認須納入合併個體之子公司	2010 年 9 月(季)	已完成(PIE-US)/廣譜	陳素花
	4. 初步評估各部門日常營運之可能影響	辨認會計原則改變對企業流程、財務報導、資訊系統、稅務議題、內部控制之影響。	2010 年 9 月(季)	已完成	陳素花/蔡彩華/賴其本/黃國豪/林志峰/沈志剛/謝兆平
	5. 初步評估轉換所需資源及預算	編訂 IFRS 專案推動預算	2010 年 9 月(季)	已完成	陳素花/蔡彩華/賴其本/黃國豪/林志峰/沈志剛/謝兆平
	6. 專案小組擬訂初步轉換計畫及時程表，並提報董事會	1. 參酌外部顧問意見、公司營運規模及小組成員意見，擬訂初步轉換計畫。 2. 將初步轉換計畫提報董事會。	2009 年 12 月(季)	已完成	高偉超/陳素花
	7. 人員教育訓練	1. 評估公司相關成員業務所需訓練，排定訓練計畫。 2. 依訓練計畫執行教育訓練。	2010 年 12 月(季)	已於 2011 年 1 月 11 日完成(由勤業眾信到公司辦理教育訓練)	林志峰/陳素花/蔡彩華/賴其本/黃國豪/沈志剛/謝兆平

轉換階段	工作項目	執行步驟及程序	預計完成時程	執行進度	負責人員
第二階段：設計與執行	1.擬定完整轉換計畫	參酌法規要求、外部顧問意見、公司分析及規劃階段評估結果，擬訂轉換計畫。	2009年12月(季)	已完成	高偉超/陳素花
	2. 提出IFRS1各項豁免及選擇及選定IFRS相關會計政策	1. 參酌我國對採用 IFRS1 可選擇性項目之統一規定及該公司營運項目、經營環境、交易經濟實質等因素選定擬採用之IFRS1會計政策。 2. 參酌公司營運項目、經營環境、交易經濟實質等因素選定符合公司交易型態及相關 IFRS 準則之會計政策。	2011年06月(季)	已完成(2011.5.10)經100.12.14第5次董事會決議通過	高偉超/陳素花/蔡彩華/賴其本/黃國豪/沈志剛/謝兆平
	3.提出轉換IFRS對公司營運影響之解決方案	評估轉換 IFRS 對企業流程、財務報導、資訊系統、稅務議題、內部控制、各部門日常營運之影響，並提出解決方案。	2011年06月(季)	已完成(2011.5.10)經100.12.14第5次董事會決議通過	高偉超/陳素花/蔡彩華/賴其本/黃國豪/沈志剛/謝兆平
	4.修正調整企業流程、財務報導流程、資訊系統，及各部門作業	依據選定解決方案，執行相關必要調整作業	2011年06月(季)	已完成(2011.5.10)	林志峰/陳素花/蔡彩華/賴其本/黃國豪/沈志剛/謝兆平
	5 發展企業本身IFRS 財務報告範本.	參考外部顧問意見、公司營運項目及可得同業資訊，發展IFRS財務報告範本。	2011年12月(季)	已完成(已於2011.11.14、11.17與勤業眾信討論完成，產出IFRS財務報告範本-草稿)	陳素花
	6.進行新系統模擬測試，辨認須調整修正之作業流程與系統	1. 就企業流程、財務報導流程、資訊系統，及各部門業務作業調整結果，進行必要測試 2. 依據測試結果，評估是否符合採用 IFRS1 及其他IFRS準則之需求，並進行必要修正與調整。	2011年12月(季)	已完成(已於2011.09.30召集各部門及鼎新顧問師進行需調整之確認及完成系統之設定，並針對差異部分進行上機模擬測試)	陳素花/賴其本

轉換階段	工作項目	執行步驟及程序	預計完成時程	執行進度	負責人員
	7.與利害關係人溝通導入 IFRS 之初步預期影響	1. 確認財務報表已依規定定期揭露採用 IFRS 之計畫及影響等事項 2. 審慎評估採用 IFRS1 及其他 IFRS 準則對合約履行及公司財務狀況與經營績效之可能影響，並與相對人溝通。	2011 年 12 月(季)	已完成（已於 2011.11.14 、11.17 與勤業眾信討論完成）	陳素花
	8. 持續辦理相關人員訓練	1. 評估公司相關成員業務所需訓練，排定訓練計畫。 2. 依訓練計畫執行教育訓練。	2011 年 12 月(季)	已完成（已於 2011.09.30 召集各部門，由鼎新顧問師進行資訊系統相關訓練）。 (另於 2011.11.14、11.17 召集相關人員，由勤業眾信進行相關訓練)	陳素花/蔡彩華/賴其本/黃國豪/沈志剛/謝兆平/裴雅娜
第三階段：轉換	1.遵循 IFRS 1 製作年度之期初資產負債表(開帳數)	依照選定之 IFRS 會計政策及首次轉換之特殊要求，編製年度之期初資產負債表。	2012 年 03 月(季)	遵循 IFRS1 製作之 2012 年期初資產負債表(開帳數) 詳 101.3.23 第 1 次董事會之案由六及 101.4.30 第 2 次董事會之案由五。	高偉超/曾治元/陳素花
	2.編製首份 IFRS 財務報表	依照選定之 IFRS 會計政策，編製 2012 年之 IFRS 財務報表。	2013 年 03 月(季)	辦理中	高偉超/曾治元/陳素花

