

  
總太地產開發股份有限公司  
一〇三年股東常會議事錄

開會時間：中華民國一〇三年五月二十日(星期二)上午10：30

開會地點：台中市北屯區崇德五路345號(新天地餐廳)

出席：出席股東及股東代理人所代表股數計85,594,907股，佔本公司有表決權股份149,946,438股之57.08%。

主席：吳董事長 錫坤

記錄：楊淑晶

一、宣佈開會（報告出席股份總數已達法定股數，宣佈開會）。

二、主席致詞。(略)

三、報告事項

(一)民國102年度營業報告，敬請鑒察。(請參閱附件)

(二)監察人審查本公司民國102年度決算表冊報告，敬請鑒察。(請參閱附件)

(三)民國102年度國內第二次有擔保轉換公司債相關事項之報告，敬請鑒察。

- 1、本公司102年度發行國內第二次有擔保轉換公司債總額新台幣柒億元整，業經金融監督管理委員會102年4月17日金管證發字第1020011069號函申報生效，於102年5月10日資金募集完成，並經財團法人證券櫃檯買賣中心核准於102年5月13日掛牌上櫃買賣。
- 2、本公司第二次有擔保轉換公司債發行及轉換等相關情形如下：

公司債種類	國內第二次有擔保轉換公司債
發行總額	新台幣柒億元整
發行面額	每張新台幣壹拾萬元整
發行期間	自民國102年5月13日至105年5月13日到期，計三年。
票面利率	年利率0%
執行情形	募集計畫之資金支用計畫項目，已於102年第三季全數執行完畢
轉換情形	截至103年第一季止，轉換2,381張，共9,122,482股
償還情形	截至103年第一季止，無此情形
轉換價格	每股26.1元
公司債餘額	截至103年第一季止，本轉換公司債餘額461,900仟元

(四)民國102年度本公司捐贈他人事項報告。

- 說明：1、民國102年3月13日第九屆第5次董事會決議捐贈新台幣100萬元整，與他公司共同成立「財團法人總太永福教育基金會」，以實現全人教育、公益關懷、扶助弱勢及落實真善美生活。
- 2、民國102年5月13日第九屆第6次董事會決議捐贈新台幣100萬元整。
  - 3、民國103年3月4日第九屆第10次董事會決議捐贈新台幣200萬元整。

(五)其他報告案：

- 說明：1、民國103年4月9日第九屆第11次董事會修訂本公司「關係企業相互間財務業務相關作業規範」。
- 2、民國103年4月9日第九屆第11次董事會修訂本公司「公司治理實務守則」。

#### 四、承認事項

##### 第一案：董事會提

案由：本公司民國102年度營業報告書及財務報表（含個體財務報表）案，提請承認。

說明：1、本公司民國102年度自行編製財務報表暨個體財務報表，併同營業報告書業經民國103年3月4日第九屆第10次董事會決議通過，並業經監察人審查竣事並出具審查報告書，詳參閱附件。

2、前述財務報表暨個體財務報表業經勤業眾信聯合會計師事務所顏曉芳及吳麗冬會計師查核竣事，並於民國103年3月4日出具查核報告。請參閱附件。

3、民國102年度營業報告書、財務報表暨個體財務報表，請參閱附件。

4、敬請承認。

決議：經主席徵詢全體出席股東無異議照案通過。

##### 第二案：董事會提

案由：本公司民國102年度盈餘分配案，提請承認。

說明：1、本公司民國102年公司決算盈餘提繳稅款後，稅後純益為1,319,527,329元，先彌補以往年度虧損653,690,057元（原102年度期初未分配盈餘為417,283,547元，因考慮適用國際會計準則之調整數-1,071,070,901元，精算（損）益列入保留盈餘調整數97,297元調整後期初未分配盈餘為-653,690,057元），再提存百分之十法定盈餘公積66,583,727元，迴轉特別盈餘公積1,231,875元，小計600,485,420元。

2、民國103年3月4日第九屆第10次董事會決議配發股東紅利224,827,704元（係以截至103年2月已發行股份149,885,136股，每股配發現金股利新台幣1.5元計算），經參酌股東：陳景松（戶號19496）之提案，擬將原「股東紅利每股配發股利1.5元（現金）」提高為「股東紅利每股配發股利1.8元（現金）」，配發之股利紅利改為269,903,589元（係以截至103年3月已發行股份149,946,438股，每股配發現金股利新台幣1.8元計算），本次現金紅利分派予個別股東之股利總額發放至「元」，元以下捨計，其餘現金股利列入公司其他收入。擬具民國102年度盈餘分配表及股東陳景松提案內容，請參閱附件。

3、本案業經本公司民國103年4月9日第九屆第11次董事會決議通過。

4、俟經股東會決議通過，授權董事會另訂除息基準日及相關配發事宜。

5、嗣後如因本公司買回庫藏股或公司債轉換變更，而須註銷股份或發行新股，致影響本公司流通在外股份總數時，授權董事長依本次股東會決議之普通股擬分配盈餘總額新台幣269,903,589元，按配息基準日本公司實際流通在外股份之數量，調整分配比率。

6、敬請承認。

決議：股東戶號4638號賴一宏、股東戶號19496號陳景松及股東戶號12475號黃國銘等股東發言摘要：

是否提高股東股利、請說明今年度及明年之業績情形、公司應保留現金反對再增加股利等。

回覆：主席已向提問股東及全體出席股東說明。

經主席徵詢全體出席股東無異議照案通過。

## 五、討論及選舉事項

第一案：董事會提

案由：修訂本公司「公司章程」案，提請討論。

說明：1、我國上市櫃公司自民國102年起首度採用國際會計準則，受到會計原則的改變及避免股東對於本公司「可供分配盈餘」有所誤解，故擬增修訂本公司「公司章程」。  
2、修正條文對照表，請參閱附件。  
3、敬請決議。

決議：經主席徵詢全體出席股東無異議照案通過。

第二案：董事會提

案由：修訂本公司「取得或處分資產處理程序」案，提請討論。

說明：1、依據民國102年12月30日金融監督管理委員會金管證發字第1020053073號令函，爰修訂本作業辦法，以資遵循。  
2、修正條文對照表，請參閱附件。  
3、敬請決議。

決議：經主席徵詢全體出席股東無異議照案通過。

第三案：董事會提

案由：補選本公司監察人案，提請選舉。

說明：1、本公司依章程設監察人3人，本屆監察人係於民國101年5月16日股東常會選任監察人3人，任期三年。  
2、茲因原當選監察人之一因故請辭，本公司監察人尚有2人，為發揮公司治理之功能，故依法於本次股東常會補選監察人1人，以補足原任期。其任期自103年5月20日起至104年5月15日止。

當選名單：

職稱	戶號	戶名	當選權數
監察人	4598	祚榮投資有限公司 代表人：盧銘偉	81,711,915

## 六、臨時動議：

股東戶號4638號賴一宏及股東戶號12475黃國銘等股東發言摘要：

請說明現金增資預計除權日期、加強新竹雍河案之銷售、大陸投資案投資情形及開發商辦大樓之情形等。

回覆：主席已向提問股東及全體出席股東說明。

## 七、散會

(附件)

## 民國102年度營業報告書

### 壹、民國102年度營業報告：

回顧102年，政府自1~11月施行實價登錄揭露房價，政策發佈前後對房地產造成心理波動，引發多方揣想是否達到政府預期之價格下修功效，但依據實價登錄統計結果，大台中房市去年度整體呈現「價量俱增」的熱烈反應，以往表現亮眼的七期、西區等豪宅區域雖至第三、四季起成交趨緩，但新案仍屢創高價，挑戰售價頂點，好地段的產品也多不願降價求售，亦同步反映土地價格居高不下的推案成本，而隨著北部建商高價獵地及推案思維差異化的交流與撞擊，豪宅市場更加淬鍊出各品牌愈益精質、求新求變的產品風潮，無形中篩檢出在高成本時代仍可穩健經營的建商企業。

而依據實價登錄統計，台中市北屯區房價增幅達23.4% 為各區之冠，主要是延續首購、首換族群區域的補漲效應，以北屯區、南區及嶺東地區最為明顯，各區每坪單價強勢跳升衝破二十萬大關，產品規劃也隨市場調整為中小坪數，以降低購屋總價，並兼顧現代化居家的建材及設備品質。前述除了實價登錄政策將影響房市外，應長期關注的如地價稅課徵調整漸趨市價、QE量化寬鬆政策朝向緩步退場及央行是否調息等議題，都將帶來房地產重大變化。

