

總太地產 (3056)

總太地產開發股份有限公司

【民國108年股東常會】

股票代號：3056



共好
MELODY 總太 [為愛潛行]

2~3房.全齡共乘計畫

04.3507-2269



總太官網 共好 melody 臉書

議事手冊

時間：中華民國108年6月12日（上午10:30）

地點：台中市北屯區崇德五路345號『新天地餐廳』

目 錄

壹、開會程序	1
貳、開會議程	2
一、報告事項	3
二、承認事項	4
三、討論事項	5
四、臨時動議	6
參、附件	7
附件一、民國 107 年度營業報告書	7
附件二、審計委員會審查報告書	11
附件三、會計師合併查核報告暨財務報表	12
附件四、會計師個體查核報告暨財務報表	22
附件五、107 年度盈餘分配表	32
附件六、公司章程修正條文對照表	33
附件七、董事選舉辦法修正條文對照表	34
附件八、取得或處分資產處理程序修正條文對照表	35
附件九、從事衍生性商品交易處理程序修正條文對照表	51
附件十、背書保證施行辦法修正條文對照表	55
附件十一、資金貸與他人作業程序修正條文對照表	58
肆、附錄	60
附錄一、股東會議事規則	60
附錄二、公司章程(修訂前)	65
附錄三、全體董事持股情形	70
附錄四、股東提案處理情形	71

壹、開會程序

總太地產開發股份有限公司

民國一〇八年股東常會開會程序

一、宣布開會

二、主席致詞

三、報告事項

四、承認事項

五、討論事項

六、臨時動議

七、散會

貳、開會議程

總太地產開發股份有限公司

民國一〇八年股東常會議程

時 間：中華民國一〇八年六月十二日(星期三)上午 10 時 30 分
地 點：台中市北屯區崇德五路 345 號(新天地餐廳)
主 席：翁毓羚 董事長

一、宣布開會

二、主席致詞

三、報告事項

- A. 民國 107 年度營業報告。
- B. 審計委員會查核報告。
- C. 民國 107 年度員工酬勞及董監酬勞分派情形報告。

四、承認事項

- A. 本公司民國 107 年度營業報告書及財務報表案。
- B. 本公司民國 107 年度盈餘分派案。

五、討論事項

- A. 修訂本公司「公司章程」案。
- B. 修訂本公司「董事選舉辦法」案。
- C. 修訂本公司「取得或處分資產處理程序」案。
- D. 修訂本公司「從事衍生性商品交易處理程序」案。
- E. 修訂本公司「背書保證施行辦法」案。
- F. 修訂本公司「資金貸與他人作業程序」案。

六、臨時動議

七、散會

一、報告事項

第 A 案

案由：民國 107 年度營業報告，敬請 鑒察。
說明：本公司民國 107 年度營業報告書，請參閱本手冊第 7~10 頁(附件一)。

第 B 案

案由：審計委員會查核報告，敬請 鑒察。
說明：本公司民國 107 年度審計委員會查核報告書，請參閱本手冊第 11 頁(附件二)。

第 C 案

案由：民國 107 年度員工酬勞及董監酬勞分派情形報告，敬請 鑒察。
說明：
1. 民國 107 年公司稅前淨利扣除分派員工、董監酬勞前利益為 409,347,385 元，依公司章程第十八條規定公司如有獲利，應提撥 0.1%至 5%為員工酬勞及不高於 2%為董事酬勞，故本年度分派員工酬勞 1%計新台幣 4,093,474 元及董監酬勞 1.5%計新台幣 6,140,211 元，均以現金方式發放之。
2. 上述分派金額業經 108 年 3 月 22 日董事會決議通過。

二、承認事項

第 A 案 (董事會提)

案由：本公司民國 107 年度營業報告書及財務報表案，提請 承認。

- 說明：
1. 本公司民國 107 年度營業報告書、財務報表暨個體財務報表，業經民國 108 年 3 月 22 日第十一屆第 5 次董事會通過，並送請審計委員會審查完竣出具審查報告書，請參閱本手冊第 11 頁(附件二)。
 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曾棟鋆及蔣淑菁會計師查核竣事，並於民國 108 年 3 月 22 日出具查核報告。
 3. 民國 107 年度營業報告書、財務報表暨個體財務報表，請參閱本手冊第 7~10、12~21 及 22~31 頁(附件一、三及四)。
 4. 敬請 承認。

第 B 案 (董事會提)

案由：本公司民國 107 年度盈餘分派案，提請 承認。

- 說明：
1. 本公司民國 107 年公司決算盈餘提繳稅款後，稅後純益為 333,504,925 元，提列百分之十法定盈餘公積 33,350,493 元後，加上期初未分配盈餘 948,746,814 元(原 107 年度期初未分配盈餘為 946,803,477 元，調整影響數 1,943,337 元，調整後期初未分配盈餘為 948,746,814 元)，可供分配盈餘計 1,248,901,246 元。
 2. 民國 108 年 3 月 22 日經第十一屆第 5 次董事會決議配發之股東紅利為新台幣 209,215,308 元(已發行股份 209,215,308 股，每股配發現金股利新台幣 1 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。擬具盈餘分配表，請參閱本手冊第 32 頁(附件五)。
 3. 嗣後如因本公司買回庫藏股或因員工認股權之行使，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 209,215,308 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。
 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. 敬請 承認。

三、討論事項

第 A 案 (董事會提)

案由：修訂本公司「公司章程」案，敬請 討論。

說明：1. 因應公司法第 192 條之 1，擬修訂本公司「公司章程」部分條文。
2. 修正條文對照表，請參閱本手冊第 33 頁(附件六)。
3. 敬請 決議。

決議：

第 B 案 (董事會提)

案由：修訂本公司「董事選舉辦法」案，敬請 討論。

說明：1. 因應公司法第 192 條之 1，擬修訂本公司「董事選舉辦法」部分條文。
2. 修正條文對照表，請參閱本手冊第 34 頁(附件七)。
3. 敬請 決議。

決議：

第 C 案 (董事會提)

案由：修訂本公司「取得或處分資產處理程序」案，敬請 討論。

說明：1. 配合 107 年 11 月 26 日金管證發字第 1070341072 號函，擬修訂本處理程序部分條文。
2. 修正條文對照表，請參閱本手冊第 35~50 頁(附件八)。
3. 敬請 決議。

決議：

第 D 案 (董事會提)

案由：修訂本公司「從事衍生性商品交易處理程序」案，敬請 討論。

說明：1. 配合 107 年 11 月 26 日金管證發字第 1070341072 號函，擬修訂本處理程序部分條文。
2. 修正條文對照表，請參閱本手冊第 51~54 頁(附件九)。
3. 敬請 決議。

決議：

第 E 案 (董事會提)

案 由： 修訂本公司「背書保證施行辦法」案，敬請 討論。

說 明： 1. 配合 108 年 3 月 7 日金管證審字第 1080304826 號函，擬修訂
本施行辦法部分條文。
2. 修正條文對照表，請參閱本手冊第 55~57 頁(附件十)。
3. 敬請 決議。

決 議： ：

第 F 案 (董事會提)

案 由： 修訂本公司「資金貸與他人作業程序」案，敬請 討論。

說 明： 1. 配合 108 年 3 月 7 日金管證審字第 1080304826 號函，擬修訂
本作業程序部分條文。
2. 修正條文對照表，請參閱本手冊第 58~59 頁(附件十一)。
3. 敬請 決議。

決 議： ：

四、臨時動議

五、散會

參、附件

附件一、民國 107 年度營業報告書

民國 107 年度營業報告書

壹、107 年度營業報告

依據內政部統計通報，民國 107 年建物買賣登記近 27 萬 8 千棟，較 106 年增加 1.1 萬棟 (+4.4%)，自 100 年 6 月啟動奢侈稅開始後，歷經多次稅制修改等政策因素影響，建物買賣登記棟數皆逐年減少，終至 106 年開始出現增加，而 107 年持續攀升，顯見國人對於政策已漸趨穩定，且購屋剛性需求仍在，房地產景氣已出現反轉的契機。

全台各縣市買賣登記棟數則增減互見，且仍多集中在 6 個直轄市，合計占買賣總棟數 76.3%，其中台北市、桃園市為減少，其餘皆為增加，尤其以新北市及台南市增加幅度最高，各達到 8.9% 及 7.8% 的幅度。

民國 107 年建物所有權第一次登記計 11 萬 6 百棟，建物總面積 3,134 萬平方公尺，分別較 106 年增加 5.5% 及 3.4%，登記棟數中以新北市 2 萬 4,840 棟占 21.3% 最多，台中市 1 萬 5,411 棟占 13.2% 次之，桃園市 1 萬 3,365 棟占 11.5% 居第三，此三直轄市合計占總棟數之 46%。

民國 107 年房地產市場呈現價平量微升盤整局勢，自 100 年起政府開始一系列房地產稅制的變革，導致買方對房市轉為觀望態度，甚至於 105 年來到近十年來新低，至 106 年終於止跌回升，整年建物買賣登記棟數回到 26 萬以上，而 107 年持續增加至 27 萬，可見多年來買賣雙方對於價格的拉鋸已趨於一致，使得交易速度及數量皆往正向發展。建物所有權第一次登記棟數亦開始回升，表示建設公司對於新案開發已逐漸復甦。而公司將持續以穩健財務及深入市場分析審慎應對，力求銷售順暢，保持 100% 完銷、不留餘屋之經營原則。

本公司 107 年度完工交屋個案有「東方悅」、「台中高鐵商貿大樓」，今年度在建工程則有「美樂地」、「東方紐約」、「織築」及「總太 2020」等建案，各案皆力拼達成銷售佳績。預計 2019 年全球經濟景氣緩步回升，加上賣方讓利銷售，都將帶動房地產成交量反彈，公司將審慎評估市場動態積極應對，期望為公司及全體股東創造最大之利益，並延續總太品牌理念以深化差異價值。

一、經營方針

營建事業發展目標分短、中、長期發展：

(一)短期目標：個案銷售順暢。

(二)中期目標：

1. 加深公司品牌價值。
2. 拓展商用投資開發。

(三)長期目標：

1. 穩健經營，公開透明
堅持不養地、不短債長用、不留餘屋之經營原則，穩健財務，以公開透明之上市平台，永續發展。
2. 固本跨界，多角經營
以本業為基礎，積極涉略營建開發相關之政府標案，如 BOT、ROT、OT 等案，以挹注經常性營收，平衡景氣起伏所造成之營收波動。
3. 企業文化，品牌資產
將創業精神融入企業文化，落實「美麗城市、幸福社區」之品牌目標，深耕品牌，形塑獨一無二之價值。

二、營業計劃實施成果

民國 107 年度營收淨額為 2,661,309 仟元，較去年營收淨額 3,145,082 仟元減少 15.38%，營業費用較去年增加 49.40%，營業外淨收支較去年增加 715.40%，稅前淨利 406,227 仟元，較去年 846,715 仟元減少 52.02%，本年度淨利 333,505 仟元，較去年 748,011 仟元減少 55.41%。

三、預算執行情形：不適用

四、財務收支及獲利能力分析

(一) 財務收支

單位：新台幣仟元

項目	107 年度	106 年度	增減比率
營業收入淨額	2,661,309	3,145,082	-15.38
營業毛利	655,000	1,037,024	-36.84
營業利益	377,623	851,363	-55.64
利息收入	7,349	3,580	105.28
利息支出	9	926	-99.03
稅前淨利	406,227	846,715	-52.02

(二) 獲利分析

年度分析項目		107 年度	106 年度
資產報酬率 (%)		3.31	7.92
權益報酬率 (%)		6.91	15.23
占實收資本%	營業利益	18.10	36.93
	稅前純益	19.48	36.73
純益率 (%)		12.53	23.78
每股盈餘 (元)		1.46	3.24

註：資產報酬率(%)={稅後損益+利息費用×(1-稅率)}/平均資產總額。

權益報酬率=稅後損益/平均權益淨額。

五、研究發展狀況

(一) 生產政策：

1. 積極開發，審慎投資
深化建設專業，分析市場脈絡。
拓展開發管道，加強多元發展。
2. 因地制宜，落實理念
秉持初衷，實踐理想；回歸人本，踏實建築。
建築研究，深入精進，社區營造，分享幸福。
3. 專案管理，個案分工
權責明確，確保財、法、內務穩健，避免規章僵化。

(二) 銷售策略：

1. 建築人文，品牌哲學
以人為本的建築哲學，同理心出發的品牌理念。
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，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：

民國 107 年度國內房地產交易跟隨去年回升的腳步，於買賣登記棟數及所有權第一次登記棟數上皆持續增加，表示買方已逐漸回籠，帶動賣方更積極開發，交易量逐漸攀升，產業景氣循環亦回到正軌。

台中市在各項目也持續大幅發展，重大公共建設陸續完工，如烏日北屯捷運綠線將於 109 年底營運；中央政府的支持，如捷運藍線；民間企業持續布局，如秀泰影城商場、三井 OUTLET 等。在產官界多重努力下，台中市已成為全台灣第二大城市，且持續在進步當中。

另在全球經濟層面，各大經濟體已逐漸擺脫金融海嘯後的疲弱，國內景氣也隨著全球經濟回溫，房地產也在剛性需求支撐下，有回穩上升的跡象。

因此在品牌力、強化產品差異化仍是公司持續耕耘的重點，近年公司建案於銷售上屢創佳績，也代表在品牌力的著墨已具體顯現。透過規劃設計端的數位化功能，實質檢討建築設計與施工之整合，強調設計前端與後端執行的整合工程，將達到提升營造品質之目標，亦將持續推動行銷業務的數位化進程。除了在營建品質與業績穩定持續努力之外，也將繼續投入 BOT、ROT 案，延伸觸角，創造多元的營業面向。

持續推動產品差異化，除了增加品牌特色外，更能轉化成實質績效，如在台中市北屯區「2020」建案訴求超值社區、多項實用公設，成為台中市北屯區 107 年指標熱銷建案；北屯區「織築」建案則結合傳統工藝、文化底蘊；東區「東方紐約」面東光綠園道第一排，都在區域創下佳績。

今年將交屋的建案有北屯區「美樂地」及東區「東方紐約」，在建工程則以東區「東方紐約」、北屯區「織築」及「總太 2020」為主，公司全體員工將積極執行，務求穩健踏實經營，以總太誠信品牌打造優質建築，創造經營績效。

