


光耀科技股份有限公司
一一五年第一次臨時股東會議事錄

時 間：中華民國一一五年二月十日 上午九時整

地 點：桃園市桃園區藝文一街 86 號 1 樓

股東會開會方式：實體股東會

出 席：出席股東及股東代理人所代表之股數共計 79,870,490 股（其中以電子方式出席行使表決權者為 4,511,245 股），占本公司已發行股份總數 134,772,850 股（已扣除依公司法第 179 條規定無表決權股數 4,177,000 股）之 59.26%。

出席董事：黃宗元董事長、簡韻純董事

列 席：何秉海總經理

主 席：黃宗元董事長



記 錄：黃聖璋



壹、宣佈開會：出席股數已達法定數額，主席依法宣佈開會。

貳、主席致詞：略。

參、報告事項

第一案：

案由：辦理私募普通股執行情形報告，報請 公鑑。

說明：

1. 本公司 114 年 1 月 22 日股東臨時會業已通過在不超過 100,000,000 股之範圍內授權董事會得分次辦理私募現金增資。本公司已分別於 114 年 9 月 30 日及 10 月 23 日，完成私募普通股 24,979,000 股及 11,970,000 股，已完成之私募普通股執行情形，請參閱附件一。此私募普通股案期限至民國 115 年 1 月 21 日止，剩餘未完成募集之 63,051,000 股，將不繼續辦理。
2. 本公司 114 年 9 月 9 日股東臨時會業已通過在不超過 100,000,000 股之範圍內授權董事會得分次辦理私募現金增資。本公司已於 114 年 11 月 24 日，完成私募普通股 34,055,000 股，已完成之私募普通股執行情形，請參閱附件一。

肆、討論事項

第一案 董事會提

案 由：本公司擬取得不動產案，提請 核議。

說 明：

1、因應公司發展及多元規劃，經評估後，擬購置土地以供未來發展之需，標的物相關資訊如下：

(1)標的位址：台南平道段 310 地號土地。

(2)土地面積：總面積不超過 307.84 坪。

(3)已取得誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所出具之不動產估價報告，請參閱附件二。

2、依公開發行公司取得或處分資產處理準則規定應說明事項，請詳附件二

3、本案如有相關未盡事宜，授權獨立董事林文鵬先生全權處理。

4、本案經審計委員會審查通過，推選獨立董事林文鵬代表本公司辦理後續簽約事宜。

5、提請 核議。

決議：本議案照原案表決通過，表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：53,669,154 權（含電子投票 4,511,245 權）

表決結果	表決權數	占出席總表決權數%
贊成	53,634,302 權（含電子投票 4,478,803 權）	99.93%
反對	18,792 權（含電子投票 18,792 權）	0.03%
無效	0 權（含電子投票 0 權）	0%
棄權/未投票	16,060 權（含電子投票 13,650 權）	0.02%

第二案 董事會提

案由：擬以低於實際買回股份之平均價格轉讓予員工案，提請 核議。

說明：

1、本公司於 110 年辦理買回公司股份計 2,750,000 股，為激勵員工及提升員工向心力，擬以低於實際買回股份之平均價格新台幣 10 元轉讓予員工。

2、依「上市上櫃公司買回本公司股份辦法」第 10 條之 1 規定，以低於實際買回股份之平均價格轉讓予員工應說明事項，請參閱本手冊附件三。

3、本案如有其他未盡事宜、未來主管機關法令變動或其他因素變更而有需修正時，授權董事會依相關規定辦理。

4、提請 核議。

決議：本議案照原案表決通過，表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：79,870,490 權（含電子投票 4,511,245 權）

表決結果	表決權數	占出席總表決權數%
贊成	79,808,625 權（含電子投票 4,451,790 權）	99.92%
反對	28,872 權（含電子投票 28,872 權）	0.03%
無效	0 權（含電子投票 0 權）	0%
棄權/未投票	32,993 權（含電子投票 30,583 權）	0.04%

伍、臨時動議：無。

陸、散會：上午九時十一分。

【本次股東會無股東提問】

【附件一】

私募普通股案執行情形

項目	114年第二次私募 發行日期：114年11月6日				
私募有價證券種類	普通股				
股東會通過日期與數額	股東臨時會日期：114年1月22日 數額：100,000,000股，一年內分3次辦理。				
價格訂定之依據及合理性	本次私募價格之訂定，應不得低於下列二款基準計算價格較高者之六成： (一)定價日前1、3或5個營業日，擇一計算普通股收盤價簡單算數平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價；或 (二)定價日前30個營業日普通股收盤價簡單算數平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價。				
特定人選擇之方式	本次決議私募之應募對象以符合證券交易法第43條之6及金融監督管理委員會112年9月12日金管證發字第1120383220號令及「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」等相關函令規定之特定人為限。				
辦理私募之必要理由	為充實營運週轉金、償還銀行借款及轉投資等多項用途，且考量私募作業具有迅速簡便的特性，較容易符合公司需要，故不採用公開募集而擬以私募方式發行有價證券。				
應募人資料	私募對象	資格條件	認購數量(股)	與公司關係	參與公司經營情形
	周惠賓	符合證券交易法第43-6條第一項第二款	3,000,000	無	無
	欣義達(股)公司	符合證券交易法第43-6條第一項第二款	3,136,000	無	無
	張東玄	符合證券交易法第43-6條第一項第二款	1,600,000	無	無
	陳建興	符合證券交易法第43-6條第一項第二款	125,000	無	無
	楊舜賢	符合證券交易法第43-6條第一項第二款	500,000	無	無
	黃盈睿	符合證券交易法第43-6條第一項第二款	500,000	無	無

項目	114年第二次私募 發行日期：114年11月6日				
	崔美玲	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	200,000	無	無
	吳佳怡	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	200,000	無	無
	許茂億	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	50,000	無	無
	曲苡雯	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	4,000,000	無	無
	王銓良	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	2,200,000	無	無
	王百祿	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	1,000,000	無	無
	謝武雄	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	100,000	無	無
	陳淑彬	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	50,000	無	無
	曾謀仁	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	627,000	無	無
	馮賀欽	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	50,000	無	無
	陳振國	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	100,000	無	無

項目	114年第二次私募 發行日期：114年11月6日				
	楊志誠	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	1,882,000	無	無
	楊宗樺	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	200,000	無	無
	楊宗翰	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	300,000	無	無
	林正庸	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	1,000,000	無	無
	鄭鴻慶	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	315,000	無	無
	邱彩雲	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	315,000	無	無
	劉威漢	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	100,000	無	無
	林鴻楷	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	1,003,000	無	無
	楊雯婷	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	188,000	無	無
	曾繁碩	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	50,000	無	無
	林詩音	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	300,000	無	無

項目	114年第二次私募 發行日期：114年11月6日				
		廖怡青	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	150,000	無
	謝俊男	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	250,000	無	無
	蔡永裕	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	200,000	無	無
	袁宗南	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	200,000	無	無
	伍漢文	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	100,000	無	無
	郭明貞	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	800,000	無	無
	馮敦承	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	188,000	無	無
實際認購價格	15.94元。				
價款繳納完成日期	114年09月30日				
實際認購價格與參考價格差異	定價日前1、3或5個營業日之普通股收盤價簡單算數平均數分別為25.95元、25.95元及25.97元，擇前5個營業日之收盤均價25.97元為基準；另以定價日前30個營業日之普通股收盤價簡單算數平均數為26.55元為基準，取二基準價格較高者訂定參考價格為26.55元。本次實際私募價格為15.94元，為參考價格之60%，未低於114年第一次股東臨時會決議之最低成數六成。				
辦理私募對股東權益影響	各次私募普通股所得資金，將用於充實營運週轉金、償還銀行借款及因應公司未來發展開發新產品之資金需求，預期有助公司營運穩定成長，對股東權益有其正面助益。				

項目	114年第二次私募 發行日期：114年11月6日
私募資金運用情形及計畫執行進度	截至114年第四季： 尚未支用餘額：NT 199,869 仟元，目前存放於銀行存款。
私募效益顯現情形	(1)減少營運資金成本之壓力並強化財務結構，提升公司競爭力。 (2)促使公司營運穩定成長及有利於股東權益。

【附件一】

私募普通股案執行情形

項目	114年第三次私募 發行日期：114年12月1日				
私募有價證券種類	普通股				
股東會通過日期與數額	股東臨時會日期：114年1月22日 數額：100,000,000股，一年內分3次辦理。				
價格訂定之依據及合理性	本次私募價格之訂定，應不得低於下列二款基準計算價格較高者之六成： (一)定價日前1、3或5個營業日，擇一計算普通股收盤價簡單算數平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價；或 (二)定價日前30個營業日普通股收盤價簡單算數平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價。				
特定人選擇之方式	本次決議私募之應募對象以符合證券交易法第43條之6及金融監督管理委員會112年9月12日金管證發字第1120383220號令及「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」等相關函令規定之特定人為限。				
辦理私募之必要理由	為充實營運週轉金、償還銀行借款及轉投資等多項用途，且考量私募作業具有迅速簡便的特性，較容易符合公司需要，故不採用公開募集而擬以私募方式發行有價證券。				
應募人資料	私募對象	資格條件	認購數量(股)	與公司關係	參與公司經營情形
	胡琇棉	符合證券交易法第43-6條第一項第二款	50,000	無	無
	周子芸	符合證券交易法第43-6條第一項第二款	1,500,000	無	無
	環球七福廣告有限公司	符合證券交易法第43-6條第一項第二款	760,000	無	無
	林志宏	符合證券交易法第43-6條第一項第二款	1,250,000	無	無
	劉榮龍	符合證券交易法第43-6條第一項第二款	675,000	無	無
	吳瑛	符合證券交易法第43-6條第一項第二款	235,000	無	無

項目	114年第三次私募 發行日期：114年12月1日				
		洪惠卿	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	175,000	無
	蔡怡如	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	700,000	無	無
	莊王淑錦	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	300,000	無	無
	劉興烘	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	949,000	無	無
	黃正忠	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	949,000	無	無
	劉一麟	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	316,000	無	無
	宋思璇	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	316,000	無	無
	楊之榮	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	189,000	無	無
	李美貞	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	316,000	無	無
	王傳中	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	506,000	無	無
	許聖忠	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	443,000	無	無

項目	114年第三次私募 發行日期：114年12月1日				
		張威宗	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	63,000	無
	李宜達	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	63,000	無	無
	史碩綱	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	316,000	無	無
	王昌哲	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	1,266,000	無	無
	一路平安 發大財股 份有限公司	符合證券交易 法第43-6條 第一項第二款	633,000	無	無
實際認購價格	15.79元。				
價款繳納完成日期	114年10月23日				
實際認購價格與參考價格差異	定價日前1、3或5個營業日之普通股收盤價簡單算數平均數分別為26.3元、26.3元及26.29元，擇前1個營業日之收盤均價26.3元為基準；另以定價日前30個營業日之普通股收盤價簡單算數平均數為26.16元為基準，取二基準價格較高者訂定參考價格為26.3元。本次實際私募價格為15.79元，為參考價格之60%，未低於114年第一次股東臨時會決議之最低成數六成。				
辦理私募對股東權益影響	各次私募普通股所得資金，將用於充實營運週轉金、償還銀行借款及因應公司未來發展開發新產品之資金需求，預期有助公司營運穩定成長，對股東權益有其正面助益。				
私募資金運用情形及計畫執行進度	截至114年第四季： 尚未支用餘額：NT 189,006千元，目前存放於銀行存款。				
私募效益顯現情形	(1)減少營運資金成本之壓力並強化財務結構，提升公司競爭力。 (2)促使公司營運穩定成長及有利於股東權益。				