本公司今年預計完工交屋個案有「春上」、「雍河」，在建工程則有「青境」、「悅來」及「明日」等建案，承前所述，今年將審慎掌握各變動因素，積極應對，今年預計第三季於北屯區及嶺東地區之新案，期望為103年至104年營收提供助益。

### 一、經營方針

營建事業部發展目標分短、中、長期發展：

1、短期目標：台中、新竹個案完銷。

2、中期目標：

- (1) 太順段及建功段新案，積極銷售及依進度興建。
- (2) 團隊分工合作，組織體質優化
- (3) 持續數位化導入經營銷售系統

3、長期目標：

(1) 穩健經營，信任無價

即時更新全球景氣資訊，掌握市場脈動，彈性因應經營需求，精益求精打造建築品質，同理心客戶服務營造信任之價值，回歸人本理念，發揮創意行銷，訴求品牌差異化。

(2) 多方發展，固本跨界

立足大台中，擴展事業版圖，以政府標案為方向如：民間興建營運轉移建設（BOT, Build-Operate-Transfer）、民間自行規劃興建營運建設（BOO, Build-Operate-Own），民間租用營運轉移建設（ROT, Rent Operate-Transfer）及民間營運轉移建設（OT, Operate-Transfer），在穩固本業經營之前提下，積極參與，期能灌注經常性營收，以平衡景氣起伏所造成之營收波動。另外，亦將謹慎評估海外市場，慎選優質投資標的，期以自身企業文化，再創另一個藍海市場。

(3) 品牌文化，無形資產

以服務業的態度經營營建業，將創業家精神融入品牌文化，以「美麗城市，幸福社區」

之目標分享理念，踏實累積品牌故事，形塑獨一無二之價值。

## 二、營業計畫實施成果

民國102年度營收淨額為3,879,195仟元，較去年營收淨額826,606仟元成長369%，營業費用較去年增加303%，營業外淨收支較去年增加28757%，稅前淨利1,425,427仟元，較去年63,955仟元成長2128%，純益為1,319,527仟元，較去年純損16,080仟元增加1,335,607仟元。

## 三、預算執行情形：不適用

## 四、財務收支及獲利能力分析

### 1、財務收支

單位：新台幣仟元

項目	102年度	101年度	增減比率
營業收入淨額	3,879,195	826,606	369.29%
營業毛利	1,644,103	137,144	1,098.81%
營業利益	1,347,801	63,686	2,016.32%
利息收入	2,633	1,266	107.98%
利息支出	267	768	(65.23)%
稅前淨利	1,425,427	63,955	2,128.80%

### 2、獲利分析

年度分析項目		102年度	101年度
資產報酬率(%)		19.07	(0.34)
股東權益報酬率(%)		64.00	(0.58)
占實收資本%比率	營業利益	89.99	4.76
	稅前純益	95.17	4.78
純益率(%)		34.01	(1.94)
每股盈餘(元)		9.27	(0.12)

註：資產報酬率(%) = {稅後損益 + 利息費用 × (1 - 稅率)} / 平均資產總額。

股東權益報酬率 = 稅後損益 / 平均股東權益淨額。

計算至小數位2位後位數採無條件捨棄。

## 五、 研究發展狀況：

### 1、生產政策：

#### (1) 積極開發，審慎投資

- 持續深化建設專業，分析整體環境發展，領先趨勢制訂市場方向。
- 積極購地準確規劃，長遠佈局，穩定業績維護企業及股東之利益。
- 拓展開發管道，參與都更與BOT等案，加強企業動能多元化發展。

#### (2) 因地制宜，落實理念

- 回歸同理心初衷，實踐企業夢想；耕耘人本居家，堅持建築理想。
- 彙整地區研究，建置數位資料庫，廣結同業菁英，分享流通資訊。
- 參訪優秀實績作品，建築美麗城市，辦理各活動，營造幸福社區。

#### (3) 專案管理，部門分工

- 專案管理，部門分工，橫向協調，接軌整合，跨部合作經驗傳承。
- 權責明確，確保財、法、內務穩健，以高效能行政避免規章僵化。
- 扁平組織，避免拖延程序內耗，專業互尊重合作，和諧職場文化。

### 2、銷售策略：

#### (1) 建築經典，品牌代表

國美天匯建築代表作，象徵企業品牌價值

#### (2) 上市平台，誠信公開

上市經營公開透明，誠信企業公信力認可

#### (3) 反映政策，健全房市

掌握政策即時因應縮短波動期，穩健踏實經營

#### (4) 感動行銷，深耕認同

創造認同感動行銷，持續營造社區共感幸福

## 貳、 年度展望：

全球景氣在2013年走過兩韓戰爭危機、塞浦勒斯金融問題、H7N9疫情、聯準會量化寬鬆退場疑慮，以及近期美國財政問題等一連串不利因素影響等，雖說相較於2012年的動盪波折顯得稍加穩定，但市場所面臨的挑戰仍嚴峻，逐步爬升。直至2013年底，美國新任聯準會主席葉倫宣布將延續前任主席路線，力保支撐經濟的寬鬆貨幣措施，且消費者物價指數（CPI）年增率為1.5%，核心CPI年增率為1.7%，美國房價的上揚提供CPI漲幅的主要來源，意味著經濟持續穩定復甦。另外，美國2013年12月失業率為6.7%，來到五年來的新低點，就業市場復甦進度超前，美國總體經濟情勢成長發展，同一時間，歐洲經濟也至谷底回升，全球景氣樂觀上揚，對於國內產業應為正向發展。

我國經濟部統計處公告2013全年外銷訂單金額達4,429.3億美元，創歷史新高，對於今年展望，各產業多抱持正面看待，房地產雖面臨政府打房及實價登錄後實價課稅之可能與波動，但客觀分析，土地成本屢創新高、原物料及缺工價漲因素，房地產業價格將如實反映成本，而購地門檻升高，亦改變業界生態，大型上市櫃公司將成開發主力，取得精華地段之能力與合作籌碼優勢，是消費者評估品牌因素之一。

再者，央行利率維持，相對低利率將是房市發展的有利條件之一，年底七合一選舉在即，以及2016年總統大選皆考驗政府對經濟景氣的可利作為，預估2014年在多項客觀因素評估下將呈現穩定發展的情形。本年度重心，將於質、量兼顧的標準下發展。今年即將交屋的社區有雍河、春上，在建工程以北屯區青境、悅來、明日三案與即將開工的東方威尼斯為主，各建案將以高質感建築與細緻服務訴求價值，確保質量皆美的總太好宅。

除開發建案外，總太團隊將持續尋求長期持有之投資標的，積極投入促參、公開招標BOT案等，多元化發展，為鋪設公司長遠經營之道而努力，秉持理念，創造優質企業與營收。

董事長：吳錫坤



經理人：吳錫坤



會計主管：楊淑晶



# 總太地產開發股份有限公司

## 監察人審查報告

董事會造送本公司一〇二年度財務報告，連同營業報告書及盈餘分配表，業經本監察人審查，認為尚無不合，爰依公司法第 219 條之規定備具報告書，報請鑒察。

此致

總太地產開發股份有限公司一〇三年股東常會

監察人：簡福榮



監察人：劉俊隆



中 華 民 國 一 〇 三 年 三 月 四 日



會計師查核報告

總太地產開發股份有限公司 公鑒：

總太地產開發股份有限公司及子公司民國 102 年 12 月 31 日、及民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日之合併資產負債表，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開合併財務報表表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信合併財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取合併財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製合併財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估合併財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則、經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達總太地產開發股份有限公司及子公司民國 102 年 12 月 31 日、民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日之合併財務狀況，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

總太地產開發股份有限公司業已編製民國 102 及 101 年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

勤業眾信聯合會計師事務所  
會計師 顏 曉 芳



會計師 吳 麗 冬



行政院金融監督管理委員會核准文號  
金管證審字第 1010028123 號

財政部證券暨期貨管理委員會核准文號  
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 1 0 3 年 3 月 4 日

