

台灣糖業股份有限公司第 30 屆第 24 次董事會議議事錄

壹、開會時間：民國 103 年 7 月 25 日下午 2 時

貳、報告事項：

- 一、案由：第 30 屆第 23 次董事會議議事錄及決議事項執行情形報告。
- 二、案由：本公司 103 年 6 月份重要財務業務報告。
- 三、案由：103 年 6 月檢核業務報告。
- 四、案由：103 年 6 月本公司產業環境變化情形報告。
- 五、案由：本公司 103 年第 2 季重大訴訟案件報告。
- 六、案由：截至 103 年 6 月 30 日止，本公司滯延超過 3 個月及催收款項超過 10,000 千元之逾期欠款債權報告。
- 七、案由：本公司 103 年第 2 季董事會議決議事項最新執行情形追蹤報告。
- 八、案由：103 年上半年度辦理合建案招標情形報告。
- 九、案由：103 年度 1~6 月份本公司董事會核定及授權核定土地出售、出租、設定地上權案件執行情形，及 102 年度未結案部分最新執行情形報告。
- 十、案由：「臺中市政府發布實施『變更臺中市都市計畫(西屯地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案』涉將公司地容積率提高並應無償提供變更後公設用地始得發照建築乙案」奉核再研酌自救報告。
- 十一、案由：精農事業部虧損原因及因應對策專案報告。
- 十二、案由：台糖公司內控制度精簡與整併架構報告。
- 十三、案由：財務處等單位提出廢止之內控制度計 40 件，請 核備。
- 十四、案由：資產營運處 103 年 4 月~6 月處理授權核定土地案件計 9 宗，請 備查。
- 十五、案由：砂糖事業部查核金額(5,000 萬元)以上砂糖採購完成訂價案，請 備查。
- 十六、案由：本公司 103 年 4 月至 6 月開放式基金投資暨評價結果，請 備查。

十七、案由：本公司 103 年 4 月至 6 月與合作金庫台南分行及兆豐國際商業銀行國外部辦妥貸款契約手續，請 備查。

十八、案由：本公司 103 年 5 月與兆豐票券金融股份有限公司台南分公司，辦妥免保證商業本票承銷手續，請 備查。

十九、案由：本公司及所屬各單位 103 年度第 2 季（04 月至 06 月）呆廢料及下腳對外處理實績表，請 備查。

二十、案由：本公司 103 年 7 月份巨額財物採購案，計有大宗穀物（黃豆、玉米併裝乙船 35,000 公噸）1 案，請 備查。

廿一、案由：精緻農業事業部勞務巨額採購案，空運承攬採購 1 案，請 備查。

廿二、案由：本公司 103 年度上半年結算報告分析。

叁、討論事項：

一、案由：資產營運處 103 年 7 月份土地出售案件 14 宗、招標設定地上權案件 1 宗及出租政府機關 1 宗，合計 16 宗，請 核議。

說明：本案說明，詳如附表 1。

決議：本案經主席徵詢全體出席董事無異議，除第 16 宗現勘後再議外，其餘各宗依審計委員會審查之決議辦理。

二、案由：高雄區處經管前鎮區興邦段 154 號等 8 筆位於高雄多功能經貿園區特貿 7C（21 工區）土地，擬與台灣肥料股份有限公司共同發起自辦市地重劃成立籌備會案，請 核議。

說明：

（一）依據 103 年 5 月 7 日簽奉同意彙提董事會核議辦理。

（二）本案節略如下：

1. 基地面積計 169,077 m²，土地所有權人計有台灣肥料(股)公司 (157,941 m²，占 93.413%)、台灣海洋深層水 (36 m²，占 0.021%)、台肥生技行銷 (36 m²，占 0.021%)、台莊資產管理開發 (1 m²，占 0.001%)、中美嘉吉 (1,153 m²，占 0.682%)、國有土地（高雄港務公司管理 3,855 m²，占 2.280%）及