董事長：翁毓羚



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司
審計委員會審查報告書

董事會造具本公司一〇七年度營業報告書、財務報表及盈餘分派議案等，其中財務報表業經委託勤業眾信聯合會計師事務所查核完竣，並出具查核報告。上開營業報告書、財務報表及盈餘分派議案經本審計委員會審查，認為尚無不合，爰依證券交易法及公司法之相關規定報告如上，敬請 鑒核。

總太地產開發股份有限公司

審計委員會召集人：曹永仁



中 華 民 國 一 〇 八 年 三 月 二 十 二 日



勤業眾信

勤業眾信聯合會計師事務所
11073 台北市信義區松仁路100號20樓

Deloitte & Touche
20F, Taipei Nan Shan Plaza
No. 100, Songren Rd.,
Xinyi Dist., Taipei 11073, Taiwan

Tel :+886 (2) 2725-9988
Fax:+886 (2) 4051-6888
www.deloitte.com.tw

會計師查核報告

總太地產開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

總太地產開發股份有限公司及子公司（總太集團）民國 107 年及 106 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 107 年及 106 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、合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開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及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達總太集團民國 107 年及 106 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

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執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與總太集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對總太集團民國 107 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對總太集團民國 107 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

收入認列

總太集團收入來源主要為不動產銷售收入，係於完成產權過戶移轉並取得客戶交屋確認始認列為收入，由於總太集團可能在尚未符合收入認列條件下即認列銷貨收入，因此將前述銷貨收入列為關鍵查核事項；銷貨收入認列會計政策請參閱合併財務報表附註四。

本會計師對於上述層面事項已執行之主要查核程序如下：

1. 檢視建案之使用執照，確認建案已完工並可進行交屋程序。
2. 確認完成交屋、產權移轉及收入認列程序均經適當核准。
3. 檢視客戶同意工程完工、銀行貸款撥款同意及產權移轉之簽名以及產權移轉過戶之相關法律文件。
4. 自本年度不動產交易選取樣本，驗證收入認列金額與不動產交易合約一致。

存貨減損評估

總太集團民國 107 年 12 月 31 日存貨－建設業餘額為 7,201,287 仟元，佔總資產 75%。總太集團係以建案利潤率來評估存貨是否存在減損，建案之利潤則依賴對未來售價及建案總成本之估計，評估建案未來銷售價格取決於市場狀況之預測，而未來建造成本則取決於工程進度之掌控、物料及包商成本等。因上述事項涉及管理階層重大之會計估計及判斷，故將存貨淨變現價值評估列為關鍵查核事項；存貨相關資訊請參閱合併財務報告附註四、五及十二。

本會計師對於上述層面事項已執行之主要查核程序如下：

1. 檢視建案成本預計審查資料，確認各建案總成本之估列係經過適當討論及核准。
2. 檢視本年度新增加之建案成本，選樣核對至相關憑證，並確認上述成本已適當分配到建案。
3. 檢視建案預售明細，了解各建案預售情形，確認預售價格經過適當核准。
4. 檢視存貨淨變現價值評估報告，確認相關程序確實執行並經適當核准，並重新驗證評估各建案淨變現價值來源之合理性。

其他事項

總太地產開發股份有限公司業已編製民國 107 及 106 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。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估總太集團繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算總太集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

總太集團之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存在導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對總太集團內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。

4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使總太集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致總太集團不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對總太集團民國 107 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 曾棟鋆



曾棟鋆

會計師 蔣淑菁



蔣淑菁

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1000028068 號

中 華 民 國 108 年 3 月 22 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 107 年及 106 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	107年12月31日		106年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$ 1,451,408	15	\$ 1,470,920	14
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註四及七)	23	-	-	-
1125	備供出售金融資產—流動(附註四及八)	-	-	960,380	9
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流動(附註六及三二)	458,636	5	-	-
1147	無活絡市場之債務工具投資—流動(附註六及三二)	-	-	124,028	1
1172	應收票據及帳款(附註四及十)	3,429	-	4	-
1175	應收租賃款(附註四及十一)	-	-	1,715	-
1190	應收建造合約款(附註四)	-	-	12,834	-
1200	其他應收款(附註四及二六)	1,934	-	1,570	-
1320	存貨—建設業(附註四、五、十二、三一及三二)	7,201,287	75	7,295,223	70
1470	其他流動資產(附註十七及十八)	129,502	1	152,725	2
1480	取得合約之增額成本—流動(附註四及二四)	43,771	-	-	-
11XX	流動資產總計	<u>9,289,990</u>	<u>96</u>	<u>10,019,399</u>	<u>96</u>
	非流動資產				
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註四及七)	19,550	-	-	-
1543	以成本衡量之金融資產—非流動(附註四及九)	-	-	77,281	1
1550	採用權益法之投資(附註四及十四)	19,711	-	-	-
1600	不動產、廠房及設備(附註四及十五)	148,324	2	150,714	1
1780	無形資產(附註四及十六)	18,223	-	18,657	-
1840	遞延所得稅資產(附註四及二六)	4,555	-	2,912	-
1935	應收租賃款—非流動(附註四及十一)	-	-	47,095	1
1985	長期預付租金(附註十七)	148,916	2	151,187	1
1990	其他非流動資產(附註四、十八及二一)	14,593	-	12,438	-
15XX	非流動資產總計	<u>373,872</u>	<u>4</u>	<u>460,284</u>	<u>4</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 9,663,862</u>	<u>100</u>	<u>\$ 10,479,683</u>	<u>100</u>
	負債及權益				
	流動負債				
2102	短期銀行借款(附註十九及三二)	\$ 3,270,450	34	\$ 4,053,860	39
2130	合約負債—流動(附註四、二四、三一及三三)	1,201,300	12	-	-
2150	應付票據	124,349	1	22,296	-
2170	應付帳款	217,777	2	186,548	2
2190	應付建造合約款(附註四及三一)	-	-	8,229	-
2219	其他應付款(附註二十)	140,918	2	147,584	1
2230	本期所得稅負債(附註四及二六)	50,386	1	76,197	1
2312	預收房地款(附註四及三一)	-	-	940,399	9
2399	其他流動負債(附註二十)	7,343	-	42,373	-
21XX	流動負債總計	<u>5,012,523</u>	<u>52</u>	<u>5,477,486</u>	<u>52</u>
	非流動負債				
2570	遞延所得稅負債(附註四及二六)	2,775	-	1,524	-
2645	存入保證金	6,000	-	300	-
25XX	非流動負債總計	<u>8,775</u>	<u>-</u>	<u>1,824</u>	<u>-</u>
2XXX	負債總計	<u>5,021,298</u>	<u>52</u>	<u>5,479,310</u>	<u>52</u>
	歸屬於本公司業主之權益				
	股本				
3110	普通股股本	2,085,205	22	2,304,847	22
3140	預收股本	-	-	8,540	-
3200	資本公積	812,764	8	813,603	8
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	458,543	5	383,742	4
3350	未分配盈餘	1,282,252	13	1,484,983	14
3400	其他權益	3,800	-	4,658	-
3XXX	權益總計	<u>4,642,564</u>	<u>48</u>	<u>5,000,373</u>	<u>48</u>
	負債及權益總計	<u>\$ 9,663,862</u>	<u>100</u>	<u>\$ 10,479,683</u>	<u>100</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分

董事長：翁毓羚



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



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 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟

每股盈餘為元

代 碼		107年度		106年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入(附註二四及三一)	\$ 2,661,309	100	\$ 3,145,082	100
5000	營業成本(附註二五)	<u>2,006,309</u>	<u>75</u>	<u>2,108,058</u>	<u>67</u>
5900	營業毛利	<u>655,000</u>	<u>25</u>	<u>1,037,024</u>	<u>33</u>
	營業費用(附註二五及三一)				
6100	推銷費用	210,484	8	101,131	3
6200	管理費用	<u>66,893</u>	<u>3</u>	<u>84,530</u>	<u>3</u>
6000	營業費用合計	<u>277,377</u>	<u>11</u>	<u>185,661</u>	<u>6</u>
6900	營業淨利	<u>377,623</u>	<u>14</u>	<u>851,363</u>	<u>27</u>
	營業外收入及支出				
7100	利息收入	7,349	-	3,580	-
7130	股利收入	17,064	1	1,256	-
7190	其他收入	6,072	-	10,703	-
7225	處分投資利益(附註四)	-	-	4,054	-
7230	外幣兌換利益(損失) (附註四)	6,834	-	(14,141)	-
7510	利息費用	(9)	-	(926)	-
7590	什項支出	(100)	-	(10,000)	-
7610	處分不動產、廠房及設 備利益(損失)(附註 四)	(173)	-	826	-
7635	透過損益按公允價值衡 量之金融資產損失	(8,144)	-	-	-
7770	採用權益法認列之關聯 企業損失之份額(附 註四)	(<u>289</u>)	-	-	-
7000	營業外收入及支出 合計	<u>28,604</u>	<u>1</u>	(<u>4,648</u>)	-

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		107年度		106年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利	\$ 406,227	15	\$ 846,715	27
7950	所得稅費用(附註四及二六)	<u>72,722</u>	<u>2</u>	<u>98,704</u>	<u>3</u>
8200	本年度淨利	<u>333,505</u>	<u>13</u>	<u>748,011</u>	<u>24</u>
	其他綜合損益(附註四)				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再 衡量數(附註二 一)	175	-	376	-
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅 (附註二六)	<u>(14)</u>	<u>-</u>	<u>(64)</u>	<u>-</u>
		<u>161</u>	<u>-</u>	<u>312</u>	<u>-</u>
8360	後續可能重分類至損益 之項目				
8361	國外營運機構財務 報表換算之兌換 差額	925	-	(5,661)	-
8362	備供出售金融資產 未實現評價利益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>318</u>	<u>-</u>
		<u>925</u>	<u>-</u>	<u>(5,343)</u>	<u>-</u>
8300	本年度其他綜合損 益(稅後淨額)	<u>1,086</u>	<u>-</u>	<u>(5,031)</u>	<u>-</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 334,591</u>	<u>13</u>	<u>\$ 742,980</u>	<u>24</u>
	每股盈餘(附註二七)				
9750	基 本	<u>\$ 1.46</u>		<u>\$ 3.24</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 1.45</u>		<u>\$ 3.23</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分

董事長：翁毓羚



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司及子公司
合併權益變動表
民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日



單位：新台幣仟元

代碼		普通股股本 (附註二三)	預收股本 (附註二三)	資本公積 (附註四及二三)	保留盈餘 (附註二三)		其他權益項目 (附註四)		權益總計
					法定盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	備供出售金融 資產未實現損益	
A1	106 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,304,847	\$ -	\$ 808,576	\$ 283,914	\$ 1,412,700	\$ 8,536	\$ 1,465	\$ 4,820,038
	105 年度盈餘指撥及分配								
B1	法定盈餘公積	-	-	-	99,828	(99,828)	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	(576,212)	-	-	(576,212)
D1	106 年度淨利	-	-	-	-	748,011	-	-	748,011
D3	106 年度其他綜合損益	-	-	-	-	312	(5,661)	318	(5,031)
D5	106 年度綜合損益總額	-	-	-	-	748,323	(5,661)	318	742,980
N1	本公司發行員工認股權	-	8,540	5,027	-	-	-	-	13,567
Z1	106 年 12 月 31 日餘額	2,304,847	8,540	813,603	383,742	1,484,983	2,875	1,783	5,000,373
A3	追溯適用及追溯重編之影響數	-	-	-	-	1,783	-	(1,783)	-
A5	107 年 1 月 1 日調整後餘額	2,304,847	8,540	813,603	383,742	1,486,766	2,875	-	5,000,373
	106 年度盈餘指撥及分配								
B1	法定盈餘公積	-	-	-	74,801	(74,801)	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	(463,379)	-	-	(463,379)
D1	107 年度淨利	-	-	-	-	333,505	-	-	333,505
D3	107 年度其他綜合損益	-	-	-	-	161	925	-	1,086
D5	107 年度綜合損益總額	-	-	-	-	333,666	925	-	334,591
E3	現金減資	(231,690)	-	-	-	-	-	-	(231,690)
N1	本公司發行員工認股權	12,048	(8,540)	(839)	-	-	-	-	2,669
Z1	107 年 12 月 31 日餘額	\$ 2,085,205	\$ -	\$ 812,764	\$ 458,543	\$ 1,282,252	\$ 3,800	\$ -	\$ 4,642,564

後附之附註係本合併財務報告之一部分

董事長：翁毓羚



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



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 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日



單位：新台幣仟元

代 碼	107 年度	106 年度
營業活動之現金流量		
A10000	\$ 406,227	\$ 846,715
A20010	收益費損項目	
A20100	7,144	7,293
A20200	497	432
A20400	透過損益按公允價值衡量金融	
	資產之淨損失	
A20900	8,144	-
A20900	9	926
A21200	(7,349)	(3,580)
A21300	(17,064)	(1,256)
A21900	727	5,027
A22300	採用權益法認列之關聯企業損	
	失之份額	
	289	-
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設	
	備損失(利益)	
	173	(826)
A23100	-	(4,054)
A29900	處分投資利益	
A29900	2,271	2,269
A29900	長期預付租金攤銷	
A29900	-	10,000
A29900	什項支出	
A30000	營業資產及負債之淨變動數	
A31125	12,834	-
A31150	合約資產	
A31150	(3,425)	3,166
A31170	應收票據及帳款	
A31170	-	(11,379)
A31180	應收建造合約款	
A31180	189	1,885
A31200	其他應收款	
A31200	163,179	(1,406,747)
A31240	存 貨	
A31240	(60,475)	(22,145)
A31270	其他流動資產	
A31270	39,927	-
A31990	取得合約之增額成本—流動	
A31990	50,010	(48,238)
A32125	應收租賃款	
A32125	252,672	-
A32130	合約負債	
A32130	102,053	(94,403)
A32150	應付票據	
A32150	31,229	(27,659)
A32170	應付帳款	
A32170	-	6,172
A32180	應付建造合約款	
A32180	(6,572)	(53,624)
A32210	其他應付款	
A32210	-	(161,473)
A32230	預收房地款	
A32230	(35,030)	25,115
A32230	其他流動負債	
A33000	947,659	(926,384)
A33000	營運產生之現金流入(出)	
A33100	5,596	2,947
A33100	收取之利息	

