

泰豐輪胎股份有限公司
民國 114 年第一次股東臨時會議事錄

召開方式：實體方式召開

時間：中華民國 114 年 7 月 1 日（星期二）上午 9 時整

地點：桃園市觀音區環西路 369 號

出席：出席股東及股東代理人代表之股份總數計 354,429,423 股(含以電子投票行使表決權股東 21,066,128 股)，佔本公司普通股流通在外發行股份總數 459,573,600 股(已扣除公司法 179 條 13,755,607 股)之 77.12%。

主席：郭林諒



紀錄：姜彥嫻



出席之董事會(審計暨薪資報酬委員會)成員：

南港輪胎(股)公司代表人：郭林諒 董事長

南港輪胎(股)公司代表人：江慶興 董事

王志隆 獨立董事(審計暨薪資報酬委員會)召集人

列席人員：盧曉彥律師

列席主管：鍾政諺總經理 呂新義副總經理 王立華處長

壹、主席宣布開會。

貳、主席致詞。

參、討論事項

第一案 (董事會提)

案由：觀音廠區永久性關廠停產及資產活化處分案。

說明：

1. 本公司因受美國反傾銷、高關稅影響，經進行成本效益分析，觀音廠生產成本高於效益，已不具經濟與商業利益，故擬永久性關廠停產。
2. 因停產後廠房及生產設備閒置，每年提減損影響公司損益甚鉅，為降低費用及減少損失，擬活化資產將觀音廠區閒置資產(包括但不限於土地、廠房、設備)出售，以增加現金流改善財務結構並提高公司利益。整體而言，觀音廠資產活化處分對公司財務結構調整與強化具積極效益。
3. 本次觀音廠區資產活化處分案之主要內容如下：
 - (1) 觀音廠區係指座落於桃園市觀音區大潭里環西路 369 號全棟建物及土地之不動產，資訊如下：
 - (a).土地地號：觀音區觀塘段 0138-0004

(b).建物建號：觀音區觀塘段 00073-001

觀音區觀塘段 00073-002

(c). 設備：即座落於觀音廠區內之生產設備。

(2) 本案觀音廠土地、廠房委託鑑價如下（至於生產設備將依據市場狀況進行鑑價）：

(a).元宏不動產估價師聯合事務所：新台幣 6,784,929,905 元。

(b).佳泰不動產估價師聯合事務所：新台幣 6,769,499,791 元。

(3) 依據獨立專家宏侑聯合會計師事務所唐如又會計師出具之合理性意見（請參閱附件一），其評估觀音廠土地、廠房價格預計以不低於新台幣 68 億元處分標的不動產，高於評估之價值，其價格應屬合理。本公司擬設定不低於新台幣 68 億元出售觀音廠土地、廠房，其交易價格係落於前述獨立專家評估之價格合理區間內。有關觀音廠生產設備交易價格擬設定按市價出售。

(4) 考量土地、廠房之買受人可能為不同主體，且各項資產之交易時程、交易條件未必一致，擬授權董事會以個別協商議價方式處理。

4. 本公司審計委員會業已就本次觀音廠區資產活化處分案之公平性、合理性進行審議（請參閱附件二），並提報董事會決議通過。

5. 因應執行本次觀音廠區資產活化處分案有關一切適當且必要之行為及程序，包括但不限於代表本公司簽署、協商、修改、增補相關契約或文件，以及其他應辦理等相關事宜，擬於本公司股東臨時會決議通過後，授權董事會暫定以不低於上開相關設定價格（實際出售價格仍應按處分當時市場客觀情況定之），並依本公司董事會決議及相關法令規定辦理。本案如有經主管機關要求，或為因應客觀環境因素而有修正之必要時，亦授權本公司董事會全權處理之。

決議：本案經投票表決結果，表決時出席總權數：354,429,423 權，贊成 350,232,940 權，佔表決總權數 98.81%，反對 38,684 權，棄權/未投票 4,157,799 權，本案照案通過。