台糖公司 (6,055 m², 占 3.581%) 等。

2. 公司地原都市計畫為特定倉儲轉運專用區 (特倉 2B) 及園道用地，高市府 102.6.5 公告實施「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫 (第二次通盤檢討)」，分區變更為特定經貿核心專用區 (特貿 7C，建蔽率 60%、容積率 490%) 及園道用地，開發方式為市地重劃、區段徵收、開發許可或其他法令規定之開發方式。

3. 都市計畫規定公告實施後 6 年內完成市地重劃範圍內公共設施用地產權點交，則其變更負擔比例調降 7% (由 40.3% 降為 33.3%)，獎勵容積增量 15%。

決議：本案經主席徵詢全體出席董事無異議，依審計委員會審查之決議辦理。

三、案由：高雄區處辦理「變更原高雄市主要計畫 (小港區) 機關用地 (機十二) 為住宅區、商業區、公園用地案」、「擬定及變更高雄市都市計畫二苓地區都市計畫 (配合機十二機關用地) 細部計畫」都市計畫個案變更一案，檢附其修正後書、圖，請核議。

說明：

(一) 依據 102.3.19 奉准於市府都委會審議達致初步共識結論後，再另依規定程序提報董事會及高雄區處 103 年 1 月 17 日高土開二字第 1035000427 號函報修正後計畫書、圖暨公司 103 年 6 月董事會議討論第 9 案決議辦理。

(二) 辦理節略：

1. 本機關用地 (機十二) 依據高雄市二苓地區細部計畫第二次通盤檢討都市計畫書所載總面積為 23.25 公頃，涉公司地為小港區高松段 90 號等 10 筆計 231,333 m² 土地。
2. 該基地係早期公司無償出借國軍 99 陸戰隊守備旅 (少康營區) 使用，軍方於 101.6 月間已移防，爰經軍除地上設施後，於 101.11.27 辦妥土地點交作業。
3. 為加速該基地活化開發，經與市府及地方民意代表等溝通，

同意以都市計畫個案變更方式辦理。

4. 102. 3. 29 向市府申請個案變更，經市府簽奉同意列入重要施政方針屬施政重大建設計畫，符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定。
5. 102. 4. 1 公展後，市府都委會專案小組共召開 4 次審查會議及 1 次現勘，並經參酌地方意見及考量公司權益，經多次討論後擬訂計畫書、圖。
6. 102. 12. 26 高雄市府都委會大會審議後之書、圖，擬俟本公司同意修正後，再辦理公展，又公展期間如無陳情意見，本案將續送內政部都委會審議。

(三) 效益分析：

1. 變更前土地價值推估：經查內政部實價登錄並無公設地買賣成交揭露案例，故變更前市場價值以公告現值加成方式估列，因考量本案面積大、土地完整且面臨主要道路，故以原土地徵收補償標準加乘倍數以公告現值乘 1.6 倍估計，約 70 億 3,346 萬元。

2. 變更後土地價值推估：

- (1) 倘依前述市府都委會大會審核通過之方案，未來公司地計有商三 5.28 公頃(約 15,972 坪)、商四 3.5 公頃(約 10,587.5 坪)及特商三 2.05 公頃(約 6,201.3 坪)。
- (2) 變更後價值推估參考最近內政部實價登錄同性質周邊土地之交易價格，並依據使用強度之差異比例酌予調整，計算後如下：

A. 商三及特商三 82,930 元/㎡ (274,147 元/坪) 價值約 60 億 7,873 萬元 (22,173.3 坪*274,147 元)。

B. 商四 106,320 元/㎡ (351,470 元/坪) 價值約 37 億 2,119 萬元(10,587.5 坪*351,470 元)。

C. 總價約 97 億 9,993 萬元。

3. 綜上，變更後土地價值較變更前增加約 27 億 6,647 萬元。

決議：本案經主席徵詢全體出席董事無異議，照案通過。

四、案由：土地開發處 103 年 7 月份擬辦理土地合建案 1 宗，請 核議。

說明：本案說明，詳如附表 2。

決議：本案經主席徵詢全體出席董事無異議，依審計委員會審查之決議辦理。

五、案由：擬增訂本公司內部控制制度「股東會議事作業要點」，請 核議。

說明：依據臺灣集中保管結算所股份有限公司 103.3.4 公告之「股務單位內部控制制度標準規範（非上市上櫃興櫃之公開發行公司適用）」辦理

決議：本案經主席徵詢全體出席董事無異議，依審計委員會審查之決議，照案通過。

討論事項一、(附表 1)