【附件一】

私募普通股案執行情形

項目	114 年第四次私募 發行日期：114 年 12 月 30 日				
私募有價證券種類	普通股				
股東會通過日期與數額	股東臨時會日期：114 年 9 月 9 日 數額：100,000,000 股，一年內分 3 次辦理。				
價格訂定之依據及合理性	本次私募價格之訂定，應不得低於下列二款基準計算價格較高者之八成： (一)定價日前 1、3 或 5 個營業日，擇一計算普通股收盤價簡單算數平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價；或 (二)定價日前 30 個營業日普通股收盤價簡單算數平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價。				
特定人選擇之方式	本次決議私募之應募對象以符合證券交易法第 43 條之 6 及金融監督管理委員會 112 年 9 月 12 日金管證發字第 1120383220 號令及「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」等相關函令規定之特定人為限。				
辦理私募之必要理由	為充實營運週轉金、償還銀行借款及轉投資等多項用途，且考量私募作業具有迅速簡便的特性，較容易符合公司需要，故不採用公開募集而擬以私募方式發行有價證券。				
應募人資料	私募對象	資格條件	認購數量(股)	與公司關係	參與公司經營情形
	元德投資股份有限公司	符合證券交易法第 43-6 條第一項第三款	6,641,000	為本公司之法人股東	無
	佳峻投資股份有限公司	符合證券交易法第 43-6 條第一項第三款	12,771,000	為本公司之法人股東	無
	元翔國際開發有限公司	符合證券交易法第 43-6 條第一項第三款	2,128,000	為本公司之法人股東	無
	黃宗元	符合證券交易法第 43-6 條第一項第三款	6,383,000	為本公司之董事長	有
	黃造蓉	符合證券交易法第 43-6 條第一項第三款	3,066,000	無	無
	黃鈴茹	符合證券交易法第 43-6 條第一項第三款	3,066,000	無	無
實際認購價格	23.49 元。				

項目	114 年第四次私募 發行日期：114 年 12 月 30 日
價款繳納完成日期	114 年 11 月 24 日
實際認購價格與參考價格差異	定價日前 1、3 或 5 個營業日之普通股收盤價簡單算數平均數分別為 29.35 元、29.33 元及 29.26 元，擇前 1 個營業日之收盤均價 29.35 元為基準；另以定價日前 30 個營業日之普通股收盤價簡單算數平均數為 27.14 元為基準，取二基準價格較高者訂定參考價格為 29.35 元。本次實際私募價格為 23.49 元，為參考價格之 80%，未低於股東臨時會決議之最低成數八成。
辦理私募對股東權益影響	各次私募普通股所得資金，將用於充實營運週轉金、償還銀行借款及因應公司未來發展開發新產品之資金需求，預期有助公司營運穩定成長，對股東權益有其正面助益。
私募資金運用情形及計畫執行進度	截至 114 年第四季： 尚未支用餘額：NT 799,952 仟元，目前存放於銀行存款。
私募效益顯現情形	(1)減少營運資金成本之壓力並強化財務結構，提升公司競爭力。 (2)促使公司營運穩定成長及有利於股東權益。

光耀科技股份有限公司與大牛牛建設股份有限公司交易項目：

地號	台南平道段310號
目的及必要性	為拓展業務領域及發展前途考量
預計效益	有效運用資金，促使公司營運成長，增加營運收入來源，保障股東權益。
選定關係人交易對象之原因	交易效率，價格合理。
交易取得之合理性分析	雙方約定以符合現況議定交易價格。
關係人員取得對象	非關係人(曾文芬、曾文淵及曾黃玉梅)
關係人員取得價格(含作業費)	245,844,808元
關係人員取得日期	114.03.25
未來一年交易收支評估表	目前係先取得，並帳入投資性不動產。
專業估價報告	委託誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所
會計師意見書	大昌聯合會計師事務所
限制條件及其他應說明事項	無

正本

不動產估價報告書案號：20251243

委託人：光耀科技股份有限公司

勘估標的：台南市永康區平道段 310 地號

估價金額：新台幣 246,272,000 元

勘察日期：民國 114 年 12 月 18 日

價格日期：民國 114 年 12 月 18 日

誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所 函

光耀科技股份有限公司 公鑒：

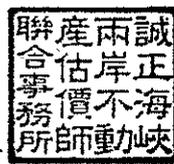
關於 貴單位委託本所針對座落於台南市永康區平道段310地號之勘估標的進行價值評估乙案，本所業已完成估價報告書。並依 貴單位委託內容要求，基於估價目的為市場買賣之不動產價值參考，價格種類為正常價格，價格日期為民國114年12月18日，並考量 貴單位提供之勘估標的基本資料，評估勘估標的於現行不動產市場條件下合理評估價值。所有評估過程均已詳細記載於估價報告書中，且估價內容依循內政部訂定之不動產估價師法及不動產估價技術規則相關規定。

經本所估價師針對勘估標的採用比較法、土地開發分析法等估價方法進行評估，並決定勘估標的於民國114年12月18日時之不動產價值為：

新臺幣貳億肆仟陸佰貳拾柒萬貳仟元整。

以上評估結果僅適用於勘估標的於市場買賣參考之價值參考。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。

誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所



估價師敬上

台北市不動產估價師開業證書字號：(94)北市估字第0060號

台北市不動產估價師公會會員證書字號：(114)北市估證字第055號

中國房地產評估師字號：中華人民共和國住房和城鄉建設部第002634號

中國土地評估師字號：中華人民共和國國土資源部第2011440040號

目 錄

不動產估價摘要.....	3
壹、序言.....	5
貳、基本資料.....	7
一、委託人.....	7
二、勘估標的基本資料.....	7
三、勘察日期及價格日期.....	7
四、估價目的.....	7
五、價格種類及估價條件.....	7
六、利益衝突之聲明.....	7
七、現場勘察情況說明.....	7
八、估價資料來源說明.....	8
參、價格形成之主要因素分析.....	9
一、一般因素分析.....	9
二、不動產市場概況分析.....	12
三、區域因素分析.....	18
四、土地個別因素分析.....	20
五、建物個別因素分析.....	20
六、最有效使用分析.....	20
七、勘估標的土地增值稅預估.....	20
肆、價格評估方法及估算過程.....	22
一、價格種類.....	22
二、估價方法選用.....	22
三、價格計算過程.....	22
伍、價格結論.....	32
附件	
一、勘估標的與比較標的位置示意圖	
二、土地現況照片	
三、都市計畫圖	
四、土地使用分區證明書	
五、土地登記謄本	
六、地籍圖謄本	

不 動 產 估 價 摘 要

一、不動產估價報告書案號：20251243。

二、委託人：光耀科技股份有限公司。

三、基本資料

(一) 勘估標的土地標示：台南市永康區平道段 310 地號。

(二) 勘估標的土地面積：1,017.65 平方公尺，核算為 307.84 坪。

(三) 土地所有權人：大牛牛建設股份有限公司。

(四) 土地使用分區：商業區。

(五) 勘估標的使用現況：勘估標的現況為雜草空地。

四、估價前提

(一) 估價目的：市場買賣參考。

(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：勘估標的允建容積率以 240% 評估。

(五) 勘察日期：民國 114 年 12 月 18 日。

(六) 價格日期：民國 114 年 12 月 18 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 3,613,118 元。

(二) 扣除公告土地增值稅後淨值：新台幣 242,658,882 元。

六、他項權利設定記錄

土地 310 地號及非評估標的 311、312 地號共同擔保設定乙筆最高限額抵押權，設予臺灣土地銀行股份有限公司，擔保債權總金額為 356,160,000 元，此外，無其他限制登記事項。

七、評估價值結論

不動產總值合計為新台幣貳億肆仟陸佰貳拾柒萬貳仟元。

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	310	商業區	307.84	800,000	246,272,000

不 動 產 估 價 報 告

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係屬個人中立之專業評論。
- (五) 我方對於勘估標的無現有或可預期的利益；對於與勘估標的權利關係人，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；我方對委託人提出之要求當盡力實現，但絕不刻意扭曲合理之估價結果。
- (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判斷為確實可靠。
- (四) 勘估標的中的土地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，所評估之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力量，如土壤、地下水污染，可能影響不動產價值。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專業或工程知識不負責。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) 本估價報告書或估價報告書副本之持有人，無出版本估價報告書之權利。
- (二) 未經估價師書面同意，估價報告書之全部或部份內容不得經由廣告、公共關係、新聞、銷售或其他傳播媒體公諸於眾。
- (三) 估價報告書評估結果僅適用於勘估不動產。除非於估價報告書另有聲明，將勘估不動產總值按權利比例或其他方式劃分，推算所得之結果均屬無效。
- (四) 估價報告書中的預測數值，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，此一預測會因未來條件的不同而改變。
- (五) 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。
- (六) 本估價報告書評估結果係在不動產估價師考量估價條件下形成，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。
- (七) 本估價報告書評估結果僅具有不動產價值參考的特性，不必然成為委託人或使用人對該不動產價格之最後決定金額。

貳、基本資料

一、委託人：光耀科技股份有限公司

二、勘估標的基本資料

(一) 勘估標的內容

1. 勘估標的土地標示：台南市永康區平道段 310 地號。
2. 勘估標的土地面積：1,017.65 平方公尺，核算為 307.84 坪。

(二) 產權分析

1. 土地所有權人及權利範圍：大牛牛建設股份有限公司名下全部產權。
2. 他項權利：土地 310 地號及非評估標的 311、312 地號共同擔保設定乙筆最高限額抵押權，設予臺灣土地銀行股份有限公司，擔保債權總金額為 356,160,000 元，此外，無其他限制登記事項。（本項記錄係依據民國 114 年 11 月 27 日台南市永康地政事務所核發之登記謄本為準）。
3. 產權限制之情事：無特殊產權限制情事。
4. 勘估標的土地是否有其他私權紛爭，本事務所無法得知，本報告係在以登記謄本登記為依據，且在無其他私權糾紛前提下評估。

三、勘察日期及價格日期

(一) 勘察日期：民國 114 年 12 月 18 日。

(二) 價格日期：民國 114 年 12 月 18 日。

四、估價目的：市場買賣參考。

五、價格種類及估價條件

(一) 價格種類：正常價格。

(二) 評估權利種類：所有權價值評估。

(三) 估價條件：勘估標的允建容積率以 240% 評估。

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實質關係人之情事。

七、現場勘察情況說明

- (一) 領勘人及其說明：自行前往勘估。
- (二) 現場勘察參考資料：土地登記謄本、地籍圖、航照圖、市街圖。
- (三) 勘察結論
 - 1. 本次勘估委託人未履行領勘，其座落位置係依據地籍圖、套繪圖及現場比對大略位置，正確座落位置應依據地政事務所鑑定之界址為準。
 - 2. 勘估標的現況為雜草空地尚未開發利用，未來開發依土地使用分區管制規定。

八、估價資料來源說明

- (一) 本次勘估作業於接受委託確定勘估標的後，即由本事務所網路申請地籍資料、都市計畫機關查證都市計畫及土地使用分區，並查證土地使用分區等資料正確性。
- (二) 本次勘估作業所需資料，係向仲介公司、代書事務所、售屋屋主、估價同業、售屋接待中心、建設公司土地開發人員、政府公報等單位，取得同一供需圈內市場交易資訊等資料，以作為了解不動產市場及比較實例之參考。
- (三) 不動產個別條件及區域環境內容，係本事務所估價人員前往勘估標的現場勘察，並依都市計畫及地籍等相關資料查證記錄。

