

總太地產開發股份有限公司

一〇九年股東常會議事錄



開會時間：中華民國一〇九年六月十九日(星期五)上午10時30分
開會地點：台中市北屯區崇德五路345號(新天地餐廳)
出席股權：出席股東及股東代理人所代表股數計114,431,350股，占本公司有表決權股份209,287,708股之54.67%。
出席董事：翁毓玲、吳祚榮、吳舜文、陳巍中、張冠中
出席獨立董事：曹永仁、陳延祚、李明海
列席人員：勤業眾信聯合會計師事務所 鄭曉霜經理、詹明潔律師
主席：翁董事長 毓玲 記 錄：傅怡靜



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

第一案

案由：民國108年度營業報告，敬請鑒察。
說明：本公司民國108年度營業報告書，請參閱附件一。

第二案

案由：審計委員會查核報告，敬請鑒察。
說明：本公司民國108年度審計委員會查核報告書，請參閱附件二。

第三案

案由：民國108年度員工酬勞及董事酬勞分派情形報告，敬請鑒察。
說明：1. 民國108年公司稅前淨利扣除分派員工、董事酬勞前利益為517,284,149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1.5%計新台幣7,759,262元及董事酬勞1.5%計新台幣7,759,262元，均以現金方式發放之。
2. 上述分派金額業經109年3月25日董事會決議通過。

第四案

案由：修訂本公司「董事會議事規則」報告，敬請鑒察。
說明：1. 配合109年01月15日金管證發字第1080361934號函，本公司於109年03月25日第十一屆第12次董事會通過修訂本公司「董事會議事規則」部分條文。
2. 修正條文對照表，請參閱附件三。

第五案

案由：修訂本公司「公司誠信經營守則」報告，敬請鑒察。

說明：1. 配合 108 年 05 月 16 日金管證發字第 1080307434 號函及 109 年 02 月 13 日臺證治理字第 1090002299 號函，本公司分別於 108 年 11 月 11 日第十一屆第 10 次董事會及 109 年 03 月 25 日第十一屆第 12 次董事會通過修訂本公司「公司誠信經營守則」部分條文。
2. 修正條文對照表，請參閱附件四。

四、承認事項

第一案（董事會提）

案由：本公司民國 108 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 108 年度營業報告書、財務報表暨個體財務報表，業經民國 109 年 3 月 25 日第十一屆第 12 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顏曉芳及蔣淑菁會計師查核竣事，並於民國 109 年 3 月 25 日出具查核報告。
3. 民國 108 年度營業報告書、財務報表暨個體財務報表，請參閱附件一、五及六。
4. 敬請承認。

決議：本案經票決照案通過，票決結果如下：

表決時出席股東表決權數：114,215,350 權

表決結果	佔出席股東表決權數%
贊成權數：109,489,099 權 (含電子投票 37,793,549 權)	95.86%
反對權數：66,693 權 (含電子投票 26,693 權)	0.06%
無效權數：0 權	0.00%
棄權與未投票權數：4,659,558 權 (含電子投票 3,956,121 權)	4.08%

第二案（董事會提）

案由：本公司民國 108 年度盈餘分派案，提請承認。

說明：1. 本公司民國 108 年公司決算盈餘提繳稅款後，稅後純益為 471,367,219 元，提列百分之十法定盈餘公積 47,136,722 元後，加上期初未分配盈餘 935,078,284 元，可供分配盈餘計 1,359,308,781 元。
2. 民國 109 年 3 月 25 日經第十一屆第 12 次董事會決議配發之股東紅利為新台幣 627,863,124 元（已發行股份 209,287,708 股，每股配發現金股利新台幣 3 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，請參閱附件七。
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 627,863,124 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。

決議： 本案經票決照案通過，票決結果如下：

表決時出席股東表決權數：114,215,350 權

表決結果	佔出席股東表決權數%
贊成權數：109,771,391 權 (含電子投票 38,047,841 權)	96.11%
反對權數：44,693 權 (含電子投票 32,693 權)	0.04%
無效權數：0 權	0.00%
棄權與未投票權數：4,399,266 權 (含電子投票 3,695,829 權)	3.85%

五、討論事項

第一案 (董事會提)

案由： 修訂本公司「股東會議事規則」案，敬請 討論。

說明： 1. 配合 109 年 1 月 2 日臺證治理字第 1080024221 號函，擬修訂本公司「股東會議事規則」部分條文。

2. 修正條文對照表，請參閱附件八。

3. 敬請 決議。

決議： 本案經票決照案通過，票決結果如下：

表決時出席股東表決權數：114,431,350 權

表決結果	佔出席股東表決權數%
贊成權數：109,718,091 權 (含電子投票 38,036,541 權)	95.88%
反對權數：107,693 權 (含電子投票 27,693 權)	0.10%
無效權數：0 權	0.00%
棄權與未投票權數：4,605,566 權 (含電子投票 3,712,129 權)	4.02%

第二案 (董事會提)

案由： 廢止本公司「董事及監察人為公司舉債貸款連帶保證人費用計算與發放辦法」案，敬請 討論。

說明： 1. 原因銀行對營建業之融資之核貸條件甚嚴，核貸條件均須加徵連帶保證人鑑於連帶保證人對此高額擔保之風險考量支付融資保證手續費，以便取得融資順利推案；今因衡量公司財務結構及償債能力均更優化，連帶保證人之擔保風險降低，爰依臺證上一字第 1081803534 號函之建議擬以廢止。

2. 本案業經 108 年 08 月 09 日第十一屆第 8 次董事會通過，並依獨立董事

李明海之建議自該次董事會通過後即停止本辦法之支應。

3. 敬請 決議。

決議： 本案經票決照案通過，票決結果如下：

表決時出席股東表決權數：114,431,350 權

表決結果	佔出席股東表決權數%
贊成權數：109,702,555 權 (含電子投票 37,941,005 權)	95.87%
反對權數：67,177 權 (含電子投票 67,177 權)	0.06%
無效權數：0 權	0.00%
棄權與未投票權數：4,661,618 權 (含電子投票 3,768,181 權)	4.07%

六、臨時動議

(股東提問及發言內容暨公司之答覆略)

七、散會

(附件)

附件一、民國 108 年度營業報告書

民國 108 年度營業報告書

壹、108 年度營業報告

依據內政部統計通報，全國各縣市於民國 108 年整年度之建物買賣登記棟數達 30 萬 275 棟，較 107 年增加 2.2 萬棟 (+8%)，為自民國 103 年後再次回到單年度買賣登記棟數超過 30 萬棟之景氣，可以發現國內房地產業已逐步走出近十年來多次稅制修改等政策因素影響，顯見國人及房地產業者對於政策已漸趨穩定並發展出對應銷售策略，且自住購屋之剛性需求仍在，房地產景氣回溫現象越發明確。

全國各縣市買賣登記棟數多為增加，且仍集中在六都，合計占總買賣登記棟數 77.3%，其中以桃園市及高雄市增加幅度最高，各達到 16.8% 及 11.9% 的幅度。

全國各縣市於民國 108 年整年度之建物所有權第一次登記棟數達 11 萬 9 百棟，較 107 年增加 2.4%，且一樣集中在六都，合計占總登記棟數 72.1%，其中以新北市 2 萬 6,593 棟占全國 22.3% 最多，桃園市 1 萬 6,451 棟占全國 13.8% 次之，台中市 1 萬 5,927 棟占全國 13.3% 居第三。