肆、臨時動議：無。

伍、散會：同日上午 9 時 10 分

（本次第一次股東臨時會討論事項及臨時動議皆無股東發言提問。）

備註：本次股東臨時會議事錄依公司法 183 條第 4 項規定記載議事經過之要領及其結果，會議進行內容、程序及股東發言內容仍以會議影音紀錄為準。

附 件

泰豐輪胎股份有限公司

處分不動產之合理性意見書

民國 114 年 06 月 04 日

摘要

泰豐輪胎股份有限公司(以下簡稱泰豐輪胎)預計以不低於新台幣 68 億元處分不動產(土地-桃園市觀音區觀塘段 138-4 地號；建物-桃園市觀音區觀塘段 73-1、73-2 建號)。經取得 2 份不動產估價報告書，評估結果顯示，標的不動產之價值分別為新台幣 6,769,499,791 元及新台幣 6,784,929,905 元，故泰豐輪胎預計以不低於新台幣 68 億元處分標的不動產，高於評估之價值，其價格應屬合理。

宏侑聯合會計師事務所

會計師 唐 如 又

執業登記文號：金管證六字第 0970013154 號

地址：330 桃園市桃園區復興路 51-2 號 7 樓之 2

電話：03-3360526



泰豐輪胎股份有限公司

處分不動產之合理性意見書

受文者：泰豐輪胎股份有限公司

泰豐輪胎股份有限公司(以下簡稱「泰豐輪胎」)預計以不低於新台幣 68 億元處分不動產(土地-桃園市觀音區觀塘段 138-4 地號;建物-桃園市觀音區觀塘段 73-1、73-2 建號)。茲依據「企業併購法」第 6 條規定，採取必要之程序予以複核竣事，謹將複核結果說明如下：

一、標的基本狀況

本次標的坐落於桃園市觀區(土地標示：觀塘段 138-4 地號；建物門牌：桃園市觀音區環西路 369 號)，土地面積約 34,688.49 坪，建物面積約 25,660.33 坪。其使用分區為工業業區，使用地類別為丁種建築用地，土地形狀為不規則形，基地三面臨路，南側臨 20M 環南路，西側面臨 12M 環西路，北側臨 12M 大潭南路。

地上建物採用鋼筋混凝土造者完成於民國 106 年 2 月，採鋼骨造者完成於民國 111 年 12 月，現況皆為廠房，惟其容積利用率低，非屬最高最有效利用狀態。

項目	結構	面積(坪)
土地	-	34,688.49
建物	鋼筋混凝土	24,338.28
建物	鋼骨	1,322.05

二、依 貴公司委任鑑價機構於民國 114 年 4 月 25 日提交針對上述標的估價報告書之要點如下：

1. 價值標準及價值前提：此評價之目的係欲了解取得標的於評估基準日買賣參考之正常價格。
2. 評估基準日：民國 114 年 4 月 7 日。
3. 重大假設及限制條件：此評估僅就評價標的之現況且基於各項假設條件下提供合理之價值評估(詳細請詳不動產估價報告書第 4 至 5 頁)。

4. 本案標的係屬丁種工業區土地，以「比較法」為估價原則，並對勘估標的與比較標的其單價之價格形成條件，及其交易情況之差異與比較標的進行情況、日期、區域、個別等四大因素調整修正，以求得比較價格。另考量本標的亦屬收益性不動產，採「收益法」應用直接資本化方式鑑估其收益價格。評估說明如下：

(1) 土地成本價格

● 比較法

經估價單位選擇與標的處於同一供需圈內近鄰地區範圍中，使用管制類別相近之不動產交易市場之成交案例為比較標的，再依標的土地與比較標的之條件分析並調整，調整後推估土地每坪價格為新台幣 193,000 元。明細如下表：