參、價格形成之主要因素分析

一、一般因素分析

(一) 政策面

有鑑於近年我國不動產市場呈現實質稅賦過低、投資需求萎靡、國土規劃體系有鑑於近年我國不動產市場呈現實質稅賦過低、投資需求萎靡、國土規劃體系不當、老舊房舍比例多且都市更新推動不易、國際局勢變動劇烈、投機炒作風氣盛行、交易資訊不透明等問題，為解決既有問題，健全不動產市場發展，相關政策施行如下：

105 年度『國土計畫法』及『非都市土地使用管制規則』之制定及修訂，以健全台灣整體之國土資源利用，並完善全國性國土規劃體系，並於 107 年 5 月公告實施全國國土計畫，另預計 109 年 5 月 1 日前公告實施直轄市、縣(市)國土計畫，各該國土功能分區圖應於 111 年 4 月 30 日前公告。

106 年 4 月通過『商業銀行投資不動產辦法』部分條文修正案，以放寬商業銀行投資不動產之自用比例，以鼓勵其從事老舊行舍都市更新，並於 6 月通過『都市危險及老舊建築物加速重建條例』，以容積獎勵及租稅優惠的方式，加速都市麻陋地區的更新，以期能夠帶動都市地區及環境麻陋區域整體不動產市況的再造及發展。

107 年迄今，中美貿易衝突迭起，使得雙方關稅壁壘節節高升，亦影響各國股市及經濟發展局勢動盪不安。而有鑑於中美貿易戰造成中國出口商品受阻，為因應台商回流需求，行政院陸續推動「公有土地優惠釋出」、「民間閒置土地輔導釋出」、「產業用地開發與更新」等 3 大策略，107 年 3 月行政院公佈「都市型工業區更新立體化發展方案」，希藉提升既有都市計畫區容積率方式，以加速工業區的更新與立體化發展。

108 年起行政院推動「歡迎台商回台投資行動方案」，積極整合土地、水電、人力、稅務與資金等政策措施，協助台商回台投資。另為引導我國個人及營利事業資金回台投資實體產業及金融市場，財政部於 108 年 7 月公布除核准興建或購置供自行生產或營業用建築物，匯回資金不得用於購置不動產及依不動產證券化條例所發行或交付之受益證券，藉此防範炒作不動產之投機誘因。

109 年國際情勢延續國際貿易衝突及新冠肺炎疫情不明朗，嚴重影響國外政治經濟發展，因我國持續推動鼓勵產業回流政策且防疫措施得宜，促使科

技產業設廠需求、辦公市場及住宅市場景氣回升，甚有局部地區呈現過熱趨勢，為此央行發布「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定修正規定」藉此抑制不當炒作風氣。

110 年國內外經濟雖仍受新型變種疫情威脅，但因疫苗接種率提升，疫情已逐漸趨緩，加上受惠於全球供應鏈重組及產業資金回流，國內經濟持續回溫，連帶提升不動產市場景氣，為嚴防不動產市場炒作，財政部修法實施「房地合一稅 2.0」，強化抑制不動產短期交易套利以及防堵個人藉設立營利事業避稅等規定。內政部亦修正發布「實價登錄 2.0」，揭露完整地建號，並增強登錄不實罰則及預售屋納管等機制，促使不動產市場資訊更加透明化。央行亦延續去年選擇性信用管制，修正發布「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定修正規定」，進一步限縮金融機構放貸成數，希冀減少投機誘因，導正不動產市場發展。

111 年不動產市場仍延續熱絡態勢，央行為強化管制力道，數次頒布選擇性信用管制措施，籲請金融機構辦理購地貸款應審慎覈實控管，持續緊縮銀根。另因全球通貨膨脹壓力遽增，央行數度調升利息政策等市場利空資訊，不動產市場於下半年已趨降溫趨勢。

112 年為進一步阻斷預售契約轉售牟利、防杜虛報價格、抑止私法人投資炒作等行為，立法院已於 01 月三讀通過《平均地權條例》修正案相關規定，並預定能於今年 07 月將相關子法修正公布，期許藉此健全房地產市場，杜絕惡意炒作。

113 年為期落實居住正義的目標，其中針對不動產所得稅制進行檢討調整，政府陸續推出房地合一稅制改革，讓不動產交易獲利能回歸「實價課稅」基礎，更希望透過短期買賣交易重稅方式，抑制不動產市場的短期投機行為。立法院於 112 年 12 月 19 日三讀通過房屋稅條例修正，並於 113 年 7 月 1 日開始實施，114 年 5 月將依新法予以課徵。而央行於 9 月 19 日則進一步強化管理銀行信用資源，修正相關不動產抵押貸款業務規定。自 105 年起有關房地產重大政策與其相關影響範圍及實施成效整理如下表。

CHENG ZHENG CROSS-STRAIT REAL ESTATE APPRAISERS FIRM

近年房地產政策、影響範圍及實施成效綜理表

政策項目 (時間)	影響 範圍	實施成效
國土計畫法 (民國 105 年 1 月)	全國	<ul style="list-style-type: none"> 訂定全國國土最高指導原則，未來全國國土計畫最高主管機關提升至行政院層級，並劃分國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區，以綜合性指導全國未來國土發展方向。
「非都市土地使用管制規則」部分條文修正案 (民國 105 年 11 月)	非都市 土地	<ul style="list-style-type: none"> 明定開發者應於 10 年內取得使用執照或目的事業主管機關核准營運文件，否則原開發許可將失其效力。 針對開發許可或同意的計畫被廢止或失效情形，對其是否已依開發計畫開始使用等不同情形，明定恢復原分區用地等後續處理方式。以督促依時限按計畫開發利用。
「商業銀行投資不動產辦法」部分條文修正案 (民國 106 年 04 月)	住宅、 商用	<ul style="list-style-type: none"> 提高銀行將老舊不動產參與都市更新意願，及解決將來可能面臨都更放款業務瓶頸。 以原有不動產參與依都市更新條例或為加速都市危險及老舊建築物重建等相關法律實施之重建，取得之新不動產自用比率應達百分之二十以上。 為短期內自用需要而預購投資非自用不動產。所定短期最長得為二年。但屬購買土地建造自用不動產者，最長得為七年。
「平均地權條例」部分 條文修正案 (民國 106 年 05 月)	土地	<ul style="list-style-type: none"> 未來規定地價改以每兩年重新規定一次，必要時得延長。
都市危險及老舊建築物 加速重建條例 (民國 106 年 05 月)	商用、 住宅	<ul style="list-style-type: none"> 為鼓勵都市窳陋地區都更，符合都市危險及老舊建築物相關條件之建築，在取得重建範圍內全體土地及合法建物所有權人同意情況下，得獲得相關容積獎勵。並提供地價稅、房屋稅等租稅優惠。 重建計畫之申請，施行期限至中華民國 116 年 05 月 31 日止。
公開發行公司取得或處 分資產處理準則 (民國 107 年 11 月)	商用	<ul style="list-style-type: none"> 配合我國將適用國際財務報導準則第十六號租賃公報規定，擴大使用權資產範圍。並明定外部專家之資格及責任。
歡迎台商回台投資行動 方案 (民國 108 年 01 月)	全國	<ul style="list-style-type: none"> 行政院推動「歡迎台商回台投資行動方案」，實施期程為 3 年（108 年至 110 年），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，進而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。 滿足用地需求：如盤點土地供給、擴建產業用地、輔導合法業者擴廠等並提供租金優惠。 充裕產業人力：運用勞工就業獎勵、雇主僱用獎助、跨域就業津貼協助勞工就業及補實企業人力需求。 協助快速融資：匡列 5,000 億元額度，提供興建廠房及相關設施、購置機器設備及中期營運週轉金，並給予優惠貸款利率。 穩定供應水電：專人協助加速用水用電計畫申請，確保產業投資所需用水用電無虞；同時積極辦理各項水資源建設管理工作，並強化發電機組運轉維護，提供穩定電源。 稅務專屬服務：財政部各地區國稅局設立聯繫窗口，提供稅務法規諮詢服務。

CHENG ZHENG CROSS-STRAIT REAL ESTATE APPRAISERS FIRM

政策項目 (時間)	影響 範圍	實施成效
「都市更新條例」部分 條文修正案 (民國 108 年 01 月)	商用、 住宅	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 容積獎勵明確化，增進地主與實施者間的信任：此次修法由中央統一訂定建築容積獎勵項目、額度、計算方式及申請條件，地方如有因地制宜之需求，亦得另外增訂。 ➢ 簡明都更程序，提高審議效率：危險老舊建築物得由主管機關逕行劃定為更新地區，加速重建；計畫核定前已無爭議或經全體同意者，得免聽證；將簡易變更程序之適用範圍再擴大。 ➢ 提供財稅誘因，加強參與意願：如延長房屋稅減免時間、增訂合建稅賦優惠、增訂公辦都更投資人稅賦優惠等。
工業區更新立體化發展 方案 (民國 108 年 04 月)	工業用	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 行政院 107 年 3 月核定「都市型工業區更新立體化發展方案」。產業界表達土地需求仍屬殷切，原方案擴大適用範圍，108 年 4 月更名為「工業區更新立體化發展方案」，以符合產業期待。 ➢ 藉由產業面向的容積獎勵方式，強化土地使用效能，提供創新產業發展所需空間。同時鼓勵民間加速投資，促進產業升級轉型，並提升國內投資動能。
「非都市土地使用管制 規則」第九條之一修正 (民國 108 年 05 月)	非都市 土地	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 配合「工業區更新立體化發展方案」，就非都市土地中依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區或依各園區設置管理條例設置開發之園區，於符合核定開發計畫，並供生產事業、工業及必要設施使用者，該工業區或園區丁種建築用地，在一定金額之新增投資及設置能源管理措施等條件下，容積率不受原百分之三百之限制，得增加法定容積上限至百分之三百六十。 ➢ 增加容積後，廠商仍有容積之需求者，得再以捐贈產業空間，或繳納回饋金之方式增加容積，但所增加之總容積，其容積率不得超過百分之四百。
境外資金匯回管理運用 及課稅條例 (民國 108 年 07 月)	全國	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 個人及營利事業依規定匯回存入專戶之資金，得於扣除稅款後按 25% 計算之限額內，依金管會子辦法規定從事金融投資，並於上開稅後資金按 5% 計算之限額內，提取資金自由運用，但自由運用資金於存入專戶之日起算 5 年內，不得用於購置不動產及不動產投資信託(REITs)、不動產資產信託(REATs)等依不動產證券化條例所發行或交付之受益證券。
中央銀行對金融機構辦 理不動產抵押貸款業務 規定修正規定 (民國 109 年 12 月)	全國	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 公司法人購置住宅貸款第 1 戶房貸限貸 6 成、第 2 戶以上限貸 5 成，均無寬限期。 ➢ 自然人購置住宅貸款第 3 戶以上限貸 6 成，無寬限期。高價住宅貸款維持目前 6 成，無寬限期。 ➢ 購地貸款部分，限貸 6.5 成，保留 1 成動工款，並應檢附具體興建計畫。 ➢ 餘屋貸款限貸 5 成。
實價登錄 2.0 (民國 110 年 07 月)	全國	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 地建號等成交資訊完整揭露，並溯及修法前已申報登錄之成交資訊。 ➢ 預售屋全面納管，銷售前應報請備查，並於簽約日起 30 日內即時申報，違者處以罰鍰。 ➢ 增訂主管機關查核權限及加重屢次未改正之罰則。 ➢ 紅單交易納管，銷售者收受定金時，應以書面契據確立交易事項，且買受人不得轉售，違者處以罰鍰。 ➢ 預售屋買賣定型化契約備查，違者處以罰鍰。
房地合一稅 2.0 (民國 110 年 07 月)	全國	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 短期套利者課重稅：延長個人持有時間及對應之適用稅率。 ➢ 法人比照個人課稅：營利事業依持有期間按差別稅率分開計稅，防止個人藉設立營利事業短期交易避稅。 ➢ 擴大課稅範圍：將「預售屋交易」及「實質移轉房地之股權交易」納入課稅範圍。 ➢ 土地漲價總數額增設減除上限：防止利用土地增值稅與所得稅稅率差異進行避稅。 ➢ 設立五種交易不受影響：如個人及營利事業非自願因素交易、參與都更