觀察民國 108 年房地產市場，已從前幾年的成交量微升盤整局勢突破，成交量逐漸放大，景氣回溫已漸成事實，顯見國人已逐漸擺脫過往幾年看壞房市之態度，加上房地產業者讓利加溫，買賣雙方立場趨向一致，使得交易速度及數量皆往正向發展。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 108 年度完工交屋個案有「美樂地」、「東方紐約」，今年度在建工程則有「織築」、「總太 2020」、「共好 MELODY」及「聚作」等建案，其中「織築」已完銷、「總太 2020」住家已完銷，各案皆力拼達成銷售佳績。預計 2020 年國內房地產業將持續加溫，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. 拓展商用投資領域。
 3. 布局開發效益土地。

(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 108 年度營收淨額為 3,742,423 仟元，較去年營收淨額 2,661,309 仟元增加 40.62%，營業費用較去年減少 10.11%，營業外淨收支較去年減少 30.96%，稅前淨利 507,992 仟元，較去年 406,227 仟元增加 25.05%，本年度淨利 471,367 仟元，較去年 333,505 仟元增加 41.34%。

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	108 年度	107 年度	增減比率
營業收入淨額	3,742,423	2,661,309	40.62
營業毛利	737,587	655,000	12.61
營業利益	488,243	377,623	29.29
利息收入	7,780	7,349	5.86
利息支出	558	9	6100.00
稅前淨利	507,992	406,227	25.05

(二) 獲利分析

年度分析項目	108 年度	107 年度	
資產報酬率(%)	3.95	3.31	
權益報酬率(%)	9.97	6.91	
占實收資本(%)	營業利益	23.32	18.10
	稅前純益	24.27	19.48
純益率(%)	12.59	12.53	
每股盈餘(元)	2.25	1.46	

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 108 年度國內房地產交易量持續上揚，於買賣登記棟數及所有權第一次登記棟數皆逐年增加，甚至買賣登記棟數也已回到全年 30 萬棟，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積極發展，如烏日北屯捷運綠線將於民國 109 年底完工通車；民間企業持續布局，如 COSTCO 台中二店、三井 LALAPORT 等；中央大力支持，如台中花博、台灣燈會等。在產官界多重努力下，台中市正快速的在進步當中。

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逐漸回溫，房地產業也在剛性需求支撐下，交易量逐年增加。

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，更延伸服務到交屋後的社區經營，讓住戶從參觀建案到交屋後的入住

都能感受到全面的服務，彙整為『八大品牌宣言』，據以作為品牌改造再提升之綱領，且積極落實為內外部團隊具體作為。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及全面性服務，除了增加品牌特色、客戶信任度外，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，成為台中市北屯區年度指標熱銷建案；再接再厲於北屯區推出的「共好 MELODY」、「聚作」皆得到消費者正面的迴響，也都在區域創下佳績。

今年將交屋的建案有北屯區「織築」及「總太 2020」，在建工程則以北屯區「共好 MELODY」、「聚作」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



附件二、審計委員會審查報告書

總太地產開發股份有限公司

審計委員會審查報告書

董事會造具本公司一〇八年度營業報告書、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 九 年 三 月 二 十 五 日

附件三、董事會議事規則修正條文對照表

總太地產開發股份有限公司

董事會議事規則修正條文對照表

修正後條文	原條文	說明
<p>第 4 條之 2</p> <p>本公司董事會由董事長召集者，由董事長擔任主席。但每屆第一次董事會，由股東會所得選票代表選舉權最多之董事召集者，會議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。</p> <p><u>依公司法第二百零三條第四項或第二百零三條之一第三項規定董事會由過半數之董事自行召集者，由董事互推一人擔任主席。</u></p> <p>董事長請假或因故不能行使職權時，由董事長指定常務董事一人代理之，董事長未指定代理人者，由董事互推一人代理之。</p>	<p>第 4 條之 2</p> <p>本公司董事會應由董事長召集並擔任主席。但每屆第一次董事會，由股東會所得選票代表選舉權最多之董事召集，會議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。</p> <p>董事長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。</p>	<p>一、第一項酌作文字修正</p> <p>二、配合公司法一百零七年八月一日修正公布第二百零三條第四項規定，每屆第一次董事會得由過半數當選之董事自行召集，及第二百零三條之一第三項規定董事會得由過半數董事自行召集，爰增訂第二項，明定董事會由過半數之董事自行召集時(包括每屆第一次董事會由過半數當選之董事自行召集時)，由董事互推一人擔任主席。</p> <p>三、現行第二項移列第三項。</p>
<p>第 10 條</p> <p>董事對於會議事項，與其自身或其代表之法人有利害關係者，應於當次董事會說明其利害關係之重要內容，如有害於公司利益之虞時，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使其表決權。</p> <p><u>董事之配偶、二親等內血親，或與董事具有控制從屬關係之公司，就前項會議之事項有利害關係者，視為董事就該事項有自身利害關係。</u></p>	<p>第 10 條</p> <p>董事對於會議事項，與其自身或其代表之法人有利害關係者，應於當次董事會說明其利害關係之重要內容，如有害於公司利益之虞時，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使其表決權。</p> <p>董事會之決議，對依前項規定不得行使表決權之董事，依公司法第二百零六條第三項準用第一百八十條第二項規定辦理。</p>	<p>一、配合公司法一百零七年八月一日修正公布第二百零六條第三項，增訂第二項明定董事之配偶、二親等內血親，或與董事具有控制從屬關係之公司，就會議之事項有利害關係者，視為董事就該事項有自身利害關係。</p> <p>二、現行第二項移列第三項，並配合公司法一百零七年八月一日修正公布將第二百零六條</p>

修正後條文	原條文	說明
<p>董事會之決議，對依前二項規定不得行使表決權之董事，依公司法第二百零六條第四項準用第一百八十條第二項規定辦理。</p>		<p>第三項移列第四項，修正援引項次。</p>
<p>第 17 條 本章程訂立於中華民國 92 年 03 月 28 日 第一次修正於中華民國 96 年 06 月 28 日 第二次修正於中華民國 97 年 03 月 20 日 第三次修正於中華民國 101 年 02 月 29 日 第四次修正於中華民國 101 年 12 月 04 日 第五次修正於中華民國 105 年 08 月 10 日 第六次修正於中華民國 106 年 10 月 03 日 第七次修正於中華民國 109 年 03 月 25 日</p>	<p>第 17 條 本章程訂立於中華民國 92 年 03 月 28 日 第一次修正於中華民國 96 年 06 月 28 日 第二次修正於中華民國 97 年 03 月 20 日 第三次修正於中華民國 101 年 02 月 29 日 第四次修正於中華民國 101 年 12 月 04 日 第五次修正於中華民國 105 年 08 月 10 日 第六次修正於中華民國 106 年 10 月 03 日</p>	<p>新增修訂時間</p>