項目	比較標的一	比較標的二	比較標的三
標的座落位置	觀塘段 21 地號	觀塘段 96~98 地號	潭工段 112 地號
情況因素調整	100%	100%	100%
價格日期調整	101%	100%	100%
區域因素調整	100%	100%	100%
個別因素調整	96%	100%	100%
試算價格(元/坪)	212,422	190,693	174,277
加權數	34%	33%	33%
最後推定比較價格 (元/坪)	193,000		

● 收益法

經估價單位選擇與標的處於同一供需圈內近鄰地區範圍中，使用管制類別相近之租賃交易市場之成交案例為比較標的，建物依其主要構造種類及建築完成年月，估算其殘餘價格，另以建物收益資本化率推估建物每月租金，最後推估比較標的土地每坪每月租金為新台幣 453 元至 521 元。再依標的土地與比較標的之條件分析並調整，調整後

推估土地每坪每月租金價格為新台幣 449 元。明細如下表：

項目	比較標的四	比較標的五	比較標的六
標的座落位置	潭工段 113-13 地號	工業區段四小段 56-1 地號	工業區段三小段 164 地號
情況因素調整	100%	100%	100%
價格日期調整	106%	102%	105%
區域因素調整	100%	99%	99%
個別因素調整	90%	92%	90%
試算價格(元/坪)	441	420	489
加權數	40%	30%	30%
最後推定比較價格(元/坪)	449		

依上述計算結果，以每月每坪租金單價為基礎，分別計算年總租金收入、押金孳息、可能總收入、空置損失(2.50%)、有效總收入、年總費用等項目，得出營運淨收入，並以淨收益資本化率 3.02%後，推估收益單價為每坪新台幣 172,000 元。

● 土地評估價格結論

經評估上述二種方法所蒐集之資料均為真實之市場資訊，且相關資訊均兼具完整性與可性度，因此權重皆為 50%，推估土地價格為新台幣 6,330,649,425 元。結果如下表：

估價方法	試算單價(元/坪)	權重	評估單價(元/坪)
比較法	193,000	50%	182,500
收益法	172,000	50%	
土地面積(坪)			34,688.49
土地評估總價(元)			6,330,649,425

(2) 建物成本價格

● 建物重置成本

建物為樓層高度在 4-5 層之鋼骨鋼筋混凝土廠房，依桃園市工廠單位面積造價每坪約介於新台幣 60,000 至 82,100 元，鋼架造之廠房，依桃園市工廠單位面積每坪造價約介於新台幣 33,500 元至 60,000 元，考量建物之個別條件，重置成本單價分別定為每坪新台幣 60,000 元及 35,000 元，並進行物價指數調整。

另考量勘估標的位處濱海地區，易受海風鹽腐蝕，依公報規定經濟耐用年限為 25 年，殘餘價格率鋼筋混凝土造建物為 4%、鋼架造建物為 8%。

經由上述條件計算，建物之重置成本總金額為新台幣 1,135,701,200 元。

單位：新台幣元

結構	面積(坪)	重置成本單	重置成本
鋼筋混凝土造	24,338.28	44,800	1,090,354,900
鋼骨造	1,322.05	34,300	45,346,300
合計	25,660.33		1,135,701,200

● 功能性折舊

考量勘估標的土地為法定容積率 300%之丁種建築用地，現況地上雖有 2 棟建物，惟其容積利用率低，非屬最高最有效利用狀態。且本案勘估標的土地規模龐大，總價甚鉅，潛在買受人對土地使用極可能另有規劃，現況既有建物未必符合其使用需求。故本案進行功能性折舊 60%，經調整後推估建物總價為新台幣 454,280,480 元

● 經濟性折舊

本案勘估標的位處工業區，周邊廠房林立，勘估標的建物亦為廠房，故無經濟性折之情況發生。不動產價值結論

● 建物價格結論

綜上所述，建物經考量物理性及功能性折舊後之成本法評估價格為新台幣 454,280,480 元。

(3) 不動產價值結論

標的不動產評估之價值為新台幣 6,784,929,905 元，匯總如下表。

單位：新台幣元

	坪數	評估價值
土地	34,688.49 坪	6,330,649,425
建物	25,660.33 坪	454,280,480
合計		6,784,929,905