CHENG ZHENG CROSS-STRAIT REAL ESTATE APPRAISERS FIRM

政策項目 (時間)	影響 範圍	實施成效
		<p>或危老重建取得房地後第一次移轉等。</p> <p>➢ 適用日期：110年7月1日起交易出售105年1月1日以後取得的房地，就要適用房地合一稅2.0的規定。</p>
中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定部分修正規定 (民國110年12月)	全國	<p>➢ 自然人購置高價住宅貸款及第三戶(含)以上購屋貸款最高成數一律降為4成。</p> <p>➢ 購地貸款額度最高不得超過購買土地取得成本與金融機構鑑價金額較低者之5成，其中1成應俟借款人動工興建後始得撥貸，並要求借款人切結於一定期間內動工興建。</p> <p>➢ 餘屋貸款，其貸款額度最高不得超過金融機構鑑價金額之4成。</p> <p>➢ 工業區閒置土地抵押貸款，其貸款額度最高不得超過金融機構鑑價金額之4成。</p>
中央銀行 強化銀行購地貸款風險 控管措施 (民國111年01月)	全國	<p>➢ 有關「一定期間」認定，金融機構應審慎覈實評估借款人預計動工實際所需時間，最長以18個月為原則。</p> <p>➢ 於貸款契約明定，一定期間屆期尚未動工興建者，除經承貸金融機構查證有具體明確事證屬不可歸責於借款人因素者外，應逐步按合理比例收回貸款，並採階梯式逐年加碼計息；金融機構並應確實落實執行。</p> <p>➢ 金融機構辦理續貸或轉貸案件，如借款人所購土地未動工興建，應審慎覈實評估貸款條件，並應對貸款年限(含原貸期間)，訂定合理之上限，以避免信用資源流供囤地、養地。</p> <p>➢ 落實貸後追蹤管理，包括定期實地勘察、拍照追蹤建檔等，追蹤案件是否按計畫動工；如未確實落實貸後追蹤管理，將被列為重點缺失，並移請金融監督管理委員會或行政院農業委員會查處。</p>
平均地權條例 部分條文修正 (民國112年1月10日 立法院三讀通過，112 年7月1日實施)	全國	<p>➢ 限制換約轉售：簽訂預售屋或新建成屋買賣契約後，買受人除配偶、直系或二親等內旁系血親，或符合內政部公告的特殊情形，例如簽約後因非自願失業等重大事故，並經地方政府核准外，不得讓與或轉售第三人，建商也不得同意或協助契約讓與或轉售；違規者將按戶(棟)處罰50萬至300萬元。</p> <p>➢ 重罰炒作行為：明確規範若有散播不實資訊影響交易價格、透過通謀虛偽交易營造熱銷假象、利用違規銷售影響市場交易秩序或壟斷轉售牟利，將按交易戶(棟、筆)數處罰100萬至5,000萬元。</p> <p>➢ 建立檢舉獎金制度：民眾對於不動產銷售買賣或申報實價登錄違規行為，可檢具事證向地方政府檢舉，如經查證屬實，將由實收罰鍰中提充一定比率金額作為獎金。</p> <p>➢ 建立私法人購買住宅許可制：私法人購買住宅將依其取得之必要性及正當性，分為「免經許可」及「需經內政部許可」2類；其中「需經內政部許可」，於取得後並將受取得後5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記之限制，以防杜藉其後續變相轉作短期炒作。</p> <p>➢ 解約申報登錄：預售屋買賣契約若有解約情形，建商應於30日內申報實價登錄；違規者將按戶(棟)數處罰3萬至15萬元。</p>
房屋稅條例 部分條文修正 (民國112年12月19 日立法院三讀通過， 113年7月1日實施， 114年5月依新法課徵)	住宅	<p>➢ 對於房屋持有者(同一人名下房產)的非自住之住家用房屋進行「全國歸戶」。</p> <p>➢ 搭配全國歸戶制度，增訂房屋為信託財產時，應改歸戶於委託人(或受益人)，併同其住房屋計算戶數決定適用稅率。</p> <p>➢ 針定對定用途之住家用房屋，適用較低稅率：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 住家用房屋屬自住用途且房屋現值在一定金額以下者，修法前稅率為1.2%，調降為1%。 • 持有多戶房屋者，能將閒置房屋釋出至租屋市場，修法前最高稅率為3.6%，調降為2.4%。 • 因繼承取得的共有房屋，修法前最高稅率為3.6%，調降為2.4%。

CHENG ZHENG CROSS-STRAIT REAL ESTATE APPRAISERS FIRM

政策項目 (時間)	影響 範圍	實施成效
		<ul style="list-style-type: none"> ➢ 針對建商興建完成後的餘屋，統一合理銷售期間之年度及適用稅率下限，為加速建商釋出餘屋，全國統一為2年，課徵率下限則自1.5%提高至2%。 ➢ 修正課徵方式，由按月計徵改為按年計徵，以利房、地持有稅課徵一致，進而簡化稽徵作業。 ➢ 針對住家用房屋現值在新臺幣10萬元以下免徵房屋稅之適用對象，以個人(自然人)持有全國3戶為限。 ➢ 增訂使用權住宅之房屋稅向使用權人徵收，使用權人住宅亦得享有自用住宅優惠稅率。
中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定部分修正規定(民國113年9月)	全國	<p>為強化管理銀行信用資源，抑制房市投機與囤房行為，以引導信用資源優先提供無自用住宅者購屋貸款。業務規定主要修正重點如下，自113年9月20日實施：</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 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。 ➢ 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。 ➢ 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。 ➢ 餘屋貸款最高成數由4成降為3成。
財政部將就114年9月1日起新青安貸款不計入銀行法第72條之2限額(民國114年9月)	全國	<p>為協助民眾購屋自住需求，金融監督管理委員會公布，114年9月1日起新青安貸款撥款不計入銀行法第72條之2限額，財政部將配合督導公股銀行積極協助符合新青安貸款資格民眾申辦，完善貸前徵審及貸後管理，並應優先承辦民眾「首購」、「自住」及「已承諾」之房貸申請，確保銀行信用資源用於民眾自住購屋</p>

資料來源：本事務所研究整理

(二) 經濟面

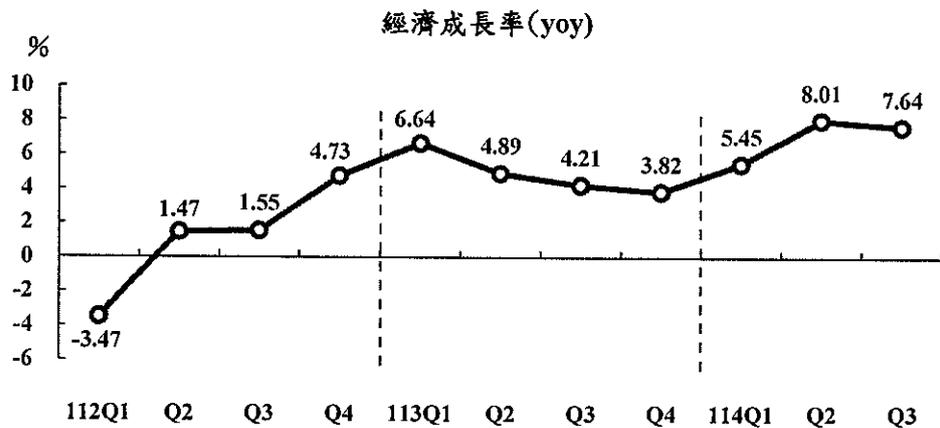
1. 經濟成長率

民國105年受惠於主要貿易夥伴經濟復甦步調穩定，半導體需求強勁擴張，國際農產原料價格止跌回升，106年全年經濟成長率回升至3.31%。108年隨著政府致力於復甦國內消費市場，以及推動公共投資，已成為主要經濟成長動能來源。109年受制於全球經濟成長趨緩，當前國際經濟仍面臨諸多風險變數，如新冠肺炎疫情、美中兩國之間對立態勢與其他地緣政治風險等，都將持續影響全球經濟復甦的速度。再加上兩岸關係態勢未明，更將牽動我國貿易、投資與金融市場的發展。110年全球積極提升新冠肺炎疫苗接種率，下半年後疫情逐漸趨緩，經濟景氣及消費需求亦回溫，整體經濟成長率為6.62%。111年疫情雖持續影響當前消費與投資動能，但因防疫措施得宜及各項振興經濟措施，內需市場已逐漸復甦。惟觀全球終端需求疲軟，且全球通膨升息、美中經貿紛爭、俄烏衝突延燒等不確定因素仍多，將間接影響民間投資意願，111年全年經濟成長率下修為2.59%。112年放寬邊境控管措施將有助於全球供應鏈瓶頸之緩解，世界貿易組織(WTO)預測國際原物料價格下

滑，全球經貿動能走弱，企業面臨庫存壓力仍存下，暫緩投資計畫或控管資本支出，112 年全年併計經濟成長率降為 1.28%。

113 年因受惠於 AI 等應用發展，不但股市創歷史新高，財富效果帶動民間消費成長，相關出口暢旺，更推升經濟成長，113 年上半年平均經濟成長率為 5.83%。113 年第 4 季初步統計實質 GDP 較 112 年同季(yoy)成長 2.90%，經季節調整後對上季成長(saqr)1.62%，折算年率(saar)為 6.64%，113 年全年經濟成長率為 4.59%。

概估今(114)年第 3 季經濟成長率(yoy)為 7.64%，較今年 8 月預測數 2.91%增加 4.73 個百分點，主因商品出口增幅(美元計價增 36.50%)較預測數(為 29.11%的高增幅)高出 7.39 個百分點(相當於 91.6 億美元)所致，消費、資本形成及輸入則與預測差異不大；經季節調整後，較上季成長 1.31%(saqr)，折算年率成長 5.32%(saar)。



資料來源：行政院主計總處(114.10.31)

2. 內需方面

依 114 年 09 月 18 日中央銀行理監事聯席會議決議，今年上半年經濟成長 6.75%，優於預期。7 月以來，續受惠人工智慧(AI)等新興科技應用需求強勁，出口大幅成長，民間投資亦續擴增；惟民間消費成長趨緩。在上年下半年基期已高下，本行預測本年下半年經濟成長率為 2.51%，全年為 4.55%。勞動市場方面，近月就業人數續增，失業率較上年同期下降，薪資溫和成長；惟企業減班休息人數增加，主要係部分製造業受美國關稅政策衝擊所致。

展望明年，新興科技應用需求可望續旺，惟美國關稅措施持續抑制全球貿易量成長，且因基期較高，預期台灣出口及民間投資成長減緩；民間消費則可望回溫，本行預測明年經濟仍溫和成長，為 2.68%。

預期本年國內經濟穩健成長，明年經濟成長力道尚屬溫和。為審慎因應

全球經濟前景之不確定性，及美國經貿政策對國內經濟可能之影響，中央銀行理事會認為本次維持政策利率不變，將有助整體經濟金融穩健發展，故有關央行重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率則繼續維持年息 2%、2.375%及 4.25%。

