台星科股份有限公司113年第1次股東臨時會議事錄

壹、 時　　間：中華民國113年12月18日（星期三）上午十時整

地　　點：新竹市東區科技五路8號

召開方式：實體股東會

貳、 出　　席：

本公司已發行股份總數為136,261,659股，親自及委託代理出席股數共計78,137,429股，（含以電子方式行使表決權股數77,489,110股），占本公司已發行普通股股份總數57.34%，已逾法定開會股數。

出席董事：黃興陽董事長、翁志立董事、吳敏弘董事、葉燦鍊董事、林敏愷獨立董事

列　　席：劉貴竹主計長

主　　席：董事長　黃興陽　　紀　　錄：劉貴竹

參、 宣布開會(出席股份總數已達法定數額，主席依法宣布開會)

肆、 主席致詞：(略)

伍、討論事項

案由：同意子公司台星科企業股份有限公司購置新竹科學園區廠房及附屬設備案，提請　討論。（董事會提）

說明：

1. 本公司之子公司台星科企業股份有限公司(以下稱台星企公司)為營運及產能擴充所需擬向關係人矽格聯測股份有限公司購置坐落(新竹市東區科技五路 8 號)廠房及相關設備供營運及產能擴充使用，交易金額上限為新臺幣**壹拾陸億玖仟伍佰參拾參萬元整(NT$1,695,330,000)**，(含建物加值型營業稅)。
2. 宇豐不動產估價師聯合事務所及德天不動產估價師聯合事務所出具之估價報告及會計師出具價格合理性意見書請詳附件(一)及附件(二)。
3. 依《公開發行公司取得或處分資產處理準則》規定，關係人交易應提交本公司股東會同意事項詳如附件(三)，擬簽訂之買賣合約草案詳如附件(四)。
4. 因台星企公司與相對交易人之董事長同一人，擬由翁志立董事代表台星企公司與相對交易人於前述交易金額限額內簽訂買賣合約。

決議：本議案之投票表決結果：贊成表決權數為 77,534,125 權，占出席總表決權數 99.22%；反對表決權數為 6,904 權；無效表決權數為 0 權；棄權及未投票表決權數為 596,400 權。本案照原案表決通過。

陸、臨時動議

股東發言摘要：　　股東戶號 42512，股東戶號 46523

股東提問摘要:

詢問公司今年度營收及 EPS 是否會創歷史新高?公司在未來如何再提升公司治理評鑑等級?目前公司 ESG 永續發展情況為如何?

以上股東發言由主席及主席指定人員的答覆如下:

目前公司的營運保持穩定需求，並回覆說明以往公司的獲利情形。未來公司將持續精進公司治理機制，委託第三方驗證機構進行數據查證。公司已成立 ESG 永續發展委員會，委任專業的顧問公司協助編制 2023 年永續報告書，編製原則皆參考國際標準(GRI Standards、SASB Standards)及國內法規，2023 年永續報告書經 113 年 10 月 28 日董事會核准通過。

柒、散會：同日上午十點二十八分(本次股東臨時會記錄僅載明會議進行之要旨且僅載明對議案之結果；會議進行內容、程序及股東發言，仍以會議影音記錄為準。)

附件(一)

新竹市東區
科技五路8號廠房
不動產估價報告書

委託人：台星科企業股份有限公司

估價單位：宇豐不動產估價師聯合事務所

出件日期：中華民國113年10月14日

不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號：113宇估字第11309002號

二、委託人：台星科企業股份有限公司

三、勘估標的基本資料：

（一）勘估標的內容：

1. 建物標示：新竹市科園段科園小段524建號。

2. 門牌標示：新竹市東區科技五路8號。

（二）產權狀況及面積：

1. 土地所有權人及權利範圍：本次僅評估地上建物，不包含基地價值。

2. 建物所有權人及權利範圍：

編號	建號（科園段科園小段）	門牌	面積(㎡)	所有權人	權利範圍	持有面積(㎡)	持有面積(坪)	備註
1	524	新竹市東區科技五路八號	45,741.69	矽格聯測股份有限公司	1/1	45,741.69	13,836.86	
合計			45,741.69			45,741.69	13,836.86	