總太地產開發股份有限公司及子公司  
合併資產負債表

民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	102年12月31日			101年12月31日			101年1月1日		
		金 額	%	金 額	%	金 額	%			
	<b>流動資產</b>									
1100	現 金 (附註六)	\$ 555,571	7	\$ 402,090	7	\$ 379,806	12			
1125	備供出售金融資產 (附註四及十二)	1,518	-	4,397	-	4,812	-			
1147	無活絡市場之債券投資 (附註八及二九)	221,368	3	276,644	5	80,479	2			
1150	應收票據 (附註九)	-	-	6,075	-	1,553	-			
1160	應收票據—關係人 (附註九及二八)	-	-	-	-	36,291	1			
1170	應收帳款 (附註九)	255	-	13,797	-	8,804	-			
1180	應收帳款—關係人 (附註九及二八)	-	-	40,482	1	87,336	3			
1190	應收建造合約款 (附註十)	-	-	-	-	41,232	1			
1200	其他應收款	12,852	-	2,614	-	-	-			
1300	存貨—建設業 (附註四、十一及二九)	6,523,009	81	4,564,156	79	2,198,303	67			
1470	其他流動資產 (附註十七)	428,226	5	410,029	7	347,728	11			
11XX	流動資產總計	7,742,799	96	5,720,284	99	3,186,344	97			
	<b>非流動資產</b>									
1543	以成本衡量之金融資產 (附註四及十三)	103,503	1	1,665	-	-	-			
1546	無活絡市場之債券投資—非流動 (附註八及二九)	146,958	2	2	-	2,002	-			
1550	採用權益法之投資 (附註四及十四)	-	-	-	-	7,052	-			
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、十五及二八)	56,184	1	9,016	-	7,628	-			
1780	無形資產 (附註四及十六)	18,470	-	19,113	1	19,161	1			
1840	遞延所得稅資產 (附註四及二四)	1,307	-	-	-	55,341	2			
1990	其他非流動資產 (附註十七及二十)	10,791	-	10,083	-	12,282	-			
15XX	非流動資產總計	337,213	4	39,879	1	103,466	3			
1XXX	資 產 總 計	\$ 8,080,012	100	\$ 5,760,163	100	\$ 3,289,810	100			
	<b>負債及權益</b>									
	<b>流動負債</b>									
2102	短期銀行借款 (附註十八及二九)	\$ 2,524,904	31	\$ 2,117,890	37	\$ 360,680	11			
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債—流動 (附註四、七及十八)	233	-	-	-	-	-			
2150	應付票據	131,280	2	128,030	2	123,954	4			
2170	應付帳款	439,558	5	235,328	4	190,732	6			
2200	其他應付款 (附註十九)	48,843	1	52,013	1	49,377	1			
2230	當期所得稅負債 (附註四及二四)	89,188	1	16,240	-	22,738	1			
2190	應付建造合約款 (附註十)	-	-	-	-	13,248	-			
2312	預收房地款 (附註四、二八及三十)	1,482,326	18	1,732,029	30	1,055,397	32			
2399	其他流動負債 (附註十九及二八)	124,378	2	141,390	3	36,245	1			
21XX	流動負債總計	4,840,710	60	4,422,920	77	1,852,371	56			
	<b>非流動負債</b>									
2530	應付公司債 (附註四、十八及二七)	451,223	6	-	-	-	-			
2570	遞延所得稅負債 (附註四及二四)	1,784	-	-	-	1,450	-			
2640	應計退休金負債 (附註四及二十)	-	-	33	-	-	-			
2645	存入保證金	-	-	600	-	-	-			
25XX	非流動負債總計	453,007	6	633	-	1,450	-			
2XXX	負債總計	5,293,717	66	4,423,553	77	1,853,821	56			
	<b>歸屬於本公司業主之權益</b>									
	<b>股本</b>									
3110	普通股股本	1,449,120	18	1,335,372	23	1,101,940	34			
3130	債券換股權利證書	48,505	-	-	-	-	-			
	<b>資本公積</b>									
3211	資本公積—普通股股票溢價	347,711	4	336,268	6	322,084	10			
3213	資本公積—轉換公司債轉換溢價	142,429	2	-	-	-	-			
3271	資本公積—員工認股權	12,422	-	12,422	-	12,422	-			
3272	資本公積—認股權	13,337	-	-	-	-	-			
	<b>保留盈餘</b>									
3310	法定盈餘公積	105,449	2	56,722	1	-	-			
3320	特別盈餘公積	1,232	-	1,778	-	763	-			
3350	未分配盈餘 (待彌補虧損)	665,837	8	( 405,300)	( 7)	( 22)	-			
3400	其他權益	253	-	( 652)	-	( 1,198)	-			
3XXX	權益總計	2,786,295	34	1,336,610	23	1,435,989	44			
	<b>負債與權益總計</b>	\$ 8,080,012	100	\$ 5,760,163	100	\$ 3,289,810	100			

後附之附註係本合併財務報告之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：吳錫坤



會計主管：楊淑晶



總太地產開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟每股

盈餘（虧損）為元

代 碼		102年度		101年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四及二八）	\$ 3,879,195	100	\$ 826,606	100
5000	營業成本（附註二三）	2,235,092	57	689,462	83
5900	營業毛利	1,644,103	43	137,144	17
	營業費用（附註二三及二八）				
6100	推銷費用	173,743	5	24,755	3
6200	管理費用	122,559	3	48,703	6
6000	營業費用合計	296,302	8	73,458	9
6900	營業淨利	1,347,801	35	63,686	8
	營業外收入及支出				
7100	利息收入	2,633	-	1,266	-
7190	其他收入	76,234	2	3,409	-
7230	外幣兌換利益（損失） （附註四）	2,610	-	( 1,012)	-
7235	透過損益按公允價值衡 量之金融負債利益 （附註四）	4,351	-	-	-
7590	什項支出	( 267)	-	( 3,322)	-
7625	處分投資損失（附註四）	( 7,935)	-	( 72)	-
7000	營業外收入及支出 合計	77,626	2	269	-
7900	稅前淨利	1,425,427	37	63,955	8
7950	所得稅費用（附註四及二四）	105,900	3	80,035	10
8200	本年度淨利（淨損）	1,319,527	34	( 16,080)	( 2)

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		102年度		101年度	
		金 額	%	金 額	%
	其他綜合損益(附註四)				
8310	國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	\$ 774	-	(\$ 39)	-
8325	備供出售金融資產未實 現利益	131	-	585	-
8360	確定福利計畫精算利益 (損失)	117	-	( 481)	-
8399	與其他綜合損益組成部 分相關之所得稅費用	( 20)	-	-	-
8300	本年度其他綜合損 益(稅後淨額)	<u>1,002</u>	-	<u>65</u>	-
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 1,320,529</u>	<u>34</u>	<u>(\$ 16,015)</u>	<u>( 2)</u>
	每股盈餘(虧損)(附註二五)				
9750	基 本	<u>\$ 9.27</u>		<u>(\$ 0.12)</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 8.37</u>		<u>(\$ 0.12)</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：吳錫坤



會計主管：楊淑晶



總太地產開發股份有限公司及其子公司  
 民國 102 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	101 年 1 月 1 日餘額	本 年 增 減	本 年 結 餘	附 註 二	其 他 權 益	項 目	權 益 總 計
A1	\$ 1,101,940	(附註十八)	(附註十八及二)	(附註二)	國外幣兌換 財務報表換算 之兌換差額	未實現 金融資產 出售	\$ 1,435,989
B1	-	-	56,722	(56,722)	-	-	-
B3	-	-	-	1,015	-	-	-
B5	-	-	-	-	-	-	-
B9	220,653	-	-	-	-	-	(110,327)
D1	-	-	-	-	-	-	-
D3	-	-	-	-	-	-	(16,080)
D5	-	-	-	-	39	585	65
T1	11,451	-	-	-	39	585	(16,015)
N1	1,328	-	14,074	-	-	-	25,525
Z1	1,335,372	-	110	-	-	-	1,438
B1	-	-	56,722	(405,300)	39	(613)	1,336,610
B5	-	-	-	-	-	-	-
B9	66,768	-	-	-	-	-	(133,538)
B17	-	-	-	-	-	-	-
C5	-	-	-	546	-	-	-
D1	-	-	-	-	-	-	20,004
D3	-	-	-	-	-	-	-
D5	-	-	-	-	-	131	1,319,527
I1	40,881	-	-	-	-	-	1,002
T1	6,099	-	-	-	-	-	1,320,529
Z1	1,449,120	-	105,449	1,232	735	(482)	2,251,148
			\$ 515,899	\$ 1,232	\$ 735	\$ 482	\$ 2,786,295