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		107 年度	106 年度
A33300	支付之利息	(\$ 69,346)	(\$ 66,431)
A33500	支付之所得稅	(98,939)	(17,152)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	<u>784,970</u>	<u>(1,007,020)</u>
	投資活動之現金流量		
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(334,608)	-
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(709,122)	-
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,720,228	-
B00300	取得備供出售金融資產	-	(1,203,013)
B00400	處分備供出售金融資產價款	-	1,095,068
B00700	處分無活絡市場之債務工具投資價款	-	143,015
B01200	取得以成本衡量之金融資產	-	(2,570)
B01800	取得採用權益法之長期股權投資	(20,000)	-
B02700	購置不動產、廠房及設備	(4,927)	(1,824)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	-	1,488
B03700	存出保證金減少(增加)	(1,988)	222,203
B04500	取得無形資產	(63)	(382)
B06700	其他非流動資產減少(增加)	8	(116)
B07600	收取之股利	<u>17,064</u>	<u>1,256</u>
BBBB	投資活動之淨現金流入	<u>666,592</u>	<u>255,125</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加(減少)	(783,410)	2,119,380
C03000	存入保證金增加	5,700	300
C04500	發放現金股利	(463,379)	(576,212)
C04700	現金減資	(231,690)	-
C04800	員工執行認股權	<u>1,942</u>	<u>8,540</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>(1,470,837)</u>	<u>1,552,008</u>
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	(237)	(14)
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)數	(19,512)	800,099
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>1,470,920</u>	<u>670,821</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$1,451,408</u>	<u>\$1,470,920</u>

後附之附註係本合併財務報表之一部分

董事長：翁毓鈴



經理人：翁毓鈴



會計主管：傅怡靜



會計師查核報告

總太地產開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

總太地產開發股份有限公司民國 107 年及 106 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 107 年及 106 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、個體現金流量表以及個體財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開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 107 年及 106 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

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執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與總太地產開發股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對總太地產開發股份有限公司民國 107 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對總太地產開發股份有限公司民國 107 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

收入認列

總太地產開發股份有限公司收入來源主要為不動產銷售收入，係於完成產權過戶移轉並取得客戶交屋確認始認列為收入，由於總太地產開發股份有限公司可能在尚未符合收入認列條件下即認列銷貨收入，因此將前述銷貨收入列為關鍵查核事項；銷貨收入認列會計政策請參閱個體財務報表附註四。

本會計師對於上述層面事項已執行之主要查核程序如下：

1. 檢視建案之使用執照，確認建案已完工並可進行交屋程序。
2. 確認完成交屋、產權移轉及收入認列程序均經適當核准。
3. 檢視客戶同意工程完工、銀行貸款撥款同意及產權移轉之簽名以及產權移轉過戶之相關法律文件。
4. 自本年度不動產交易選取樣本，驗證收入認列金額與不動產交易合約一致。

存貨減損評估

總太地產開發股份有限公司民國 107 年 12 月 31 日存貨—建設業餘額為 6,689,300 仟元，佔總資產 73%。總太地產開發股份有限公司係以建案利潤率來評估存貨是否存在減損，建案之利潤則依賴對未來售價及建案總成本之估計，評估建案未來銷售價格取決於市場狀況之預測，而未來建造成本則取決於工程進度之掌控、物料及包商成本等。因上述事項涉及管理階層重大之會計估計及判斷，故將存貨淨變現價值評估列為關鍵查核事項；存貨相關資訊請參閱個體財務報告附註四、五及十二。

本會計師對於上述層面事項已執行之主要查核程序如下：

1. 檢視建案成本預計審查資料，確認各建案總成本之估列係經過適當討論及核准。
2. 檢視本年度新增加之建案成本，選樣核對至相關憑證，並確認上述成本已適當分配到建案。
3. 檢視建案預售明細，了解各建案預售情形，確認預售價格經過適當核准。
4. 檢視存貨淨變現價值評估報告，確認相關程序確實執行並經適當核准，並重新驗證評估各建案淨變現價值來源之合理性。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估總太地產開發股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算總太地產開發股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

總太地產開發股份有限公司之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存在導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對總太地產開發股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使總太地產開發股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之

事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致總太地產開發股份有限公司不再具有繼續經營之能力。

5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於總太地產開發股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成總太地產開發股份有限公司查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對總太地產開發股份有限公司民國 107 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 曾 棟 鑿



曾棟鑿

會計師 蔣 淑 菁



蔣淑菁

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1000028068 號

中 華 民 國 1 0 8 年 3 月 2 2 日

總太地產開發股份有限公司

個體資產負債表

民國 107 年及 106 年 12 月 31 日



單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	107年12月31日			106年12月31日		
		金 額	%		金 額	%	
	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$ 1,133,624	12		\$ 1,305,502	13	
1125	備供出售金融資產—流動(附註四及八)	-	-		891,654	9	
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流動(附註四、六及三十)	394,489	4		-	-	
1147	無活絡市場之債務工具投資—流動(附註六及三十)	-	-		121,128	1	
1172	應收票據及帳款(附註四及十)	-	-		4	-	
1175	應收租賃款—流動(附註四及十一)	-	-		1,715	-	
1200	其他應收款(附註四)	6,041	-		185	-	
1320	存貨—建設業(附註四、五、十二、二九及三十)	6,689,300	73		7,321,934	70	
1470	其他流動資產(附註十五及十六)	105,854	1		138,234	1	
1480	取得合約之增額成本—流動(附註四及二二)	43,771	1		-	-	
11XX	流動資產總計	<u>8,373,079</u>	<u>91</u>		<u>9,780,356</u>	<u>94</u>	
	非流動資產						
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註四及七)	11,600	-		-	-	
1543	以成本衡量之金融資產—非流動(附註四及九)	-	-		2,570	-	
1550	採用權益法之投資(附註四及十三)	654,412	7		284,426	3	
1600	不動產、廠房及設備(附註四及十四)	145,889	2		146,727	1	
1780	無形資產	369	-		803	-	
1840	遞延所得稅資產(附註四及二四)	2,962	-		1,490	-	
1935	應收租賃款—非流動(附註四及十一)	-	-		47,095	1	
1985	長期預付租金(附註十五)	-	-		151,187	1	
1990	其他非流動資產(附註四、十六及十九)	14,557	-		12,393	-	
15XX	非流動資產總計	<u>829,789</u>	<u>9</u>		<u>646,691</u>	<u>6</u>	
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 9,202,868</u>	<u>100</u>		<u>\$ 10,427,047</u>	<u>100</u>	
	負 債 及 權 益						
	流動負債						
2102	短期銀行借款(附註十七及三十)	\$ 2,862,950	31		\$ 4,053,860	39	
2130	合約負債—流動(附註四、二二、二九及三一)	1,193,593	13		-	-	
2150	應付票據	118,927	1		17,043	-	
2170	應付帳款—非關係人	147,823	2		145,018	1	
2180	應付帳款—關係人(附註二九)	85,023	1		27,811	-	
2219	其他應付款(附註十八)	92,877	1		124,424	1	
2230	本期所得稅負債(附註四及二四)	44,460	1		74,816	1	
2312	預收房地款(附註四及二九)	-	-		940,399	9	
2399	其他流動負債(附註十八)	5,917	-		41,479	1	
21XX	流動負債總計	<u>4,551,570</u>	<u>50</u>		<u>5,424,850</u>	<u>52</u>	
	非流動負債						
2570	遞延所得稅負債(附註四及二四)	2,734	-		1,524	-	
2645	存入保證金	6,000	-		300	-	
25XX	非流動負債總計	<u>8,734</u>	<u>-</u>		<u>1,824</u>	<u>-</u>	
2XXX	負債總計	<u>4,560,304</u>	<u>50</u>		<u>5,426,674</u>	<u>52</u>	
	權 益						
	股 本						
3110	普通股股本	2,085,205	22		2,304,847	22	
3140	預收股本	-	-		8,540	-	
3200	資本公積	812,764	9		813,603	8	
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	458,543	5		383,742	4	
3350	未分配盈餘	1,282,252	14		1,484,983	14	
3400	其他權益	3,800	-		4,658	-	
3XXX	權益總計	<u>4,642,564</u>	<u>50</u>		<u>5,000,373</u>	<u>48</u>	
	負 債 及 權 益 總 計	<u>\$ 9,202,868</u>	<u>100</u>		<u>\$ 10,427,047</u>	<u>100</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：翁毓玲



經理人：翁毓玲



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司
 個體綜合損益表

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
 每股盈餘為元

代 碼	107年度		106年度		
	金 額	%	金 額	%	
4000	營業收入（附註四、二二及二九）	\$ 2,611,266	100	\$ 3,133,704	100
5000	營業成本（附註二三及二九）	<u>2,006,018</u>	<u>77</u>	<u>2,120,402</u>	<u>68</u>
5900	營業毛利	<u>605,248</u>	<u>23</u>	<u>1,013,302</u>	<u>32</u>
	營業費用（附註二二、二三及二九）				
6100	推銷費用	210,078	8	101,131	3
6200	管理費用	<u>53,835</u>	<u>2</u>	<u>70,406</u>	<u>2</u>
6000	營業費用合計	<u>263,913</u>	<u>10</u>	<u>171,537</u>	<u>5</u>
6900	營業淨利	<u>341,335</u>	<u>13</u>	<u>841,765</u>	<u>27</u>
	營業外收入及支出				
7070	採用權益法認列之子公司及關聯企業損益之份額（附註四）	38,467	2	6,460	-
7100	利息收入	5,319	-	2,392	-
7190	其他收入	5,967	-	10,123	-
7225	處分投資利益（附註四）	-	-	2,127	-
7230	外幣兌換利益（損失）（附註四）	4,419	-	(7,989)	-
7235	透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益（附註四）	3,790	-	-	-
7510	利息費用	(9)	-	(926)	-
7590	什項支出	(1)	-	(10,000)	-
7610	處分不動產、廠房及設備利益（損失）（附註四）	(<u>173</u>)	<u>-</u>	<u>830</u>	<u>-</u>
7000	營業外收入及支出合計	<u>57,779</u>	<u>2</u>	<u>3,017</u>	<u>-</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		107年度		106年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利	\$ 399,114	15	\$ 844,782	27
7950	所得稅費用(附註四及二四)	<u>65,609</u>	<u>2</u>	<u>96,771</u>	<u>3</u>
8200	本年度淨利	<u>333,505</u>	<u>13</u>	<u>748,011</u>	<u>24</u>
	其他綜合損益(附註四)				
8310	不重分類至損益之項目：				
8311	確定福利計畫之再 衡量數(附註十 九)	175	-	376	-
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅 (附註二四)	<u>(14)</u>	<u>-</u>	<u>(64)</u>	<u>-</u>
		<u>161</u>	<u>-</u>	<u>312</u>	<u>-</u>
8360	後續可能重分類至損益 之項目：				
8361	國外營運機構財務 報表換算之兌換 差額	925	-	(5,661)	-
8362	備供出售金融資產 未實現評價損益	-	-	(210)	-
8380	採用權益法認列之 子公司之其他綜 合損益份額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>528</u>	<u>-</u>
		<u>925</u>	<u>-</u>	<u>(5,343)</u>	<u>-</u>
8300	本年度其他綜合損益 (稅後淨額)	<u>1,086</u>	<u>-</u>	<u>(5,031)</u>	<u>-</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 334,591</u>	<u>13</u>	<u>\$ 742,980</u>	<u>24</u>
	每股盈餘(附註二五)				
9750	基 本	<u>\$ 1.46</u>		<u>\$ 3.24</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 1.45</u>		<u>\$ 3.23</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：翁毓羚



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司

個體權益變動表

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		普通股股本 (附註二一)	預收股本 (附註二一)	資本公積 (附註四及二一)	保留盈餘 (附註二一)		其他權益項目 (附註四)		權益總計
					法定盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	備供出售金融 資產未實現損益	
A1	106 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,304,847	\$ -	\$ 808,576	\$ 283,914	\$ 1,412,700	\$ 8,536	\$ 1,465	\$ 4,820,038
	105 年度盈餘指撥及分配								
B1	法定盈餘公積	-	-	-	99,828	(99,828)	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	(576,212)	-	-	(576,212)
D1	106 年度淨利	-	-	-	-	748,011	-	-	748,011
D3	106 年度其他綜合損益	-	-	-	-	312	(5,661)	318	(5,031)
D5	106 年度綜合損益總額	-	-	-	-	748,323	(5,661)	318	742,980
N1	本公司發行員工認股權	-	8,540	5,027	-	-	-	-	13,567
Z1	106 年 12 月 31 日餘額	2,304,847	8,540	813,603	383,742	1,484,983	2,875	1,783	5,000,373
A3	追溯適用及追溯重編之影響數	-	-	-	-	1,783	-	(1,783)	-
A5	107 年 1 月 1 日調整後餘額	2,304,847	8,540	813,603	383,742	1,486,766	2,875	-	5,000,373
	106 年度盈餘指撥及分配								
B1	法定盈餘公積	-	-	-	74,801	(74,801)	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	(463,379)	-	-	(463,379)
D1	107 年度淨利	-	-	-	-	333,505	-	-	333,505
D3	107 年度其他綜合損益	-	-	-	-	161	925	-	1,086
D5	107 年度綜合損益總額	-	-	-	-	333,666	925	-	334,591
E3	現金減資	(231,690)	-	-	-	-	-	-	(231,690)
N1	本公司發行員工認股權	12,048	(8,540)	(839)	-	-	-	-	2,669
Z1	107 年 12 月 31 日餘額	\$ 2,085,205	\$ -	\$ 812,764	\$ 458,543	\$ 1,282,252	\$ 3,800	\$ -	\$ 4,642,564