註：上表換算至坪係採小數點後2位四捨五入，故有顯示上之差異，請使用報告書者注意。

3. 他項權利及其他負擔：查無他項權利及其他負擔。

4. 依土地或建物登記簿謄本勘估標的無聲請假扣押、查封、預告登記等限制登記情事。

（三）不動產型態：廠房。

（四）勘估標的使用現況：本案勘估標的位於新竹科學園區北側，為一棟地上五層，地下一層之鋼筋混凝土造及鋼骨造建物，現場勘查時，目前為閒置狀態，廠房一樓、四樓及五樓內部分有設置無塵室，其餘規劃辦公區域、設備機房、視聽教室等空間，整體而言，勘估標的維護狀況佳。

四、估價前提：

（一）估價目的：合理交易價值參考。

（二）價格種類：正常價格。

（三）價格日期：民國113年10月10日。

（四）勘察日期：民國113年09月18日。

（五）估價條件：

1. 本案建物坐落基地係租賃土地，依委託人要求僅評估建物價值，故本次採用獨立估價原則，評估地上建物之正常價格。

2. 本案係以地政機關核發之登記簿謄本、建物測量成果圖內登載面積為依據，並考量廠房建物結構、無塵室規劃、樓板載重規格、升降機等主要設施系統，評估勘估標的之正常價格。

五、評估價值結論：

依據產品性質及市場交易習慣，本案僅採用成本法一種方法進行評估，並依不動產估價技術規則第14條及台北市不動產估價師公會第九號估價作業通則規定，特此敘明。

經本所不動產估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，以及本所估價師專業意見分析後，本案最終價格決定如下：

編號	門牌	面積（㎡）	面積（坪）	評估單價（元/坪）(未稅)	評估總價(元)(未稅)
1	科技五路8號	45,741.69	13,836.86	117,000	1,618,912,620

註：上表換算至坪係採小數點後2位四捨五入，故有顯示上之差異，請使用報告書者注意。

勘估標的最終價格決定：新台幣1,618,912,620元

以上評估結果僅適用於勘估標的於合理交易價值參考。另使用本不動產估價報告書者，請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。

不動產估價師：胡瓊華

不動產估價師證書字號：(103)台內估字第 000466 號
不動產估價師開業證書字號：(104)北市估字第 000212 號
臺北市不動產估價師公會會員證書字號：(113)北市估證字第 191 號

不動產估價師：陳心豪

不動產估價師證書字號：(104)台內估字第 000476 號
不動產估價師開業證書字號：(108)北市估字第 000268 號
臺北市不動產估價師公會會員證書字號：(113)北市估證字第 196 號

不動產估價師：張博等

不動產估價師證書字號：(111)台內估字第 000639 號
不動產估價師開業證書字號：(111)北市估字第 000312 號
臺北市不動產估價師公會會員證書字號：(113)北市估證字第 284 號

不動產估價報告書

正本

新竹市東區科技五路8號

案件編號： DTA1130901
委託單位： 台星科企業股份有限公司
價格日期： 民國113年10月10日
勘察日期： 民國113年09月18日
出件日期： 民國113年10月14日

德天不動產估價師聯合事務所
台北市萬華區貴陽街二段33號7樓之八
TEL/ 02-2381-2270 FAX/ 02-2381-2271

不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號：DTA1130901

二、委託單位：台星科企業股份有限公司

三、基本資料：

(一)勘估標的

1、建物標示：新竹市科園段科園小段524建號等1筆。

2、建物門牌：新竹市科技五路8號(包含155個地下一層坡道平面車位及法定空地上147個地面層機械車位)。

3、勘估標的面積：建物面積45,741.69平方公尺，核算為13,836.86坪。

(二)建物所有權人及權利範圍：

項次	建物樓層及位置	建號	所有權人	總面積(㎡) (坪)	權利範圍	持有面積(㎡) (坪)	備註
1	科技五路8號	524	矽格聯測股份有限公司	45,741.69 13,836.86	1/1	45,741.69 13,836.86	包含地下1層155個停車位，地面層147個機械車位則不包含於建物面積內。
合計				45,741.69平方公尺，約		13,836.86坪	

