

台灣糖業股份有限公司第 35 屆第 10 次董事會議事錄

壹、開會時間：民國 112 年 2 月 17 日下午 2 時

貳、報告事項：

- 一、第 35 屆第 9 次董事會議事錄及決議事項執行情形報告。
- 二、本公司 112 年 1 月份重要財務業務報告。
- 三、112 年 1 月檢核業務報告。
- 四、本公司 111 年董事會績效評估報告。
- 五、本公司 111 年度風險管理辦理情形報告。
- 六、休閒遊憩事業部柳營尖山埤渡假村辦理「各類工別勞務採購」巨額採購案（案號 11187001021），請備查。

參、討論事項：

- 一、案由：土地資源委員會審查提交本公司雲嘉區處祥和學苑，擬以第 1 年年租金 912 萬元(營業稅外加)及租期 15 年辦理整棟公開標租，請核議。

說明：

- (一)依據本公司分層負責明細表—「資產營運處固定資產出租一年租金 500 萬元以上或租期 10 年以上者，應提送董事會核定」辦理。
- (二)祥和學苑位於嘉義縣朴子市，91 年取得使用執照，為地下 1 層地上 5 層建築，房間數共 238 間，原作為自營學生宿舍，因少子化影響出租率，108 年經整棟公開標租，承租人作為旅館使用，同年因營運不佳提前終止租約，109 年 7 月 1 日衛生福利部為因應新冠肺炎疫情，徵用學苑作為嚴重特殊傳染性肺炎檢疫場所，今衛生福利部通知將於 112 年 2 月 28 日停止徵用，為求提高營運績效並降低營業風險，爰雲嘉區處擬重新辦理整棟公開標租並積極洽詢潛在廠商包租意願。
- (三)依公司內控「固定資產管理作業要點」7.6.4 出租資產之租金，除法令另有規定者外，其年租金之底價，應參考當地市場價格評估之。為評估本案之市場租金，區處由公司發包中心已建置之不動產估價師事務所名單遴選 3 家事務所評估市場年租金行情，區處擬以 3 家估價平均數為公開標租年租金底價。
- (四)比照本公司其他 6 學苑轉作自營社會住宅分析：本學苑 91~103 年間自行營運時，因少子化因素，鄰近大學退場及就業人口不足

等因素，平均出租率僅 42%；本案如轉作自營社會住宅，雖可獲每戶 4 萬元修繕補助，惟學生數仍持續減少，鄰近產業園區亦尚未進駐，就業人數短期亦不足，評估出租率仍難以提升(6 學苑出租率均已 90%以上)。

(五)綜上考量：本學苑區位條件不如 6 棟自營學苑，且使用執照用途現況為旅館，經不動產估價，旅館使用效益亦高於住宅，爰依現況辦理整棟包租，對本公司較有利，另亦可配合政策，開放承租廠商得轉型社會住宅使用。

(六)重要契約權利義務摘述如下：

- 1、年租金底價 912 萬元，契約租賃期間每屆滿 1 年，每年應加計依政府公布之消費者物價指數(房租類)年增率換算之金額計收，如年增率為負則不予調整。
- 2、依現況整棟出租，採公開標租方式辦理，並以投標金額不低於底價且最高者得標。
- 3、投標資格：依商業登記法設立之獨資或合夥商號或依法設立登記之法人均可參加投標。
- 4、租賃用途：依現況作為旅館使用或轉作社會住宅，如承租人因作為社會住宅辦理使用執照變更時，本公司僅配合變更申請用印，一切變更費用由承租人負擔。
- 5、租期：15 年，租期屆滿經雙方同意，得續租 1 次。
- 6、房屋修繕及保險：承租人負責房屋或附屬設備(含電梯)、消防安全檢查、供電系統及電力設備等之維護修繕更新，並須辦理房屋火險(附加地震險)、公共意外責任險等保險。
- 7、免租期：2 個月，但如提前開始使用時，應即繳交租金。

(七)擬請董事會核議事項：本案公開標租底價年租金 912 萬元(營業稅外加)及租期 15 年。

決議：本案經主席徵詢全體出席董事無異議，依土地資源委員會審查決議照案通過，執行日期參照衛福部要求期限作必要調整。

二、案由：土地資源委員會審查提交資產營運處 112 年 2 月份擬土地招標設定地上權案件 3 宗、出租政府機關 3 宗，共 6 宗，請核議。

說明：如附表。

決議：本案經主席徵詢全體出席董事無異議，各宗依土地資源委員會審查決議照案通過。

三、案由：經營投資委員會審查提交擬修正本公司章程第二條、第五條及

第十六條條文，請核議。

說明：

- (一)自 109 年 COVID-19 疫情爆發以來，生物科技事業部配合中央疫情指揮中心特許開發「防疫酒精」產品，惟若指揮中心任務結束解散後，即須停產。鑑於 COVID-19 病毒不斷變異變種，疫情持續延燒，防疫酒精已成為日常必需品，且本公司酒精原料為食用酒精等級已取得民眾信賴。爰此，該事業部擬開發「一般醫療器械用消毒劑」75%酒精產品，無縫接軌持續供應民眾對防疫酒精需求。且「一般醫療器械用消毒劑」依法規向工業局申請核准進口之未變性酒精均減免菸酒稅，可增加產品競爭力，提高盈餘。
- (二)本公司章程第二條已訂定「醫療器材零售業」營業項目，並取得販賣業醫療器材商許可執照(營業項目：零售)，惟僅限於將產品銷售給終端消費者，為擴大銷售範圍(如中盤批發商、零售商、工廠、公司行號、進出口商等)，以增加營收，爰擬修正公司章程第二條條文，增列營業項目「F108031 醫療器材批發業」，再據以向嘉義縣政府申請批發業之醫療器材商許可執照。
- (三)第五條及第十六條條文含部分簡體字擬修正為繁體字。
- (四)本案擬提董事會議決通過，依權責及作業程序報請經濟部核定後，再提股東會公決。

決議：本案經主席徵詢全體出席董事無異議，依經營投資委員會審查決議照案通過。

肆、臨時動議：無。

附表

宗號	單位別	土地標示	面積 (m ²)	使用分區	辦理方式
1	中彰區處	南投縣埔里鎮忠言段 815 地號等 6 筆	16,281.93	乙種工業區	招標設定地上權
2	雲嘉區處	雲林縣北港鎮南陽段 145 地號	3,823.76	住宅區	招標設定地上權
3	雲嘉區處	嘉義縣民雄鄉大崎腳段大崎腳小段 1 地號內等 18 筆	136,532.90	特定專用區農牧、交通用地	招標設定地上權

		嘉義縣民雄鄉大崎腳段大崎腳小段1-2地號內等18筆	28,134.20	農業區	一併出租
		嘉義縣民雄鄉大崎腳段大崎腳小段11地號等2筆	83,467.00	特定專用區農牧、交通用地	一併出租
4	台南區處	臺南市新市區大洲段848地號內等43筆	811,578.45	農業區	出租政府機關
5	雲嘉區處	嘉義縣太保市東勢寮段361地號內等32筆	879,564.00	特定專用區農牧、交通、水利、特定目的事業用地	出租政府機關
6	屏東區處	屏東縣屏東市大溪段143地號內等34筆	738,314.12	一般農業區農牧、交通、水利用地	出租政府機關