後附之附註係本個體財務報表之一部分

董事長：翁毓羚



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司

個體現金流量表

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		107 年度	106 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 399,114	\$ 844,782
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	5,542	5,513
A20200	攤銷費用	497	432
A20400	透過損益按公允價值衡量金融		
	資產之淨利益	(3,790)	-
A20900	利息費用	9	926
A21200	利息收入	(5,319)	(2,392)
A21900	員工認股權酬勞成本	464	3,172
A22400	採用權益法認列之子公司及關聯		
	企業利益之份額	(38,467)	(6,460)
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備		
	損失(利益)	173	(830)
A22900	處分地上權利益	(414)	-
A23100	處分投資利益	-	(2,127)
A29900	長期預付租金攤銷	2,080	2,269
A29900	什項支出	-	10,000
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收票據及帳款	4	1,006
A31180	其他應收款	(5,856)	1,439
A31200	存 貨	689,015	(1,394,747)
A31240	其他流動資產	(53,587)	(10,864)
A31270	取得合約之增額成本—流動	39,927	-
A31990	應收租賃款	50,010	(48,238)
A32125	合約負債	253,194	-
A32130	應付票據	101,884	(67,947)
A32150	應付帳款	60,017	(57,510)
A32180	其他應付款	(30,820)	(52,595)
A32210	預收房地款	-	(161,473)
A32230	其他流動負債	(35,562)	24,966
A33000	營運產生之現金流入(出)	1,428,115	(910,678)
A33100	收取之利息	4,119	1,820
A33300	支付之利息	(65,708)	(66,431)
A33500	支付之所得稅	(96,241)	(16,234)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	1,270,285	(991,523)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		107 年度	106 年度
	投資活動之現金流量		
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(\$ 273,361)	\$ -
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(709,100)	-
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,595,514	-
B00300	取得備供出售金融資產	-	(1,173,013)
B00400	處分備供出售金融資產價款	-	1,035,371
B00700	處分無活絡市場之債務工具投資價款	-	143,015
B01200	取得以成本衡量之金融資產	-	(2,570)
B01800	取得採用權益法之長期股權投資	(412,000)	-
B02400	採用權益法之被投資公司減資退回股款	55,421	-
B02700	購置不動產、廠房及設備	(4,877)	(1,824)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	-	1,486
B03700	存出保證金減少(增加)	(1,998)	222,223
B04500	取得無形資產	(63)	(382)
B06800	其他非流動資產減少(增加)	9	(116)
B07400	處分地上權價款	160,381	-
B07600	收取之股利	26,248	10,852
BBBB	投資活動之淨現金流入	<u>436,174</u>	<u>235,042</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加(減少)	(1,190,910)	2,119,380
C03000	存入保證金增加	5,700	300
C04500	發放現金股利	(463,379)	(576,212)
C04700	現金減資	(231,690)	-
C04800	員工執行認股權	1,942	8,540
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>(1,878,337)</u>	<u>1,552,008</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)數	(171,878)	795,527
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>1,305,502</u>	<u>509,975</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 1,133,624</u>	<u>\$ 1,305,502</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：翁毓羚



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



附件五、107 年度盈餘分配表

總太地產開發股份有限公司

民國 107 年盈餘分配表



單位:新台幣元

項 目	金 額
期初未分配盈餘	946,803,477
追溯適用及追溯重編之影響數	1,782,975
調整後期初未分配盈餘	948,586,452
確定福利計劃再衡量數列入保留盈餘	160,362
調整後未分配盈餘	948,746,814
加：一〇七年稅後盈餘	333,504,925
減：提列 10%法定盈餘公積	(33,350,493)
(提列)迴轉特別盈餘公積	-
本期可供分配盈餘	1,248,901,246
分配項目	
股東紅利(現金股利每股 1 元)	(209,215,308)
期末未分配盈餘	1,039,685,938

董事長：翁毓羚



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



附件六、公司章程修正條文對照表

總太地產開發股份有限公司

公司章程修正條文對照表

修正後條文	原條文	說明
<p>第十二條 本公司設董事 9 至 13 人，董事人數授權由董事會議定之，任期三年，連選得連任。<u>董事選舉採公司</u> <u>法第一百九十二條之一候選人提名制，董事候選人提名之受理方式及公告等相關事宜，悉依公司法及證券交易法相關法令規定辦理。</u>全體董事所持有本公司記名股票之股份總額悉依行政院金融監督管理委員會證券期貨局頒佈之「公開發行公司董事、監察人股數成數及查核實施規則」所規定之標準訂定之。本公司得為董事於任期內就執行業務範圍依法應負之賠償責任為其購買責任保險。</p>	<p>第十二條 本公司設董事 9 至 13 人，董事人數授權由董事會議定之，<u>並設置審計委員會</u>，任期三年，連選得連任。<u>其選任之資格，應符合公司法及證券交易法等相關法令規定。</u>全體董事所持有本公司記名股票之股份總額悉依行政院金融監督管理委員會證券期貨局頒佈之「公開發行公司董事、監察人股數成數及查核實施規則」所規定之標準訂定之。本公司得為董事於任期內就執行業務範圍依法應負之賠償責任為其購買責任保險。</p>	<p>配合公司法第 192-1 條公司董事選舉，採候選人提名制度者，應載明於章程。</p>
<p>第十二條之一 依證券交易法相關規定，前條董事名額，其中獨立董事人數不得少於三人，且不得少於董事席次五分之一。有關獨立董事之專業資格、持股、兼職限制、提名與選任方式及其他應遵行事項，依證券主管機關之相關規定。</p>	<p>第十二條之一 依證券交易法相關規定，前條董事名額，其中獨立董事人數不得少於三人，且不得少於董事席次五分之一，<u>其選任採公司法第一九二條之一候選人提名制度。</u>有關獨立董事之專業資格、持股、兼職限制、提名與選任方式及其他應遵行事項，依證券主管機關之相關規定。</p>	<p>配合公司法第 192-1 條公司董事選舉，採候選人提名制度者，應載明於章程。</p>
<p>第二十條 (略) 第二十次修正於民國一〇七年六月八日 <u>第二十一一次修正於民國一〇八年六月十二日</u></p>	<p>第二十條 (略) 第二十次修正於民國一〇七年六月八日</p>	<p>增列修訂日。</p>

附件七、董事選舉辦法修正條文對照表

總太地產開發股份有限公司

董事選舉辦法修正條文對照表

修正後條文	原條文	說明
<p>第二條 本公司董事之選舉於股東會就有行為能力人選任之，由公司備製董事之選舉票，且加填選舉權數。 本公司<u>董事</u>選舉，依公司法第一九二條之一規定採候選人提名制度。選舉人之記名，得以股東出席編號代之。</p>	<p>第二條 本公司董事之選舉於股東會就有行為能力人選任之，由公司備製董事之選舉票，且加填選舉權數。 本公司<u>獨立</u>董事選舉，依公司法第一九二條之一規定採候選人提名制度。選舉人之記名，得以股東出席編號代之。</p>	<p>配合公司法第192條之1修訂</p>
<p>第十四條 中華民國八十九年十一月十日訂定。 中華民國九十三年六月十五日第一次修訂。 中華民國九十五年六月十九日第二次修訂。 中華民國九十八年六月十九日第三次修訂。 中華民國一〇一年五月十六日第四次修訂。 中華民國一〇七年六月八日第五次修訂。 <u>中華民國一〇八年六月十二日第六次修訂。</u></p>	<p>第十四條 中華民國八十九年十一月十日訂定。 中華民國九十三年六月十五日第一次修訂。 中華民國九十五年六月十九日第二次修訂。 中華民國九十八年六月十九日第三次修訂。 中華民國一〇一年五月十六日第四次修訂。 中華民國一〇七年六月八日第五次修訂。</p>	<p>增列修訂日。</p>

附件八、取得或處分資產處理程序修正條文對照表

總太地產開發股份有限公司

取得或處分資產處理程序修正條文對照表

修正後條文	原條文	說明
<p>第二條 依據</p> <p>一、證券交易法第三十六條之一。 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」）。 三、金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）</p> <p>1. <u>107.11.26 金管證發字第 1070341072 號函。</u> 2. 106.02.09 金管證發字第 1060001296 號函。 3. 102.12.30 金管證第 1020053073 號函。 4. 101.2.13 金管證第 1010004588 號函。 5. 96.1.19 金管證一字第 0960001463 號函。 6. 95.12.19 金管證一字第 0950005718 號函。</p>	<p>第二條 依據</p> <p>一、證券交易法第三十六條之一。 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」）。 三、金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）</p> <p>1. 106.02.09 金管證發字第 1060001296 號函。 2. 102.12.30 金管證第 1020053073 號函。 3. 101.2.13 金管證第 1010004588 號函。 4. 96.1.19 金管證一字第 0960001463 號函。 5. 95.12.19 金管證一字第 0950005718 號函。 <u>四、臺灣證券交易所 99.11.2 臺證治字第 0991803813 號函之規定辦理。</u></p>	<p>依據「公開發行公司取得或處分資產處理準則」之修正，修改法令依據。</p>
<p>第三條 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。 二、不動產（含土地、房屋及建築、投資性不動產、營建業之存貨）及設備。 三、會員證。</p>	<p>第三條 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。 二、不動產（含土地、房屋及建築、投資性不動產、<u>土地使用權</u>、營建業之存貨）及設備。 三、會員證。</p>	<p>一、配合適用國際財務報導準則第十六號租賃公報規定，爰新增第五款，擴大使用權資產範圍，並將現行第二款土地使用權移至第五款規範。 二、現行第五款至第八款移列第六款至第九款。</p>

修正後條文	原條文	說明
<p>四、專利權、著作權、商標權、特許權等無形資產。</p> <p><u>五、使用權資產。</u></p> <p><u>六、金融機構之債權（含應收款項、買匯貼現及放款、催收款項）。</u></p> <p><u>七、衍生性商品。</u></p> <p><u>八、依法律合併、分割、收購或股份受讓而取得或處分之資產。</u></p> <p><u>九、其他重要資產。</u></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>第三條之一</p> <p>本處理程序用詞定義如下：</p> <p>一、衍生性商品：指其價值由<u>特定利率、金融工具價格、商品價格、匯率、價格或費率指數、信用評等或信用指數、或其他變數</u>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，上述<u>契約之組合，或嵌入衍生性商品之組合式契約或結構型商品</u>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<u>契</u>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、分割或收購而取得或處分之資產，或依公司法第一百五十六條<u>之三</u>規定發行新股受讓他公司股份（以下簡稱股份受讓）者。</p> <p>三~六（略）</p> <p><u>七、以投資為專業者：指依法律規定設立，並受當地金融主管機</u></p>	<p>第三條之一</p> <p>本處理程序用詞定義如下：</p> <p>一、衍生性商品：指其價值由<u>資產、利率、匯率、指數或其他利益等商品</u>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，<u>及上述商品組合而成之複合式契約</u>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<u>合</u>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、分割或收購而取得或處分之資產，或依公司法第一百五十六條<u>第八項</u>規定發行新股受讓他公司股份（以下簡稱股份受讓）者。</p> <p>三~六（略）</p>	<p>一、配合國際財務報導準則第九號金融工具之定義，修正第一款，本處理程序衍生性商品之範圍，並酌作文字修正。</p> <p>二、配合公司法條次修正，將第二款援引之「第一百五十六條第八項」修正為『第一百五十六條之三』。</p> <p>三、依據「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第四條之修正，新增第七款明定以投資為專業者之範圍，新增第八~九款明定海內外證券交易所及證券商營業處所之範圍。</p>

修正後條文	原條文	說明
<p><u>關管理之金融控股公司、銀行、保險公司、票券金融公司、信託業、經營自營或承銷業務之證券商、經營自營業務之期貨商、證券投資信託事業、證券投資顧問事業及基金管理公司。</u></p> <p><u>八、證券交易所：國內證券交易所，指臺灣證券交易所股份有限公司；外國證券交易所，指任何有組織且受該國證券主管機關管理之證券交易市場。</u></p> <p><u>九、證券商營業處所：國內證券商營業處所，指依證券商營業處所買賣有價證券管理辦法規定證券商專設櫃檯進行交易之處所；外國證券商營業處所，指受外國證券主管機關管理且得經營證券業務之金融機構營業處所。</u></p>		
<p>第五條 資產取得或處分程序</p> <p>一、取得或處分資產，承辦單位應將擬取得或處分之緣由、標的物、交易相對人、移轉價格、收付條件及價格參考依據等事項評估後，呈請權責單位裁決，並由管理部門執行，相關事項依本公司內部控制制度之有關作業規定及本處理程序辦理之。</p> <p>二、本公司有關長短期有價證券投資之執行單位為財務部，屬不動產<u>及其使用權資產</u>及其他固定資產之執行單位則為使用部門及相關權責單位。非屬有價證券投資、不動產<u>及其</u></p>	<p>第五條 資產取得或處分程序</p> <p>一、取得或處分資產，承辦單位應將擬取得或處分之緣由、標的物、交易相對人、移轉價格、收付條件及價格參考依據等事項評估後，呈請權責單位裁決，並由管理部門執行，相關事項依本公司內部控制制度之有關作業規定及本處理程序辦理之。</p> <p>二、本公司有關長短期有價證券投資之執行單位為財務部，屬不動產及其他固定資產之執行單位則為使用部門及相關權責單位。非屬有價證券投資、不動產及其他固定資產之其他資</p>	<p>配合適用國際財務報導準則第十六號租賃公報規定，將使用權資產納入本條規範。</p>

修正後條文	原條文	說明
<p><u>使用權資產</u>及其他固定資產之其他資產，則由執行相關單位評估後方得為之。</p> <p>三、(略)</p>	<p>產，則由執行相關單位評估後方得為之。</p> <p>三、(略)</p>	
<p>第七條 投資額度</p> <p>本公司及各子公司長、短期之有價證券投資總額以不超過本公司最近期財務報表中股東權益之百分之一百二十為限，且長、短期之股權投資總額不得超過本公司最近期財務報表中股東權益之百分之六十；非供營業使用之不動產<u>及其使用權資產</u>及其他固定資產帳面價值總額以不超過本公司最近期財務報表中資產總額之百分之五十為限。</p>	<p>第七條 投資額度</p> <p>本公司及各子公司長、短期之有價證券投資總額以不超過本公司最近期財務報表中股東權益之百分之一百二十為限，且長、短期之股權投資總額不得超過本公司最近期財務報表中股東權益之百分之六十；非供營業使用之不動產及其他固定資產帳面價值總額以不超過本公司最近期財務報表中資產總額之百分之五十為限。</p>	<p>配合適用國際財務報導準則第十六號租賃公報規定，將使用權資產納入本條規範。</p>
<p>第八條 應辦理公告及申報之標準</p> <p>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，於事實發生之即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<u>或其使用權資產</u>，或與關係人為取得或處分不動產<u>或其使用權資產</u>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<u>國內</u>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，不在此限。</p> <p>二、進行合併、分割、收購或股份受讓。</p>	<p>第八條 應辦理公告及申報之標準</p> <p>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，於事實發生之即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、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金，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之全部或個別</p>	<p>一、配合適用國際財務報導準則第十六號租賃公報規定，爰修正第一項第一款、第四款、第五款本文及第二項第三款，將使用權資產納入本條規範。</p> <p>二、修正第一項第一款及第七款第一目所定公債，明定僅限國內公債。</p> <p>三、鑑於營建業者銷售自行興建完工建案之不動產，屬公司進行日常業務銷售所必須之行為，規模較大之營建業者興建之建案因金額較高而有容易達到</p>