台糖公司 103 年 7 月份土地出售案件彙總簡表

宗號	單位別	土地標示	面積 (m ²)	使用分區	出售 方式
1	台中區處	南投縣草屯鎮日新 段 855-1 及 856-1 號 2 筆	395.00	農業區	標售
2	台中區處	南投縣埔里鎮八德 段 490、493 及 528-1 號 3 筆	464.54	道路用地、 住宅區(建蔽率 60%， 容積率 200%)	標售
3	台南區處	臺南市官田區官田 段 307-15、307-23 號等 2 筆(分 2 標)	606.00	農業區	標售
4	台南區處	臺南市安南區原佃 段 57、57-1、57-2 號等 3 筆	392.31	農業區、道路用地	標售
5	高雄區處	高雄市仁武區觀音 湖段 213 號	562.72	一般農業區農牧用地	標售
6	高雄區處	高雄市仁武區仁春 段 760 號	191.00	住宅區(建蔽率 60%， 容積率 180%)	標售
7	高雄區處	高雄市旗山區大德 段 1302 號	330.65	住宅區(建蔽率 60%， 容積率 180%)	讓售

8	高雄區處	高雄市大樹區溪埔段 180-2、180-5 號等 2 筆	348.00	山坡地保育區交通用地、農牧用地	標售
9	高雄區處	高雄市楠梓區清楠段 408 號	244.14	第三種住宅區(建蔽率 50%，容積率 300%)	標售
10	屏東區處	屏東縣內埔鄉中林段 372 號	1,006.21 (共有持分 1005/2306，未辦理共有地分管)	農業區	標售，並依土地法第 34-1 條規定賦予共有人優先購買權。
11	屏東區處	屏東縣恆春鎮大埔段 643 號	1,353.04 (共有持分 168/672，未辦理共有地分管)	一般農業區甲種建築用地(建蔽率 60%、容積率 240%)	標售，並依土地法第 34-1 條規定賦予共有人優先購買權。
12	屏東區處	屏東縣恆春鎮恆東段 1046、1047 號等 2 筆	200.02	住宅區(建蔽率 60%、容積率 150%)、道路用地	標售
13	台東區處	台東縣鹿野鄉龍田段 183 號等 11 筆 (分 5 標)	1,730.57	住宅區(建蔽率 60%、容積率 180%)、道路用地	標售
14	台東區處	台東縣台東市興安段 331 號	127.67	住宅區(建蔽率 60%，容積率 220%)	標售

台糖公司 103 年 7 月份出租及設定地上權、代管維護案件彙總簡表

宗號	單位別	土地標示	面積 (m ²)	使用分區	辦理方式
15	台中區處	台中市大里區仁城段 144 號	11,284.45	特定農業區特定目的事業用地	招標設定地上權
16	台中區處	彰化縣埤頭鄉東和段 397 號等 76 筆	953,723.00	工業區農牧、水利、交通及特定目的事業用地	協議出租

討論事項四、(附表 2)

台糖公司 103 年 7 月營建土地合建案彙總簡表

宗號	1
案名	高雄區處—高雄市楠梓區楠梓段一小段 158、159、160、163 及 168-18 號等 5 筆土地
土地面積	16,772 m ² (含道路用地 957 m ²)
使用分區	第四種住宅區、道路用地
法定建蔽率/容積率	50% / 300%
公告現值	住宅區土地平均 23,851 元/m ² (約 78,800 元/坪) 道路用地 22,000 元/m ² (約 72,700 元/坪)
產品規劃	地上 10 層、地下 1 層之店舖住宅大樓，共 440 戶