轉換階段	工作項目	執行步驟及程序	預計完成時程	執行進度	負責人員
	3. 依據初次編製IFRS報表經驗，進行流程分析，尋找改善方案	1. 比較 2012 年依照 IFRS 及 ROC GAAP 編製之財務報表，確認有無非預期之差異並瞭解其原因之合理性，倘有必要，修改必要流程。 2. 檢討首份 IFRS 財務報表資料產出及編製流程，確認是否有更有效率之流程或方法。	2013 年 03 月(季)	辦理中	高偉超/曾治元/陳素花
	4. 完成 IFRS 會計及其他作業手冊	依據選定會計政策及配合轉換 IFRS 調整修改之作業流程，更新或重作相關作業手冊。	2013 年 6 月(季)	辦理中	高偉超/曾治元/陳素花/蔡彩華/賴其本/王台興/曾慶元/謝兆平/吳思樵
	5 持續與利害關係人溝通導入 IFRS 之影響	1. 確認財務報表已依規定期揭露採用 IFRS 之計畫及影響等事項 2. 定期評估轉換 IFRS 對交易模式的影響，並與交易相對人溝通。 3. 定期評估轉換 IFRS 之已知影響，並與相對人溝通。	2013 年 6 月(季)	辦理中	高偉超/曾治元/陳素花/蔡彩華/賴其本/王台興/曾慶元/謝兆平/吳思樵
	6. 持續辦理相關人員訓練	1. 評估公司相關成員業務所需訓練，排定訓練計畫。 2. 依訓練計畫執行教育訓練	2013 年 6 月(季)	辦理中	高偉超/曾治元/陳素花/蔡彩華/賴其本/王台興/曾慶元/謝兆平/吳思樵
第四階段 調整與改善	1. 重新整合管理資訊及績效評估標準	重新檢討公司現行採用之管理資訊及績效評估標準並為適當修改	2013 年 12 月(季)	辦理中	高偉超/曾治元/陳素花/蔡彩華/賴其本/王台興/曾慶元/謝兆平/吳思樵

轉換階段	工作項目	執行步驟及程序	預計完成時程	執行進度	負責人員
	2.持續進行IFRS流程分析與改善作業	1. 持續留意 IFRS 規定之變動對公司會計政策及營運之影響 2. 定期檢討現有流程之改善空間，並為適當改善。	2013年12月(季)	辦理中	高偉超/曾治元/陳素花/蔡彩華/賴其本/王台興/曾慶元/謝兆平/吳思樵
	3.針對未來可能之新交易型態設計IFRS 相關影響之評估作業	制定相關標準評估作業，以確保未來可能新交易型態之表達與揭露符合 IFRS 之要求。	2013年12月(季)	辦理中	高偉超/曾治元/陳素花/蔡彩華/賴其本/王台興/曾慶元/謝兆平/吳思樵
	4.持續與利害關係人溝通導入 IFRS之影響，並為必要之因應措施	1.確認財務報告之表達與揭露符合IFRS之要求。 2.依據IFRS財務報表，全面檢討條件涉及財務數據之合約，並與利害關係人協商為必要之修改。	2013年12月	辦理中	高偉超/曾治元/陳素花/蔡彩華/賴其本/王台興/曾慶元/謝兆平/吳思樵

註：公司應依擬定之轉換計畫及實際執行情況，逐項填寫

六、　注意事項:

- 對於採權益法認列之轉投資公司，公司與其溝通，請其配合提供依 IFRS 編製之財務報表
- 轉換過程中，應確保公司內部及外部溝通之暢通，以爭取員工配合支持並確保投資人及債權人資訊對稱
- 整個 IFRS 轉換過程之執行及財務報表之編製責任在於公司，外部專業顧問主要係提供其專業協助以加速公司轉換過程。
- 應儘早從事轉換作業，並預留改善或調整時間，避免因對轉換過程過度樂觀之預期而導致作業不及。

