

全譜科技股份有限公司102年第4次董事會議事錄



時間：民國102年6月6日（星期四）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、楊文中董事及高黃春枝董事(委託)共計4名。

列席監察人：黃永烈監察人及劉必震監察人共計2名。

其他列席：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3名。

請假：陳博光董事及高韻清監察人共計2名

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：略。
2. 截至102年4月止之自結損益報告，請詳附件一。
3. IFRS執行情形之進度報告：略。

三、內部稽核業務報告：

1. 102年第2季稽核作業報告(截至4月30日)，依102年度之內部稽核計劃，經查核的結果詳附件二。

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：購買汐止土地及房屋不動產業，謹提請討論(利害關係人：無)。

說明：一、由於平鎮廠已於102年4月3日簽立不動產買賣契約書出售，為生產所需及人員溝通便利之考量，經評估汐止辦公司周遭廠辦，包含新北市汐止區及台北市內湖區等地多處之廠房及辦公室，評估資料詳附件三，經評估後擬購置位於汐止區台灣科學園區之廠房及辦公室，本次擬交易內容如下：

1. 出售方：洪村林(土地)及德恩建設股份有限公司(建物)
2. 購入標的物地址：新北市汐止區大同路一段239號7樓整層及地下一樓停

車場15個車位

汐止區工建段0330-0000地號

汐止區工建段01362-000、01363-000、01364-000、01365-000、
01366-000、03167-000、03168-000及03169-000 建號

3. 預計購入之土地及建物面積(坪數為暫估，以實際轉讓登記面積為主)：
土地持份面積約為191.22坪、坐落建物面積約為980.77 坪、雨遮面積
約為26.14坪及B1坡道平面停車位15個(停車位土地持份面積約為5.20
坪、建物持份面積約為91.35 坪)。

4. 購入價格：擬以總價\$253,800,000元(含土地、建物及15個停車位；未
含該交易之相關稅、費等成本)購入。

5. 付款方式：

訂金---總成交價5%

簽約---總成交價15%

完稅---總成交價10%

尾款---總成交價70%

6. 點交：依現況土地及建物點交

二、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
報告書詳附件四。

三、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
日內將相關資訊上傳主管機關所指定之網站辦理公告申報，並授權董事長
擇期與賣方簽訂『不動產買賣契約書』。

四、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。

第二案

案 由：本公司因購置新廠房及辦公室所需，擬經董事會授權董事長於一固定期間及額
度內，全權處理有關因新購廠辦而需新增銀行融資額度之全部相關事宜，謹提
請 討論及決議(利害關係人：無)。

說 明：一、本公司因購置新廠辦所需，擬經董事會授權董事長在新增綜合額度新台幣2
億元額度內(包含房屋長期擔保放款、一般短期性放款額度、出口押匯額
度、開發國內外信用狀額度..等)，由董事長向相關合作銀行洽談上列新
增融資額度申請、簽約及使用等相關事宜。

二、上列額度之申請擬提供新購置之土地及建物作為借款擔保。

三、授權期間為至本屆董事任期屆滿止(民國103年6月27日止)。

四、謹提請 討論及決議。

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。

102 年 01-04 月份全公司損益報告-自結帳列

日期	102.1.1-03.31.(累計)		102.4.1-04.30		102.1.1-04.30.(累計)	
項目	金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比
銷貨收入	45,803,111	103%	21,293,305	101%	67,096,416	102%
銷貨退回	(179,929)	0%	(180,493)	-1%	(360,422)	-1%
銷貨折讓	(1,039,696)	-2%	0	0%	(1,039,696)	-2%
銷退折-暫估	0	0%	0	0%	0	0%
營業收入淨額	44,583,486	100%	21,112,812	100%	65,696,298	100%
營業成本	(40,268,022)	-90%	(13,736,577)	-65%	(54,004,599)	-82%
營業成本-生產成本	(38,245,310)	-86%	(13,642,344)	-65%	(51,887,654)	-79%
營業成本-其他(無效率)	(287,888)	-1%	(61,110)	0%	(348,998)	-1%
營業成本-權利金	(890,760)	-2%	(23,070)	0%	(913,830)	-1%
營業成本-產品維修	(176,297)	0%	(10,053)	0%	(186,350)	0%
營業成本-維修暫估	(667,767)	-1%	0	0%	(667,767)	-1%
聯屬公司間已實現利益	121,569	0%	0	0%	121,569	0%
營業毛利	4,437,033	10%	7,376,235	35%	11,813,268	18%
營業費用	(15,122,565)	-34%	(5,940,465)	-28%	(21,063,030)	-32%
推銷費用	(3,546,663)	-8%	(1,315,054)	-6%	(4,861,717)	-7%
管理及總務費用(註一)	(4,821,950)	-11%	(1,273,519)	-6%	(6,095,469)	-9%
研究及發展費用	(6,753,952)	-15%	(3,351,892)	-16%	(10,105,844)	-15%
營業(損失)利益	(10,685,532)	-24%	1,435,770	7%	(9,249,762)	-14%
營業外收入及利益	2,388,319	5%	95,566	0%	2,483,885	4%
利息收入	17,365	0%	3,517	0%	20,882	0%
兌換利益	604,278	1%	84,318	0%	688,596	1%
投資收益	156,703	0%	0	0%	156,703	0%
未實現兌換利益	1,598,254	4%	0	0%	1,598,254	2%
租金收入	6,000	0%	2,000	0%	8,000	0%
其他收入	5,719	0%	5,731	0%	11,450	0%
營業外費用及損失	(2,686,628)	-6%	(470,644)	-2%	(3,157,272)	-5%
權益法認列之投資損失	(2,081,870)	-5%	(174,670)	-1%	(2,256,540)	-3%
兌換損失	(604,755)	-1%	(295,973)	-1%	(900,728)	-1%
其他支出	(3)	0%	(1)	0%	(4)	0%
稅前淨(損)利	(10,983,841)	-25%	1,060,692	5%	(9,923,149)	-15%
所得稅(費用)利益	0	0%	(699,208)	-3%	(699,208)	-1%
稅後淨(損)利	(10,983,841)	-25%	361,484	2%	(10,622,357)	-16%
EPS(以41,114,627股計算)	(0.27)	0%	0.01	0%	(0.26)	0%
分紅估列小計	0	0%	0	0%	0	0%