(三)土地使用分區：

標的位於科園段科園小段6-18地號，為「擬定新竹科學工業園區特定區(新竹市部分)(不含「高峰里保護區檢討變更保留案」範圍)細部計畫(含都市計畫圖重製檢討)(第一階段)案」範圍，屬於園區事業專用區，法定建蔽率為60%、容積率為200%。

(四)勘估標的使用現況：

標的坐落於新竹市科技五路8號，屬於新竹科學園區範圍內，土地為國有。標的坐落之土地為三面臨路，西側臨約8公尺寬之科技五路、南側臨約5公尺寬之私設道路及西側臨約5公尺寬之私設道路。地形為近不規則形，地勢為緩坡(由西向東及由南向北，地勢逐漸下降)。土地上建有一棟地上5層地下1層之透天廠房，建物分為廠房棟、辦公棟及機房棟，三棟建物均可相通。

廠房棟之B1F層為停車場，1F、3F、4F為無塵室，5F為倉庫及部分空間做教室使用；辦公棟位於廠房棟之東側，B1F層為餐廳及辦公

區，1F為辦公室及更衣室，2F為主管辦公室及一般辦公室，3F為一般辦公室，4F為視廳教室及一般辦公室，5F為員工置物間、韻律教室及物料存放區。廠區北側有一棟B1~5F的建物為機房棟。目前全棟閒置未使用。

停車位的部分，建物地下1層為汽車停車場，屬於坡道平面車位，共有155個車位，車道出入口位於廠房棟之西側。法定空地停車位為機械式上下層，共147個停車位，目前閒置未使用。

四、估價前提：

(一)估價目的：合理市場價格評估。

(二)價格種類：正常價格。

(三)估價條件：正常條件下進行評估。

(四)價格日期：民國113年10月10日。

(五)勘察日期：民國113年09月18日。

五、評估價值結論：

新台幣壹拾伍億玖仟參佰萬元整

(NT$1,593,000,000.00)

以上評估結果不含加值型營業稅，僅適用於勘估標的於本報告書估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者，請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。

六、他項權利設定紀錄：查無他項權利紀錄。

七、不動產估價師：

劉新福

不動產估價師證書字號：（92）台內估字第000141號

開業證書字號：（104）北市估字第000219號

公會證書字號：（113）北市估證字第197號

附件(二)

台星科企業股份有限公司取得矽格聯測股份有限公司之不動產價格合理性意見書

民國一一三年十月十五日

台星科企業股份有限公司取得矽格聯測股份有限公司

之不動產價格合理性意見書摘要

台星科企業股份有限公司　公鑒

緣　貴公司為台星科股份有限公司直接持股100%之子公司，與矽格聯測股份有限公司之最終母公司皆為矽格股份有限公司，故　貴公司與矽格聯測股份有限公司間為關係人。因集團整體發展規劃考量，擬由　貴公司取得矽格聯測股份有限公司之不動產，該公司係聯測股份有限公司持股100%並採權益法之被投資公司。由於　貴公司交易金額將達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新台幣三億元以上，故依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第15條之規定，委請本會計師就本次取得不動產之價格合理性表示意見，摘要說明如下：