附件四、公司誠信經營守則修正條文對照表

總太地產開發股份有限公司

公司誠信經營守則修正條文對照表

修正後條文	原條文	說明
<p>第二條禁止不誠信行為 公司之董事、經理人、受僱人、受任人或具有實質控制能力者（以下簡稱「實質控制者」），於從事與本公司相關之商業行為之過程中，不得直接或間接提供、承諾、要求或收受任何不正當利益，或做出其他違反誠信、不法或違背受託義務等不誠信行為，以求獲得或維持利益（以下簡稱「不誠信行為」）。</p> <p>(以下略)</p>	<p>第二條禁止不誠信行為 公司之董事、<u>監察人</u>、經理人、受僱人、受任人或具有實質控制能力者（以下簡稱「實質控制者」），於從事與本公司相關之商業行為之過程中，不得直接或間接提供、承諾、要求或收受任何不正當利益，或做出其他違反誠信、不法或違背受託義務等不誠信行為，以求獲得或維持利益（以下簡稱「不誠信行為」）。</p> <p>(以下略)</p>	<p>刪除監察人</p>
<p>第五條政策 本公司應本於廉潔、透明及負責之經營理念，制定以誠信為基礎之政策，<u>經董事會通過</u>，並建立良好之公司治理與風險控管機制，以創造永續發展之經營環境。</p>	<p>第五條政策 本公司應本於廉潔、透明及負責之經營理念，制定以誠信為基礎之政策，並建立良好之公司治理與風險控管機制，以創造永續發展之經營環境。</p>	<p>依據 108 年 5 月 23 日主管機關發佈「上市上櫃公司誠信經營守則」，爰修正條文第五條，規定誠信經營政策經董事會通過。</p>
<p>第七條防範方案之範圍 本公司應建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，<u>以訂定防範方案並定期檢討防範方案之妥適性與有效性</u>。</p> <p>本公司宜參酌國內外通用之標準或指引訂定防範方案至少應涵蓋下列行為之防範措施：</p> <p>(以下略)</p>	<p>第七條防範方案之範圍 本公司訂定防範方案時，應分析營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，<u>並加強相關防範措施</u>。</p> <p>(以下略)</p>	<p>依據 108 年 5 月 23 日主管機關發佈「上市上櫃公司誠信經營守則」，爰修正條文第七條第一項。</p>

修正後條文	原條文	說明
<p>第八條承諾與執行 <u>本公司應要求董事與高階管理階層</u>出具遵循誠信經營政策之聲明，並於僱用條件要求受僱人遵守誠信經營政策。 <u>本公司及其集團企業與組織應於內部規章、年報、公司網站或其他文宣上揭露其誠信經營政策，並適時於產品發表會、法人說明會等對外活動上宣示，使其供應商、客戶或其他業務相關機構與人員均能清楚瞭解其誠信經營理念與規範。以及董事會與高階管理階層積極落實誠信經營政策之承諾，並於內部管理及商業活動中確實執行。</u> <u>本公司針對第一、二項誠信經營政策、聲明、承諾及執行，應製作文件化資訊並妥善保存。</u></p>	<p>第八條承諾與執行 本公司及其集團企業與組織應於其規章及對外文件中明示誠信經營之政策，以及董事會與管理階層積極落實誠信經營政策之承諾，並於內部管理及商業活動中確實執行。</p>	<p>一、增訂第一項及第三項。 二、現行條文修正移列第二項。 三、修正部分文字</p>
<p>第十條禁止行賄及收賄 本公司及其董事、經理人、受僱人、受任人與實質控制者，於執行業務時，不得直接或間接向客戶、代理商、承包商、供應商、公職人員或其他利害關係人提供、承諾、要求或收受任何形式之不正當利益。</p>	<p>第十條禁止行賄及收賄 本公司及其董事、<u>監察人</u>、經理人、受僱人、受任人與實質控制者，於執行業務時，不得直接或間接向客戶、代理商、承包商、供應商、公職人員或其他利害關係人提供、承諾、要求或收受任何形式之不正當利益。</p>	<p>刪除監察人</p>
<p>第十一條禁止提供非法政治獻金 本公司及其董事、經理人、受僱人、受任人與實質控制者，對政黨或參與政治活動之組織或個人直接或間接提供捐獻，應符合政治獻金法及公司內部相關作業程序，不得藉以謀取商業利益或交易優勢。</p>	<p>第十一條禁止提供非法政治獻金 本公司及其董事、<u>監察人</u>、經理人、受僱人、受任人與實質控制者，對政黨或參與政治活動之組織或個人直接或間接提供捐獻，應符合政治獻金法及公司內部相關作業程序，不得藉以謀取商業利益或交易優勢。</p>	<p>刪除監察人</p>

修正後條文	原條文	說明
<p>第十二條禁止不當慈善捐贈或贊助</p> <p>本公司及其董事、經理人、受僱人、受任人與實質控制者，對於慈善捐贈或贊助，應符合相關法令及內部作業程序，不得為變相行賄。</p>	<p>第十二條禁止不當慈善捐贈或贊助</p> <p>本公司及其董事、<u>監察人</u>、經理人、受僱人、受任人與實質控制者，對於慈善捐贈或贊助，應符合相關法令及內部作業程序，不得為變相行賄。</p>	刪除監察人
<p>第十三條禁止不合理<u>禮物</u>、款待或其他不正當利益</p> <p>本公司及其董事、經理人、受僱人、受任人與實質控制者，不得直接或間接提供或接受任何不合理禮物、款待或其他不正當利益，藉以建立商業關係或影響商業交易行為。</p>	<p>第十三條禁止不合理<u>饋贈</u>、款待或其他不正當利益</p> <p>本公司及其董事、<u>監察人</u>、經理人、受僱人、受任人與實質控制者，不得直接或間接提供或接受任何不合理禮物、款待或其他不正當利益，藉以建立商業關係或影響商業交易行為。</p>	刪除監察人
<p>第十四條禁止侵害智慧財產權</p> <p>本公司及其董事、經理人、受僱人、受任人與實質控制者，應遵守智慧財產相關法規、公司內部作業程序及契約規定；未經智慧財產權所有人同意，不得使用、洩漏、處分、燬損或有其他侵害智慧財產權之行為。</p>	<p>第十四條禁止侵害智慧財產權</p> <p>本公司及其董事、<u>監察人</u>、經理人、受僱人、受任人與實質控制者，應遵守智慧財產相關法規、公司內部作業程序及契約規定；未經智慧財產權所有人同意，不得使用、洩漏、處分、燬損或有其他侵害智慧財產權之行為。</p>	刪除監察人
<p>第十五條禁止從事不公平競爭行為</p> <p>本公司<u>從事營業活動</u>，應依<u>公平交易法</u>及<u>相關競爭法規</u>，不得固定價格、操縱投標、限制產量與配額，或以分配顧客、供應商、營運區域或商業種類等方式，分享或分割市場。</p>	<p>第十五條禁止從事不公平競爭之行為</p> <p>本公司應依<u>相關競爭法規</u><u>從事營業活動</u>，不得固定價格、操縱投標、限制產量與配額，或以分配顧客、供應商、營運區域或商業種類等方式，分享或分割市場。</p>	修正部分文字
<p>第十六防範產品或服務損害利害關係人</p> <p>本公司及其董事、經理人、受僱人、受任人與實質控制者，於產品與服務之研發、採購、</p>	<p>第十六防範產品或服務損害利害關係人</p> <p>本公司及其董事、<u>監察人</u>、經理人、受僱人、受任人與實質控制者，於產品與服務之研</p>	一、刪除監察人 二、修正部分文字