修正後條文	原條文	說明
<p>三、從事衍生性商品交易損失達所定處理程序規定之全部或個別契約損失上限金額。</p> <p>四、取得或處分供營業使用之設備或其使用權資產，且其交易對象非為關係人，交易金額並達下列規定之一：</p> <p>(一) 實收資本額未達新臺幣一百億元之公開發行公司，交易金額達新臺幣五億元以上。</p> <p>(二) 實收資本額達新臺幣一百億元以上之公開發行公司，交易金額達新臺幣十億元以上。</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或其使用權資產且其交易對象非為關係人，交易金額達新臺幣五億元以上。其中實收資本額達新臺幣一百億元以上，處分自行興建完工建築案之不動產，且交易對象非為關係人者，交易金額為達新臺幣十億元以上。</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，且其交易對象非為關係人，公司預計投入之交易金額達新臺幣五億元以上。</p> <p>七、除前六款以外之資產交易、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。但下列情形不在此限：</p>	<p>契約損失上限金額。</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，交易金額並達下列規定之一：</p> <p>(一) 實收資本額未達新臺幣一百億元之公開發行公司，交易金額達新臺幣五億元以上。</p> <p>(二) 實收資本額達新臺幣一百億元以上之公開發行公司，交易金額達新臺幣十億元以上。</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，公司預計投入之交易金額達新臺幣五億元以上。</p> <p>七、除前六款以外之資產交易、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，或國內初級市場認購募集發行之普通公司債及未涉及股權之一般金融債券，或證</p>	<p>公告申報標準，易導致頻繁公告之情形，基於資訊揭露之重大性考量，爰參酌公司取得或處分供營業使用之設備規範，於第一項第五款新增後段，放寬其進行前開處分交易，且交易對象非為關係人之公告申報標準。</p> <p>四、考量第一項第一款已明定關係人交易之公告規範，同項第六款係規範非關係人交易之情形，為利本公司遵循，爰修正第一項第六款，以為明確。</p> <p>五、修正第一項第七款第二目：</p> <p>(一) 考量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屬經常營業行為，易導致頻繁公告之情形，基於資訊揭露之重大性考量，爰豁免其公告，且為</p>

修正後條文	原條文	說明
<p>(一) 買賣<u>國內</u>公債。</p> <p>(二) 以投資為專業者，於證券交易所或證券商營業處所所為之有價證券買賣，或<u>於</u>初級市場認購募集發行之普通公司債及未涉及股權之一般金融債券<u>(不含次順位債券)</u>，或<u>申購或買回證券投資信託基金或期貨信託基金</u>，或證券商因承銷業務需要、擔任興櫃公司輔導推薦證券商依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心規定認購之有價證券。</p> <p>(三) 買賣附買回、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</p> <p>前項交易金額依下列方式計算之： 一、每筆交易金額。 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。 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<u>或其使用權資產</u>之金額。 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><u>前</u>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。 (以下略)</p>	<p>券商因承銷業務需要、擔任興櫃公司輔導推薦證券商依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心規定認購之有價證券。</p> <p>(三) 買賣附買回、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</p> <p>前項交易金額依下列方式計算之： 一、每筆交易金額。 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。 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。 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><u>第二</u>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。 (以下略)</p>	<p>統一本處理程序規範用語，將本處理程序所稱之標的或機構等原則一致包含海內外，爰刪除海內外之用語。</p> <p>(二) 考量以投資為專業者於國外初級市場認購普通公司債之行為，屬經常性行為，且其商品性質單純；另國內證券投資信託事業及期貨信託事業受金管會監管，且申購或買回其募集之基金(不含境外基金)亦屬以投資為專業者之經常性行為，爰修正放寬以投資為專業者買賣前開有價證券得豁免公告，並考量次順位債券風險較高，亦明定所指普</p>

修正後條文	原條文	說明
		<p>通公司債及未涉及股權之一般金融債券，不包含次順位債券。</p> <p>六、第一項第三款酌作文字修正。</p>
<p>第十條 本公司取得或處分不動產、設備或其使用權資產，除與國內政府機關交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之設備或其使用權資產外，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，其嗣後有交易條件變更時，亦同。</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，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，應洽請會計師依財團法人中華民國會計研究發展基金會（以下簡稱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</p>	<p>第十條 本公司取得或處分不動產或設備，除與政府機關交易、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，應洽請會計師依財團法人中華民國會計研究發展基金會（以下簡稱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、明定政府機關僅限國內政府機關，爰修正第一項。</p> <p>二、配合適用國際財務報導準則第十六號租賃公報規定，爰修正第一項，將使用權資產納入本條規範。</p> <p>三、第一項第一款及第三款酌作文字修正。</p>

修正後條文	原條文	說明
<p>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。</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。</p> <p>(以下略)</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>(以下略)</p>	
<p>第十二條</p> <p>本公司取得或處分無形資產或其使用權資產或會員證交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，除與國內政府機關交易外，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</p> <p>本公司取得或處分會員證或無形資產交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，除與政府機關交易外，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>一、明定政府機關僅限國內政府機關，爰修正第一項。</p> <p>二、配合適用國際財務報導準則第十六號租賃公報規定，爰修正第一項，將使用權資產納入本條規範。</p> <p>三、修正部分文字。</p>
<p>第十四條</p> <p>本公司取得之估價報告或會計師、律師或證券承銷商之意見書，該專業估價者及其估價人員、會計師、律師或證券承銷商應符合下列規定：</p> <p><u>一、未曾因違反本法、公司法、銀行法、保險法、金融控股公司法、商業會計法，或有詐欺、背信、侵占、偽造文書或因業務上犯罪行為，受一年以上有期徒刑之宣告確定。但執行完畢、緩刑期滿或赦免後已滿三年者，不在此限。</u></p> <p><u>二、與交易當事人不得為關係人或實質關係人之情形。</u></p> <p><u>三、公司如應取得二家以上專業估價者之估價報告，不同專業估價者或估價人員不得互為</u></p>	<p>第十四條</p> <p>本公司取得之估價報告或會計師、律師或證券承銷商之意見書，該專業估價者及其估價人員、會計師、律師或證券承銷商與交易當事人不得為關係人。</p>	<p>一、依據「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第五條之修正，明定相關專家之消極資格，新增第一項第一款至第三款。</p> <p>二、明定本程序相關專家出具估價報告或意見書之評估、查核及聲明事項，爰新增第二項。</p>

修正後條文	原條文	說明
<p><u>關係人或有實質關係人之情</u> <u>形。</u></p> <p><u>前項人員於出具估價報告或意見</u> <u>書時，應依下列事項辦理：</u></p> <p><u>一、承接案件前，應審慎評估自身</u> <u>專業能力、實務經驗及獨立</u> <u>性。</u></p> <p><u>二、查核案件時，應妥善規劃及執</u> <u>行適當作業流程，以形成結論</u> <u>並據以出具報告或意見書；並</u> <u>將所執行程序、蒐集資料及結</u> <u>論，詳實登載於案件工作底</u> <u>稿。</u></p> <p><u>三、對於所使用之資料來源、參數</u> <u>及資訊等，應逐項評估其完整</u> <u>性、正確性及合理性，以做為</u> <u>出具估價報告或意見書之基</u> <u>礎。</u></p> <p><u>四、聲明事項，應包括相關人員具</u> <u>備專業性與獨立性、已評估所</u> <u>使用之資訊為合理與正確及</u> <u>遵循相關法令等事項。</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>本<u>處理程序</u>有關總資產百分之十</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>本<u>準則</u>有關總資產百分之十之規</p>	<p>修正部分文字。</p>

修正後條文	原條文	說明
<p>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。</p>	<p>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。</p>	
<p>第十六條 本公司向關係人取得或處分不動產 <u>或其使用權資產</u>，或與關係人取得或處分不動產 <u>或其使用權資產</u> 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 <u>國內</u> 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，先提交審計委員會全體成員二分之一以上同意，再提交董事會通過，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。 二、選定關係人為交易對象之原因。 三、向關係人取得不動產 <u>或其使用權資產</u>，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。 四、(略)。 五、(略)。 六、依本處理程序第十五條規定取得 <u>之</u> 專業估價者出具之估價報告，<u>或會計師意見</u>。 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，</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，除買賣公債、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，先提交審計委員會全體成員二分之一以上同意，再提交董事會通過，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。 二、選定關係人為交易對象之原因。 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。 四、(略)。 五、(略)。 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。 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審計委員會及董事會通過部分免再計入。</p>	<p>一、明定公債僅限國內公債，爰修正第一項。 二、配合適用國際財務報導準則第十六號租賃公報規定，爰修正第一項，將使用權資產納入本條規範。 三、放寬本公司與子公司，或本公司直接或間接百分之百持有之子公司彼此間取得或處分供營業使用之設備、其使用權資產或供營業使用之不動產使用權資產，得授權董事長先行辦理，並酌作文字修正，爰修正第三項。</p>

修正後條文	原條文	說明
<p>已依本處理程序規定提交審計委員會及董事會通過部分免再計入。本公司與子公司，<u>或本公司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</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><u>一、取得或處分供營業使用之設備或其使用權資產。</u></p> <p><u>二、取得或處分供營業使用之不動產使用權資產。</u></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>本公司與子公司間，<u>取得或處分供營業使用之設備</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</p> <p>本公司向關係人取得不動產<u>或其使用權資產</u>，應按下列方法評估交易成本之合理性：</p> <p>(一~二略)</p> <p>合併購買<u>或租賃</u>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。本公司向關係人取得不動產<u>或其使用權資產</u>，依前二項規定評估不動產<u>或其使用權資產</u>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<u>或其使用權資產</u>，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> <p>一、關係人係因繼承或贈與而取得不動產<u>或其使用權資產</u>。</p> <p>二、關係人訂約取得不動產<u>或其使用權資產</u>時間距本交易訂約日已逾五年。</p>	<p>第十七條</p> <p>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>(一~二略)</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。本公司向關係人取得不動產，依<u>第一項及第二項</u>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> <p>一、關係人係因繼承或贈與而取得不動產。</p> <p>二、關係人訂約取得不動產時間距本交易訂約日已逾五年。</p> <p>三、與關係人簽訂合建契約，或自地委建、租地委建等委請關係</p>	<p>一、配合適用國際財務報導準則第十六號租賃公報規定，爰修正第一項至第四項，將向關係人租賃取得不動產使用權資產納入本條規範。</p> <p>二、考量本公司與子公司，或本公司直接或間接持有之子公司彼此間，因業務上之整體規劃，有統籌集體租賃不動產，再分租之可能，且前揭交易涉非常規交易之風險較低，爰新增第四項第四款。</p> <p>三、第三項及第四項序</p>

修正後條文	原條文	說明
<p>三、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。</p> <p>四、<u>本公司與子公司，或本公司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，取得供營業使用之不動產使用權資產。</u></p>	<p>人興建不動產而取得不動產。</p>	<p>文酌作文字修正。</p>
<p>第十八條</p> <p>本公司依本處理程序第十七條第一項及第二項規定評估結果均較交易價格為低時，應依第十九條規定辦理。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與會計師之具體合理性意見者，不在此限：</p> <p>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：</p> <p>(一) (略)</p> <p>(二) 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<u>交易</u>案例，其面積相近，且交易條件經按不動產買賣<u>或租賃</u>慣例應有之合理樓層或地區價差評估後條件相當者。</p> <p>二、本公司舉證向關係人購入之不動產<u>或租賃取得不動產使用權資產</u>，其交易條件與鄰近地區一年內之其他非關係人<u>交易</u>案例相當且面積相近者。<u>前項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</u></p>	<p>第十八條</p> <p>本公司依本處理程序第十七條第一項及第二項規定評估結果均較交易價格為低時，應依第十九條規定辦理。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與會計師之具體合理性意見者，不在此限：</p> <p>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：</p> <p>(一) (略)</p> <p>(二) 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<u>成交</u>案例，其面積相近，且交易條件經按不動產買賣慣例應有之合理樓層或地區價差評估後條件相當者。</p> <p>(三) <u>同一標的房地之其他樓層一年內之其他非關係人租賃案例，經按不動產租賃慣例應有之合理樓層價差推估其交易條件相當者。</u></p> <p>二、本公司舉證向關係人購入之不動產，其交易條件與鄰近地區一年內之其他非關係人<u>成交</u>案例相當且面積相近者。</p>	<p>配合廠房等不動產租賃之實務運作，放寬向關係人取得不動產使用權資產，得以鄰近地區一年內非關係人租賃交易作為設算及推估交易價格合理性之參考案例，並將現行第一項第一款第三目整併至第二目，及增訂租賃案例亦為交易案例，爰修正第一項第一款第二目、第二款及第二項，以為明確。</p>

修正後條文	原條文	說明
<p><u>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。</u></p>		
<p>第十九條 本公司向關係人取得不動產<u>或其使用權資產</u>，如經按規定評估結果均較交易價格為低者，應辦理下列事項：</p> <p>一、應就不動產<u>或其使用權資產</u>交易價格與評估成本間之差額，依規定提列特別盈餘公積，不得予以分派或轉增資配股。對本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規定提列特別盈餘公積。</p> <p>二、審計委員會之<u>獨立董事成員</u>應依公司法第二百十八條規定辦理。</p> <p>三、應將<u>前</u>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。</p> <p>本公司經依前項規定提列特別盈餘公積者，應俟高價購入<u>或承租</u>之資產已認列跌價損失或處分<u>或終止租約</u>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。</p> <p>本公司向關係人取得不動產<u>或其使用權資產</u>，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。</p>	<p>第十九條 本公司向關係人取得不動產，如經按規定評估結果均較交易價格為低者，應辦理下列事項：</p> <p>一、應就不動產交易價格與評估成本間之差額，依規定提列特別盈餘公積，不得予以分派或轉增資配股。對本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規定提列特別盈餘公積。</p> <p>二、審計委員會應依公司法第二百十八條規定辦理。</p> <p>三、應將<u>第一款及第二</u>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。</p> <p>本公司經依前項規定提列特別盈餘公積者，應俟高價購入之資產已認列跌價損失或處分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。</p> <p>本公司向關係人取得不動產，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。</p>	<p>一、配合適用國際財務報導準則第十六號租賃公報規定，爰修正第一項序文、第一款、第二項及第三項，將向關係人租賃取得之不動產使用權資產，納入評估成本較交易價格低時之應辦事項規範。</p> <p>二、修正部分文字。</p>
<p>第二十條</p>	<p>第二十條</p>	<p>修正本條部分文字。</p>