本意見書係以民國113年10月15日為評估基準日，並經本會計師評估不動產專業估價者「宇豐不動產估價師聯合事務所胡毓忠、陳志豪與張博宇不動產估價師」，於民國113年10月14日所出具之不動產估價報告書，及不動產專業估價者「德天不動產估價師聯合事務所劉詩愷不動產估價師」，於民國113年10月14日所出具之不動產估價報告書，其形成意見結論之程序應具適當性及合理性，且足以作為本會計師形成意見之基礎。本案之不動產考量受評標的之市場現況、各估價方法之適用性及估價目的等情況，採用比較法及成本法進行評估。綜合相關估價過程，不動產專業估價者「宇豐不動產估價師聯合事務所胡毓忠、陳志豪與張博宇不動產估價師」及「德天不動產估價師聯合事務所劉詩愷不動產估價師」之估價結果分別為新臺幣1,618,912,620元(未包含加值型營業稅)及新臺幣1,593,000,000元(未包含加值型營業稅)。兩者差異金額為新台幣25,912,620元，差異比率約為1.63%，應尚屬合理。

本案不動產之估價區間包含加值型營業稅後為新臺幣1,672,650,000元至1,699,858,251元，貴公司擬以新台幣1,695,330,000元(包含加值型營業稅)取得矽格聯測股份有限公司之不動產，取得價格位於估價區間內，應尚屬合理。

依據「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第16條之關係人交易成本合理性之評估，所有權人矽格聯測股份有限公司之不動產，交易成本為新台幣 1,695,849,509 元。故評估結果顯示關係人交易成本並無較　貴公司預計交易價格新台幣1,695,330,000元(包含加值型營業稅)為低之情形。

本意見書相關重大假設、限制條件及重大之不確定性，請參閱本意見書說明七、重大假設、限制條件及重大之不確定性項下說明。

鏡揚聯合會計師事務所

會計師：

民國113年10月15日

附件(三)

台星科企業股份限公司

向關係人取得之評估

檢核內容	評估請形
關係人取得或處分資產相關處理程序(取處第九條) 一、本公司與關係人取得或處分資產，除應依第七條及本條規定辦理相關決議程序及評估交易條件合理性等事項外，交易金額達公司總資產百分之十以上者，亦應依前條規定取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見。 前項交易金額之計算，應依第七條第四項規定辦理。 判斷交易對象是否為關係人時，除注意其法律形式外，並應考慮實質關係。	本案總交易金額NT$1,614,600仟元(未稅)，依規定委請宇豐不動產估價師聯合事務所及德天不動產估價師聯合事務所二家專業估價師進行估價並已取具報告，並另委請蘊揚聯合會計師事務出具不動產價格合理性意見。
二、本公司向關係人取得或處分不動產或其使用權資產，或與關係人取得或處分不動產或其使用權資產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上者，除買賣國內公債、附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金外，應將下列資料提交審計委員會同意及董事會通過後，始得簽訂交易契約及支付款項： (一)取得或處分資產之目的、必要性及預計效益。	著眼半導體市場及封測技術的發展趨勢，計劃於新竹科學園區設立分公司，打造生產基地，投入及擴充先進封裝產能。並能同時提供晶圓級封裝、覆晶封裝(FlipChip Assembly)及測試(CP/FT)之一條龍服務(Turnkey Service)，有效降低產品生產週期、製造成本與運送風險，除符合客戶需求外，更提高公司整體服務競爭力。

(二)選定關係人為交易對象之原因。	本公司基於營運上之整體考量，選定透過與集團公司合作，計劃於新竹科學園區設立分公司及工廠投入開發及提供先進封裝技術相關服務。
(三)向關係人取得不動產或其使用權資產，依第三至五項規定評估預定交易條件合理性之相關資料。	詳第三至五項規定評估說明
(四)關係人原取得日期及價格、交易對象及其與公司和關係人之關係等事項。	關係人原取得日期:113 年 9 月 5 日 價格:金額 NT$1,614,600 仟元 交易對象:台灣力森諾科科技股份有限公司 其與公司和關係人之關係: 非關係人
(五)預計訂約月份開始之未來一年各月份現金收支預測表，並評估交易之必要性及資金運用之合理性。	詳現金收支預測表
(六)依前條規定取得之專業估價者出具之估價報告，或會計師意見。	本公司依規定委請二家專業估價師進行估價並已取具報告，並另委請會計師事務出具不動產價格合理性意見。
(七)本次交易之限制條件及其他重要約定事項。 本公司與其母公司、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從事下列交易，董事會得依第八條規定授權董事長在一定額度內先行決行，事後再提報最近期之董事會追認。 1. 取得或處分供營業使用之設備或其使用權資產。 2. 取得或處分供營業使用之不動產使用權資產。 依前項規定提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。 本公司或其非屬國內公開發行公司之子公司有第一項交易，交易金額達公開發行公司總資產百分之十	本案無此情事。