會計主管：楊淑晶



經理人：吳錫坤



董事長：吳錫坤

後附之附註係本合併財務報告之一部分

總太地產開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 102 年及 101 年 11 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		102 年度	101 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$1,425,427	\$ 63,955
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	3,027	3,175
A20200	攤銷費用	642	554
A20400	透過損益按公允價值衡量之		
	金融負債之淨利益	( 4,351)	-
A20900	利息費用	267	768
A21200	利息收入	( 2,633)	( 1,266)
A23100	處分投資損失	7,935	72
A29900	其他項目	-	( 70)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	6,075	31,769
A31150	應收帳款	54,024	41,861
A31170	應收建造合約款	-	41,232
A31180	其他應收款	( 10,238)	( 2,614)
A31200	存 貨	( 1,913,690)	( 2,352,031)
A31240	其他流動資產	( 18,175)	( 62,301)
A32130	應付票據	3,250	4,076
A32150	應付帳款	204,230	44,596
A32170	應付建造合約款	-	( 13,248)
A32180	其他應付款	14,372	26,561
A32210	預收房地款	( 249,703)	676,632
A32230	其他流動負債	( 17,012)	105,145
A32240	應計退休金負債	( 33)	33
A33000	營運產生之現金流出	( 496,586)	( 1,391,101)
A33100	收取之利息	2,633	1,266
A33300	支付之利息	( 39,034)	( 12,991)
A33500	支付之所得稅	( 32,496)	( 32,642)
AAAA	營業活動之淨現金流出	( 565,483)	( 1,435,468)
	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	( 740,000)	-
B00400	處分備供出售金融資產價款	743,452	1,001

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		102 年度	101 年度
B00600	無活絡市場之債券投資增加	(\$ 91,680)	(\$ 194,165)
B01200	取得以成本衡量之金融資產	( 101,198)	( 20,570)
B01300	處分以成本衡量之金融資產價款	95	-
B01400	以成本衡量之金融資產減資退回 股款	-	18,905
B01800	取得採用權益法之投資	( 8,250)	-
B01900	處分採用權益法之投資價款	-	7,050
B02300	處分子公司	758	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	( 50,195)	( 4,618)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	-	55
B03800	存出保證金減少(增加)	( 96)	2,306
B04500	取得無形資產	-	( 506)
B06700	其他非流動資產增加	( 496)	( 588)
BBBB	投資活動之淨現金流出	( 247,610)	( 191,130)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加	407,014	1,757,210
C01200	發行可轉換公司債	694,563	-
C04500	發放現金股利	( 133,538)	( 110,327)
C04800	員工執行認股權	-	1,438
C09900	其他籌資活動	( 600)	600
CCCC	籌資活動之淨現金流入	967,439	1,648,921
DDDD	匯率變動對現金之影響	( 865)	( 39)
EEEE	現金淨增加數	153,481	22,284
E00100	年初現金餘額	402,090	379,806
E00200	年底現金餘額	\$ 555,571	\$ 402,090

後附之附註係本合併財務報告之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：吳錫坤



會計主管：楊淑晶



會計師查核報告

總太地產開發股份有限公司 公鑒：

總太地產開發股份有限公司民國 102 年 12 月 31 日、民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日之個體資產負債表，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表與個體現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開個體財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開個體財務報表表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信個體財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取個體財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製個體財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估個體財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達總太地產開發股份有限公司民國 102 年 12 月 31 日、民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日之個體財務狀況，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效與個體現金流量。

總太地產開發股份有限公司民國 102 年度個體財務報表重要會計項目明細表，主要係供補充分析之用，亦經本會計師採用第二段所述之查核程序予以查核。據本會計師之意見，該等明細表在所有重大方面與第一段所述個體財務報表相關資訊一致。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 顏 曉 芳



會計師 吳 麗 冬



行政院金融監督管理委員會核准文號  
金管證審字第 1010028123 號

財政部證券暨期貨管理委員會核准文號  
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 1 0 3 年 3 月 4 日



總太地產開發股份有限公司

資產負債表

民國102年12月31日及民國101年12月31日及1月1日

單位：新台幣千元

代碼	資產	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
		金額	%	金額	%	金額	%
	流動資產						
1100	現金(附註六)	\$ 270,815	4	\$ 203,344	3	\$ 241,926	8
1125	備供出售金融資產(附註四及十一)	1,518	-	2,566	-	3,209	-
1147	無活絡市場之債券投資-流動(附註八及二八)	221,337	3	276,537	5	80,372	2
1170	應收票據及帳款(附註九)	5	-	19,333	-	-	-
1200	其他應收款	12,844	-	15	-	369	-
1320	存貨-建設業(附註四、十及二八)	6,597,711	82	4,612,086	82	2,227,715	72
1470	其他流動資產(附註十六)	419,451	5	392,964	7	337,391	11
11XX	流動資產總計	7,523,681	94	5,506,845	97	2,890,982	93
	非流動資產						
1543	以成本衡量之金融資產(附註四及十二)	-	-	95	-	-	-
1546	無活絡市場之債券投資-非流動(附註八及二八)	146,956	2	-	-	-	-
1550	採用權益法之投資(附註四及十三)	296,753	4	125,308	3	140,657	5
1600	不動產、廠房及設備(附註四、十四及二七)	52,987	-	6,939	-	3,899	-
1801	電腦軟體(附註四及十五)	617	-	1,259	-	1,307	-
1840	遞延所得稅資產(附註四及二二)	-	-	-	-	55,341	2
1990	其他非流動資產(附註四、十六及十九)	10,631	-	10,021	-	12,223	-
15XX	非流動資產總計	507,944	6	143,622	3	213,427	7
1XXX	資產總計	\$ 8,031,625	100	\$ 5,650,467	100	\$ 3,104,409	100
	負債及權益						
	流動負債						
2102	短期銀行借款(附註十七及二八)	\$ 2,524,904	31	\$ 2,117,890	37	\$ 350,680	11
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動(附註四、七及十七)	233	-	-	-	-	-
2150	應付票據	118,976	2	107,658	2	50,043	2
2170	應付帳款-非關係人	359,383	5	129,595	2	65,480	2
2180	應付帳款-關係人(附註二七)	61,734	1	28,168	1	48,151	2
2200	其他應付款(附註十八)	34,335	-	43,657	1	44,506	1
2230	當期所得稅負債(附註四及二三)	86,434	1	14,391	-	18,033	1
2312	預收房地款(附註四及二七)	1,482,326	18	1,732,029	31	1,055,397	34
2399	其他流動負債(附註十八及二七)	123,998	2	139,869	2	34,680	1
21XX	流動負債總計	4,792,323	60	4,313,257	76	1,666,970	54
	非流動負債						
2530	應付公司債(附註四、十七及二八)	451,223	5	-	-	-	-
2570	遞延所得稅負債(附註四及二三)	1,784	-	-	-	1,450	-
2645	存入保證金	-	-	600	-	-	-
25XX	非流動負債總計	453,007	5	600	-	1,450	-
2XXX	負債總計	5,245,330	65	4,313,857	76	1,668,420	54
	權益						
	股本						
3110	普通股股本	1,449,120	18	1,335,372	24	1,101,940	35
3130	債券換股權利證書	48,505	1	-	-	-	-
	資本公積						
3211	資本公積-普通股股票溢價	347,711	4	336,268	6	322,084	10
3213	資本公積-轉換公司債轉換溢價	142,429	2	-	-	-	-
3271	資本公積-員工認股權	12,422	-	12,422	-	12,422	1
3272	資本公積-認股權	13,337	-	-	-	-	-
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	105,449	2	56,722	1	-	-
3320	特別盈餘公積	1,232	-	1,778	-	763	-
3350	未分配盈餘(待彌補虧損)	665,837	8	(405,300)	(7)	(22)	-
3400	其他權益	253	-	(652)	-	(1,198)	-
3400	權益總計	2,786,295	35	1,336,610	24	1,435,989	46
3XXX	負債與權益總計	\$ 8,031,625	100	\$ 5,650,467	100	\$ 3,104,409	100