修正後條文	原條文	說明
<p>本公司從事衍生性金融商品時，應依照本公司「從事衍生性商品交易處理程序」辦理，並應注意風險管理及稽核之事項，以落實內部控制制度。</p>	<p>本公司從事衍生性金融商品時，應依照本公司「從事衍生性<u>金融</u>商品交易處理程序」辦理，並應注意風險管理及稽核之事項，以落實內部控制制度。</p>	
<p>第二十二條 (第一~四項)(略) 參與合併、分割、收購或股份受讓之公司有非屬上市或股票在證券商營業處所買賣之公司者，上市或股票在證券商營業處所買賣之公司應與其簽訂協議，並依<u>前二項</u>規定辦理。</p>	<p>第二十二條 (第一~四項)(略) 參與合併、分割、收購或股份受讓之公司有非屬上市或股票在證券商營業處所買賣之公司者，上市或股票在證券商營業處所買賣之公司應與其簽訂協議，並依<u>第三項及第四項</u>規定辦理。</p>	<p>依據「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第二十五條，爰修正部分文字。</p>
<p><u>第二十三條</u> <u>所有參與或知悉公司合併、分割、收購或股份受讓計畫之人，應出具書面保密承諾，在訊息公開前，不得將計畫之內容對外洩露，亦不得自行或利用他人名義買賣與合併、分割、收購或股份受讓案相關之所有公司之股票及其他具有股權性質之有價證券。</u></p>		<p>依據「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第二十六條，爰新增條文。</p>
<p>第二十四條 本公司參與合併、分割、收購或股份受讓，換股比例或收購價格除下列情形外，不得任意變更，且應於合併、分割、收購或股份受讓契約中訂定得變更之情況： 一~六(略)</p>	<p>第二十三條 本公司參與合併、分割、收購或股份受讓，換股比例或收購價格除下列情形外，不得任意變更，且應於合併、分割、收購或股份受讓契約中訂定得變更之情況： 一~六(略) <u>本公司合併、分割、收購或股份受讓契約應依規定載明相關事項，以維護參與公司之權益。</u></p>	<p>一、條次變更。 二、依據「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第二十七條，爰修正部分文字。</p>
<p><u>第二十五條</u> <u>本公司參與合併、分割、收購或股份受讓，契約應載明參與合併、分割、收購或股份受讓公司之權利義務，並應載明下列事項：</u></p>		<p>依據「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第二十八條，爰新增條文。</p>

修正後條文	原條文	說明
<u>一、違約之處理。</u> <u>二、因合併而消滅或被分割之公司前已發行具有股權性質有價證券或已買回之庫藏股之處理原則。</u> <u>三、參與公司於計算換股比例基準日後，得依法買回庫藏股之數量及其處理原則。</u> <u>四、參與主體或家數發生增減變動之處理方式。</u> <u>五、預計計畫執行進度、預計完成日程。</u> <u>六、計畫逾期未完成時，依法令應召開股東會之預定召開日期等相關處理程序。</u>		
<u>第二十六條</u> <u>參與合併、分割、收購或股份受讓之公司任何一方於資訊對外公開後，如擬再與其他公司進行合併、分割、收購或股份受讓，除參與家數減少，且股東會已決議並授權董事會得變更權限者，參與公司得免召開股東會重行決議外，原合併、分割、收購或股份受讓案中，已進行完成之程序或法律行為，應由所有參與公司重行為之。</u>		依據「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第二十九條，爰新增條文。
<u>第二十七條</u> <u>參與合併、分割、收購或股份受讓之公司有非屬公開發行公司者，本公司應與其簽訂協議，並依第二十二條、第二十四條及第二十六條規定辦理。</u>		依據「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第三十條，爰新增條文。
<u>第二十八條</u> 子公司資產取得或處分之規定 <u>一、(略)</u> <u>二、(略)</u> <u>三、子公司適用本處理程序第八條</u>	<u>第二十四條</u> 子公司資產取得或處分之規定 <u>(一) (略)</u> <u>(二) (略)</u> <u>(三) 子公司適用本處理程序第八條</u>	一、條次變更。 二、依據「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第三十四條，爰修正部分

修正後條文	原條文	說明
<p>第一項應公告申報標準有關實收資本額或總資產規定，以本公司之實收資本額或總資產為準。</p> <p>(以下略)</p>	<p>第一項應公告申報標準有關<u>達</u>實收資本額<u>百分之二十</u>或總資產<u>百分之十</u>規定，以本公司之實收資本額或總資產為準。</p> <p>(以下略)</p>	<p>文字。</p>
<p>第二十九條 財務報表揭露事項</p> <p>(以下略)</p>	<p>第二十五條 財務報表揭露事項</p> <p>(以下略)</p>	<p>條次變更。</p>
<p>第三十條 施行日期</p> <p>(以下略)</p>	<p>第二十六條 施行日期</p> <p>(以下略)</p>	<p>條次變更。</p>

附件九、從事衍生性商品交易處理程序修正條文對照表

總太地產開發股份有限公司

從事衍生性商品交易處理程序修正條文對照表

修正後條文	原條文	說明
<u>從事</u> 衍生性商品交易處理 <u>程序</u>	衍生性商品交易處理 <u>準則</u>	辦法名稱變更。
1.法令依據 本處理程序係依據 <u>金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)107年11月26日金管證發字第1070341072號函</u> 之規定辦理。	1.法令依據 本處理程序係依據 <u>財政部證券暨期貨管理委員會(以下簡稱證期會)91.12.10(91)台財證(一)第0910006105號函</u> 之規定辦理。	修改法令依據。
2.2 衍生性商品交易之種類 (1)本處理程序所稱之衍生性商品，係指其價值由 <u>特定利率、金融工具價格、商品價格、匯率、價格或費率指數、信用評等或信用指數、或其他變動</u> 所衍生之遠期契約、選擇權 <u>契約</u> 、期貨 <u>契約</u> 、 <u>槓桿保證金契約</u> 、 <u>交換契約</u> ，上述 <u>契約之組合，或嵌入衍生性商品之組合式契約或結構型商品</u> 等)。 (2)本處理程序所稱之遠期契約，不包含保險契約、履約契約、售後服務 <u>契約</u> 、長期租賃契約及長期進(銷)貨 <u>契約</u> 。 (以下略)	2.2 衍生性商品交易之種類 (1)本處理程序所稱之衍生性商品，係指其價值由 <u>資產、利率、匯率、指數、或其他利益等商品</u> 所衍生之 <u>交易契約(如遠期契約、選擇權、期貨、交換，暨上述商品組合而成之複合式契約)</u> 等)。 (2)本處理程序所稱之遠期契約，不包含保險契約、履約契約、售後服務 <u>保證</u> 、長期租賃契約及長期進(銷)貨 <u>合約</u> 。 (以下略)	依據「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第四條，修改部分衍生性商品定義。
2.5 交易額度 1.本公司得從事衍生性商品交易之契約總額，訂為資本額之 <u>20%</u> 為上限。 (以下略)	2.5 交易額度 1.本公司得從事衍生性商品交易之契約總額，訂為資本額之 <u>50%</u> 為上限。 (以下略)	下修交易額度。
3.1 授權額度及權限 本公司依據公司營業額的成長及風險部位的變化，其從事有關衍生性商品交易之作業，均須經 <u>董事會</u> 核准。	3.1 授權額度及權限 本公司依據公司營業額的成長及風險部位的變化，其從事有關衍生性商品交易之作業，均須經 <u>管理部經理</u> 核准。	修改核准人員。

修正後條文	原條文	說明
<p>3.2 執行單位及程序</p> <p>1.財務部門交易人員依授權額度規範簽核後，與銀行進行交易。</p> <p>2.財務部門於從事衍生性商品交易，應建立備<u>查簿</u>，就從事衍生性商品交易之種類、金額、董事會通過日期及依規定應審慎評估之事項，詳予登載於備<u>查簿</u>備查。</p> <p>3~5(略)</p> <p><u>6.重大之衍生性商品交易，應依相關規定經審計委員會同意，並提董事會決議。</u></p> <p><u>7.本公司從事衍生性商品交易時，依所訂從事衍生性商品交易處理程序規定授權相關人員辦理者，事後應提報最近期董事會。</u></p>	<p>3.2 執行單位及程序</p> <p>1.財務部門交易人員依授權額度規範簽核後，與銀行進行交易。</p> <p>2.財務部門於從事衍生性商品交易，應建立備<u>忘錄</u>，就從事衍生性商品交易之種類、金額、董事會通過日期及依規定應審慎評估之事項，詳予登載於備<u>忘簿</u>備查。</p> <p>(以下略)</p>	<p>一、修改部分文字。</p> <p>二、依據本公司「審計委員會組織規程」第六條，新增第 6 點。</p> <p>三、依據「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第二十一條，新增第 7 點。</p>
<p>3.3 公告及申報程序</p> <p>本公司應按月將本公司及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<u>金管</u>會指定之資訊申報網站。</p>	<p>3.3 公告及申報程序</p> <p>本公司應按月將本公司及<u>其</u>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<u>本</u>會指定之資訊申報網站。</p>	<p>修改部分文字。</p>
<p>3.4 會計處理原則</p> <p>依據<u>證券發行人財務報告編製準則</u>、<u>國際財務報導準則</u>、<u>國際會計準則</u>及相關法令規定辦理。</p>	<p>3.4 會計處理原則</p> <p>依據<u>財政部證券暨期貨管理委員會</u>制定之「<u>公開發行公司從事衍生性商品交易財務報告應行揭露事項注意要點</u>」、<u>會計準則第十四號</u>及相關法令規定辦理。</p>	<p>修改會計處理原則。</p>
<p>4.1 風險管理措施</p> <p>1.信用風險：交易對象應以國際知名、債信良好銀行為原則。</p> <p>2.市場風險：以國際間普遍交易之金融商品為主，減少特別設計產品的交易。</p> <p>3.流動性風險：選擇交易量大、報價能力強之銀行為主。</p>	<p>4.1 風險管理措施</p> <p>1.信用風險：交易對象應以國際知名、債信良好銀行為原則。</p> <p>2.市場風險：以國際間普遍交易之金融商品為主，減少特別設計產品的交易。</p> <p>3.流動性風險：選擇交易量大、報價能力強之銀行為主。</p>	<p>一、依據「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第二十一條，新增第 4 點現金流量之風險管理措施。</p> <p>二、修改部分文字。</p>

修正後條文	原條文	說明
<p>4.現金風險：應維持足夠之速動資產及融資額度以應交割資金之需求。</p> <p>5.作業風險：確實依照交易處理程序作業，避免作業風險。</p> <p>6.法律風險：與交易對象簽署之文件以市場普遍通用契約為主，任何獨特契約須經<u>內部法務人員或法律顧問</u>之檢視。</p>	<p>4.作業風險：確實依照交易處理程序作業，避免作業風險。</p> <p>5.法律風險：與交易對象簽署之文件以市場普遍通用契約為主，任何獨特契約須經<u>律師</u>之檢視。</p>	
<p>4.2 內部控制制度</p> <p>1.從事衍生性商品之交易<u>人員及確認、交割</u>等作業人員不得互相兼任。</p> <p>2.風險之衡量、監督與控制人員應與前項條款之人員分屬不同部門，<u>並</u>應向董事會或向不負交易或部位決策責任之高階主管人員報告。</p>	<p>4.2 內部控制制度</p> <p>1.從事衍生性商品之交易、<u>確認與交割</u>等作業人員不得互相兼任。</p> <p>2.風險之衡量、監督與控制人員應與前項條款之人員分屬不同部門，應向董事會或向不負交易或部位決策責任之高階主管人員報告。</p>	修改部分文字。
<p>4.3 定期評估</p> <p>衍生性商品交易所持有之部位至少每週應評估一次，惟若為業務需要辦理之避險性交易至少每月應評估二次，且評估報告應送董事會授權之高階主管人員。</p>	<p>4.3 定期評估</p> <p><u>從事</u>衍生性商品交易所持有之部位至少每週應評估一次，惟若為業務需要辦理之避險性交易至少每月應評估二次，且評估報告應<u>呈送</u>董事會授權之高階主管人員。</p>	依據「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第二十條修正，酌作文字修正。
<p>5.內部稽核制度</p> <p>內部稽核人員應定期瞭解衍生性商品交易內部控制之允當性，並按月<u>稽核</u>交易部門對「<u>從事</u>衍生性商品交易處理程序」之<u>遵循</u>情形，作成稽核報告，<u>如發現重大違規情事，應以書面通知審計委員會。內部稽核人員應將衍生性商品交易列入稽核計劃中，並於次年二月底前將上一年度之年度稽核計畫執行情形向金管會申報，且至遲於次年五月底前將異常事項改善情形申報金管會備查。</u></p>	<p>5.內部稽核制度</p> <p>內部稽核人員應定期瞭解衍生性商品交易內部控制之允當性，並按月<u>查核</u>交易部門對「<u>衍生性金融</u>商品交易處理程序」之<u>遵守</u>情形，<u>並分析交易循環</u>作成稽核報告後，<u>併內部稽核作業查核計劃執行，於次年申報證期</u>會。</p>	<p>一、依據「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第二十二修正，新增發現重大衍生性商品違規情事應以書面通知審計委員會。</p> <p>二、依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」第十九及二十條，修正部分文字。</p>

修正後條文	原條文	說明
<p>7.1 制修廢</p> <p>本『從事衍生性商品交易處理程序』經董事會通過後，並提報股東會 <u>同意後實施</u>，修正、廢止時亦同。</p> <p><u>本公司獨立董事如有反對或保留意見，應於董事會議事錄載明。</u></p> <p><u>本公司依第一項規定提報董事會決議前，應經審計委員會全體成員二分之一以上同意，若未經審計委員會全體成員二分之一以上同意者，得由全體董事三分之二以上同意行之，並應於董事會議事錄載明審計委員會之決議。</u></p>	<p>7.1 制修廢</p> <p>本『從事衍生性商品交易處理程序』經董事會通過後 <u>實施</u>，並提報股東會，修正、廢止時亦同。</p>	<p>依據「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第六條，修正部分文字。</p>