房市方面，中央銀行上年 8 月中旬採取道德勸說，請銀行自主管理未來一年(上年第 4 季至本年第 4 季)之不動產貸款總量，嗣於同年 9 月第七度調整選擇性信用管制措施。實施以來，銀行受限貸款成數下降，民眾看漲房價預期心理趨緩，房市交易持續降溫，房價漲勢減緩；本國銀行辦理無自用住宅民眾購屋貸款占購置住宅貸款之比率持續上升，都更危老重建貸款占建築貸款之比率亦持續增加。全體銀行不動產貸款占總放款比率(不動產貸款集中度)由上年 6 月底之高點 37.61%，緩降至本年 8 月底之 36.71%。

中央銀行將持續關注銀行信用資源集中不動產貸款情形，期引導信用資源支應無自用住宅者購屋、都更危老重建、社會住宅等配合政府政策相關用途，以及生產事業實質投資所需之資金。

二、不動產市場概況分析

(一) 總體不動產市場發展概況

參 114 年第 3 季國泰房地產指數，相較上一季與去年同期皆為價穩量縮。相較上季開價、議價率及成交價均維持穩定；推案金額及銷售率小幅減少，成交量大幅減少。今年以來續受惠 AI 等新興科技應用需求支撐台灣出口動能，使總體經濟獲得一定支撐；但針對房市，央行繼續維持第七波信用管制措施不變，即便 9 月初行政院將新青安排除於銀行法 372-23 條不動產放款比率限制、換屋族群售屋期限延長至 18 個月，然短期內房市交易仍持續呈現量縮局面。進一步觀察各地區表現，相較上一季，各地區成交價漲跌互見，高雄有較明顯漲幅，而新竹則有較明顯跌幅；成交量新竹、台南有明顯增加，其餘地區均減少。相較去年同季，成交價維持穩定或上漲，成交量全面大幅減少。從四季移動趨勢觀察，各地區成交價均突破 2013 年到 2015 年波段高點、近期漲勢趨緩，成交量普遍呈現下滑趨勢。

央行本季繼續維持第七波信用管制措施不變，不動產集中度管制規定依舊未放寬，銀行端對房貸業務仍顯謹慎，導致市場觀望氣氛濃厚，房市交易持續降溫，成交量續創 9 年新低。綜合本季房市，相較上一季及去年同季皆為價穩量縮，房市表現偏弱。2024Q4~2025Q3 連續一年房市呈現價穩量縮格局，成交量持續走低，市場呈現個案表現，後續市場變化宜審慎觀察。

資料來源：國泰房地產指數新聞稿、指數季報(114 年第 3 季)

(二) 區域不動產市場發展概況

1. 不動產市場供給

- (1) 中古屋市場：勘估區域環境屬新興開發中重劃地區，中古屋則分佈於重劃區外圍，區內可供開發土地數量多，建物多為新成屋，以興建 13~15 或 16 以上層之集合住宅為主，不動產市場供給存量充足，區域空屋率適中。
- (2) 新成屋市場：勘估區域環境內近期有數處新建成屋公開銷售案，銷售產品以集合住宅為主，新建或餘屋供給量適中，不動產市場供給面呈現供給平穩態勢。

2. 不動產市場需求

- (1) 區域人口狀況：近觀察近年來本區域內人口及戶數消長情況得知，居住戶數呈正成長，對不動產市場將使支撐需求力。該行政區歷年人口數量及戶數消長情形如歷年人口數量及戶數統計表所示。

台南市永康區近年人口數量及戶數統計表

年度(民國)	戶數(戶)	人口數(人)
109	87,801	235,415
110	88,763	234,624
111	89,638	234,130
112	91,046	234,953
113	94,092	235,623
114(11月)	98,455	235,808

資料來源：永康戶政事務所。

- (2) 因整體經濟景氣持平及消費者偏好走向之影響，勘估區域不動產類型以住宅大等產品之市場接受度較高。

(二) 不動產市場價格水準分析

1. 不動產市場價位行情(依勘估標的屬性條件為依據)

勘估區域環境內之商業區土地單價約為 750,000 元/坪~850,000 元/坪，惟影響價格因素視地形、地勢、面積、臨路、容積率...等條件而有所差異。

勘估區域環境內之新成屋大樓住宅建坪單價約為 400,000 元/坪~500,000 元/坪，惟影響價格因素視臨路條件、建物規劃、坐落基地規模...等條件而有所差異。

2. 不動產市場交易概況

- (1) 勘估區域環境屬於鹽行重劃地區，未來不動產發展前景佳。
- (2) 勘估區域不動產市場開發率高，需求與供給平穩，不動產價位及供需情

況稍微上揚。

- (3) 勘估區域不動產市場空屋率低，利於成交率及合理價位之要求，一般類似不動產以合理價格出售達成交易時間約需3~9個月。
- (4) 本區域不動產市場交易資訊充沛，利於買賣雙方交易完成，其資訊之取得以網路資訊、口傳、報紙、仲介、廣告標示板、預售工地為主。
- (5) 綜合本不動產市場供需情況，參酌大環境經濟發展、建設成果及購買力的變動，未來不動產市場將持平成長。

三、區域因素分析

(一) 區域描述

勘估標的係座落於台南市永康區平道段，屬於鹽行國中重劃區範圍內，介於國道和北外環之間，同時受到兩大動線紅利的位置，交通便利性尤佳。

鹽行國中重劃區位於永康區偏北的位置，靠近新市、安定和安南區，是除了LM重劃區外，最靠近南科的大型重劃區，車程10-15分鐘左右可以到南科。往西南也是差不多15分鐘就會進入台南市區的公園路(北區)，算是在南科和市區的中間位置。

(二) 近鄰地區土地利用情況

1. 土地使用分區：土地使用分區以住宅區、商業區、學校用地為主。
2. 土地使用情況：區域內土地大部分開發中，部分為雜草空地待開發。
3. 土地使用強度：已開發土地之土地利用強度則為中高度利用。

(三) 近鄰地區建物利用情況

1. 區域內建物多為13~15層之樓房。
2. 地面層以店面、住家使用為主。
3. 二層以上以住家使用為主。

(四) 近鄰地區之公共設施概況

區域環境內具備有水電供應、電訊、市場、公園、學校、郵政、停車場、綠地、體育場、兒童遊樂場等公共設施之配置。區內各類公共設施配置及服務水準如公共設施配置概要表所示。

公共設施配置概要表

公共設施項目	公共設施可及性及服務水準		
	佳	普通	不佳
公園、綠地	✓		
學校	✓		
郵政、金融機構	✓		

CHENG ZHENG CROSS-STRAIT REAL ESTATE APPRAISERS FIRM

公共設施項目	公共設施可及性及服務水準		
	佳	普通	不佳
加油站		✓	
停車場、廣場	✓		
醫院		✓	
體育場		✓	
兒童遊樂場	✓		
行政機關		✓	

註：「佳」：服務層級屬區域生活圈以上者；「普通」：服務層級屬閭鄰規模者；「不佳」：區域內無此項公共設施之配置。

(五) 近鄰地區之嫌惡設施

勘估區域內無嫌惡設施。

(六) 經濟商業設施

因勘估標的位於新興重劃區內，區域尚未發展成熟；近鄰當地商業活動中心，沿街廓地面層大多以商業、住宅使用為主，區內經濟活動及商業氣息稍弱。區內現有之商業設施及大型商店據點及服務水準如商業設施概要表所示。

區域商業設施概要表

主要設施	商業設施可及性及服務水準		
	佳	普通	不佳
百貨公司			✓
生鮮超市		✓	
商店街		✓	
量販店		✓	
傳統零售市場		✓	

註：「佳」：服務層級屬區域生活圈以上者；「普通」：服務層級屬閭鄰單元規模者；「不佳」：區域內無此項公共設施之配置。

(七) 近鄰地區之交通運輸概況

重劃區對外的交通上，除了北外環和國1以外，最重要的2條路就是永安路與中正南北路，永安路可以往北接北外環通往南科，或者接長和路通往台灣歷史博物館(史博館重劃區)、或者和順工業區、安南的工業區等就業區域。

(八) 勘估區域內之重大公共建設

鹽行重劃區南邊將規劃永安轉運站和永康物流中心。永康物流中心的代表廠商是MOMO，佔地約6000坪，目前已經啟用。

轉運站則位於永運路，會是國道客運進入台南市區的第一站。預計會有和欣、統聯、國光3家國道客運進駐；而市區公車則有5路、20路、21路、橘12、及高鐵快捷公車等，接駁至北區、安南、高鐵及新市、善化、麻豆等區域。讓重劃區的大眾運輸交通，提升不少。

(九) 近鄰地區未來發展趨勢

北外環道三期+二期

往南科方向的叫三期，往市區方向的是二期。今年年底前三期就會通車，完工後鹽行國中重劃區將可從長和路入口，直通南科門前的新港社大道，快速進入南科。而台江大道到中華路的二期工程，則預計在 2025 年開通。通車後，鹽行國中重劃區往市區的道路除了中正南路以外，會多了一條快速道路，拉近和市區的距離。以重劃區今年才剛要推第一案的時程來看，在有住戶入住的時候，可享有同時通往市區和南科的便利性。

四、土地個別因素分析

(一) 土地個別條件

1. 土地座落

(1) 勘估標的座落於永康區，面臨平道路，鄰近永安路及中正南北路等主要道路，地位佳。

(2) 勘估標的位置特色為近鄰鹽行國中。

2. 臨路條件（依地籍資料研判，非現場丈量）

(1) 面前道路寬度：勘估標的面臨約 20 公尺寬之平道路。

(2) 基地臨路寬、深度：正面臨路寬度約 25 公尺，最大深度約 40 公尺。

3. 地形地勢

(1) 土地地形：呈長方形。

(2) 土地地勢：平坦。

(二) 土地法定使用管制與其他管制事項

經查證係位於台南市擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫配合新設鹽行國中永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展細部計畫案，土地使用分區為商業區。法定建蔽率為 60%，法定容積率為 240%。

(三) 土地利用情況

勘估土地現況為雜草空地。

五、最有效使用分析

最有效使用係指客觀上具有良好意識及通常之使用能力者，在合法、實質可能、正當合理、財務可行前提下，所作得以獲致最高利益之使用。勘估標的土地之法定建蔽率為 60%，容積率為 240%，現況為雜草空地，依據都市、建築管理等相關法令規定，並參酌鄰近地區土地利用程度，勘估標的目

前未達最有效利用，未來新建店住大樓為符合市場需求之產品。

六、勘估標的土地增值稅預估

- (一) 按公告現值核算應需繳納增值稅：新台幣 3,613,118 元。
- (二) 土地稅法有關之條文：土地稅法第三十三條計徵之土地增值稅自中華民國九十四年一月三十日修正稅率為 20%、30%、40%。

肆、價格評估方法及估算過程

一、價格種類

勘估標的係以正常價格評估之，依不動產估價技術規則第二條定義，正常價格指具有市場性之不動產，基於特定條件下形成之價值，並以貨幣金額表示者。本次之特定條件為：勘估標的允建容積率以 240% 評估。

二、估價方法選用

(一) 本次勘估作業以比較法、土地開發分析法為估價方法，考慮市場供需及交易慣例評估其合理市場價格。而「不動產估價技術規則」對於各種估價方法之定義如下：

1. 比較法：係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。依前項方法所求得之價格為比較價格。
2. 土地開發分析法：土地開發分析法指根據土地法定用途及使用強度進行開發及改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地價格之方法。依前項方法所求得之價格為土地開發分析價格。

三、價格計算過程

(一) 比較法估算過程

1. 比較調整原則

- (1) 依不動產估價技術規則第二十四條規定，比較、分析勘估標的與比較標的之區域因素及個別因素差異並就其中差異進行價格調整時，其調整以百分率法為原則，並得以差額法、迴歸分析法調整，惟應於估價報告敘明。
- (2) 本報告即採百分率法為勘估標的價格調整之方法。