修正後條文	原條文	說明
<p>製造、提供或銷售過程，應遵循相關法規與國際準則，確保產品及服務之資訊透明性及安全性，制定且公開其消費者或其他利害關係人權益保護政策，並落實於營運活動，以防止產品或服務直接或間接損害消費者或其他利害關係人之權益、健康與安全。<u>經媒體報導</u>有事實足認其商品、服務有危害消費者或其他利害關係人安全與健康之虞時，原則上應即回收該批產品或停止其服務，<u>並調查事實是否屬實，及提出檢討改善計畫。</u></p>	<p>發、採購、製造、提供或銷售過程，應遵循相關法規與國際準則，確保產品及服務之資訊透明性及安全性，制定且公開其消費者或其他利害關係人權益保護政策，並落實於營運活動，以防止產品或服務直接或間接損害消費者或其他利害關係人之權益、健康與安全。有事實足認其商品、服務有危害消費者或其他利害關係人安全與健康之虞時，原則上應即回收該批產品或停止其服務。</p>	
<p>第十七條組織與責任 本公司之董事、經理人、受僱人、受任人及實質控制者應盡善良管理人之注意義務，督促公司防止不誠信行為，並隨時檢討其實施成效及持續改進，確保誠信經營政策之落實。 本公司為健全誠信經營之管理，<u>指定行政服務部為專責單位</u>，隸屬於董事會，<u>並配置充足之資源及適任之人員</u>，負責誠信經營政策與防範方案之制定及監督執行，主要掌理下列事項，定期(至少一年一次)向董事會報告： 一、協助將誠信與道德價值融入公司經營策略，並配合法令制度訂定確保誠信經營之相關防弊措施。 二、<u>定期分析及評估營業範圍內不誠信行為風險</u>，並據以訂定防範不誠信行為方案，及於各方案內訂定工作業務相關</p>	<p>第十七條組織與責任 本公司之董事、<u>監察人</u>、經理人、受僱人、受任人及實質控制者應盡善良管理人之注意義務，督促公司防止不誠信行為，並隨時檢討其實施成效及持續改進，確保誠信經營政策之落實。 本公司為健全誠信經營之管理，<u>應設置隸屬於董事會之專責單位</u>，負責誠信經營政策與防範方案之制定及監督執行，主要掌理下列事項，<u>並定期</u>向董事會報告： 一、協助將誠信與道德價值融入公司經營策略，並配合法令制度訂定確保誠信經營之相關防弊措施。 二、訂定防範不誠信行為方案，<u>並於各方案內訂定工作業務相關標準作業程序及行為指南。</u> (第三~六款略)</p>	<p>一、依據 108 年 5 月 23 日主管機關發佈「上市上櫃公司誠信經營守則」，反賄賂專責單位向董事會報告之頻率至少每年進行一次之內容，爰修正第十七條第二項。 二、配合第七條第一項修正，增訂第十七條第二項第二款有關誠信經營專責單位主要掌理之事項包括定期分析及評估營業範圍內不誠信行為風險，並配合調整相關文字。 三、刪除監察人。 四、指定行政服務部為誠信經營專責單位。 五、配合「上市上櫃公司誠信經營守則」第八條規定，爰增訂第七款規定。</p>

修正後條文	原條文	說明
<p>標準作業程序及行為指南。 (第三~六款略)</p> <p><u>七、製作及妥善保存誠信經營政策及其遵循聲明、落實承諾暨執行情形等相關文件化資訊。</u></p>		
<p>第十八條業務執行之法令遵循</p> <p>本公司之董事、經理人、受僱人、受任人與實質控制者於執行業務時，應遵守法令規定及防範方案。</p>	<p>第十八條業務執行之法令遵循</p> <p>本公司之董事、<u>監察人</u>、經理人、受僱人、受任人與實質控制者於執行業務時，應遵守法令規定及防範方案。</p>	刪除監察人。
<p>第十九條利益迴避</p> <p>本公司應制定防止利益衝突之政策，據以鑑別、監督並管理利益衝突所可能導致不誠信行為之風險，並提供適當管道供董事、經理人及其他出席或列席董事會之利害關係人主動說明其與公司有無潛在之利益衝突。</p> <p>本公司董事、經理人及其他出席或列席董事會之利害關係人對董事會會議事項，與其自身或其代表之法人有利害關係者，應於當次董事會說明其利害關係之重要內容，如有害於公司利益之虞時，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使其表決權。董事間亦應自律，不得當相互支援。<u>董事之配偶、二親等內血親，或與董事具有控制從屬關係之公司，就前項會議之事項有利害關係者，視為董事就該事項有自身利害關係。</u></p> <p>本公司董事、經理人、受僱人、受任人與實質控制者不得</p>	<p>第十九條利益迴避</p> <p>本公司應制定防止利益衝突之政策，據以鑑別、監督並管理利益衝突所可能導致不誠信行為之風險，並提供適當管道供董事、<u>監察人</u>、經理人及其他出席或列席董事會之利害關係人主動說明其與公司有無潛在之利益衝突。</p> <p>本公司董事、<u>監察人</u>、經理人及其他出席或列席董事會之利害關係人對董事會<u>所列議案</u>，與其自身或其代表之法人有利害關係者，應於當次董事會說明其利害關係之重要內容，如有害於公司利益之虞時，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使其表決權。董事間亦應自律，不得當相互支援。</p> <p>本公司董事、<u>監察人</u>、經理人、受僱人、受任人與實質控制者不得藉其在公司擔任之職位或影響力，使其自身、配偶、父母、子女或任何他人獲得不正當利益。</p>	<p>一、刪除監察人</p> <p>二、配合公開發行公司董事會議事辦法第十六條第一項，酌修本條第二項文字。</p> <p>三、配合公司法第二百零六條第三項，增訂本條第三項。</p> <p>四、三現行第三項移列第四項，並修正內文。</p> <p>五、新增第五項。</p>