以上者，本公司應將第一項所列各款資料提交股東會同意後，始得簽訂交易契約及支付款項。但本公司與其母公司、子公司，或其子公司彼此間交易，不在此限。 第一項及前項交易金額之計算，應依第七條第二項第四項規定辦理，且所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，已依本程序規定提交股東會、審計委員會同意及董事會通過部分免再計入。	
三、本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，應按下列方法評估交易成本之合理性： (一)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。所稱必要資金利息成本，以公司購入資產年度所借款項之加權平均利率為準設算之，惟其不得高於財政部公布之非金融業最高借款利率。 (二)關係人如曾以該標的物向金融機構設定抵押借款者，金融機構對該標的物之貸放評估總值，惟金融機構對該標的物之實際貸放累計值應達貸放評估總值之七成以上及貸放期間已逾一年以上。但金融機構與交易之一方互為關係人者，不適用之。 合併購買或租賃同一標的之土地及房屋者，得就土地及房屋分別按前項所列任一方法評估交易成本。 (三)本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，依前二項規定評估不動產或其使用權資產成本，並應洽請會計師複核及表示具體意見。 本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，有下列情形之一者，應依本條第一、二項規定辦理： 1、關係人係因繼承或贈與而取得不動產或其使用權資產。 2、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。 3、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。 4、本公司與其母公司、子公司，或其直接或間接持	本公司依規定委請蘊揚聯合會計師事務評估交易成本之合理性並出具不動產價格合理性意見(詳附件說明)。

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。	
四、本公司依本條第一、二項規定評估結果均較交易價格為低時，應依本條第五項規定辦理。但如因下列情形，並提出客觀證據及取具不動產專業估價者及會計師之具體合理性意見者，不在此限： (一)關係人係取得素地或租地再行興建者，得舉證符合下列條件之一者： 1、素地依前項規定之方法評估，房屋則按關係人之營建成本加計合理營建利潤，其合計數逾實際交易價格者。所稱合理營建利潤，應以最近三年度關係人營建部門之平均營業毛利率或財政部公布之最近期建設業毛利率孰低者為準。 2、同一標的房地之其他樓層或鄰近地區一年內之其他非關係人交易案例，其面積相近，且交易條件經按不動產買賣或租賃慣例應有之合理樓層或地區價差評估後條件相當者。 (二)本公司舉證向關係人購入之不動產或租賃取得不動產使用權資產，其交易條件與鄰近地區一年內之其他非關係人交易案例相當且面積相近者。 前款所稱鄰近地區交易案例，以同一或相鄰街廓且距離交易標的物方圓未逾五百公尺或其公告現值相近者為原則；所稱面積相近，則以其他非關係人交易案例之面積不低於交易標的物面積百分之五十為原則；所稱一年內係以本次取得不動產或其使用權資產事實發生之日為基準，往前追溯推算一年。	無此情事
五、本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，如經按上述規定評估結果均較交易價格為低者，應辦理下列事項： (一)應就不動產或其使用權資產交易價格與評估成本間之差額，依證券交易法第四十一條第一項規定提列特別盈餘公積，不得予以分派或轉增資配股。對公司之投資採權益法評價之投資者如為公開發行公司，亦應就該提列數額按持股比例依證券交易法第四十一條第一項規定提列特別盈餘公積。	無此情事