2. 比較法估價程序

依不動產估價技術規則第二十一條，比較法估價之程序如下：

- (1) 蒐集並查證比較標的相關資料。
- (2) 選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的。
- (3) 對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整。
- (4) 比較、分析勘估標的與比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率。

(5) 計算勘估標的之試算價格。

(6) 決定勘估標的之比較價格。

3. 勘估標的物附近查證比較標的物

本次勘估作業比較標的選用同一供需圈內之類似地區相同或相類似條件之比較標的。各比較標的基本條件詳如比較標的查證表所示，另比較標的位置圖如附件。

4. 勘估標的與比較標的之價格因素修正表

本次勘估作業衡量標的座落位置、區域發展程度、交通條件、標的屬性條件及使用現況...等因素，依勘估標的本身與選用比較標的間之條件差異，經按區域因素調整、個別因素調整、交易情況調整及價格日期調整等程序進行勘估標的比較價格試算，其試算結果詳比較標的因素調整暨價格試算表所示。

CHENG ZHENG CROSS-STRAIT REAL ESTATE APPRAISERS FIRM

比較標的查證表

案例項目	勘估標的	比較標的 1	比較標的 2	比較標的 3
位置(縣市)	台南市	台南市	台南市	台南市
位置(區域)	永康區	永康區	永康區	永康區
座落位置	平道段 310 地號	平道段 300 地號等 3 筆	平道段 153 地號	平道段 39 地號等 4 筆
使用分區	商業區	商業區	住宅區	住宅區
法定建蔽率	60%	60%	50%	50%
法定容積率	240%	240%	200%	200%
實際可建容積率	240%	240%	200%	200%
臨路 條件	臨路面數	1	1	2
	臨路寬度(公尺)	20	15	15
土地	土地型態	素地	素地	素地
	面積(坪)	307.8400	1,096.1723	568.3582
	面寬(公尺)	25	90	38
	平均深度(公尺)	40	40	49
	地形	長方形	長方形	長方形
	地勢	平坦	平坦	平坦
交易型態	評估價格	評估價格	成交價格	成交價格
調查日期	114.12.18	114.12.18	114.12.18	114.12.18
價格日期	114.12.18	113.04.15	113.07.09	113.06.30
不動產總價值(元)	--	820,000,000	352,382,084	803,570,000
核算後單價(元/坪)	--	748,058	620,000	658,001
備註	參考台南市永康區最近一期 114 年 3 月 31 日土地平均區段地價對基期平均區段地價百分比為 106.08%(商業區)、109.23%(住宅區)。	參考台南市永康區最近一期 113 年 3 月 31 日土地平均區段地價對基期平均區段地價百分比為 103.8%。	參考台南市永康區最近一期 113 年 3 月 31 日土地平均區段地價對基期平均區段地價百分比為 103.16%。	參考台南市永康區最近一期 113 年 3 月 31 日土地平均區段地價對基期平均區段地價百分比為 103.16%。
資料來源		實價登錄網站	實價登錄網站	實價登錄網站

CHENG ZHENG CROSS-STRAIT REAL ESTATE APPRAISERS FIRM

比較標的因素調整暨價格試算表(區域因素調整表)

主要比較項目	比較細項	比較標的 1		比較標的 2		比較標的 3	
		整體條件	差異百分率	整體條件	差異百分率	整體條件	差異百分率
座落位置		台南市永康區平道段 300 地號等 3 筆		台南市永康區平道段 153 地號		台南市永康區平道段 39 地號等 4 筆	
標的面積(坪)		1,096.1723		568.3582		1,221.2300	
核算後單價(元/坪)		748,058		620,000		658,001	
交易情況調整(A)			100%		100%		100%
價格情況補正		成交價格	0%	成交價格	0%	成交價格	0%
價格日期調整(B)			102%		106%		106%
價格日期		113.04.15	2%	113.07.09	6%	113.06.30	6%
區域因素總調整率(C)			100%		100%		100%
交通運輸	主要道路寬度	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	道路服務水準	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	捷運之便利性	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	公車之便利性	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	鐵路運輸之便利性	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	快速道路、交流道可及性	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	總調整率	相當	0%	相當	0%	相當	0%
自然環境	環境景觀	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	氣候	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	排水之良否	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	環境敏感地區	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	地勢傾斜度	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	潛在災害影響	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	總調整率	相當	0%	相當	0%	相當	0%
公共設施	學校	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	市場	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	公園、廣場、綠地	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	觀光遊憩設施	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	服務性設施(銀行、醫院等)	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	總調整率	相當	0%	相當	0%	相當	0%
基礎建設	自來水	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	電力	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	電信	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	天然瓦斯	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	總調整率	相當	0%	相當	0%	相當	0%
發展趨勢	市場供需情況	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	重大建設計畫	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	開發成熟度	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	總調整率	相當	0%	相當	0%	相當	0%
其他	治安、地方聲望	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	總調整率	相當	0%	相當	0%	相當	0%

CHENG ZHENG CROSS-STRAIT REAL ESTATE APPRAISERS FIRM

比較標的因素調整暨價格試算表(個別因素調整表)

主要比較項目	比較細項	比較標的 1		比較標的 2		比較標的 3	
		整體條件	差異百分率	整體條件	差異百分率	整體條件	差異百分率
座落位置		台南市永康區平道段 300 地號等 3 筆		台南市永康區平道段 153 地號		台南市永康區平道段 39 地號等 4 筆	
標的面積(坪)		1,096.1723		568.3582		1,221.2300	
個別因素總調整率(D)			98%		119%		120%
道路條件	道路寬度	15	1%	15	1%	10、8	2%
	道路鋪裝	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	道路種別(單行道、雙向道)	次要道路	0%	次要道路	0%	次要道路	0%
	停車便利性	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	汽車進出便利性	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	總調整率	稍差	1%	稍差	1%	稍差	2%
公共設施	接近車站之程度	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	接近學校之程度	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	接近市場之程度	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	接近公園綠地之程度	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	接近停車場之程度	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	其他：	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	總調整率	相當	0%	相當	0%	相當	0%
週邊環境	地勢	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	日照	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	嫌惡設施接近程度	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	鄰地使用情況	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	其他：無尾巷	相當	0%	相當	0%	相當	0%
		相當	0%	相當	0%	相當	0%
	總調整率	相當	0%	相當	0%	相當	0%
行政法令	使用分區與使用地編定	商業區	0%	住宅區	2%	住宅區	2%
	建蔽率	60%	0%	50%	0%	50%	0%
	容積率或實際允建容積率	240%	0%	200%	17%	200%	17%
	禁限建之有無	無	0%	無	0%	無	0%
	其他：	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	總調整率	相當	0%	極差	19%	極差	19%
宗地實質條件	總價與單價關係	1,096.1723	-3%	568.3582	-1%	1,221.2300	-3%
	土地寬度	90	0%	38	0%	57	0%
	土地深度	40	0%	49	0%	69	0%
	土地形狀	長方形	0%	長方形	0%	梯形	3%
	坡度	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	臨路面數	1	0%	1	0%	2	-1%
	座向	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	開發效益	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	其他：	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	寬深比	相當	0%	相當	0%	相當	0%
總調整率	稍佳	-3%	稍佳	-1%	稍佳	-1%	
總調整率(E=A*B*C*D)		100%		126%		127%	
差異百分率絕對值總和		6%		27%		34%	
係數總和調整單價(元/坪)		747,758		782,068		836,977	
比較標的調整加權指數(H)		38%		34%		28%	
比較標的加權單價(元/坪)		284,148		265,903		234,353	
勘估標的比較價格(元/坪)		784,405		=		784,000	

5. 比較價格之決定

- (1) 依不動產估價技術規則第十五條之規定，不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討，並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。
- (2) 依篩選之比較標的進行價格試算，最終比較價格決定即依各比較標的與勘估標的間之條件差異進行價格修正，並就其條件差異程度予以各比較標的試算價格不同之加權比例，透過加權平均方式求取勘估標的比較價格；而上述加權比例係依據各比較標的條件差異總調整率及差異百分率絕對值總和多寡設定之。
- (3) 經訪查比較標的與勘估標的區域條件與個別條件互有優劣，視其條件情形進行調整。
- (4) 由上述比較標的與勘估標的間之條件差異調整後，視比較標的之資料可信度、總調整率及總差異百分率絕對值等指標項目，對不同比較標的試算價格賦予 38%、27%、34%之權重；經權重比例核算後勘估標的比較價格為 784,000 元/坪。
- (5) 容積調整率項目調整，有超過不動產估價技術規則第 25 條關於調整率之限制之情形（即土地比較法單獨項目調整率及總調整率大於 15%之規定），特此說明。對於不同容積率土地之容積率調整方式以進行土地開發分析法模擬分析開發後地價，就地價差異做為容積率調整之依據，本次推估容積調整率百分比為 17%，特此說明。

(二) 土地開發分析估算過程**1. 作業前提**

本次勘估作業係以土地最有效使用前提下，依土地可利用興建最大樓地板面積，並評估其可銷售金額，減去營建成本、管理費用、銷售費用、雜項費用及合理利潤後之剩餘，再加以折現計算開發建築前土地價格，以為最適投資地價之參考。

2. 土地開發分析估價程序

依不動產估價技術規則第七十一條，土地開發分析法估價之程序如下：

- (1) 確定土地開發內容及預期可開發時間
- (2) 調查各項成本及相關費用並蒐集市場行情等資料
- (3) 現況勘察並進行環境發展程度之調查與分析
- (4) 估算開發或建築後可銷售之土地或建物面積
- (5) 估算各項成本及相關費用
- (6) 估算開發或建築後總銷售金額
- (7) 選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率
- (8) 計算土地開發分析價格

土地開發分析價格之計算公式如下：

$$V = \left[S \div (1+R) \div (1+i) - (C+M) \right] ; \text{其中}$$

V：土地開發分析價格

S：開發或建築後預期總銷售金額

R：適當之利潤率

C：開發或建築所需之直接成本

M：開發或建築所需之間接成本

i：開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率

3. 勘估標的開發產品定位

勘估標的面臨約 20 公尺寬平道路，本案擬規劃興建地上 12 層，地下 2 層之住商大樓，規劃主力產品之建物坪數約 30 坪左右，本產品規劃為該地區最適之開發型態。

4. 區域新成屋個案資料

經實地赴勘估標的現場勘查，並查閱近期推案銷售資料，茲將與勘估標的規劃條件相似新成屋之產品規劃及其銷售條件彙整如下表所示：

CHENG ZHENG CROSS-STRAIT REAL ESTATE APPRAISERS FIRM

新成屋銷售比較標的查證表

案例項目	勘估標的	比較標的 4	比較標的 5	比較標的 6
位置(縣市)	台南市	台南市	台南市	台南市
位置(區域)	永康區	永康區	永康區	永康區
座落位置	平道段 310 地號	永安一街 56 巷 6 號 9 樓之 2	東橋一路 275 號六樓之 2	東橋一路 275 號十一樓
臨路條件	臨路面數	1	3	3
	臨路寬度(公尺)	20	12、8、8	20、8、8
建物	建物型態	住宅大樓	住宅大樓	住宅大樓
	建物面積(坪)	30.00	38.24	43.26
	建物構造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造
	使用用途	住家用	集合住宅	集合住宅
	屋齡(年)	0	5.0	0.0
	總樓層數	12	13	15
	標的樓層	4	9	6
	車位型態	坡道平面	坡道平面	坡道平面
	車位坪數(坪)	--	10.76	8.31
	車位數量(個)	--	1	1
	車位價格(元/個)	--	1,000,000	1,900,000
交易型態	評估價格	成交價格	成交價格	成交價格
調查日期	114.12.18	114.12.18	114.12.18	114.12.18
價格日期	114.12.18	114.01.16	114.01.25	114.07.31
不動產總價值(元)	--	17,300,000	21,160,000	28,080,000
核算後單價(元/坪)	--	426,255	445,215	447,409
資料來源		實價登錄網站	實價登錄網站	實價登錄網站