附件三

案名	建案	台灣科學園區	遠雄	遠東科技中心	福德	雍和	長虹	內湖全球科技廣場
個案名稱		德林台灣科學園區	U-TOWN	遠東科技中心	福德廠房	雍和台北園區	吉璞長虹	全球科技廣場
地址		汐止區大同路1段237號	新台五路1段，目前辦公室旁	汐止區大同路2段	汐止區福德一路	汐止區南陽街185-213號	汐止區福德二路215號	內湖區新湖二路329-343號
完工日期		陸續交屋中	預計2014.9.30	1999/12		2011/09	陸續交屋中	2000/10
表價		31-33萬	39-43萬	30萬	尚未開價	36-40萬	30-33萬	35.7萬
工程進度		新成屋	興建中	成屋	成屋	新成屋	新成屋	成屋
車位		汽車915個		汽車20個		汽車570個	汽車221個	汽車46個
車位單價		150-160萬	175-185萬	120萬	—	—	—	170萬
交通		距台鐵汐科1km，大同路公車較多，交通便利，距未來樟樹灣站約500m	近汐科站，新台五路公車多，交通便利	近汐科火車站，大同路公車多，交通便利	無公車，交通不方便，工業區內，巷道狹小	臨南陽街，沒有公車，交通不方便	僅有少數公車，交通不方便	僅有公車，交通不方便
生活機能		較目前遠東差	尚可	尚可	欠佳	不完備	欠佳	欠佳
優勢		基地較方正，臨60m大同路，交通方便，有規劃卸貨區	基地方正，臨新台五路，交通方便，有規劃卸貨區及貨櫃碼頭	公設比僅28%，已裝潢，有A0家具，臨汐科站	獨棟使用，土地持份大	距南港展覽館很近，參展方便	戶數少較單純	位於內湖科技園區，價格尚合理
劣勢		緊鄰變電所，T2有西曬問題	價格偏高，議價空間有限	正門在小巷內，貨櫃車或卡車進出較困難	附近房屋老舊、凌亂	基地不方正、卸貨機能不足，分割坪數過大轉手不易，價格偏高	卸貨功能欠佳，僅適合小型辦公室	價格較汐止區高出許多，因開價相對低議價空間少

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新北市汐止區大同路一段239號7樓等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05月23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、收益法（直接資本化法）等估價方法進行評估，並決定勘估標的於民國102年05月23日時之不動產價值為：**新臺幣貳億陸仟壹佰壹拾貳萬捌仟壹佰玖拾元。**

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5月29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：1305110049-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：新北市汐止區工建段 330 地號。
2. 建物標示：新北市汐止區工建段 1362、1363、1364、1365、1366、1367、1368、1369、1439 建號。
3. 建物門牌：新北市汐止區大同路一段 239 號 7 樓、7 樓之 1、7 樓之 2、7 樓之 3、7 樓之 5、7 樓之 6、7 樓之 7、7 樓之 8、237 號等。

(二) 勘估標的面積

1. 土地：632.13 平方公尺，核算為 191.2195 坪。
2. 建物：3,630.50 平方公尺，核算為 1,098.22 坪。(內含未登記車位面積 91.35 坪)

(三) 不動產所有權人

1. 土地所有權人：洪村林。
2. 建物所有權人：德恩建設股份有限公司。

(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：未入內勘察。

(七) 產品型態：廠辦大樓。

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 04 月 30 日。

(六) 價格日期：民國 102 年 05 月 23 日。

五、評估價值結論

不動產總值合計為新台幣貳億陸仟壹佰壹拾貳萬捌仟壹佰玖拾元。

勘估標的價格摘要表

項次	建號	建物門牌	面積 (坪)	車位數量 (個)	單價 (元/坪(個))	總值 (元)
1	1362-1369	大同路一段 239 號 7 樓等 8 戶	1,006.87	-	237,000	238,628,190
2	1439	大同路一段 237 號等(地下一層坡道平面車位)	91.35	15	1,500,000	22,500,000
合計			1,098.22	15	-	261,128,190