(二)審計委員會各獨立董事應依公司法第二百十八條規定辦理。 (三)應將上述第一款及第二款處理情形提報股東會，並將交易詳細內容揭露於年報及公開說明書。 公司經依前款規定提列特別盈餘公積者，應俟高價購入或承租之資產已認列跌價損失或處分或終止租約或為適當補償或恢復原狀，或有其他證據確定無不合理者，並經金管會同意後，始得動用該特別盈餘公積。 本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，若有其他證據顯示交易有不合營業常規之情事者，亦應依前二項規定辦理。	

附件(四)

不 動 產 買 賣 契 約 書

買方： 台星科企業股份有限公司

賣方： 矽格聯測股份有限公司

簽約日期: 中華民國　年　月　日

不動產買賣契約書

立買賣契約書人 ：

買受人：台星科企業股份有限公司 （以下簡稱「甲方」）

出賣人：矽格聯測股份有限公司（以下簡稱「乙方」）

茲甲乙雙方就不動產買賣事宜，協議同意訂定下列條款，以資共同遵守：

第 一 條：買賣標的不動產明細：

一、建物標示：新竹市東區科技五路8號（建號：科園段科園小段524建號)，所有權全部（以下統稱「買賣標的」)，相關建物詳細資料如附件一建物登記謄本所示。

二、買賣標的面積以本契約簽署日之建物登記謄本所載為準，如其實際面積與登記面積不符者，甲乙雙方同意不為買賣價金之增減或找補之主張或請求。

第二條：買賣價款及付款方式

一、買賣價款為新台幣**壹拾陸億玖仟伍佰參拾參萬元整(NT$1,695,330,000)**，(含建物加值型營業稅)

二、付款方式：甲方依本契約應付之各期款項，應以匯款方式，匯入乙方指定之帳戶

銀行別：

戶　名： 矽格聯測股份有限公司

帳　號：

前述付款方式應於款項確實匯入帳戶，方視為付款完成。

三、本契約當事人同意各期買賣價款與支付時機如下：

（一） 第一期款(簽約款)：

第一期款於本契約簽訂當日，甲方應支付新台幣壹拾億元整(NT$1,000,000,000) 。

（二） 第二期款(完稅款)：

第二期款新台幣貳億元整(NT$200,000,000)。

甲乙雙方應於收到科技部新竹科科學園區管理局核發自建廠房同意移轉函及乙方就土地提供土壤檢測報告，並取得新竹市政府環境保護局或有權之主管機關就土地核發之土壤檢測審查同意函後三個營業日內，甲、乙雙方應將辦理買賣標的所有權移轉登記所需之文件及書類完成用印並交付予經辦地政士，經辦地政士最遲應於兩日內向稅捐稽徵處申報稅捐。

甲應於買賣標的契稅之稅單核發並經地政士通知付款後後三個營業日繳納完稅，並將第二期款撥付至乙方指定帳戶。

（三） 第三期款(尾款)：

(1) 自稅捐稽徵機關取得擬移轉買賣標的所有權予甲方之完稅證明後，乙方應促使地政士儘速向地政機關提出買賣標的之所有權移轉登記申請。

(2) 於(i)買賣標的之所有權已過戶予甲方，且(ii)除甲方因辦理融資貸款而由貸款銀行所設定之抵押權外，買賣標的並無其他負擔後，甲方應促使貸款銀行於過戶完成後三日內，將第三期款新台幣肆億玖仟伍佰參拾參萬元整(NT$495,330,000)直接撥款代償其他負擔設定貸款(如有) 及乙方貸款，乙方應配合地政士領取抵押權塗銷同意書辦理塗銷登記，俟甲方貸款銀行確認取得第一順位抵押權且塗銷所有他項權利登記後，將餘額撥入乙方指定專戶。

如甲方毋須向貸款銀行融資貸款以支付買賣價款時：

(1)於甲方給付第三期款後五個營業日內，甲方應將第三期款新台幣肆億玖仟伍佰參拾參萬元整(NT$495,330,000)撥付至乙方指定帳戶。

(2)於(i)乙方收訖第三期款，(ii)自稅捐稽徵機關取得擬移轉買賣標的所有權予甲方契稅等完稅證明後，乙方應促使經辦地政士儘速向地政機關提出買賣標的之所有權移轉登記申請。