三、依 貴公司委任鑑價機構於民國 114 年 5 月 9 日提交針對上述標的估價報告書之要點如下：

5. 價值標準及價值前提：此評價之目的係欲了解取得標的於評估基準日買賣參考之正常價格。
6. 評估基準日：民國 114 年 4 月 23 日。

7. 重大假設及限制條件：此評估僅就評價標的之現況且基於各項假設條件下提供合理之價值評估(詳細請詳不動產估價報告書第 7 至 9 頁)。
8. 勘估標的之使用分區為工業區丁種建築用地，大多為地主自地自建且區域內大面積租賃案例稀少，土地開發分析法及直接資本化法均不適用，故僅採比較法評估土地價格，另以成本法評估建物價格。土地係以「比較法」推估勘估標的比較價格，以百分率作為實例調整，經比較、分析及調整等，求得勘估標的之比較價格；另建物係以成本法求取價格日期之重建成本或重置成本，扣減其累積折舊或其他應扣除部份，以推算勘估標的價格之方法。評估說明如下：

(1) 土地成本價格

經估價單位選擇與標的處於同一供需圈內近鄰地區範圍中，使用管制類別相近之不動產交易市場之成交案例為比較標的，再依標的土地與比較標的之條件分析並調整，調整後推估土地每坪價格為新台幣 182,000 元，總金額為 6,313,305,180 元。明細如下表：

項目	比較標的一	比較標的二	比較標的三
標的座落位置	觀塘段 96 地號	潭工段 112 地號	觀塘段 21 地號
情況因素調整	100%	100%	100%
價格日期調整	100%	101%	101%
區域因素調整	100%	100%	100%
個別因素調整	85%	86%	85%
試算價格(元/坪)	187,128	166,531	188,082
加權數	27%	27%	46%
最後推定比較價格(元/坪)	182,000		

(2) 建物成本價格

建物為樓層高度在 4 層之鋼骨鋼筋混凝土廠房，依桃園市工廠營造或施工費標準表，並依營造工程物價指數調整重建單價為每坪約介於新台幣 60,274 至 82,377 元，鋼架造之廠房，每坪造價約介於新台幣 59,071 元至 80,366 元，考量建物之個別條件，重置成本單價分別定為每坪新台幣 60,274 元及 59,071 元。

經濟耐用年限為 10 年，殘餘價格率鋼筋混凝土造建物為 5%、鋼架造建物為 10%。

經由上述條件計算，建物之重置成本總金額為新台幣 456,194,641 元。

單位：新台幣元

結構	面積(坪)	重置成本單	重置成本
鋼筋混凝土造	24,338.28	15,795	384,423,161
鋼骨造	1,322.05	54,288	71,771,450
合計	25,660.33		456,194,611

(3) 不動產價值結論

標的不動產評估之價值為新台幣 6,769,499,791 元，匯總如下表。

單位：新台幣元

	坪數	評估價值
土地	34,688.49 坪	6,313,305,180
建物	25,660.33 坪	456,194,611
合計		6,769,499,791

四、經本會計師取得估價單位出具對取得標的之估價報告書並複核其中所引用資料來源、評估方法並核算交易價格之計算過程，作必要之複核，評估結果顯示，貴公司於預計以不低於新台幣 68 億元處分標的不動產，高於評估之價值，其價格應屬合理。

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，出具泰豐輪胎股份有限公司處分不動產之合理性意見書，茲聲明如下：