修正後條文	原條文	說明
<p>藉其在公司擔任之職位或影響力，使其自身、配偶、父母、子女或任何他人獲得不正當利益。</p> <p>本公司人員不得將公司資源使用於公司以外之商業活動，且不得因參與公司以外之商業活動而影響其工作表現。</p>		
<p>第二十條會計與內部控制 本公司應就具較高不誠信行為風險之營業活動，建立有效之會計制度及內部控制制度，不得有外帳或保留秘密帳戶，並應隨時檢討，俾確保該制度之設計及執行持續有效。本公司內部稽核單位應依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，內容包括稽核對象、範圍、項目、頻率等，並據以查核防範方案遵循情形，且得委任會計師執行查核，必要時，得委請專業人士協助。</p> <p>前項查核結果應通報高階管理階層及誠信經營專責單位，並作成稽核報告提報董事會。</p>	<p>第二十條會計與內部控制 本公司應就具較高不誠信行為風險之營業活動，建立有效之會計制度及內部控制制度，不得有外帳或保留秘密帳戶，並應隨時檢討，俾確保該制度之設計及執行持續有效。本公司內部稽核單位應定期查核前項制度遵循情形，並作成稽核報告提報董事會，且得委任會計師執行查核，必要時，得委請專業人士協助。</p>	<p>一、依據 108 年 5 月 23 日主管機關發佈「上市上櫃公司誠信經營守則」，修正第二十條第二項部分內容。</p> <p>二、增訂本條文第三項，確保將稽核結果通報相關反賄賂管理系統人員、高階管理人員、通報董事會。</p>
<p>第二十三條檢舉制度 本公司應訂定具體檢舉制度，並應確實執行，其內容至少應涵蓋下列事項： 一、建立並公告內部獨立檢舉信箱、專線或委託其他外部獨立機構提供檢舉信箱、專線，供公司內部及外部人員使用。 二、指派檢舉受理專責人員或單位，檢舉情事涉及董事或高階管理階層，應呈報至獨立董事，並訂定檢舉事項之類別及</p>	<p>第二十三條檢舉制度 本公司應訂定具體檢舉制度，並應確實執行，其內容至少應涵蓋下列事項： 一、建立並公告內部獨立檢舉信箱、專線或委託其他外部獨立機構提供檢舉信箱、專線，供公司內部及外部人員使用。 二、指派檢舉受理專責人員或單位，檢舉情事涉及董事或高階主管，應呈報至獨立董事或監察人，並訂定檢舉事項之類</p>	<p>一、增訂本條第一項第三款，現行第一項第三至六款移列第四至七款。</p> <p>二、為統一用語，本條第一項第二款酌為文字修正。</p> <p>三、允許匿名舉報，修正本條第一項第五款。</p> <p>四、刪除監察人。</p>

修正後條文	原條文	說明
<p>其所屬之調查標準作業程序。 <u>三、訂定檢舉案件調查完成後，依照情節輕重所應採取之後續措施，必要時應向主管機關報告或移送司法機關偵辦。</u> <u>四、檢舉案件受理、調查過程、調查結果及相關文件製作之紀錄與保存。</u> <u>五、檢舉人身分及檢舉內容之保密，並允許匿名檢舉。</u> <u>六、保護檢舉人不因檢舉情事而遭不當處置之措施。</u> <u>七、檢舉人獎勵措施。</u> 本公司受理檢舉專責人員或單位，如經調查發現重大違規情事或公司有受重大損害之虞時，應立即作成報告，以書面通知獨立董事。</p>	<p>別及其所屬之調查標準作業程序。 <u>三、檢舉案件受理、調查過程、調查結果及相關文件製作之紀錄與保存。</u> <u>四、檢舉人身分及檢舉內容之保密。</u> <u>五、保護檢舉人不因檢舉情事而遭不當處置之措施。</u> <u>六、檢舉人獎勵措施。</u> 本公司受理檢舉專責人員或單位，如經調查發現重大違規情事或公司有受重大損害之虞時，應立即作成報告，以書面通知獨立董事或監察人。</p>	
<p><u>第二十六條誠信經營政策與措施之檢討修正</u> 本公司應隨時注意國內外誠信經營相關規範之發展，並鼓勵董事、經理人及受僱人提出建議，據以檢討改進公司訂定之誠信經營政策及推動之措施，以提昇公司誠信經營之落實成效。</p>	<p><u>第二十六條誠信經營政策與措施之檢討修正</u> 本公司應隨時注意國內外誠信經營相關規範之發展，並鼓勵董事、<u>監察人</u>、經理人及受僱人提出建議，據以檢討改進公司訂定之誠信經營政策及推動之措施，以提昇公司誠信經營之落實成效。</p>	刪除監察人
<p><u>第二十七條禁止內線交易及保密協定</u> <u>本公司人員應遵守證券交易法之規定，不得利用所知悉之未公開資訊從事內線交易，亦不得洩露予他人，以防止他人利用該未公開資訊從事內線交易。</u> <u>參與本公司合併、分割、收購及股份受讓、重要備忘錄、策略聯盟、其他業務合作計畫或重要契約之其他機構或人</u></p>		本條新增

修正後條文	原條文	說明
<p><u>員，應與本公司簽署保密協定，承諾不洩露其所知悉之本公司商業機密或其他重大資訊予他人，且非經本公司同意不得使用該資訊。</u></p>		
<p>第二十八條實施 本守則於中華民國100年12月30日經董事會通過後實施，並送各監察人及提報股東會，修正時亦同。 本公司依前項規定將誠信經營守則提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，並將其反對或保留之意見，於董事會議事錄載明；如獨立董事不能親自出席董事會表達反對或保留意見者，除有正當理由外，應事先出具書面意見，並載明於董事會議事錄。 本公司設置審計委員會者，本守則對於監察人之規定，於審計委員會準用之。</p>	<p>第二十七條實施 本守則於中華民國100年12月30日經董事會通過後實施，並送各監察人及提報股東會，修正時亦同。 本公司依前項規定將誠信經營守則提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，於董事會議事錄載明；如獨立董事不能親自出席董事會表達反對或保留意見者，除有正當理由外，應事先出具書面意見，並載明於董事會議事錄。 本公司如已設置審計委員會者，本守則對於監察人之規定，於審計委員會準用之。</p>	<p>一、條次修正 二、本公司已設置審計委員會，爰刪除本條第三項部分文字。</p>
<p>第二十九條制訂及修正日期 本守則訂於民國100年12月30日，經第八屆第17次董事會通過後施行。第一次修正於民國104年3月25日。 <u>第二次修正於民國108年11月11日。</u> <u>第三次修正於民國109年3月25日</u></p>	<p>第二十八條制訂及修正日期 本守則訂於民國100年12月30日，經第八屆第17次董事會通過後施行。 第一次修正於民國104年3月25日。</p>	<p>一、條次修正 二、新增修訂日</p>



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 108 年及 107 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 108 年及 107 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 108 年及 107 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 108 年及 107 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 108 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 108 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 108 年 12 月 31 日存貨－建設業餘額為 12,384,380 仟元，佔總資產 87%。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、五及九。

本會計師對於上述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歸屬到建案。
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資料，確認相關程序已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 108 及 107 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 108 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 顏 曉 芳



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 092012378 號



會計師 蔣 淑 菁



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 9 年 3 月 2 5 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 108 年及 107 年 12 月 31 日