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：吳錫坤



會計主管：楊淑晶



總太地產開發股份有限公司

個體綜合損益表

民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟每股

盈餘（虧損）為元

代 碼		102年度		101年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四及二七）	\$ 3,876,165	100	\$ 452,777	100
5000	營業成本（附註二二及二七）	<u>2,275,510</u>	<u>58</u>	<u>332,345</u>	<u>73</u>
5900	營業毛利	<u>1,600,655</u>	<u>42</u>	<u>120,432</u>	<u>27</u>
	營業費用（附註二二及二七）				
6100	推銷費用	173,742	5	24,755	5
6200	管理費用	<u>90,801</u>	<u>2</u>	<u>29,689</u>	<u>7</u>
6000	營業費用合計	<u>264,543</u>	<u>7</u>	<u>54,444</u>	<u>12</u>
6900	營業淨利	<u>1,336,112</u>	<u>35</u>	<u>65,988</u>	<u>15</u>
	營業外收入及支出				
7070	採用權益法認列之子公司損益之份額（附註四）	77	-	( 8,411)	( 2)
7100	利息收入	2,143	-	717	-
7190	其他收入（附註四）	75,206	2	2,635	-
7230	外幣兌換利益（損失）（附註四）	2,610	-	( 1,012)	-
7235	透過損益按公允價值衡量之金融負債利益（附註四）	4,351	-	-	-
7590	什項支出	-	-	( 759)	-
7000	營業外收入及支出合計	<u>84,387</u>	<u>2</u>	<u>( 6,830)</u>	<u>( 2)</u>
7900	稅前淨利	1,420,499	37	59,158	13
7950	所得稅費用（附註四及二三）	<u>100,972</u>	<u>3</u>	<u>75,238</u>	<u>17</u>
8200	本年度淨利（淨損）	<u>1,319,527</u>	<u>34</u>	<u>( 16,080)</u>	<u>( 4)</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		102年度		101年度	
		金 額	%	金 額	%
	其他綜合損益(附註四)				
8310	國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	\$ 774	-	(\$ 39)	-
8325	備供出售金融資產未實 現利益	131	-	585	-
8360	確定福利計畫精算利益 (損失)	117	-	( 481)	-
8399	與其他綜合損益組成部 分相關之所得稅費用	( 20)	-	-	-
8300	本年度其他綜合損 益(稅後淨額)	<u>1,002</u>	-	<u>65</u>	-
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 1,320,529</u>	<u>34</u>	<u>(\$ 16,015)</u>	<u>( 4)</u>
	每股盈餘(虧損)(附註二四)				
9750	基 本	<u>\$ 9.27</u>		<u>(\$ 0.12)</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 8.37</u>		<u>(\$ 0.12)</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：吳錫坤



會計主管：楊淑晶





總地址：臺南市安平區永興街101號

民國 102 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	101 年 1 月 1 日餘額	100 年度盈餘撥補及分配	資本公積 (附註四、十七及二一)	法定盈餘公積	特別盈餘公積	附註 (附註六)	本分配盈餘 (除彌補虧損)	其他權益項目	總計
A1	\$ 1,101,940		\$ 334,506		\$ 763				\$ 1,435,989
B1				56,722			(56,722)		
B3					1,015		(1,015)		
B5							(110,327)		(110,327)
B9	220,683						(220,683)		
D1							(16,080)		(16,080)
D3							(481)	585	65
D5							(16,561)	585	(16,015)
T1	11,451		14,074						25,525
N1	1,328		110						1,438
Z1	1,335,372		348,690		1,778		(405,300)	(613)	1,336,610
B1				48,722			(48,722)		
B5							133,538		(133,538)
B9	66,768						(66,768)		
B17					(546)		546		
C5			20,004						20,004
D1							1,319,527		1,319,527
D3							97	131	1,002
D5							(1,319,624)	131	1,320,522
I1	40,881		135,762						225,148
T1	6,099		11,443						17,542
Z1	1,449,120		515,899	105,449	1,232		665,837	(482)	2,786,295



會計主管：楊淑晶



後附之附註係本個體財務報告之一部分

經理人：吳錫坤



董事長：吳錫坤

總太地產開發股份有限公司

個體現金流量表

民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		102 年度	101 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$1,420,499	\$ 59,158
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	2,190	1,564
A20200	攤銷費用	642	554
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融負債之淨利益	( 4,351)	-
A20900	利息費用	-	670
A21200	利息收入	( 2,143)	( 717)
A22400	採用權益法認列之子公司損失(利益)之份額	( 77)	8,411
A29900	其他項目	( 205)	71
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收票據及帳款	19,328	( 19,333)
A31180	其他應收款	( 12,829)	354
A31200	存 貨	( 1,940,462)	( 2,370,545)
A31240	其他流動資產	120,469	( 55,573)
A32130	應付票據	11,318	57,615
A32150	應付帳款	263,354	44,132
A32180	其他應付款	8,220	23,076
A32210	預收房地款	( 249,703)	676,632
A32230	其他流動負債	( 15,871)	105,189
A33000	營運產生之現金流出	( 379,621)	( 1,468,742)
A33100	收取之利息	2,143	717
A33300	支付之利息	( 38,767)	( 12,893)
A33500	支付之所得稅	( 27,165)	( 24,989)
AAAA	營業活動之淨現金流出	( 443,410)	( 1,505,907)
	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	( 690,000)	-
B00400	處分備供出售金融資產價款	691,335	1,001
B00600	無活絡市場之債券投資增加	( 91,756)	( 196,165)
B01200	取得以成本衡量之金融資產	-	( 19,000)
B01300	處分以成本衡量之金融資產價款	95	-

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		102 年度	101 年度
B01400	以成本衡量金融資產減資退回股款	\$ -	\$ 18,905
B01800	取得採用權益法之投資	( 171,308)	-
B01900	處分採用權益法之投資價款	758	7,050
B02700	取得不動產、廠房及設備	( 48,238)	( 4,618)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	-	15
B03800	存出保證金減少	-	2,306
B04500	取得電腦軟體	-	( 506)
B06700	其他非流動資產增加	( 147,449)	( 584)
B07600	收取之股利	5	-
BBBB	投資活動之淨現金流出	( 456,558)	( 191,596)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加	407,014	1,767,210
C01200	發行可轉換公司債	694,563	-
C04500	發放現金股利	( 133,538)	( 110,327)
C04800	員工執行認股權	-	1,438
C09900	其他籌資活動	( 600)	600
CCCC	籌資活動之淨現金流入	967,439	1,658,921
EEEE	現金淨增加(減少)數	67,471	( 38,582)
E00100	年初現金餘額	203,344	241,926
E00200	年底現金餘額	\$ 270,815	\$ 203,344

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：吳錫坤



會計主管：楊淑晶



# 總太地產開發股份有限公司

(原駿億電子股份有限公司)

## 民國102年度盈餘分配表

單位：新台幣元

項 目	金額
民國 102 年度期初未分配盈餘	417,283,547
採用 TIFRS 調整數	(1,071,070,901)
調整後期初未分配盈餘	(653,787,354)
精算(損)益列入保留盈餘	97,297
調整後未分配盈餘	(653,690,057)
加：民國 102 年當期淨利	1,319,527,329
減：提列 10%法定盈餘公積	(66,583,727)
(提列)迴轉特別盈餘公積	1,231,875
可分配盈餘	600,485,420
減：股東紅利-現金	(269,903,589) 每股 1.8 元
年底未分配盈餘	330,581,831

附註：

員工紅利-現金	12,009,708
董事監察人酬勞	12,009,708
合計	24,019,416

董事長：吳錫坤



經理人：吳錫坤



會計主管：楊淑晶



總太地產開發股份有限公司  
 (原駿億電子股份有限公司)  
 股東提案權初步審查表

審查內容	是	否
1. 提案人資格：持有已發行股份總數百分之一以上 股份之股東 姓名：陳景松 戶號：19496 股數：1,706,200股	V	
2. 是否以書面提出	V	
3. 提案是否超過一項		V
4. 是否於股東常會召開前之停止股票過戶日前提出	V	
5. 是否股東所提議案以三百字(含)內	V	
6. 是否已告知該股東應親自或委託他人出席股東常會，並參與該項議案討論	V	
7. 所提之議案是否為股東會所得決議者	V	
8. 是否送交董事會審議	V	

注意：應於股東會召集通知日前，將處理結果通知提案股東，並將合於公司法第172條之1規定之議案列於開會通知。對於未列入議案之股東提案，董事會應於股東會說明未列入之理由。



日期：103 年 3 月 19 日

案由：	建請提高 102 年度盈餘分配，至現金股息 1.8 元，提請 公決。	
戶名：	陳景松	
戶號：	19496	
說明：	總太 102 年營收、獲利同步改寫歷史新高紀錄，稅後盈餘 9.27 元，擬配發現金股息 1.5 元，盈餘分配率 16.18%，相較往年為低，建請將 102 年度盈餘分配，現金股利提高 0.3 元，為每股配發 1.8 元現金股利，僅提請 公決。	
提案人：	陳景松	本人親簽
聯絡電話：	0925-925066 0928-064066	 Handwritten signature and date: 2014.03.19

# 總太地產開發股份有限公司

(原駿億電子股份有限公司)