- 一、本人所出具意見書及所使用於執行作業程序之資料來源、參數及資訊等為完整、正確且合理，以作為出具本意見之基礎。所稱完整、正確及合理之定義，係依據專家出具意見書實務指引、財團法人中華民國會計研究發展基金會（以下稱該基金會）發布之評價準則公報第 8 號評價之複核第 19、21 及 23 條之規定及該基金會（103）基秘字第 298 號之解釋辦理。
- 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、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。
- 四、本案件之酬金係一定金額，並無或有酬金之情事。
- 五、本案件無意見結論已事先設定之情事。
- 六、本人與本案交易當事人及出具評估意見書之專業估價者或估價人員間，並無「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第 5 條第 1 項第 2 款及第 3 款規定之互為關係人或實質關係人等情形，並聲明無下列情事：
 - （一）本人或配偶現受本案交易當事人聘雇擔任經常工作，支領固定薪給或擔任董監事者。
 - （二）本人或配偶曾任本案交易當事人之董監事、經理人或對本案有重大影響職務之職員，而解任或離職未滿二年者。
 - （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、經理人對本案有重大影響職務之職員，有配偶或二等親以內親屬關係者。
 - （五）本人或配偶與本案當事人有重大投資或分享財務利益之關係者。

會計師簡歷表

姓名：唐如又

現任：宏侑聯合會計師事務所所長 執業會計師

企業評價師及證券分析師

學歷：台灣大學會計碩士

政治大學會計學士

資格：中華民國執業會計師(民國 97 年起執業至今)

美國會計師考試及格

中華民國證券暨期貨市場發展基金會辦理之考試合格

證券分析人員－(100)證投析測字第○四一七一○○二八六號

社團法人中華民國會計師公會全國聯合會評價會計師(全聯會評字第 A1046 號)

專業領域：企業評價

公開發行公司取得與處分資產價格合理性意見書

有價證券評價

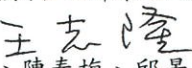
財務及稅務簽證企業評價

附件二

泰豐輪胎股份有限公司

第4屆第7次審計委員會會議事錄



時間：114年6月5日（星期四）9：30時整
地點：宏國大樓（台北市松山區敦化北路167號7樓）
主席：王志隆 
出席：姚文亮、陳春梅、邱景睿、張世楠
列席：

紀錄：呂新義



一、主席宣布開會(9：30)

二、報告事項：

- (一)、內部稽核業務報告：無。
- (二)、其他重要報告事項：無。

三、討論事項：

第1案

案由：觀音廠區資產活化處分案。

說明：

1. 本公司已於民國（下同）114年5月13日經董事會決議通過觀音廠區永久性關廠停產及資產活化處分案。為符合「企業併購法」第6條及「公開發行公司併購特別委員會設置及相關事項辦法」第6條規定，本委員會已於第4屆第6次審計委員會決議通過委請獨立專家宏侑聯合會計師事務所唐如又會計師就觀音廠土地、廠房之公平價值出具價格合理性意見書。
2. 依據獨立專家宏侑聯合會計師事務所唐如又會計師出具之合理性意見（請參閱附件1），其評估觀音廠土地、廠房價格預計以不低於新台幣68億元處分標的不動產，高於評估之價值，其價格應屬合理。
3. 按本公司114年5月13日董事會決議擬設定不低於新台幣68億元出售觀音廠土地、廠房，其交易價格係落於前述獨立專家評估之價格合理區間內。
4. 提請本委員會就本次觀音廠區資產活化處分案之公平性、合理性進行審議。

決議：經參酌獨立專家所出具之價格合理性意見書，本公司擬以不低於新台幣68億元出售觀音廠土地及廠房，該價格落於專家建議之合理價值區間內；至於觀音廠生產設備部分，擬按市價出售。綜上，本委員會認為上述交易價格尚屬合理。此外，觀音廠之資產活化處分程序，係依公司法、企業併購法及公開發行公司取得或處分資產處理準則等相關規範執行，由股東臨時會授權董事會以個別協商議價方式處理，兼顧市場彈性與程序正當性，整體處分方式符合公平性原則。因此，全體出席委員無異議同意通過本次觀音廠區資產活化處分案，並將審議結果提報於本公司董事會及股東會。

四、臨時動議：無。

五、散會(10：25)