比較標的因素調整暨價格試算表

項目	比較標的 4	比較標的 5	比較標的 6
座落位置	台南市永康區永安一街 56 巷 6 號 9 樓之 2	台南市永康區東橋一路 275 號六樓之 2	台南市永康區東橋一路 275 號十一樓
交易價格(元/坪)	426,255	445,215	447,409
交易型態	成交價格	成交價格	成交價格
情況因素調整百分率	100%	100%	100%
情況因素調整後價格(元/坪)	426,255	445,215	447,409
價格日期調整百分率	100%	100%	100%
價格日期調整後價格(元/坪)	426,255	445,215	447,409
區域因素調整百分率	100%	100%	105%
區域因素調整後價格(元/坪)	426,255	445,215	469,779
個別因素調整百分率	102%	102%	99%
試算價格(元/坪)	434,780	454,119	465,081
比較標的加權數	33%	37%	30%
加權數計算後金額(元/坪)	143,478	168,024	139,524
最後推定比較價格(元/坪)		451,000	

5. 勘估標的開發後總銷金額如下表所示

勘估標的開發後總銷金額評估表

項次	樓層	用途	面積(坪)	車位數量(個)	單價 (元/坪(個))	總銷金額(元)
1	1	店舖	129.29	-	586,000	75,765,581
2	2~12	住宅	1,072.54	-	467,000	500,876,878
3	B1~B3	坡道平面車位	238.98	34	1,500,000	51,000,000
合計			1,440.81	34	-	627,642,459

6. 各項成本費用

- (1) 營造施工費：評估建物之造價為 145,000 元/坪。
- (2) 規劃設計費：以營造施工費之 2.0% 推估之。
- (3) 管理費：勘估標的規劃為住商社區，依公寓大廈管理條例規定需設立公共基金，管理費以總成本之 4.0% 推估之。
- (4) 稅捐：以總成本之 0.6% 推估之。
- (5) 廣告銷售費：按總成本之 4.0% 推估。
- (6) 資本利息綜合利率：本開發案資本利息綜合利率以 4.97% 推估。
- (7) 利潤率：本開發案規劃興建樓層為地上 12 層地下 2 層，開發年數推估為 2.58 年，利潤率以 14% 推估。

7. 土地開發分析價格試算表

本勘估標的於該產品規劃定位下，按前述銷售單價、銷售期數、營造單價、廣告銷售費用、利息費用...等參數設定，推估開發建築完成後總銷售金額，直接成本與間接成本，再考量開發期間、資本利息綜合利率及一般投資興建者能接受之利潤率等因素，求取勘估標的土地單價為 817,000 元/坪。其土地開發分析價格試算表如下表所示：

CHENG ZHENG CROSS-STRAIT REAL ESTATE APPRAISERS FIRM

土地開發分析價格試算表

主項目	次項目	代號	公式說明			試算值	
基本條件	基地面積(坪)					307.84	
	土地使用分區					商業區	
	法定建蔽率					60%	
	法定容積率					240%	
	實際容積率					240%	
	面前道路寬度(公尺)					20	
	興建樓層(層)					12	
	容積移轉移入面積比例		移入面積(坪)	0.00		0%	
	開放空間獎勵容積比例		獎勵面積(坪)	0.00		0%	
	停車獎勵容積比例		獎勵面積(坪)	0.00		0%	
建築規劃分析	最大地面層樓板面積(坪)					184.70	
	基準容積樓板面積(坪)					738.82	
	總容積樓板面積(坪)					738.82	
	機房、安全梯、管委會(坪)					110.82	
	梯廳面積(坪)					44.72	
	陽台面積(坪)					89.44	
	屋頂突出物面積(坪)		屋突層數	2層		69.26	
	柱、牆外皮(坪)					8.87	
	地下室層數(層)					2.00	
	地下室開挖率					0.68	
	地下室樓板面積(坪)					418.66	
	總銷售樓地板面積(坪)					1,480.58	
銷售價格分析	一樓平均單價(元/坪)					586,000	
	二樓以上平均單價(元/坪)					467,000	
	車位單價(元/個)					1,500,000	
	車位面積(坪/個)		車位數量	34		8.20	
	總銷售金額(元)	S				627,642,459	
建築開發費用分析	營造單價(元/坪)					145,000	
	營造施工費用(元)					214,684,683	
	建築設計費用(元)		設計費用占營造施工費用之比例	2.0%		4,293,694	
	管理費用及公共基金(元)		管理費用占總銷售金額之比例	4.0%		25,105,698	
	稅捐費用(元)		稅捐費用占總銷售金額之比例	0.6%		3,765,855	
	廣告銷售費用(元)		廣告銷售費用占總銷售金額之比例	4.0%		25,105,698	
	資本利息綜合利率	I	自有資金比例	50%	自有資金利率	1.700%	4.97%
			融資借貸比例	50%	融資借貸利率	3.265%	
			土地價值比率	55%	建物價值比率	45%	
	開發期間(年)					2.58	
	建築成本(元)	C+M				272,955,629	
投資利潤率	R				14%		
價格	土地價格(元)	V	$V=S÷(1+R)÷(1+I)-(C+M)$			251,539,617	
	平均土地單價(元/坪)		817,112	=		817,000	

伍、價格結論

本次作業考量估價目的、勘估標的屬性、使用現況及估價方法特性，採用比較法、土地開發分析法、成本法等為估價方法，考慮市場供需及交易慣例評估勘估標的試算價格如下：

一、土地價格

(一) 採比較法評估勘估標的土地比較價格為 784,000 元/坪。

(二) 採土地開發分析法評估勘估標的土地開發分析價格為 817,000 元/坪。

二、考量各試算價格求取過程中應蒐集資料可信度、完整度，以及勘估標的性質、估價方法性質等條件差異，採加權平均方式各賦予權重 50%及 50%，經加權平均計算後，最後評定勘估標的土地單價為 800,000 元/坪。

勘估標的土地試算價格權重表

估價方法	試算金額 (元/坪)	權重比例	加權後價格 (元/坪)	決定價格 (元/坪)
比較法	784,000	50%	392,000	=800,500
土地開發分析法	817,000	50%	408,500	

三、不動產總值

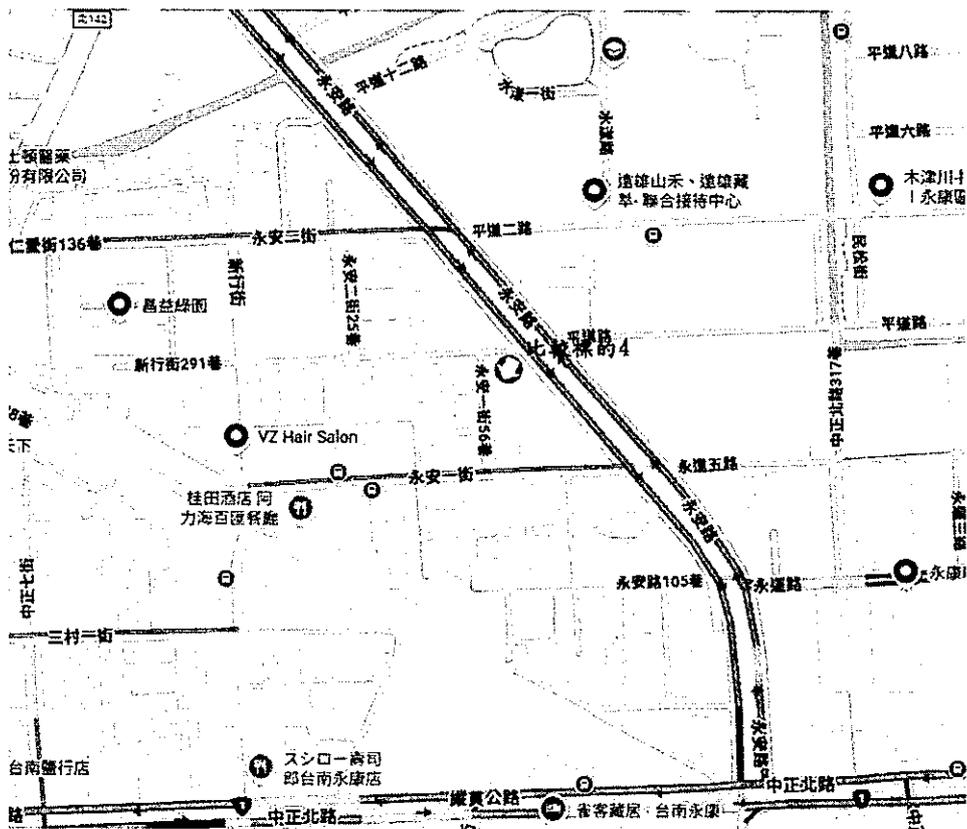
勘估標的總值合計為新台幣 246,272,000 元。

勘估標的價格明細表

項次	地號	土地使用分區	面積 (坪)	土地單價 (元/坪)	總值 (元)
1	310	商業區	307.84	800,000	246,272,000

附 件

勘估標的與比較標的位置示意圖



勘估標的外觀現況



勘估標的鄰路現況



勘估標的土地使用分區網路查詢資料



勘估標的土地使用分區證明資料

第1頁，共1頁

臺南市永康區公所

都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書

核發日期：中華民國114年12月22日
核發字號：114永康05899號

申請人：誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所

主旨：

- 一、本證明書係依據都市計畫地籍套繪圖查明，僅供參考使用，詳細情形仍應以地政機關依都市計畫樁測量分割為準。
- 二、本證明書查列之都市計畫分區(或公共設施用地)及整體開發方式、基準建蔽率、基準容積率之規定，均依都市計畫說明書規定載列，詳細情形或其它相關規定仍應以說明書為準。
- 三、本證明書有效期間為八個月，惟前述期間經都市計畫變更時，應依公告發布實施之計畫為準，不再另行通知。
- 四、有關附帶條件執行情形，請另洽相關業務主管機關。

備註：

1. 可至『<https://landuse.tainan.gov.tw/landuse/index2.jsp>』查驗證明書之正確性。
2. 本證明書案件編號：11431005513，檢測驗證碼：823AF3AE。

區	地段	小段	地號暨土地使用分區 (或公共設施用地)名稱	現行都市計畫名稱 及發布實施日期	都市計畫說明書中之特殊土地使用管制規定		
					有關整體開發之規定	基準建蔽率 (%)	基準容積率 (%)
永康	平道		310地號屬「商」商業區。	107/02/11擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展)細部計畫	「商」屬採區段徵收辦理整體開發。(該區段徵收已於110年5月5日完成。)	「商」 60	「商」 240
			以下空白				

光耀科技股份有限公司

向關係人取得土地價格合理性意見書

委任人：光耀科技股份有限公司

評估標的：台南市永康區平道段 310 地號

評價基準日：民國 114 年 12 月 18 日。

出具意見書機構：大昌聯合會計師事務所

獨立專家：沈定宏 會計師

會計師證書字號：金管會證字第 7898 號

地 址：台北市松山區民生東路五段 151 號七樓之二



會計師意見摘要

- 一、委任人：光耀科技股份有限公司（以下簡稱 貴公司）
- 二、委任內容：出具 貴公司向大牛牛建設股份有限公司取得「台南市永康區平道段 310 地號」全部之交易價格合理性意見書。
- 三、依據法令：「公開發行公司取得或處分資產處理準則」、「中華民國評價準則公報」、「專家出具意見書實務指引」。
- 四、評價基準日：民國 114 年 12 月 18 日
- 五、形成意見之基礎及意見結論：