## 公司章程修正條文對照表

原條文	修正後條文	說明
<p>第十八條</p> <p>本公司為配合整體環境及產業成長特性，並配合公司長期財務規劃、吸引國內、外優秀人才及追求企業永續經營，採取剩餘股利政策。<u>分派條件與時機：每年決算，如有盈餘，依下列順序分派之：</u></p> <p>(一) <u>提繳稅款。</u></p> <p>(二) <u>彌補以往年度虧損。</u></p> <p>(三) <u>提存百分之十為法定盈餘公積。</u></p> <p>(四) <u>必要時得提列或迴轉特別盈餘公積。</u></p> <p>(五) <u>董事、監察人酬勞金得依一至四款規定數額後剩餘之數提撥百分之二。</u></p> <p><u>員工紅利就一至四款規定數額後剩餘之數提撥百分之二至百分之五為限，分配對象得包括本公司之從屬公司員工。</u></p> <p>(六) <u>扣除前各項餘額後，由董事會就該餘額併同以往年度盈餘擬具分派議案，提請股東會決議分派之。</u></p> <p><u>股利政策：依據本公司資本預算規劃分派股票股利以保留所需資金，其餘部分得以現金股利方式分派之，惟現金股利以不低於總股利之百分之十。</u></p>	<p>第十八條</p> <p>本公司為配合整體環境及產業成長特性，並配合公司長期財務規劃、吸引國內、外優秀人才及追求企業永續經營，採取剩餘股利政策。</p> <p>本公司每年決算如有「<u>當期淨利</u>」，<u>則應依下列順序，計算「可供分配盈餘」，視業務狀況及資金需求酌予保留一部份後，由董事會擬具盈餘分派議案，提請股東會分派之：</u></p> <p>(一) <u>彌補虧損。</u></p> <p>(二) <u>提列法定盈餘公積。</u></p> <p>(三) <u>依法提列及迴轉依法應提列特別盈餘公積。</u></p> <p>(四) <u>自行提列及迴轉自行提列特別盈餘公積。</u></p> <p>(五) <u>連同期初累積未分配盈餘及「當年度未分配盈餘調整數額」。</u></p> <p>依據本公司資本預算規劃分派股票股利以保留所需資金，其餘部分得以現金股利方式分派之，惟現金股利以不低於總股利10%。</p>	<p>1.我國上市櫃公司自民國102年起首度採用國際會計準則，受到會計原則的改變及避免股東對於本公司「可供分配盈餘」有所誤解。</p> <p>2.實施IFRS後(1)原損益表變成綜合損益表，所指盈餘到底是當期損益或包含其他綜合損益的綜合損益，應予明訂。(2)所得稅費用包括當期所得稅費用及遞延所得稅費用。(3)「當期淨利」為扣除所得稅費用的稅後淨利。(4)若其他綜合損失實現逕轉累虧損時，也可能須被彌補。</p> <p>3.依公司法規定，僅說彌補虧損即可。</p> <p>4.若其他綜合利益實現逕轉為未分配盈餘時，也得用以分配。</p>

原條文	修正後條文	說明
<p>第十八條之一 新增</p>	<p>第十八條之一 董事、監察人酬勞金，係依每年「當期淨利」加計第十八條第二項第（一）至（四）款規定數額後剩餘之數提撥0.1%至2%。 員工紅利係依每年「當期淨利」加計第十八條第二項第（一）至（四）款規定數額後剩餘之數提撥2%至5%。</p>	<p>因應採用國際會計準則及董監酬勞費用化，予以修正。</p>
<p>第二十條 本章程訂立於中華民國八十六年十月二十日 第一次修正於民國八十七年五月十八日 第二次修正於民國八十七年七月十五日 第三次修正於民國八十九年三月六日 第四次修正於民國八十九年十一月十日 第五次修正於民國九十年六月十五日 第六次修正於民國九十一年四月十五日 第七次修正於民國九十三年六月十五日 第八次修正於民國九十五年六月十九日 第九次修正於民國九十六年六月二十八日 第十次修正於民國九十七年六月十九日 第十一次修正於民國九十八年六月十九日 第十二次修正於民國九十九年五月二十八日 第十三次修正於民國九十九年十一月十日 第十四次修正於民國一〇〇年六月二十八日 第十五次修正於民國一〇一年五月十六日</p>	<p>第二十條 本章程訂立於中華民國八十六年十月二十日 第一次修正於民國八十七年五月十八日 第二次修正於民國八十七年七月十五日 第三次修正於民國八十九年三月六日 第四次修正於民國八十九年十一月十日 第五次修正於民國九十年六月十五日 第六次修正於民國九十一年四月十五日 第七次修正於民國九十三年六月十五日 第八次修正於民國九十五年六月十九日 第九次修正於民國九十六年六月二十八日 第十次修正於民國九十七年六月十九日 第十一次修正於民國九十八年六月十九日 第十二次修正於民國九十九年五月二十八日 第十三次修正於民國九十九年十一月十日 第十四次修正於民國一〇〇年六月二十八日 第十五次修正於民國一〇一年五月十六日 第十六次修正於民國一〇三年五月二十日</p>	

# 總太地產開發股份有限公司

(原駿億電子股份有限公司)