附件十、背書保證施行辦法修正條文對照表

總太地產開發股份有限公司

背書保證施行辦法修正條文對照表

修正後條文	原條文	說明
<p>第四條之二 事實發生日之定義</p> <p>本施行辦法所稱事實發生日，係指簽約日、付款日、董事會決議日或其他足資確定<u>背書保證</u>對象及金額之日等日期孰前者。</p>	<p>第四條之二 事實發生日之定義</p> <p>本施行辦法所稱事實發生日，係指<u>交易</u>簽約日、付款日、董事會決議日或其他足資確定<u>交易</u>對象及<u>交易</u>金額之日等日期孰前者。</p>	<p>考量背書保證尚非屬交易性質，爰酌修文字。</p>
<p>第五條 決策及授權層級 (第一項至第四項略)</p> <p>本公司或子公司背書保證之對象為淨值低於實收資本額二分之一之子公司，財務單位應會同相關部門評估控管風險及因應計畫執行情形，並定期向董事會報告。</p> <p>子公司股票無面額或每股面額非屬新台幣十元者，依<u>前項</u>規定計算之實收資本額，應以股本加計資本公積—發行溢價之合計數為之。</p>	<p>第五條 決策及授權層級 (第一項至第四項略)</p> <p>本公司或子公司背書保證之對象為淨值低於實收資本額二分之一之子公司，財務單位應會同相關部門評估控管風險及因應計畫執行情形，並定期向董事會報告。</p> <p>子公司股票無面額或每股面額非屬新台幣十元者，依<u>第四款</u>規定計算之實收資本額，應以股本加計資本公積—發行溢價之合計數為之。</p>	<p>修正本條部分文字。</p>
<p>第九條 印鑑章保管及程序 (第一項略)</p> <p>背書保證經董事會決議或董事長核准後，由需求單位填寫「<u>印鑑使用</u>申請書」，連同核准紀錄及背書保證契約書或保證票據等用印文件經核決權限主管核准後，始得至印鑑保管人處領印。</p> <p>印鑑管理人用印時，應核對有無核准紀錄，「<u>印鑑使用</u>申請書」是否經核決權限主管核准，並與文件相符合後，始得用印。</p> <p>(以下略)</p>	<p>第九條 印鑑章保管及程序 (第一項略)</p> <p>背書保證經董事會決議或董事長核准後，由需求單位填寫「<u>印信蓋用(攜出)</u>申請書」，連同核准紀錄及背書保證契約書或保證票據等用印文件經核決權限主管核准後，始得至印鑑保管人處領印。</p> <p>印鑑管理人用印時，應核對有無核准紀錄，「<u>印信蓋用(攜出)</u>申請書」是否經核決權限主管核准，並與文件相符合後，始得用印。</p> <p>(以下略)</p>	<p>修正本條部分文字。</p>

修正後條文	原條文	說明
<p>第十條 公告申報程序</p> <p>本公司除應於每月十日前公告申報本公司及子公司上月份背書保證餘額。背書保證餘額達下列標準之一者，應於事實發生日之即日起算二日內公告申報：</p> <p>一、本公司及子公司背書保證餘額達本公司最近期財務報表淨值50%以上。</p> <p>二、本公司及子公司對單一企業背書保證餘額達本公司最近期財務報表淨值20%以上。</p> <p>三、本公司及子公司對單一企業背書保證餘額達新臺幣1,000萬元以上且對其背書保證、<u>採用權益法之投資帳面金額</u>及資金貸與餘額合計數達本公司最近期財務報表淨值30%以上。</p> <p>(以下略)</p>	<p>第十條 公告申報程序</p> <p>本公司除應於每月十日前公告申報本公司及子公司上月份背書保證餘額。背書保證餘額達下列標準之一者，應於事實發生日之即日起算二日內公告申報：</p> <p>四、本公司及子公司背書保證餘額達本公司最近期財務報表淨值50%以上。</p> <p>五、本公司及子公司對單一企業背書保證餘額達本公司最近期財務報表淨值20%以上。</p> <p>六、本公司及子公司對單一企業背書保證餘額達新臺幣1,000萬元以上且對其背書保證、<u>長期性質</u>投資及資金貸與餘額合計數達本公司最近期財務報表淨值30%以上。</p> <p>(以下略)</p>	<p>為明確長期性質投資之定義，爰參酌證券發行人財務報告編製準則第九條第四項第一款規定，修正第一項第三款。</p>
<p>第十二條 本施行辦法修訂步驟及應注意事項</p> <p>本施行辦法經董事會通過後，並提報股東會同意後實施，修正時亦同。</p> <p>本公司獨立董事如有反對或保留意見，應於董事會議事錄載明。<u>本公司如有董事表示異議且有紀錄或書面聲明者，公司應將其異議併送審計委員會及提報股東會討論。</u></p> <p>本公司依第一項規定提報董事會決議前，應經審計委員會全體成員二分之一以上同意。</p> <p><u>前項如</u>未經審計委員會全體成員二分之一以上同意者，得由全體董</p>	<p>第十二條 本施行辦法修訂步驟及應注意事項</p> <p>本施行辦法經董事會通過後，並提報股東會同意後實施，修正時亦同。</p> <p>本公司獨立董事如有反對或保留意見，應於董事會議事錄載明。</p> <p>本公司依第一項規定提報董事會決議前，應經審計委員會全體成員二分之一以上同意，<u>若</u>未經審計委員會全體成員二分之一以上同意者，得由全體董事三分之二以上同意行之，並應於董事會議事錄載明審計委員會之決議。</p>	<p>依「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則」第十一條及「證券交易法」第十四條之五規定，增訂第三項及第六項。</p>

修正後條文	原條文	說明
<p>事三分之二以上同意行之，並應於董事會議事錄載明審計委員會之決議。</p> <p><u>第四項所稱審計委員會全體成員及前項所稱全體董事，以實際在任者計算之。</u></p>		

附件十一、資金貸與他人作業程序修正條文對照表

總太地產開發股份有限公司

資金貸與他人作業程序修正條文對照表

修正後條文	原條文	說明
<p>第二條 貸與對象之定義： 本公司依公司法第十五條之規定，其資金除有下列各款情形外，不得貸與股東或任何他人： 一、與本公司間有業務往來者。 二、與本公司間有短期融通資金之必要者。<u>融資金額不得超過貸與企業淨值之百分之四十。</u> <u>前項所稱短期，係指一年。但公司之營業週期長於一年者，以營業週期為準。</u> <u>第一項第二款所稱融資金額，係指本公司短期融通資金之累計餘額。</u> <u>本公司負責人違反第一項但書規定時，應與借用人連帶負返還責任；如本公司受有損害者，亦應由其負損害賠償責任。</u></p>	<p>第二條 貸與對象之定義： 本公司依公司法第十五條之規定，其資金除有下列各款情形外，不得貸與股東或任何他人： 一、與本公司間有業務往來者。 二、與本公司間有短期融通資金之必要者。<u>所稱短期，係指一年。</u></p>	<p>依據「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則」及公司法第十五條之規定，修訂第一項第二款，增訂第二、三及四項。</p>
<p>第四條 資金貸與總額及個別對象之限額： 本公司資金貸與總額以不超過本公司最近期財務報表淨值 40%。 與本公司有業務往來之公司或行號，個別貸與金額以不超過雙方業務往來金額且不得超過本公司淨值 20%。所稱業務往來金額係指雙方間進貨或銷貨金額孰高者。 有短期融通資金必要之公司或行號，個別貸與金額以不得超過本公司淨值 20%。 本公司資金貸與個別對象不得超過該借款公司實收資本額 40%，但資金貸與本公司直接或間接持有</p>	<p>第四條 資金貸與總額及個別對象之限額： 本公司資金貸與總額以不超過本公司最近期財務報表淨值 40%。 與本公司有業務往來之公司或行號，個別貸與金額以不超過雙方業務往來金額且不得超過本公司淨值 20%。所稱業務往來金額係指雙方間進貨或銷貨金額孰高者。 有短期融通資金必要之公司或行號，個別貸與金額以不得超過本公司淨值 20%。 本公司資金貸與個別對象不得超過該借款公司實收資本額 40%，但資金貸與本公司直接或間接持有</p>	<p>依金管會 108.03.07 金管證審字第 1080304826 號函修訂。</p>

修正後條文	原條文	說明
<p>表決權股份 100%之子公司，不受此限制。</p> <p>本公司直接及間接持有表決權股份百分之百之國外公司間從事資金貸與，<u>或本公司直接及間接持有表決權股份百分之百之國外公司對本公司從事資金貸與，其金額不受第二條第一項第二款之限制，且不受第六條之限制，但個別貸與對象之限額，仍應依第二項及第三項規定辦理。</u></p>	<p>表決權股份 100%之子公司，不受此限制。</p> <p>本公司直接及間接持有表決權股份百分之百之國外公司間，從事資金貸與，<u>其資金貸與年限</u>不受第二條第一項第二款之限制；<u>公司資金貸與總額不受第一項之限制</u>，但個別貸與限額仍應依第二項及第三項規定辦理。</p>	
<p>第四條之二 事實發生日定義： 本作業程序所稱事實發生日，係指簽約日、付款日、董事會決議日或其他足資確定<u>資金貸與</u>對象及金額之日等日期孰前者。</p>	<p>第四條之二 事實發生日定義： 本作業程序所稱事實發生日，係指<u>交易</u>簽約日、付款日、董事會決議日或其他足資確定<u>交易</u>對象及<u>交易</u>金額之日等日期孰前者。</p>	<p>考量資金貸與尚非屬交易性質，爰酌修文字。</p>
<p>第十二條 本作業程序修訂步驟及應注意事項 本作業程序經董事會通過，並提報股東會同意後實施，修正時亦同。本公司獨立董事如有反對或保留意見，應於董事會議事錄載明。<u>本公司如有董事表示異議且有紀錄或書面聲明者，公司應將其異議併送審計委員會及提報股東會討論。</u> 本公司依第一項規定提報董事會決議前，應經審計委員會全體成員二分之一以上同意。<u>前項如未經審計委員會全體成員二分之一以上同意者，得由全體董事三分之二以上同意行之，並應於董事會議事錄載明審計委員會之決議。</u> <u>第四項所稱審計委員會全體成員及前項所稱全體董事，以實際在任者計算之。</u></p>	<p>第十二條 本作業程序修訂步驟及應注意事項 本作業程序經董事會通過，並提報股東會同意後實施，修正時亦同。本公司獨立董事如有反對或保留意見，應於董事會議事錄載明。本公司依第一項規定提報董事會決議前，應經審計委員會全體成員二分之一以上同意，<u>若</u>未經審計委員會全體成員二分之一以上同意者，得由全體董事三分之二以上同意行之，並應於董事會議事錄載明審計委員會之決議。</p>	<p>依「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則」第八條及「證券交易法」第十四條之五規定，增訂第三項及第六項。</p>

肆、 附錄

附錄一、股東會議事規則

總太地產開發股份有限公司

股東會議事規則

107年6月8日股東常會通過施行

- 第一條 本公司股東會之議事規則，除法令或章程另有規定者外，應依本規則之規定。
- 第二條 本公司股東會除法令另有規定外，由董事會召集之。
股東常會之召集，應編製議事手冊，並於三十日前通知各股東，對於持有記名股票未滿一千股股東，得於三十日前以輸入公開資訊觀測站公告方式為之；股東臨時會之召集，應於十五日前通知各股東，對於持有記名股票未滿一千股股東，得於十五日前以輸入公開資訊觀測站公告方式為之。
通知及公告應載明召集事由；其通知經相對人同意者，得以電子方式為之。
選任或解任董事、變更章程、公司解散、合併、分割或公司法第 185 條第一項各款、證券交易法第 26 條之 1、第 43 條之 6、發行人募集與發行有價證券處理準則第 56 條之 1 及第 60 條之 2 之事項應在召集事由中列舉，不得以臨時動議提出。
持有已發行股份總數百分之一以上股份之股東，得以書面向本公司提出股東常會議案。但以一項為限，提案超過一項者，均不列入議案。另股東所提議案有公司法第 172 條之 1 第四項各款情形之一，董事會得不列為議案。
本公司應於股東常會召開前之停止股票過戶日前公告受理股東之提案、受理處所及受理期間；其受理期間不得少於十日。
股東所提議案以三百字為限，超過三百字者，不予列入議案；提案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。
本公司應於股東會召集通知日前，將處理結果通知提案股東，並將合於本條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。

- 第三條 股東得於每次股東會，出具本公司印發之委託書，載明授權範圍，委託代理人，出席股東會。
一股東以出具一委託書，並以委託一人為限，應於股東會開會五日前送達本公司，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。
委託書送達本公司後，股東欲親自出席股東會或欲以書面或電子方式行使表決權者，應於股東會開會二日前，以書面向本公司為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。
- 第四條 本公司應設簽名簿供出席股東本人或股東所委託之代理人（以下稱股東）簽到，或由出席股東繳交簽到卡以代簽到。
本公司應將議事手冊、年報、出席證、發言條、表決票及其他會議資料，交付予出席股東會之股東；有選舉董事者，應另附選舉票。
股東應憑出席證、出席簽到卡或其他出席證件出席股東會；屬徵求委託書之徵求人並應攜帶身分證明文件，以備核對。
政府或法人為股東時，出席股東會之代表人不限於一人。法人受託出席股東會時，僅得指派一人代表出席。
- 第五條 股東會召開之地點，應於本公司所在地或便利股東出席且適合股東會召開之地點為之，會議開始時間不得早於上午九時或晚於下午三時，召開之地點及時間，應充分考量獨立董事之意見。
- 第六條 股東會如由董事會召集者，其主席由董事長擔任之，董事長請假或因故不能行使職權時，由副董事長代理之，無副董事長或副董事長亦請假或因故不能行使職權時，由董事長指定董事一人代理之，董事長未指定代理人者，由董事互推一人代理之。
董事會所召集之股東會，宜有董事會過半數之董事參與出席。
股東會如由董事會以外之其他有召集權人召集者，其主席由該召集權人擔任之，召集權人有二人以上時，應互推一人擔任之。
- 第七條 本公司得指派所委任之律師、會計師或相關人員列席股東會。
- 第八條 股東會開會之過程應全程錄音或錄影，並至少保存一年。但經股東依公司法第 189 條提起訴訟者，應保存至訴訟終結為止。