附件四

編號	稽核項目	預定稽核期間	實際稽核起訖日期	稽核報告		內部控制缺失及異常事項	應行處理措施或改善計劃
				日期	編號		
10135	IAM-114 防範內線交易之管理作業	101/11/25~101/12/6	101/11/25~101/12/6	101/12/6	10135	無重大異常之情形	無
10136	IAS-105 開立銷貨發票作業	101/12/9~101/12/13	101/12/9~101/12/13	101/12/13	10136	無重大異常之情形	無
10137	IAM-109 背書保證作業	101/12/16~101/12/20	101/12/16~101/12/20	101/12/20	10137	無從事背書保證之情事	無
10138	IAM-107 資金貸於他人作業	101/12/23~101/12/26	101/12/23~101/12/26	101/12/26	10138	無重大異常之情形	無
10139	IAI-105 衍生性商品交易作業	101/12/27~101/12/31	101/12/27~101/12/31	101/12/31	10139	無從事衍生性商品交易之情事	無
10201	IAO-102 生產管制作業	102/01/02~102/01/11	102/01/02~102/01/11	102/01/11	10201	無重大異常之情形	無
10202	IAI-105 衍生性商品交易作業	102/01/14~102/01/18	102/01/14~102/01/18	102/01/18	10202	無從事衍生性商品交易之情事	無
10203	IAO-107 品質管制作業	102/01/21~102/01/31	102/01/21~102/01/31	102/01/31	10203	程檢驗程序之巡迴檢驗因目前人力不足而未執行	1. 目前改採首件檢查與 ORT 試驗替代巡迴檢驗。 2. 修訂文件。

附件五

日期	102.1.1-12.31(消費預估)		102.1.1-12.31(生醫預估)		102.1.1-12.31(預估小計)		102.1.1-12.31(預估-含分紅)	
項目	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
銷貨收入	191,362,015	100%	111,517,124	100%	302,879,139	100%	302,879,139	100%
銷貨退回	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
銷貨折讓	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
營業收入淨額	191,362,015	100%	111,517,124	100%	302,879,139	100%	302,879,139	100%
營業成本-直接(業務提供)	(91,813,702)	-48%	(40,104,006)	-36%	(131,917,708)	-44%	(131,917,708)	-44%
營業成本-間接(工廠提供)	(30,081,905)	-16%	(8,042,121)	-7%	(38,124,025)	-13%	(38,124,025)	-13%
營業成本-權利金	(3,570,000)	-2%	0	0%	(3,570,000)	-1%	(3,570,000)	-1%
營業成本-產品維修	(3,000,000)	-2%	(120,000)	0%	(3,120,000)	-1%	(3,120,000)	-1%
營業毛利	62,896,408	33%	63,250,997	57%	126,147,406	42%	126,147,406	42%
營業費用	(37,752,523)	-20%	(65,351,894)	-59%	(103,104,418)	-34%	(106,517,872)	-35%
推銷費用	(4,418,088)	-2%	(14,229,835)	-13%	(18,647,922)	-6%	(18,647,922)	-6%
管理及總務費用	(12,607,337)	-7%	(7,346,986)	-7%	(19,954,323)	-7%	(19,954,323)	-7%
研究及發展費用	(9,514,330)	-5%	(32,562,305)	-29%	(42,076,635)	-14%	(42,076,635)	-14%
推銷費用-US	(11,212,769)	-6%	(11,212,769)	-10%	(22,425,537)	-7%	(22,425,537)	-7%
管理費用-員工分紅							(3,413,454)	-1%
營業(損失)利益	25,143,885	13%	(2,100,897)	-2%	23,042,988	8%	19,629,534	6%
營業外收入及利益	0	0%	0	0%		0%	0	0%
投資收益-美國				0%		0%	0	0%
營業外費用及損失	0	0%	0	0%	(9,000,000)	-3%	(9,000,000)	-3%
兌換損失	0	0%	0	0%	(9,000,000)	-3%	(9,000,000)	-3%
稅前淨(損)利	25,143,885	13%	(2,100,897)	-2%	14,042,988	5%	10,629,534	4%
營業(損失)利益/股數					0.56		0.48	
EPS-稅前					0.34		0.26	

附件六

HOYING Commercial Real Estate

承購意願書

2013 年 2 月 6 日

主旨：桃園縣平鎮市平鎮工業區山子頂段 376 地號 不動產購買事宜

承購方同意以下列購買條件授權禾盈商用不動產有限公司，向出售方洽談相關內容。

1	出售方	全譜科技股份有限公司
2	承購方	新綜工業股份有限公司
3	購買標的物地址	桃園縣平鎮市工業五路 17 號 山子頂段 376 地號；山子頂段 1113 建號 及坐落地號之未登記建物
4	承購樓層及坪數	土地面積 1,933.88 坪 含坐落建物 (實際面積以地政機關登記為準)
5	承購價格	土地每坪新台幣玖萬伍仟元整（含稅）
6	付款方式	簽約—總成交價 10% 完稅—總成交價 50% 尾款—總成交價 40%
7	點交	依現況土地及建物點交
8	特別約定	1.本承購意願書有效期限至 2013 年 3 月 31 日 2.實際條件以最終合約為準。 3.若出售方同意本意願書所示條件，並於本意願書簽具同意出售後，買賣已成立，買賣雙方應在翌日起30日內簽訂不動產買賣契約。但如簽約期日經買賣雙方協議同意時不在此限。 本買賣成立生效後，出售方或承購方如有一方違反本承購意願書內容而不履行簽立本約之義務，應支付他方買賣總價款百分之三之違約賠償金。 4.出售方保證該土地目前及未來迄於過戶時，都無權利負担之設定或有被強制執行之虞。