光耀科技股份有限公司向大牛牛建設股份有限公司取得「台南市永康區平道段 310 地號」全部，按關係人交易價格加計必要資金利息及買方依法應負擔之成本，預計交易總額為新台幣 246,272,000 元。

依據誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所出具之不動產估價報告書，光耀科技股份有限公司向大牛牛建設股份有限公司取得「台南市永康區平道段 310 地號」全部之評估價值為新台幣 246,272,000 元。

本會計師依據「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第 16 條規定，覆核前述資金利息及相關成本計算明細，並比對誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所出具之報告所依據之各項設算數值等資料後，認為光耀科技股份有限公司預計向大牛牛建設股份有限公司取得土地之交易價格，與評估價值未有重大差異，尚屬合理。

- 六、本意見書僅供光耀科技股份有限公司作為向大牛牛建設股份有限公司取得土地之相關評估程序使用，除此之外不得轉供其他用途。

大昌聯合會計師事務所

會計師 沈定宏



中華民國 114 年 12 月 18 日



意見書本文

一、委任內容說明

(一) 委任人及合理性意見書收受者

光耀科技股份有限公司（以下簡稱「光耀科技」或「委任人」）。

(二) 獨立專家

沈定宏會計師為大昌聯合會計師事務所合夥會計師，主事務所地址為台北市松山區民生東路五段 151 號七樓之二。

(三) 評估標的

台南市永康區平道段 310 地號。

(四) 評估目的、用途及所依據之法令及條次

光耀科技擬向關係人大牛牛建設股份有限公司（以下簡稱「大牛牛建設」）取得不動產，茲委託本會計師依據「公開發行公司取得或處分資產處理準則」（以下簡稱「處理準則」）第三節及「專家出具意見書實務指引」之規定，就其交易成本之合理性表示意見，以作為內部評估及董事會決策之參考，不作為其他用途使用。

(五) 評估基準日

民國（以下同）114 年 12 月 18 日。

(六) 資料來源

本次評估主要資料來源如下：

委任人提供之大牛牛建設原始取得不動產之相關資料：

- 不動產買賣契約
- 台南市永康區平道段 310 地號土地登記第二類謄本。

(七) 評估之假設及限制條件

1. 基於所受委任範圍，本會計師並未對委任人提供之前述資訊依審計準則進行查核工作或依財團法人中華民國會計研究發展基金會發布之確信準則公報執行確信程序，故對其正確性或妥當性無法提供任何程度之確信。



2. 對於評估基準日後發生之重大影響評估之情況（如：股東會開會日期、借款利率等項目），可能影響本評估之意見結論。

二、合理性評估

茲依據專家出具意見書實務指引第二十九條之規定，執行以下複核程序以評估其合理性：

(一) 複核委任人依公開發行公司取得或處分資產處理準則第十六條之評估結果

1. 委任人所採用之評估方法及評估結果：如採成本方式，說明該成本公式內容及專家重新核算之結果：

不動產座落／名稱	向關係人取得面積及持分(平方公尺)	關係人原始取得日期	關係人原始取得價金付款明細	關係人原始取得成本	關係人取得成本加計資金利息及依法應負擔之成本	本次交易預計購入價格
台南市永康區平道段 310 地號	1.017.65	114年04月18日	第一期款(簽約、用印)	48,638,000	246,272,000	246,272,000
			第二期款(完稅、備證款)	145,914,001		
			第三期款(結案尾款)	48,637,999		

經複核委任人本次擬取得之不動產之情形，因未符處理準則第十六條第四項之規定（如下表），故委任人依同條第一項之規定，評估交易成本之合理性。

<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	關係人係因繼承或贈與而取得不動產或其使用權資產
<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	關係人訂約取得不動產或其使用權資產時間距本交易訂約日已逾五年
<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	與關係人簽訂合建契約，或自地委建、租地委建等委請關係人興建不動產而取得不動產
<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	公開發行公司與其母公司、子公司，或其直接或間接持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司彼此間，取得供營業使用之不動產使用權資產

委任人依處理準則第十六條第一項之規定，按關係人交易價格加計必



要資金利息及買方依法應負擔之成本設算如下表，經核算該公式內容尚無不符：

2. 委任人所採用之原始資料及專家驗證結果

原始取得成本

關係人大牛牛建設原始取得台南市永康區平道段310地號土地，係向三位自然人曾文芬、曾文淵、曾黃玉梅取得，原始取得成本經核對大牛牛建設提供之合約及交易明細相符。

必要資金利息成本

必要資金利息成本，係以光耀科技預計購入資產年度所借款項之加權平均利率 2.95% 為準，且未高於財政部公布之非金融業最高借款利率。

光耀科技按關係人大牛牛建設原支付取得價款之金額及日期，按日計算至民國 115 年 2 月 10 日股東臨時會預計開會日止。

(二) 意見結論

光耀科技擬向關係人大牛牛建設取得台南市永康區平道段310地號面積約 1,017.65 平方公尺，總價計新台幣 246,272 仟元。光耀科技依照中華民國一百一十一年一月二十八日金融監督管理委員會金管證發字第 1110380465 號令公告修正之「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第十六條之規定進行評估，並經本會計師依處理準則第二章第三節之規定，採取必要之程序，予以複核該等事項。

光耀科技依照處理準則第十六條之規定，按關係人原始取得價格加計必要資金利息等予以設算之結果，關係人買賣標的之設算成本約為新台幣 246,272 仟元，雙方公司即擬以此設算結果為本次預計交易之價格。

經本會計師採行必要之複核程序，複核光耀科技所編製之「向關係人購買不動產成本設算及比較表」並比對誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所出具之報告所依據之各項設算數值等資料後，其設算



大昌
DA CHANG

及比較分析方式應屬合理，光耀科技之預計取得價格未高於處理準則第十六條所設算之結果，尚無不符合處理準則之規定，其交易價格應屬合理。



獨立專家聲明書

本會計師依據「公開發行公司取得或處分資產處理準則」及遵循相關法令，並參考中華民國評價準則公報或職業公會所訂相關自律規範、專家出具意見書實務指引等，出具評估意見書，茲聲明如下：

- 一、本人所出具及所使用於執行作業程序之資料來源，參數及資訊等適當且合理，以作為出具本意見之基礎。
- 二、承接本案前，業已確認符合「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第5條第1項之資格條件，並依據同條文第2項第1款，審慎評估本人專業能力及實務經驗。
- 三、本具備專業性與獨立性，已評估形成意見之重要基礎，已評估所使用之資訊為正確且合理、已遵循專家出具意見書實務指引及相關法令規定、無或有酬金之情事、無意見結論已事先設定之情事等。
- 四、執行本案時，業已妥善規劃及執行適當作業流程，以形成結論並據以出具意見書；並將所執行程序、蒐集資料及結論，詳實登載於本案工作底稿。
- 五、本人與本案交易當事人及出具評估意見書之專家估價者或估價人員間，並無互為關係人或實質關係人等情形，並聲明無下列情事：
 - (一) 本人或配偶受本案交易當事人公司聘雇擔任經常工作，支領固定薪給或擔任董監事者。
 - (二) 本人或配偶曾擔任本案交易當事人公司之董監事、經理人或對本案有重大影響職之職員，而解任或離職未滿二年者未滿兩年者。
 - (三) 本人或配偶任職之單位與本案交易當事人互為關係人者。
 - (四) 與本案交易當事人之董監事、經理人或對本案有重大影響職之職員，有配偶或二等親內親屬關係者。
 - (五) 本人或配偶與本案交易當事人有重大投資或分享財務利益之關係者。

大昌聯合會計師事務所

會計師 沈定宏

中華民國 114 年 12 月 18 日

光耀科技股份有限公司

購買不動產成本設算及比較表

茲依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第十六條之規定，設算並比較購買不動產成本如下：

壹、預計交易相對人：大牛牛建設股份有限公司

貳、預計事實發生日：預計提請民國 115 年 2 月 10 日股東臨時會決議

參、預計買賣標的物：台南市永康區平道段 310 地號土地

肆、茲依本次交易相對原始取得價格加計必要資金利息及應負擔之成本設算如下：

不動產座落／名稱	向關係人取得面積及持分(平方公尺)	關係人原始取得日期	關係人原始取得價金付款明細	關係人原始取得成本	關係人取得成本加計資金利息及依法應負擔之成本	本次交易預計購入價格
台南市永康區平道段 310 地號	1,017.65	114 年 04 月 18 日	第一期款(簽約、用印)	48,638,000	246,272,000	246,272,000
			第二期款(完稅、備證款)	145,914,001		
			第三期款(結案尾款)	48,637,999		

【註】資金利息成本之設算：

按本公司預計購入資產年度(民國 115 年)截至評估日止之最近一年度所借款項之加權平均年利率 2.95%，按日計息至本次董事會預計開會日。

伍、經上述計算及比較分析結果，本公司此次向關係人取得之不動產，均依金融監督管理委員會規定之「公開發行公司取得或處分資產處理準則」辦理，並未涉及不合營業常規交易之情事。

光耀科技股份有限公司

負責人：黃宗元

中華民國 114 年 12 月 15 日



大昌
DA CHANG

獨立專家簡歷

姓 名：沈定宏

身份證字號：E123746648

性 別：男

籍 貫：中華民國

學 歷：國立雲林科技大學會計系碩士班

專 業 資 格：中華民國會計師（金管會證字第 7898 號）

經 歷：中國航運股份有限公司財務部經理

安侯建業聯合會計師事務所(KPMG)審計部主任

現 任：大昌聯合會計師事務所執業會計師

【附件三】

擬以低於實際買回股份之平均價格轉讓予員工案說明如下：

(1)所定轉讓價格、折價比率、計算依據及合理性：

買回庫藏股次數	第二次
買回總股數	2,750,000 股
買回總金額	91,961,298 元
買回平均價格	33.44 元/每股
擬實際轉讓價格	10 元/每股
折價比率	70.10%
計算依據及合理性	轉讓價格係依目前經濟狀況及本公司未來營運情形觀之，尚屬合理。

(2)轉讓股數、目的及合理性：

買回庫藏股次數	第二次
轉讓股數	1,177,000 股
目的	激勵員工及提升員工向心力
合理性	本次預計轉讓予員工 1,177,000 股，占已發行股份 0.85%，未逾「上市上櫃公司買回本公司股份辦法」第 10 條之 1 規定，累計不得超過公司已發行股份總數之 5%，符合相關法令規定，轉讓目的為激勵員工及留才，亦屬合理。

(3)認股員工之資格條件及得認購之股數：

員工資格條件：依「第二次買回股份轉讓員工辦法」第四條辦理。

得認購之股數：依「第二次買回股份轉讓員工辦法」第五條辦理。

(4)對股東權益影響事項：

買回庫藏股次數	第二次
可能費用化之金額及對公司每股盈餘稀釋情形	依本公司第十屆第三次董事會（115年1月16日）前1日收盤價新台幣29.35元與轉讓價格新台幣10元所計算之可能費用化金額約為新台幣22,775仟元（屆時應依實際轉讓基準日另計費用化金額）；每股盈餘稀釋係以可能費用化之金額除以本公司流通在外股數計算為0.1639元。
低於實際買回股份之平均價格轉讓予員工對公司造成之財務負擔	本公司以低於取得成本將庫藏股轉讓予員工，預計轉讓金額與取得成本之差異金額為新台幣27,589仟元，因公司帳上並無因庫藏股交易產生之資本公積，故該項差額扣除費用化之金額後，應沖抵未分配盈餘4,814仟元，目前公司未分配盈餘為(138,202)仟元；庫藏股轉讓予員工後，公司增加新台幣11,770仟元之資金可運用，應不致對公司造成重大財務負擔。