單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	108年12月31日			107年12月31日		
		金 額	%	金 額	%	金 額	%
	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$ 629,509	4	\$ 1,451,408	15		
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註四及七)	123,381	1	23	-		
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流動(附註六及三十)	530,195	4	458,636	5		
1140	合約資產—流動(附註四、二二及二九)	2,860	-	-	-		
1172	應收票據及帳款(附註四、八、二二及二九)	907	-	3,429	-		
1200	其他應收款(附註四及二四)	552	-	1,934	-		
1320	存貨—建設業(附註四、五、九、二九及三十)	12,384,380	87	7,201,287	75		
1470	其他流動資產(附註十五及十六)	131,316	1	129,502	1		
1480	取得合約之增額成本—流動(附註四及二二)	13,431	-	43,771	-		
11XX	流動資產總計	<u>13,816,531</u>	<u>97</u>	<u>9,289,990</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)	18,845	-	19,550	-		
1550	採用權益法之投資(附註四及十一)	25,435	-	19,711	-		
1600	不動產、廠房及設備(附註四及十二)	141,466	1	148,324	2		
1755	使用權資產(附註四及十三)	174,758	2	-	-		
1780	無形資產(附註四及十四)	18,515	-	18,223	-		
1840	遞延所得稅資產(附註四及二四)	3,395	-	4,555	-		
1985	長期預付租金(附註十五)	-	-	148,916	2		
1990	其他非流動資產(附註四、十六及十九)	6,208	-	14,593	-		
15XX	非流動資產總計	<u>388,622</u>	<u>3</u>	<u>373,872</u>	<u>4</u>		
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 14,205,153</u>	<u>100</u>	<u>\$ 9,663,862</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)	\$ 7,264,270	51	\$ 3,270,450	34		
2130	合約負債—流動(附註四、二二、二九及三一)	1,573,114	11	1,201,300	12		
2150	應付票據	48,747	-	124,349	1		
2170	應付帳款	224,589	2	217,777	2		
2219	其他應付款(附註十八)	170,189	1	140,918	2		
2230	本期所得稅負債(附註四及二四)	11,789	-	50,386	1		
2280	租賃負債—流動(附註四及十三)	1,680	-	-	-		
2399	其他流動負債(附註十八)	55,143	1	7,343	-		
21XX	流動負債總計	<u>9,349,521</u>	<u>66</u>	<u>5,012,523</u>	<u>52</u>		
	非流動負債						
2570	遞延所得稅負債(附註四及二四)	-	-	2,775	-		
2580	租賃負債—非流動(附註四及十三)	24,373	-	-	-		
2645	存入保證金	26,000	-	6,000	-		
25XX	非流動負債總計	<u>50,373</u>	<u>-</u>	<u>8,775</u>	<u>-</u>		
2XXX	負債總計	<u>9,399,894</u>	<u>66</u>	<u>5,021,298</u>	<u>52</u>		
	歸屬於本公司業主之權益						
	股本						
3110	普通股股本	2,092,877	15	2,085,205	22		
3200	資本公積	814,043	6	812,764	8		
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	491,894	3	458,543	5		
3350	未分配盈餘	1,406,445	10	1,282,252	13		
3400	其他權益	-	-	3,800	-		
3XXX	權益總計	<u>4,805,259</u>	<u>34</u>	<u>4,642,564</u>	<u>48</u>		
	負債及權益總計	<u>\$ 14,205,153</u>	<u>100</u>	<u>\$ 9,663,862</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及子公司

合併綜合損益表

民國 108 年及 107 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		108年度		107年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註二二及二九）	\$ 3,742,423	100	\$ 2,661,309	100
5000	營業成本（附註二三）	3,004,836	80	2,006,309	75
5900	營業毛利	737,587	20	655,000	25
	營業費用（附註二二、二三及二九）				
6100	推銷費用	177,740	5	210,484	8
6200	管理費用	71,604	2	66,893	3
6000	營業費用合計	249,344	7	277,377	11
6900	營業淨利	488,243	13	377,623	14
	營業外收入及支出				
7100	利息收入	7,780	-	7,349	-
7130	股利收入	1	-	17,064	1
7190	其他收入（附註十九）	12,923	1	6,072	-
7210	處分不動產、廠房及設備 利益（損失）（附註四）	413	-	(173)	-
7225	處分投資利益	3,801	-	-	-
7230	外幣兌換利益（損失）（附註四）	(1,517)	-	6,834	-
7235	透過損益按公允價值衡 量之金融資產利益（損 失）（附註四）	2,918	-	(8,144)	-
7510	利息費用	(558)	-	(9)	-
7590	什項支出	(4,236)	-	(100)	-
7770	採用權益法認列之關聯 企業損失之份額（附註 四）	(1,776)	-	(289)	-
7000	營業外收入及支出 合計	19,749	1	28,604	1

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		108年度		107年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利	\$ 507,992	14	\$ 406,227	15
7950	所得稅費用 (附註四及二四)	36,625	1	72,722	2
8200	本年度淨利	471,367	13	333,505	13
	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	-
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅(附 註二四)	-	-	(14)	-
		-	-	161	-
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	-
8300	本年度其他綜合損 益 (稅後淨額)	-	-	1,086	-
8500	本年度綜合損益總額	\$ 471,367	13	\$ 334,591	13
	每股盈餘 (附註二五)				
9750	基 本	\$ 2.25		\$ 1.46	
9850	稀 釋	\$ 2.23		\$ 1.45	

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 108 年及 107 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) 法 定 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘	其 他 權 益 項 目 (附 註 四)		權 益 總 計
							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	107 年 1 月 1 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 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
	107 年 度 盈 餘 指 撥 及 分 配								
B1	法 定 盈 餘 公 積	-	-	-	33,351	(33,351)	-	-	-
B5	普 通 股 現 金 股 利	-	-	-	-	(313,823)	-	-	(313,823)
M3	處 分 子 公 司	-	-	-	-	-	(3,800)	-	(3,800)
D1	108 年 度 淨 利	-	-	-	-	471,367	-	-	471,367
D3	108 年 度 其 他 綜 合 損 益	-	-	-	-	-	-	-	-
D5	108 年 度 綜 合 損 益 總 額	-	-	-	-	471,367	-	-	471,367
N1	本 公 司 發 行 員 工 認 股 權	7,672	-	1,279	-	-	-	-	8,951
Z1	108 年 12 月 31 日 餘 額	\$ 2,092,877	\$ -	\$ 814,043	\$ 491,894	\$ 1,406,445	\$ -	\$ -	\$ 4,805,259

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 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		108年度	107年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 507,992	\$ 406,227
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	11,014	7,144
A20200	攤銷費用	294	497
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資 產之淨損失(利益)	(2,918)	8,144
A20900	利息費用	558	9
A21200	利息收入	(7,780)	(7,349)
A21300	股利收入	(1)	(17,064)
A21900	員工認股權酬勞成本	2,627	727
A22300	採用權益法認列之關聯企業損失 之份額	1,776	289
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備損 失(利益)	(413)	173
A23100	處分投資利益	(3,801)	-
A29900	長期預付租金攤銷	-	2,271
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31125	合約資產	(2,860)	12,834
A31150	應收票據及帳款	2,522	(3,425)
A31180	其他應收款	(436)	189
A31200	存 貨	(5,091,897)	163,179
A31240	其他流動資產	(4,084)	(60,475)
A31270	取得合約之增額成本—流動	30,340	39,927
A31990	應收租賃款	-	50,010
A32125	合約負債	371,814	252,672
A32130	應付票據	(75,602)	102,053
A32150	應付帳款	6,812	31,229
A32180	其他應付款	29,439	(6,572)
A32230	其他流動負債	47,800	(35,030)
A33000	營運產生之現金流入(出)	(4,176,804)	947,659
A33100	收取之利息	8,422	5,596
A33300	支付之利息	(91,922)	(69,346)
A33500	支付之所得稅	(75,661)	(98,939)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	(4,335,965)	784,970