第九條

股東會之出席，應以股份為計算基準。出席股數依簽名簿或繳交之簽到卡，加計以書面或電子方式行使表決權之股數計算之。

已屆開會時間，主席應即宣佈開會，惟未有代表已發行股份總數過半數之股東出席時，主席得宣佈延後開會，其延後次數以二次為限，延後時間合計不得超過一小時。延後二次仍不足有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，由主席宣布流會。

前項延後二次仍不足額而有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，得依公司法第 175 條第一項規定為假決議，並將假決議通知各股東於一個月內再行召集股東會。

於當次會議未結束前，如出席股東所代表股數達已發行股份總數過半數時，主席得將作成之假決議，依公司法第 174 條規定重新提請股東會表決。

第十條

股東會如由董事會召集者，其議程由董事會訂定之，會議應依排定之議程進行，非經股東會決議不得變更之。

股東會如由董事會以外之其他有召集權人召集者，準用前項之規定。前二項排定之議程於議事（含臨時動議）未終結前，非經決議，主席不得逕行宣佈散會。

主席違反議事規則，宣布散會者，董事會其他成員應迅速協助出席股東依法定程序，以出席股東表決權過半數之同意推選一人擔任主席，繼續開會。

主席對於議案及股東所提之修正案或臨時動議，應給予充分說明及討論之機會，認為已達可付表決之程度時，得宣布停止討論，提付表決。

第十一條

出席股東發言前，須先填具發言條載明發言要旨、股東戶號（或出席證編號）及戶名，由主席定其發言順序。

出席股東僅提發言條而未發言者，視為未發言。發言內容與發言條記載不符者，以發言內容為準。

同一議案每一股東發言，非經主席之同意不得超過二次，每次不得超過五分鐘。股東發言違反前項規定或超出議題範圍者，主席得制止其發言。

出席股東發言時，其他股東除經徵得主席及發言股東同意外，不得發言干擾，違反者主席應予制止。

法人股東指派二人以上之代表出席股東會時，同一議案僅得推由一人發言。

出席股東發言後，主席得親自或指定相關人員答覆。

第十二條 股東會之表決，應以股份為計算基準。
股東會之決議，對無表決權股東之股份數，不算入已發行股份之總數。
股東對於會議之事項，有自身利害關係致有害於本公司利益之虞時，不得加入表決，並不得代理他股東行使其表決權。
前項不得行使表決權之股份數，不算入已出席股東之表決權數。
除信託事業或經證券主管機關核准之股務代理機構外，一人同時受二人以上股東委託時，其代理之表決權不得超過已發行股份總數表決權之百分之三，超過時其超過之表決權，不予計算。

第十三條 股東每股有一表決權；但受限制或公司法第 179 條第二項所列無表決權者，不在此限。
本公司召開股東會時，得採行以書面或電子方式行使其表決權；其以書面或電子方式行使表決權時，其行使方法應載明於股東會召集通知。以書面或電子方式行使表決權之股東，視為親自出席股東會。但就該次股東會之臨時動議及原議案之修正，視為棄權。
前項以書面或電子方式行使表決權者，其意思表示應於股東會開會二日前送達公司，意思表示有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前意思表示者，不在此限。
股東以書面或電子方式行使表決權後，如欲親自出席股東會者，應於股東會開會二日前以與行使表決權相同之方式撤銷前項行使表決權之意思表示；逾期撤銷者，以書面或電子方式行使之表決權為準。如以書面或電子方式行使表決權並以委託書委託代理人出席股東會者，以委託代理人出席行使之表決權為準。
議案之表決，除公司法及公司章程另有規定外，以出席股東表決權過半數之同意通過之，表決時，如經主席徵詢無異議者視為通過，其效力與投票表決同。
同一議案有修正案或替代案時，由主席併同原案定其表決之順序。如其中一案已獲通過時，其他議案即視為否決，勿庸再行表決。
議案表決之監票及計票人員，由主席訂定之，但監票人員應具有股東身分。
計票應於股東會場內為之，表決之結果，應當場報告，並作成紀錄。

第十四條 股東會有選舉董事時，應依本公司所訂相關選任規範辦理，並應當場宣布選舉結果。
前項選舉事項之選舉票，應由監票員密封簽字後，妥善保管，並至少保存一年。但經股東依公司法第 189 條提起訴訟者，應保存至訴訟終結為止。

- 第十四條之一 股東會之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並於會後二十日內，將議事錄分發各股東。議事錄之製作及分發，得以電子方式為之。
前項議事錄之分發，本公司得以輸入公開資訊觀測站之公告方式為之。
議事錄應確實依會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果記載之，在本公司存續期間，應永久保存。
- 第十五條 會議進行時，主席得酌定時間宣布休息，發生不可抗拒之情事時，主席得裁定暫時停止會議，並視情況宣布續行開會之時間。
股東會排定之議程於議事（含臨時動議）未終結前，開會之場地屆時未能繼續使用，得由股東會決議另覓場地繼續開會。
股東會得依公司法第 182 條之規定，決議在五日內延期或續行集會。
- 第十六條 辦理股東會之會務人員應佩帶識別證或臂章。
主席得指揮糾察員或保全人員協助維持會場秩序。糾察員或保全人員在場協助維持秩序時，應佩戴「糾察員」字樣臂章或識別證。
主席得令股東於會場特定區域內發言，股東若不服從主席命令，主席得制止之。
會場備有擴音設備者，股東非以本公司配置之設備發言時，主席得制止之。
股東違反議事規則不服從主席糾正，妨礙會議之進行經制止不從者，得由主席指揮糾察員或保全人員請其離開會場。
- 第十七條 徵求人徵得之股數及受託代理人代理之股數，本公司應於股東會開會當日，依規定格式編造之統計表，於股東會場內為明確之揭示。
股東會決議事項，如有屬法令規定、臺灣證券交易所股份有限公司規定之重大訊息者，本公司應於規定時間內，將內容傳輸至公開資訊觀測站。
- 第十八條 本規則經股東會通過後施行，修改時亦同。

總太地產開發股份有限公司

公司章程

107年6月8日股東會通過施行

第一章 總則

第一條 本公司依照公司法規定組織之，定名為總太地產開發股份有限公司。

第二條 本公司所營事業如左：

- 一、CC01080 電子零組件製造業。
- 二、F113020 電器批發業。
- 三、F119010 電子材料批發業。
- 四、F213010 電器零售業。
- 五、F219010 電子材料零售業。
- 六、F401010 國際貿易業。
- 七、IZ99990 其他工商服務業（積體電路研發）。
- 八、F601010 智慧財產權業。
- 九、H701010 住宅及大樓開發租售業。
- 十、H701020 工業廠房開發租售業。
- 十一、H701040 特定專業區開發業。
- 十二、H701050 投資興建公共建設業。
- 十三、H701060 新市鎮、新社區開發業。
- 十四、H701070 區段徵收及市地重劃代辦業。
- 十五、H701080 都市更新業。
- 十六、E801010 室內裝潢業。
- 十七、I503010 景觀、室內設計業。
- 十八、F111090 建材批發業。
- 十九、C901990 其他非金屬礦物製品製造業(石英磚、石英板、石英管棒)
- 二十、CB01990 其他機械製造業。(石英專用鑽石鋸帶)
- 二十一、ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

第三條 本公司設總公司於中華民國臺灣省新竹縣，且因應其業務活動之需求，經董事會決議且經主管機關同意後於中華民國領域內及領域外，設立代表人辦事處及分公司。

第四條 本公司之公告方法依中華民國公司法、證券交易法及其他相關法令規定行之。

第四條之一 本公司因業務或投資事業需要，經董事會通過得為對外背書及保證。

第四條之二 本公司得視業務上之必要為他公司有限責任股東，轉投資總額得不受公司法第十三條有關轉投資比例之限制。

第二章 股份

第五條 本公司資本總額定為新臺幣伍拾億元，分為伍億股，每股金額新台幣壹拾元，其中保留新臺幣陸仟萬元供發行員工認股權憑證之用，未發行之股份，授權董事會分次發行。

第六條 本公司印製之股票，應均為記名股票，並依中華民國公司法及其他相關法令規定發行之。本公司發行新股時得就該次發行總數合併印製股票，亦得免印製股票。倘本公司印製股票時，應依中華民國公司法及其他相關法令規定發行之。

第七條 股票之更名過戶，自股東常會開會前六十日內，股東臨時會開會前三十日內或公司決定分派股息及紅利或其他利益之基準日前五日內均停止之。

第三章 股東會

第八條 股東會分股東常會及股東臨時會二種，股東常會每年召開一次，於每會計年度終結後六個月內，由董事會依法召開之。股東臨時會之召開依中華民國公司法及相關法令規定行之。

第九條 股東因故不能出席股東會時，得出具本公司印發之委託書載明授權範圍，簽名或蓋章委託代理人出席。有關委託書使用悉依公司法第一七七條及證券交易法第二十五條之一主管機關頒定之「公開發行公司出席股東會使用委託書規則」辦理。

第十條 本公司各股東，除有公司法第一七九條規定之股份無表決權之情形外，每股有一表決權，得採以書面或電子方式行使之。公司依法自己持有之股份無表決權。

第十一條 股東會之決議，除相關法令另有規定者外，應有代表已發行股份總數過半數之股東親自或代理出席，以出席股東表決權過半數之同意行之。

第十一條之一 股東會之議決事項，應作成議事錄，並依公司法第一八三條規定辦理。

第四章 董事及審計委員會

第十二條 本公司設董事9至13人，董事人數授權由董事會議定之，並設置審計委員會，任期三年，連選得連任。其選任之資格，應符合公司法及證券交易法等相關法令規定。全體董事所持有本公司記名股票之股份總額悉依行政院金融監督管理委員會證券期貨局頒佈之「公開發行公司董事、監察人股數成數及查核實施規則」所規定之標準訂定之。本公司得為董事於任期內就執行業務範圍依法應負之賠償責任為其購買責任保險。

第十二條之一 依證券交易法相關規定，前條董事名額，其中獨立董事人數不得少於三人，且不得少於董事席次五分之一，其選任採公司法第一九二條之一候選人提名制度。有關獨立董事之專業資格、持股、兼職限制、提名與選任方式及其他應遵行事項，依證券主管機關之相關規定。

第十二條之二 本公司董事會依法設置薪資報酬委員會，該委員會之職責組織規章，職權行使及其他應遵行事項悉依證券主管機關及本公司之相關規定。

第十二條之三 本公司依法設置審計委員會，由全體獨立董事組成，相關組織規程由董事會決議訂之；其職權行使及其他應遵循事項依相關法令及本公司規章之規定辦理。

第十三條 董事會由董事組織之，由三分之二以上董事之出席及出席董事過半數之同意互推董事長一人及副董事長一人，董事長對外代表本公司。

第十四條 董事長請假或因故不能行使職權時，其代理依公司法第二〇八條規定辦理。董事會開會時，董事應親自出席，請假或因故不能出席可委託其他董事代理出席。

第十四條之一 董事會之召集，依公司法二〇四條規定辦理，緊急情事之召集，得以傳真或電子郵件方式替代書面通知。

第十五條 本公司董事之報酬，不論公司營業盈虧，授權董事會依其公司營運參與程度及貢獻之價值，並參酌同業通常水準議定之。

第五章 經理人

第十六條 本公司得設總經理一人，副總經理及經理若干人，其委任、解任及報酬依照公司法第二十九條規定辦理。

第六章 會計

第十七條 本公司應於每會計年度終了，由董事會造具（一）營業報告書（二）財務報表（三）盈餘分派或虧損彌補之議案等各項表冊，依法提交股東常會，請求承認。

第十八條 公司年度如有獲利，應提撥 0.1% 至 5% 為員工酬勞，不高於 2% 為董事酬勞。但尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。
員工酬勞以股票或現金為之，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工。前項董事酬勞僅得以現金為之。
員工酬勞及董事酬勞分派案，應由董事會決議，並報告股東會。

第十八條之一 公司無盈餘時，不得分派股息及股利。
本公司年度總決算如有盈餘，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：

- （一）提繳稅款。
- （二）彌補累積虧損。
- （三）提列法定盈餘公積。
- （四）依法提列或迴轉特別盈餘公積。
- （五）連同期初累積未分配盈餘及「當年度未分配盈餘調整數額」。

本公司股利政策係依據本公司營運狀況、資金需求、內外部整體環境變化並兼顧股東利益，得以全數或部份分派。盈餘之分派得以現金股利或股票股利方式為之，惟現金股利以不低於總股利 50%。

第七章 附 則

- 第十九條 本章程未訂事項，悉依公司法規辦理。
- 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
第十七次修正於民國一〇四年六月二十四日
第十八次修正於民國一〇五年六月十五日
第十九次修正於民國一〇六年六月十三日
第二十次修正於民國一〇七年六月八日

附錄三、全體董事持股情形

總太地產開發股份有限公司

全體董事持股情形

- 一、本公司 (108.04.14)已發行股數 209,215,308 股。
- 二、依證券交易法第二十六條及公開發行公司董事、監察人股權成數及查核實施規則第二條第一項第四款及第二項之規定：
本公司全體董事最低應持股數為 12,000,000 股。
- 三、截至本次股東常會停止過戶日(108.04.14)股東名簿記載之個別及全體董事持有股數明細如下：

職稱	姓名	選任日期	股東名簿登記股數	持股比例
董事長	祚榮投資(股)公司 代表人：翁毓羚	107.06.08	26,776,123	12.80%
董事	吳祚榮	107.06.08	1,800,000	0.86%
董事	吳舜文	107.06.08	1,850,000	0.88%
董事	點將家投資(股)公司 代表人：陳巍中	107.06.08	13,153,094	6.29%
董事	總太建設開發(股) 公司代表人：郭家琦	107.06.08	1,700,100	0.81%
董事	總太建設開發(股) 公司代表人：張冠中	107.06.08	1,700,100	0.81%
獨立董事	李明海	107.06.08	0	0.00%
獨立董事	陳延祚	107.06.08	0	0.00%
獨立董事	曹永仁	107.06.08	0	0.00%
全體董事(不含獨立董事)合計			45,279,317	21.64%

附錄四、股東提案處理情形

股東提案處理說明：

依公司法第 172 條之 1 規定，持有已發行股份總數百分之一以上股份之股東，得向本公司提出股東常會議案，但以一項並以三百字為限。

本公司於公開資訊觀測站公告就本次股東常會之股東提案權，其受理期間為民國 108 年 4 月 8 日至民國 108 年至 4 月 18 日止，本公司因該期間內未接獲任何股東之提案，故於民國 108 年股東常會中不予討論。