第三條：登記書類之交付

本契約當事人應依本契約約定，將辦理本交易之稅費申報、買賣標的所有權移轉登記手續等應備之各項文件書類及證件（以下合稱「登記文件」）準備齊全、蓋妥印鑑章，並交予經辦地政士；日後如需本契約當事人出面協辦或補換登記文件時，當事人均應無條件配合辦理。惟如有超出一般辦理前開手續所生費用之支出時，應由雙方依誠信原則商議解決。如因他方未配合提供相關資料、簽章用印或提供其他任何協助致生損害時，受有損害之一方得向他方請求損害賠償。

第四條：經辦地政士

本契約當事人同意本交易之稅費申報及買賣標的所有權移轉登記手續，共同委託白熾昌地政士辦理，且以經辦地政士指定處所為登記文件交付所在地；除本契約另有約定或當事人另行同意外，於本契約之義務完全履行前，任一方均不得自經辦地政士處取回登記文件，亦不得終止與經辦地政士之委任關係或自行向主管機關撤回申請；但若係一方違約，他方為保全其權利而採取法律行動者，不在此限。

第五條：買賣標的之點交

於買賣標的辦妥產權移轉登記、甲方業已依約繳清應由其支付之各期款項且乙方並塗銷原抵押權後三個營業日或其他雙方同意之期日內，甲、乙雙方應即辦理買賣標的之點交事宜，買賣標的按點交時之「現狀」交付甲方，如買賣標的上有工作物或其他任何物件，

均併同點交。

第六條：稅捐費用及登記規費之負擔

一、 除本條另有約定外，於買賣標的之過戶完成日（不含）前以乙方名義由稅捐機關核課與該買賣標的有關之一切稅捐及費用（包括但不限於房屋稅、土地租金及各種受益費、附加稅捐等）由乙方負擔。自買賣標的之過戶完成日（含）起由稅捐機關核課與該買賣標的有關之一切稅捐及費用由甲方負擔。有關買賣標的之當年度房屋稅及土地租金之分算，雙方同意按以下方式辦理，最近一年度已繳納之稅單上所載之房屋稅及土地租金稅額為準，再依過戶完成日當年度實際經過日數比例分拆計算雙方各自分攤之金額，於甲方或乙方向他方支付分攤之金額後，日後雙方無須就房屋稅及地價稅再為找補。

二、 契稅及辦理本交易所有權移轉登記、抵押權登記(如甲方擬以買賣標的為擔保、向金融機構融資貸款以支付部分買賣價款時)所需之地政士代辦費、登記規費及印花稅均由甲方負擔。

三、 本契約當事人應於本交易之契稅等稅單核發並接獲地政士通知付費後三個營業日內繳清，不得拖延，若因而造成任何損失，應由違約方負全部責任。

四、 因辦理塗銷抵押權所需之地政士代辦費、規費由乙方負擔。

五、買賣標的如有其他費用(包括但不限於水、電費、管理費及汙水處理費等)需繳納時，應以點交日為準，點交日(不含)前由乙方負擔，點交日(含)後由甲方負擔。

第七條：買賣標的之狀態、交付

一、本契約當事人同意買賣標的及其附屬設施與設備等，皆按現狀買賣及交付，乙方不負瑕疵擔保責任，如乙方因土壤及地下水污染整治法等規定負有整治責任，甲方願意代乙方承擔一切整治責任及費用；買賣標的之格局及隔間牆位置等皆以現狀為準，其面積如與建物登記謄本之記載內容有出入時，以地政機關所記載者為準，雙方互不得據此理由要求增減買賣價款或解除契約或為任何修改格局或隔間牆位置等主張，且買賣標的之使用安排等皆以現狀為準，甲方已充分瞭解買賣標的各樓層之使用現況且不得嗣後要求乙方為任何更改或為其他主張。