如貴公司同意上述買賣條件，請在本函確認回覆，以便進入議約程序。當出售方及承購方在本函確認，上述條件將作為簽約的基礎。

為保障買賣雙方權益，雙方均不得對外宣布任何關於雙方針對本意願書條件相關訊息，如有一方違背本條文和損及對方權益情事，相對方可主張解除本承購意願書。

出售方

本人接受上述承購方所列條件，出售上述標的

授權代表

全譜科技股份有限公司

承購方

本公司接受上述條件，承購上述標的

授權代表

新綜工業股份有限公司

不動產經紀人

郭柏吟

禾盈商用不動產有限公司

經紀人証號 南市經證字第 00311 號

附件七

中華徵信不動產估價師聯合事務所 函

全譜科技股份有限公司　　公鑒：

關於　貴公司委託本所針對座落於桃園縣平鎮市工業五路17號之勘估標的進行價值評估乙案，本所業已完成估價報告書。並依　貴公司委託內容要求，基於估價目的為市場價格買賣參考之不動產價值參考，價格種類為正常價格，價格日期為民國102年02月22日，並考量　貴公司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合理評估價值。所有評估過程均已詳細記載於估價報告書中，且估價內容依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。

經本所估價師針對勘估標的採用比較法及成本法為估價方法進行評估，並決定勘估標的於民國102年02月22日時之不動產價值為：**新臺幣壹億柒仟伍佰陸拾伍萬貳仟貳佰壹拾柒元**。

以上評估結果僅適用於勘估標的於市場價格買賣參考估價目的下之價值參考。另由於不動產價值變動之特性，本估價報告書所載內容之有效期間最長為價格日期起六個月內。

中華徵信不動產估價師聯合事務所 _____ 估價師敬上

開業證書字號：(99)北市估字第000157號

民國102年3月1日

助理估價人員：_____

助理校對人員：_____

不 動 產 估 價 摘 要

一、不動產估價報告書案號：1302110039-LB-1

二、委託人：全譜科技股份有限公司

三、基本資料

(一) 勘估標的

1. 土地標示：桃園縣平鎮市山子頂段 376 地號。
2. 建物標示：桃園縣平鎮市山子頂段 1113 建號。
3. 建物門牌：桃園縣平鎮市工業五路 17 號。

(二) 勘估標的面積

1. 土地：6,393.00 平方公尺，核算為 1,933.8825 坪。
2. 建物：2,944.41 平方公尺，核算為 890.68 坪。

(三) 不動產所有權人

1. 土地所有權人：全譜科技股份有限公司。
2. 建物所有權人：全譜科技股份有限公司。

(四) 土地使用分區：乙種工業區。

(五) 建物法定用途：工業用。

(六) 勘估標的使用現況：勘估標的現況作為全譜科技之辦公室及廠房等使用。

(七) 產品型態：透天廠房。

四、估價前提

(一) 估價目的：市場價格買賣參考。

(二) 價格種類：正常價格。

(三) 評估權利種類：所有權價值評估。

(四) 估價條件：正常條件下進行評估。

(五) 勘察日期：民國 102 年 02 月 22 日。

(六) 價格日期：民國 102 年 02 月 22 日。

五、公告土地現值計算之土地增值稅與淨值

（一）按公告現值核算應需繳納增值稅：新台幣 8,874,587 元。

（二）扣除公告土地增值稅後淨值：新台幣 166,777,630 元。

六、他項權利設定記錄

他項權利擔保債權總金額，新台幣 80,000,000 元（詳見後附之他項權利記錄內容）。

七、評估價值結論

不動產總值合計為新台幣壹億柒仟伍佰陸拾伍萬貳仟貳佰壹拾柒元。

勘估標的價格摘要表

項次	地號	土地使用分區	面積(坪)	土地單價(元/坪)	總值(元)
1	376	乙種工業區	1,933.8825	88,000	170,181,660
小　計			1,933.8825	-	170,181,660
項次	建號	建物構造	面積(坪)	折舊後建物單價(元/坪)	總值(元)
1	1113	加強磚造及鋼架造	890.68	6,142	5,470,557
小　計			890.68	-	5,470,557
合　計			-	-	175,652,217