## 取得或處分資產處理程序修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第二條</p> <p>本處理程序係依據：</p> <p>一、證券交易法第三十六條之一。</p> <p>二、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」）。</p> <p>三、金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）</p> <p>（一）102.12.30 金管證第 1020053073 號函、</p> <p>（二）101.2.13 金管證第 1010004588 號函、</p> <p>（三）96.1.19 金管證一字第 0960001463 號函、</p> <p>（四）95.12.19 金管證一字第 0950005718 號函。</p> <p>四、臺灣證券交易所 99.11.2 臺證治字第 0991803813 號函之規定辦理。</p>	<p>第二條</p> <p>本處理程序係依據：</p> <p>一、證券交易法第三十六條之一。</p> <p>二、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」）。</p> <p>三、行政院金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）</p> <p>（一）101.2.13 金管證第 1010004588 號函、</p> <p>（二）96.1.19 金管證一字第 0960001463 號函、</p> <p>（三）95.12.19 金管證一字第 0950005718 號函。</p> <p>四、臺灣證券交易所 99.11.2 臺證治字第 0991803813 號函之規定辦理。</p>	<p>一、行政院金融監督管理委員會自一百零一年七月一日起改制為金融監督管理委員會，爰修正本條文字。</p> <p>二、增列本次修正之法源依據。</p>
<p>第三條</p> <p>本處理程序所稱資產適用範圍：</p> <p>一、股票、公債、公司債、金融債券、表彰基金之有價證券、存託憑證、認購（售）權證、受益證券及資產基礎證券等投資。</p> <p>二、不動產（含土地、房屋及建築、投資性不動</p>	<p>第三條</p> <p>本處理程序所稱資產適用範圍：</p> <p>一、股票、公債、公司債、金融債券、表彰基金之有價證券、存託憑證、認購（售）權證、受益證券及資產基礎證券等投資。</p> <p>二、不動產（含營建業之存貨）及其他固定資產。</p>	<p>配合我國採用國際財務報導準則，爰修正第二款文字，將土地、房屋及建築、投資性不動產列入不動產定義範圍；另考量我國採用國際財務報導準則後，土地使用權應適用國際會計準則第十七號「租賃」之規定，爰併入不動產予以規範，且修改第二款，以資明確。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p><u>產、土地使用權、營建業之存貨）及設備。</u></p> <p>三、會員證。</p> <p>四、專利權、著作權、商標權、特許權等無形資產。</p> <p>五、金融機構之債權（含應收款項、買匯貼現及放款、催收款項）。</p> <p>六、衍生性商品。</p> <p>七、依法律合併、分割、收購或股份受讓而取得或處分之資產。</p> <p>八、其他重要資產。</p>	<p>三、會員證。</p> <p>四、專利權、著作權、商標權、特許權等無形資產。</p> <p>五、金融機構之債權（含應收款項、買匯貼現及放款、催收款項）。</p> <p>六、衍生性商品。</p> <p>七、依法律合併、分割、收購或股份受讓而取得或處分之資產。</p> <p>八、其他重要資產。</p>	
<p><u>第三條之一</u></p> <p><u>本處理程序用詞定義</u></p> <p>如下：</p> <p>一、衍生性商品：指其價值由資產、利率、匯率、指數或其他利益等商品所衍生之遠期契約、選擇權契約、期貨契約、槓桿保證金契約、交換契約，及上述商品組合而成之複合式契約等。所稱之遠期契約，不含保險契約、履約契約、售後服務契約、長期租賃契約及長期進（銷）貨合約。</p> <p>二、依法律合併、分割、收購或股份受讓而取得或處分之資產：指依企業併購法、金融控股公司法、金融機構合併法或其他法律進行合併、分割或收購而取得</p>	<p>新增</p>	<p>一、依據公司法第一百五十六條。</p> <p>二、按我國公開發行公司適用國際財務報導準則係採分階段方式逐步導入，證券發行人財務報告採國際財務報導準則編製者，有關關係人及子公司之認定，應依本會認可之國際財務報導準則或國際會計準則相關公報認定之；財務報告尚未依國際財務報導準則編製者，有關關係人及子公司之認定，仍應依財團法人中華民國會計研究發展基金會發布之相關財務會計準則公報規定認定之，並規範公開發行公司應就所適用之證券發行人財務報告編製準則之規定，認定關係人及子公司之</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>或處分之資產，或依公司法第一百五十六條第八項規定發行新股受讓他公司股份（以下簡稱股份受讓）者。</p> <p>三、關係人、子公司：應依證券發行人財務報告編製準則規定認定之。</p> <p>四、專業估價者：指不動產估價師或其他依法律得從事不動產、設備估價業務者。</p> <p>五、事實發生日：指交易簽約日、付款日、委託成交日、過戶日、董事會決議日或其他足資確定交易對象及交易金額之日等日期孰前者。但屬需經主管機關核准之投資者，以上開日期或接獲主管機關核准之日孰前者為準。</p> <p>六、大陸地區投資：指依經濟部投資審議委員會在大陸地區從事投資或技術合作許可辦法規定從事之大陸投資。</p>		<p>定義。</p>
<p>第十條</p> <p>本公司取得或處分不動產或設備，除與政府機構交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之設備外，交易金額達本公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具之估價報</p>	<p>第十條</p> <p>本公司取得或處分不動產或其他固定資產，除與政府機構交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之機器設備外，交易金額達本公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具</p>	<p>一、配合我國採用國際財務報導準則，爰修正第一項序文有關其他固定資產及供營業使用機器設備之文字。</p> <p>二、另配合第三條之一第一項第三款之新增，第一項第三款酌作文字調整。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>告，並符合下列規定：</p> <p>一、因特殊原因須以限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據時，該項交易應先提經董事會決議通過，未來交易條件變更者，亦應比照上開程序辦理。</p> <p>二、交易金額達新臺幣十億元以上者，應請二家以上之專業估價者估價。</p> <p>三、專業估價者之估價結果有下列情形之一者，除取得資產之估價結果均高於交易金額，或處分資產之估價結果均低於交易金額外，應洽請會計師依<u>財團法人中華民國會計研究發展基金會</u>（以下簡稱<u>會計研究發展基金會</u>）所發布之審計準則公報第二十號規定辦理，並對差異原因及交易價格之允當性表示具體意見：</p> <p>（一）估價結果與交易金額差距達交易金額之百分之二十以上者。</p> <p>（二）二家以上專業估價者之估價結果差距達交易金額百分之十以上者。</p> <p>四、專業估價者出具報告日期與契約成立日期不</p>	<p>之估價報告，並符合下列規定：</p> <p>一、因特殊原因須以限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據時，該項交易應先提經董事會決議通過，未來交易條件變更者，亦應比照上開程序辦理。</p> <p>二、交易金額達新臺幣十億元以上者，應請二家以上之專業估價者估價。</p> <p>三、專業估價者之估價結果有下列情形之一者，除取得資產之估價結果均高於交易金額，或處分資產之估價結果均低於交易金額外，應洽請會計師依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理，並對差異原因及交易價格之允當性表示具體意見：</p> <p>（一）估價結果與交易金額差距達交易金額之百分之二十以上者。</p> <p>（二）二家以上專業估價者之估價結果差距達交易金額百分之十以上者。</p> <p>四、專業估價者出具報告日期與契約成立日期不得逾三個月。但如其適用同一期公告現值且</p>	

修正條文	現行條文	說明
<p>得逾三個月。但如其適用同一期公告現值且未逾六個月，得由原專業估價者出具意見書。</p> <p>五、本公司經法院拍賣程序取得或處份資產者，得以法院所出具之證明文件替代估價報告或會計師意見。</p> <p>建設業除採用限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據外，如有正當理由未能即時取得估價報告者，應於事實發生之日起算二週內取得估價報告及前項第三款之會計師意見。</p>	<p>未逾六個月，得由原專業估價者出具意見書。</p> <p>五、本公司經法院拍賣程序取得或處份資產者，得以法院所出具之證明文件替代估價報告或會計師意見。建設業除採用限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據外，如有正當理由未能即時取得估價報告者，應於事實發生之日起算二週內取得估價報告或第三項之會計師意見。</p>	
<p>第八條 本公司取得或處分資產，有下列情形者，應按性質依規定格式，於事實發生之日起算二日內將相關資訊於金管會指定網站辦理公告申報：</p> <p>一、向關係人取得或處分不動產，或與關係人為取得或處分不動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。但買賣公債、附買回、賣回條件之債券、<u>申購或贖回國內貨幣市場基金</u>，不在此限。</p> <p>二、進行合併、分割、收購</p>	<p>第八條 本公司取得或處分資產，有下列情形者，應按性質依規定格式，於事實發生之日起算二日內將相關資訊於金管會指定網站辦理公告申報：</p> <p>一、向關係人取得或處分不動產，或與關係人為取得或處分不動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。但買賣公債或附買回、賣回條件之債券，不在此限。</p> <p>二、進行合併、分割、收購或股份受讓。</p> <p>三、從事衍生性商品交易損失達所訂處理程序規定</p>	<p>一、查國內貨幣市場基金運用於銀行存款、附買回交易及短期票券之比例極高，特性明顯與股票型基金、債券型基金或其他類型基金不同，復考量公司投資國內貨幣市場基金主係為獲取穩定利息，性質與附買回、賣回條件債券類似，故參照附買回、賣回條件債券之規範，予以納入排除公告之適用範圍，爰修正第一項第一款及第四款第三目規定。</p> <p>二、鑒於證券商於初級市場取得之有價證券係屬經常性業務行為，且證券商於初級市場取得有價</p>



修正條文	現行條文	說明
<p>或股份受讓。</p> <p>三、從事衍生性商品交易損失達所訂處理程序規定之全部或個別契約損失上限金額。</p> <p>四、除前三款以外之資產交易、金融機構處分債權或從事大陸地區投資，其交易金額達本公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者。但下列情形不在此限：</p> <p>(一) 買賣公債。</p> <p>(二) 以投資為專業者，於海內外證券交易所或證券商營業處所所為之有價證券買賣，<u>或證券商於初級市場認購及依規定認購之有價證券。</u></p> <p>(三) 買賣附買回、賣回條件之債券、<u>申購或贖回國內貨幣市場基金。</u></p> <p>(四) 取得或處分之資產種類屬供營業使用之設備且其交易對象非為關係人，交易金額未達新臺幣五億元以上。</p> <p>(五) 經營營建業務之公開發行公司取得或處分供營建使用之不動產且其交易對象非為關係人，交易金額未達新臺幣五億元以上。</p> <p>(六) 以自地委建、租地委建、合建分屋、合建分</p>	<p>之全部或個別契約損失上限金額。</p> <p>四、除前三款以外之資產交易、金融機構處分債權或從事大陸地區投資，其交易金額達本公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者。但下列情形不在此限：</p> <p>(一) 買賣公債。</p> <p>(二) 以投資為專業者，於海內外證券交易所或證券商營業處所所為之有價證券買賣。</p> <p>(三) 買賣附買回、賣回條件之債券。</p> <p>(四) 取得或處分之資產種類屬供營業使用之<u>機器設備</u>且其交易對象非為關係人，交易金額未達新臺幣五億元以上。</p> <p>(五) 經營營建業務之公開發行公司取得或處分供營建使用之不動產且其交易對象非為關係人，交易金額未達新臺幣五億元以上。</p> <p>(六) 以自地委建、租地委建、合建分屋、合建分成、合建分售方式取得不動產，本公司預計投入之交易金額未達新臺幣五億元以上。</p> <p>前項交易金額依下列方式計算之：</p> <p>一、每筆交易金額。</p> <p>二、一年內累積與同一相對</p>	<p>證券後，於次級市場售出時，依現行規範無需辦理公告，基於資訊揭露之效益與一致性之考量，爰修正第一項第四款第二目，排除證券商於初級市場認購有價證券之公告規定。</p> <p>三、另基於證券商依「財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣興櫃股票審查準則」第八條認購之登錄興櫃股票，或依「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」第四條之一規定，因承銷案件先行保留自行認購之有價證券，均係依相關規定取得，較無資訊揭露之實益，爰併予修正第一項第四款第二目規定，明定免于公告。</p> <p>四、配合我國採用國際財務報導準則，爰修正第一項第四款第四目有關供營業使用機器設備之文字。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>成、合建分售方式取得不動產，本公司預計投入之交易金額未達新臺幣五億元以上。</p> <p>前項交易金額依下列方式計算之：</p> <p>一、每筆交易金額。</p> <p>二、一年內累積與同一相對人取得或處分同一性質標的交易之金額。</p> <p>三、一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一開發計畫不動產之金額。</p> <p>四、一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一有價證券之金額。</p> <p>第二項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，已依本處理程序規定公告部分免再計入。</p> <p>本公司應按月將本公司及其非屬國內公開發行公司之子公司截至上月底止從事衍生性商品交易之情形依規定格式，於每月十日前輸入金管會指定之資訊申報網站。</p> <p>本公司依規定應公告項目如於公告時有錯誤或缺漏而應予補正時，應將全部項目重行公告申報。</p> <p>本公司取得或處分資產，應將相關契約、議事錄、備查簿、估價報告、會計師、律師或證券承銷商之</p>	<p>人取得或處分同一性質標的交易之金額。</p> <p>三、一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一開發計畫不動產之金額。</p> <p>四、一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一有價證券之金額。</p> <p>第二項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，已依本處理程序規定公告部分免再計入。</p> <p>本公司應按月將本公司及其非屬國內公開發行公司之子公司截至上月底止從事衍生性商品交易之情形依規定格式，於每月十日前輸入金管會指定之資訊申報網站。</p> <p>本公司依規定應公告項目如於公告時有錯誤或缺漏而應予補正時，應將全部項目重行公告申報。</p> <p>本公司取得或處分資產，應將相關契約、議事錄、備查簿、估價報告、會計師、律師或證券承銷商之意見書備置於本公司，除其他法律另有規定者外，至少保存五年。</p>	