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		108年度	107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	(\$ 71,559)	(\$ 334,608)
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(510,209)	(709,122)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	390,474	1,720,228
B01800	取得採用權益法之長期股權投資	(7,500)	(20,000)
B02700	購置不動產、廠房及設備	(240)	(4,927)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	952	-
B03700	存出保證金減少(增加)	2,035	(1,988)
B04500	取得無形資產	(546)	(63)
B06700	其他非流動資產減少	6,350	8
B07600	收取之股利	<u>1</u>	<u>17,064</u>
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>(190,242)</u>	<u>666,592</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加(減少)	3,993,820	(783,410)
C03000	存入保證金增加	20,000	5,700
C04020	租賃負債本金償還	(2,013)	-
C04500	發放現金股利	(313,823)	(463,379)
C04700	現金減資	-	(231,690)
C04800	員工執行認股權	<u>6,324</u>	<u>1,942</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>3,704,308</u>	<u>(1,470,837)</u>
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>-</u>	<u>(237)</u>
EEEE	現金及約當現金淨減少	(821,899)	(19,512)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>1,451,408</u>	<u>1,470,920</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 629,509</u>	<u>\$ 1,451,408</u>

後附之附註係本合併財務報表之一部分

董事長：翁毓羚



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



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 108 年及 107 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 108 年及 107 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 108 年及 107 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 108 年及 107 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 108 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 108 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 108 年 12 月 31 日存貨－建設業餘額為 11,718,232 仟元，佔總資產 86%。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、五及八。

本會計師對於上述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歸屬到建案。
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資料，確認相關程序已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有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 108 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 顏 曉 芳



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1010028123 號



會計師 蔣 淑 菁



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 9 年 3 月 2 5 日

總太地產開發股份有限公司

個體資產負債表

民國 108 年及 107 年 12 月 31 日



單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	108年12月31日		107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)	\$ 451,661	3	\$ 1,133,624	12
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動 (附註四及七)	13,335	-	-	-
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產－流動 (附註四、六及二七)	482,044	4	394,489	4
1200	其他應收款 (附註四)	442	-	6,041	-
1320	存貨－建設業 (附註四、五、八、二六及二七)	11,718,232	86	6,689,300	73
1470	其他流動資產 (附註十三)	88,899	1	105,854	1
1480	取得合約之增額成本－流動 (附註四及十九)	13,431	-	43,771	1
11XX	流動資產總計	<u>12,768,044</u>	<u>94</u>	<u>8,373,079</u>	<u>91</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)	11,300	-	11,600	-
1550	採用權益法之投資 (附註四及九)	654,797	5	654,412	7
1600	不動產、廠房及設備 (附註四及十)	140,499	1	145,889	2
1755	使用權資產 (附註四及十一)	2,250	-	-	-
1780	無形資產	661	-	369	-
1840	遞延所得稅資產 (附註四及二一)	1,452	-	2,962	-
1990	其他非流動資產 (附註四、十三及十六)	6,208	-	14,557	-
15XX	非流動資產總計	<u>817,167</u>	<u>6</u>	<u>829,789</u>	<u>9</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 13,585,211</u>	<u>100</u>	<u>\$ 9,202,868</u>	<u>100</u>
	負 債 及 權 益				
	流動負債				
2102	短期銀行借款 (附註十四及二七)	\$ 6,813,370	50	\$ 2,862,950	31
2130	合約負債－流動 (附註四、十九、二六及二八)	1,551,872	12	1,193,593	13
2150	應付票據	46,006	-	118,927	1
2170	應付帳款－非關係人	180,066	2	147,823	2
2180	應付帳款－關係人 (附註二六)	7,384	-	85,023	1
2219	其他應付款 (附註十五)	115,473	1	92,877	1
2230	本期所得稅負債 (附註四及二一)	9,768	-	44,460	1
2280	租賃負債－流動 (附註四及十一)	1,503	-	-	-
2399	其他流動負債 (附註十五)	53,738	-	5,917	-
21XX	流動負債總計	<u>8,779,180</u>	<u>65</u>	<u>4,551,570</u>	<u>50</u>
	非流動負債				
2570	遞延所得稅負債 (附註四及二一)	-	-	2,734	-
2580	租賃負債－非流動 (附註四及十一)	772	-	-	-
2645	存入保證金	-	-	6,000	-
25XX	非流動負債總計	<u>772</u>	<u>-</u>	<u>8,734</u>	<u>-</u>
2XXX	負債總計	<u>8,779,952</u>	<u>65</u>	<u>4,560,304</u>	<u>50</u>
	權 益				
	股 本				
3110	普通股股本	2,092,877	15	2,085,205	22
3200	資本公積	814,043	6	812,764	9
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	491,894	4	458,543	5
3350	未分配盈餘	1,406,445	10	1,282,252	14
3400	其他權益	-	-	3,800	-
3XXX	權益總計	<u>4,805,259</u>	<u>35</u>	<u>4,642,564</u>	<u>50</u>
	負 債 及 權 益 總 計	<u>\$ 13,585,211</u>	<u>100</u>	<u>\$ 9,202,868</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

個體綜合損益表

民國 108 年及 107 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		108年度		107年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四、十九及二六）	\$ 3,690,892	100	\$ 2,611,266	100
5000	營業成本（附註二十及二六）	2,974,608	81	2,006,018	77
5900	營業毛利	716,284	19	605,248	23
	營業費用（附註十九、二十及二六）				
6100	推銷費用	175,108	5	210,078	8
6200	管理費用	60,830	1	53,835	2
6000	營業費用合計	235,938	6	263,913	10
6900	營業淨利	480,346	13	341,335	13
	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）	7,322	1	38,467	2
7100	利息收入	5,324	-	5,319	-
7190	其他收入（附註十六）	5,979	-	5,967	-
7225	處分投資利益	3,801	-	-	-
7230	外幣兌換利益（附註四）	402	-	4,419	-
7235	透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益（附註四）	2,896	-	3,790	-
7510	利息費用	(69)	-	(9)	-
7590	什項支出	(4,236)	-	(1)	-
7610	處分不動產、廠房及設備損失（附註四）	-	-	(173)	-
7000	營業外收入及支出合計	21,419	1	57,779	2

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		108年度		107年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利	\$ 501,765	14	\$ 399,114	15
7950	所得稅費用 (附註四及二一)	30,398	1	65,609	2
8200	本年度淨利	471,367	13	333,505	13
	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 六)	-	-	175	-
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅(附 註二一)	-	-	(14)	-
		-	-	161	-
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	-
8300	本年度其他綜合損 益 (稅後淨額)	-	-	1,086	-
8500	本年度綜合損益總額	\$ 471,367	13	\$ 334,591	13
	每股盈餘 (附註二二)				
9750	基 本	\$ 2.25		\$ 1.46	
9850	稀 釋	\$ 2.23		\$ 1.45	

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 108 年及 107 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 十 八)	預 收 股 本 (附 註 十 八)	資 本 公 積 (附 註 四 及 十 八)	保 留 盈 餘 (附 註 十 八)		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 兒 換 差 額	備 供 出 售 金 融 資 產 未 實 現 損 益	
A1	107 年 1 月 1 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 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
	107 年 度 盈 餘 指 撥 及 分 配								
B1	法 定 盈 餘 公 積	-	-	-	33,351	(33,351)	-	-	-
B5	普 通 股 現 金 股 利	-	-	-	-	(313,823)	-	-	(313,823)
M3	處 分 子 公 司	-	-	-	-	-	(3,800)	-	(3,800)
D1	108 年 度 淨 利	-	-	-	-	471,367	-	-	471,367
D3	108 年 度 其 他 綜 合 損 益	-	-	-	-	-	-	-	-
D5	108 年 度 綜 合 損 益 總 額	-	-	-	-	471,367	-	-	471,367
N1	本 公 司 發 行 員 工 認 股 權	7,672	-	1,279	-	-	-	-	8,951
Z1	108 年 12 月 31 日 餘 額	\$ 2,092,877	\$ -	\$ 814,043	\$ 491,894	\$ 1,406,445	\$ -	\$ -	\$ 4,805,259