二、買賣標的之風險自點交日起，由甲方承受負擔。

三、甲、乙雙方同意乙方於點交日終止買賣標的原有之相關保險，前述時點後買賣標的之相關保險，由甲方自行投保，並負擔相關保險費用。

四、甲方確認其充分瞭解買賣標的之現狀，買賣標的如有任何未依法申請增建或加建之建物，或有違反相關建築或土地法規之情事者，甲方亦充分認知該範圍嗣後有可能被拆除或有其他危險，並願意承擔一切責任。

第八條：各方違約之效果

一、除本契約另有約定外，當事人同意切實履行本契約之各項約定，如有任何違反，則視為違約。

二、本契約之任一方違約，經他方以書面訂七日以上之期間催告，違約方未於期限內補正，他方得逕行解除本契約，違約之一方並應依本條第三項負賠償責任。

三、違約賠償：

(一)除本契約另有規定外，甲方違約時，乙方得沒收甲方已給付之價款為違約金；如乙方依第二項之規定解除契約，買賣標的已移轉於甲方之部分，甲方應無條件返還登記予乙方名下。

(二)除本契約另有規定外，乙方違約時，應給付與甲方已付價款同額之違約金；如甲方依第二項之規定解除契約，乙方應將在本契約下所收受之全部金額，於甲方提出請求並將返還買賣標的物之登記所需文件皆已蓋印完備交付地政士後十日內無息返還予甲方。

(三)違約之一方應支付他方因其違約所支付之一切相關費用，包括但不限於登記費用、地政士費用、仲介費用、律師費用、信託費用及訴訟費用。

第九條：履約地址及通知地址

甲、乙雙方之文件資料交付手續及甲方之付款手續，均約定在乙方或乙方指定處所辦理；雙方依本契約所為之通知，均以其記載於本契約上之地址為通知地址，任何一方之通知地址發生改變時，應以郵局雙掛號信函通知他方；否則如發生無法送達或當事人拒收情事時，概以郵局第一次郵遞時間視為已經送達。

第十條：其他約定

一、本契約經甲乙雙方簽署後，始生效力。

二、本契約以中華民國法律為準據法，本契約如有未盡事項，悉遵有關法令、誠信原則及交易習慣行之。如有爭議致涉訟時，雙方同意以臺灣新竹地方法院為第一審管轄法院。

三、本契約附件構成本契約之一部分，與本契約具有相同之效力。

四、本契約之修改僅得以經當事人雙方簽署並表明其為修正本契約之書面文件為之。

五、園區內私有建築物之轉讓需填具轉讓申請函及檢附相關證明文件向國家科學及技術委員會新竹科學園區管理局申請；雙方於取得核准自建廠房轉讓同意函後始得轉讓，申請函如本契約附件所示。

六、買賣雙方簽署本契約當日，同時簽署本契約附件五所示自建廠房轉讓申請函，並於簽約後　營業日檢附轉讓時所需文件由甲乙雙方向園區申請。

七、乙方應於完成買賣標的所有權移轉登記後二十日內，

盡速協助甲方至國家科學及技術委員會新竹科學園區管理局辦理土地租賃換約之申請。

八、未經他方當事人書面同意，任一方當事人不得將本契約或本契約下之任何權利或義務之一部轉讓予任何第三人。

第十一條：本契約共作成正本壹式參份，由甲方、乙方及地政士各執壹份為憑。

附件：

一、土地及建物登記謄本

二、自建廠房轉讓(全廠轉讓)賣方、買方申請函範本

立契約書人：

甲 方（買受人）：台星科企業股份有限公司

代　　表　　人：翁志立

地　　　　址：新竹縣芎林鄉華龍村 6 鄰鹿寮坑 176-5 號

電　　　　話：03-593 6565

統　一　編　號：27925949

乙 方（出賣人）：矽格聯測股份有限公司

代　　表　　人：黃興陽

地　　　　址：新竹市新竹科學園區力行三路 2 號

電　　　　話：03-5788780

統　一　編　號：84149456

中　華　民　國　　年　　月　　日