修正條文	現行條文	說明
<p>意見書備置於本公司，除其他法律另有規定者外，至少保存五年。</p>		
<p>第十二條 本公司取得或處分會員證或無形資產交易金額達本公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，<u>除與政府機構交易外</u>，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見，會計師並應依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理。</p>	<p>第十二條 本公司取得或處分會員證或無形資產交易金額達本公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見，會計師並應依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理。</p>	<p>考量政府機構出售資產需依相關規定辦理標售或競價，且政府機構辦理招標時，業依相關規定估定標售底價，價格遭操縱之可能性較低，又現行公司與政府機構之不動產交易，已無需取具專家意見，故為衡平考量，爰參照第十條規定，明定與政府機構之無形資產等交易，無需委請會計師出具交易價格合理性意見。</p>
<p>第十五條</p> <p>本公司與關係人取得或處分資產，除應依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，亦應依本處理程序第十條、第十一條及第十二條規定取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見。</p> <p>前項交易金額之計算，應依本處理程序第十二之一條規定辦理。</p> <p>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。</p> <p><u>本準則有關總資產百分之十之規定，以證券發行人財務報告編製準則規定之最近期個體或個別財務報告中之總資產金額計算。</u></p>	<p>第十五條</p> <p>本公司與關係人取得或處分資產，除應依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，亦應依本處理程序第十條、第十一條及第十二條規定取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見。</p> <p>前項交易金額之計算，應依本處理程序第十二之一條規定辦理。</p> <p>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。</p>	<p>我國採用國際財務報導準則後，財務報告係以合併財務報表作為公告申報主體，惟考量取得或處分資產之風險係由取得或處分公司承擔，關係人交易之重大性金額宜以公司本身之規模評估，爰增訂第四項，明定本準則有關總資產百分之十之規定，係以公司本身最近期之個體或個別財務報告總資產金額計算。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>第十六條 本公司向關係人取得或處分不動產，或與關係人取得或處分不動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，<u>除買賣公債、附買回、賣回條件之債券、申購或贖回國內貨幣市場基金外</u>，應將下列資料，提交董事會通過及監察人承認後，始得簽訂交易契約及支付款項：</p> <p>一、取得或處分資產之目的、必要性及預計效益。</p> <p>二、選定關係人為交易對象之原因。</p> <p>三、向關係人取得不動產，依本處理程序第十七條及第十八條規定評估預定交易條件合理性之相關資料。</p> <p>四、關係人原取得日期及價格、交易對象及其與本公司和關係人之關係等事項。</p> <p>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。</p> <p>六、依本處理程序第十五條規定取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見。</p>	<p>第十六條 本公司向關係人取得或處分不動產，或與關係人取得或處分不動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，應將下列資料，提交董事會通過及監察人承認後，始得簽訂交易契約及支付款項：</p> <p>一、取得或處分資產之目的、必要性及預計效益。</p> <p>二、選定關係人為交易對象之原因。</p> <p>三、向關係人取得不動產，依本處理程序第十七條及第十八條規定評估預定交易條件合理性之相關資料。</p> <p>四、關係人原取得日期及價格、交易對象及其與本公司和關係人之關係等事項。</p> <p>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。</p> <p>六、依本處理程序第十五條規定取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見。</p> <p>七、本次交易之限制條件及其他重要約定事項。</p> <p>前項交易金額之計</p>	<p>一、公開發行公司向關係人買賣公債、附買回、賣回條件之債券、申購、贖回國內貨幣市場基金，因風險性偏低，得依第八條規定免于公告，為衡平考量，爰修正第一項序文，規範前開事項得免檢具第一項各款資料提交董事會通過及監察人承認，而依公司所定處理程序之核決權限辦理。</p> <p>二、配合我國採用國際財務報導準則，修正第三項有關供營業使用機器設備之文字。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>七、本次交易之限制條件及其他重要約定事項。</p> <p>前項交易金額之計算，應依本處理程序第八條第二項規定辦理，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，已依本處理程序規定提交董事會通過及監察人承認部分免再計入。</p> <p>本公司與子公司間，取得或處分供營業使用之設備，董事會得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。</p> <p>依第一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。</p>	<p>算，應依本處理程序第八條第二項規定辦理，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，已依本處理程序規定提交董事會通過及監察人承認部分免再計入。</p> <p>本公司與子公司間，取得或處分供營業使用之<u>機器設備</u>，董事會得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。</p> <p>依第一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。</p>	
<p>第十七條 本公司向關係人取得不動產，應按下列方法評估交易成本之合理性：</p> <p>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。</p> <p>二、關係人如曾以該標的</p>	<p>第十七條 公開發行公司向關係人取得不動產，應按下列方法評估交易成本之合理性：</p> <p>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。</p> <p>二、關係人如曾以該標的</p>	<p>一、考量自地委建或租地委建等委請關係人興建不動產事宜者，性質與合建契約類似，爰修正第四項第三款，明定公司以自有土地或租用素地委請關係人興建不動產，而取得不動產者，不適用第十七條至第十九條有關向關係人取得不動產應評估交易成本合理性之規定，惟仍應依第十五條至第十六條規定辦理。</p> <p>二、部份文字酌修。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>物向金融機構設定抵押借款者，金融機構對該標之物之貸放評估總值，惟金融機構對該標之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。</p> <p>合併購買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。</p> <p>本公司向關係人取得不動產，依第一項及第二項規定評估不動產成本，並應洽請會計師複核及表示具體意見。</p> <p>本公司向關係人取得不動產，有下列情形之一者，應依本處理程序第十六條規定辦理，不適用前三項規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、關係人係因繼承或贈與而取得不動產。</li> <li>二、關係人訂約取得不動產時間距本交易訂約日已逾五年。</li> <li>三、與關係人簽訂合建契約，或自地委建、<u>租地委建等委請關係人興建不動產</u>而取得不動產。</li> </ol>	<p>物向金融機構設定抵押借款者，金融機構對該標之物之貸放評估總值，惟金融機構對該標之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。</p> <p>合併購買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。</p> <p>公開發行公司向關係人取得不動產，依第一項及第二項規定評估不動產成本，並應洽請會計師複核及表示具體意見。</p> <p>公開發行公司向關係人取得不動產，有下列情形之一者，應依第十四條規定辦理，不適用前三項規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、關係人係因繼承或贈與而取得不動產。</li> <li>二、關係人訂約取得不動產時間距本交易訂約日已逾五年。</li> <li>三、與關係人簽訂合建契約而取得不動產。</li> </ol>	