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

個體現金流量表

民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		108年度	107年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 501,765	\$ 399,114
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	7,426	5,542
A20200	攤銷費用	294	497
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資 產之淨利益	(2,896)	(3,790)
A20900	利息費用	69	9
A21200	利息收入	(5,324)	(5,319)
A21900	員工認股權酬勞成本	1,821	464
A22400	採用權益法認列之關聯企業利益 之份額	(7,322)	(38,467)
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備 損失	-	173
A23100	處分投資利益	(3,801)	-
A22900	處分地上權利益	-	(414)
A29900	長期預付租金攤銷	-	2,080
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收票據及帳款	-	4
A31180	其他應收款	5,599	(5,856)
A31200	存 貨	(4,946,753)	689,015
A31240	其他流動資產	16,955	(53,587)
A31270	取得合約之增額成本—流動	30,340	39,927
A31990	應收租賃款	-	50,010
A32125	合約負債	358,279	253,194
A32130	應付票據	(72,921)	101,884
A32150	應付帳款	(45,396)	60,017
A32180	其他應付款	22,132	(30,820)
A32230	其他流動負債	47,821	(35,562)
A33000	營運產生之現金流入(出)	(4,091,912)	1,428,115
A33100	收取之利息	5,324	4,119
A33300	支付之利息	(81,784)	(65,708)
A33500	支付之所得稅	(66,314)	(96,241)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	(4,234,686)	1,270,285

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		108年度	107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	(\$ 87,555)	(\$ 273,361)
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(300,209)	(709,100)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	290,070	1,595,514
B01800	取得採用權益法之長期股權投資	(20,000)	(412,000)
B02400	採用權益法之被投資公司清算或減資退回股款	55	55,421
B02700	購置不動產、廠房及設備	(211)	(4,877)
B03700	存出保證金減少(增加)	2,000	(1,998)
B04500	取得無形資產	(546)	(63)
B06800	其他非流動資產減少	6,349	9
B07400	處分地上權價款	-	160,381
B07600	收取之股利	27,689	26,248
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>(82,358)</u>	<u>436,174</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加(減少)	3,950,420	(1,190,910)
C03000	存入保證金增加(減少)	(6,000)	5,700
C04020	租賃負債本金償還	(1,840)	-
C04500	發放現金股利	(313,823)	(463,379)
C04700	現金減資	-	(231,690)
C04800	員工執行認股權	6,324	1,942
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>3,635,081</u>	<u>(1,878,337)</u>
EEEE	現金及約當現金淨減少	(681,963)	(171,878)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>1,133,624</u>	<u>1,305,502</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 451,661</u>	<u>\$ 1,133,624</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



附件七、108 年度盈餘分配表

總太地產開發股份有限公司

民國 108 年盈餘分配表



單位:新台幣元

項 目	金 額
期初未分配盈餘	935,078,284
加：一〇八年稅後盈餘	471,367,219
減：提列 10%法定盈餘公積	(47,136,722)
(提列)迴轉特別盈餘公積	-
本期可供分配盈餘	1,359,308,781
分配項目	
股東紅利(現金股利每股 3 元)	(627,863,124)
期末未分配盈餘	731,445,657

董事長：翁毓羚



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



附件八、股東會議事規則修正條文對照表

總太地產開發股份有限公司

股東會議事規則修正條文對照表

修正後條文	原條文	說明
<p>第二條 第一~三項略。</p> <p><u>選任或解任董事、變更章程、減資、申請停止公開發行、董事競業許可、盈餘轉增資、公積轉增資、公司解散、合併、分割或第 185 條第一項各款之事項，應在召集事由中列舉並說明其主要內容，不得以臨時動議提出；其主要內容得置於證券主管機關或公司指定之網站，並應將其網址載明於通知。</u></p> <p><u>股東會召集事由已載明全面改選董事並載明就任日期，該次股東會改選完成後，同次會議不得再以臨時動議或其他方式變更其就任日期。</u></p> <p>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，以一項為限，提案超過一項者，均不列入議案。<u>但股東提案係為敦促公司增進公共利益或善盡社會責任之建議，董事會仍得列入議案。</u>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。</p> <p>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、<u>書面或電子受理方式、受理處所及受理期間；其受理期間不得少於十日。</u></p> <p>股東所提議案以三百字為限，</p>	<p>第二條 第一~三項略。</p> <p>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、<u>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。</u></p> <p>持有已發行股份總數百分之一以上股份之股東，得<u>以書面</u>向本公司提出股東常會議案。<u>但</u>以一項為限，提案超過一項者，均不列入議案。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>股東所提議案以三百字為限，</p>	<p>配合公司法第一百七十二條第五項修正，修正本條文第四項。</p> <p>配合 107 年 8 月 6 日經商字第 10702417500 號函，增訂本條第五項。</p> <p>項次修正為第六項，並配合新修正公司法第一百七十二條之一第一項及增訂第五項，修正相關文字。</p> <p>項次修正為第七項，並配合公司法第一百七十二條之一第二項修正。</p> <p>項次修正為第八項。</p>

修正後條文	原條文	說明
<p>超過三百字者，該提案不予列入議案；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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>項次修正為第九項。</p>
<p>第十條</p> <p>股東會如由董事會召集者，其議程由董事會訂定之，<u>相關議案(包括臨時動議及原議案修正)均應採逐案票決</u>，會議應依排定之議程進行，非經股東會決議不得變更之。</p> <p>第二至三項略。</p> <p>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，<u>並安排適足之投票時間</u>。</p>	<p>第十條</p> <p>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。</p> <p>第二至三項略</p> <p>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。</p>	<p>配合 107 年起上市上櫃公司全面採行電子投票，並落實逐案票決精神，修正第一項。</p> <p>為免股東會召集權人過度限縮股東投票時間，致股東因來不及投票而影響股東行使投票權利，修正第四項。</p>
<p>第十三條</p> <p>第一項略。</p> <p>本公司召開股東會時，<u>應採行以電子方式並得採行以書面</u>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，故本公司宜避免提出臨時動議及原議案之修正。</p> <p>(以下略)</p>	<p>第十三條</p> <p>第一項略。</p> <p>本公司召開股東會時，<u>得採行以書面或電子方式</u>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。</p> <p>以下略</p>	<p>配合 107 年起上市上櫃公司全面採行電子投票，修正第二項。</p>

修正後條文	原條文	說明
<p>第十四條之一 第一、二項略。</p> <p>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<u>表決結果（包含統計之權數）</u>記載之，<u>有選舉董事時，應揭露每位候選人之得票權數</u>。在本公司存續期間，應永久保存。</p>	<p>第十四條之一 第一、二項略。</p> <p>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。</p>	<p>為落實逐案票決精神修正第三項。</p>