

總太地產開發股份有限公司

一一〇年股東常會議事錄



開會時間：中華民國一一〇年七月三十日(星期五)上午9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116,193,583股，占本公司有表決權股份210,790,708股之55.12%。
出席董事：翁毓羚、吳祚榮、吳舜文、陳巍中
出席獨立董事：曹永仁、李明海
列席人員：勤業眾信聯合會計師事務所 吳麗冬會計師、詹明潔律師
主席：翁董事長 毓羚 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

(一)、民國109年度營業報告，敬請鑒察。

說明：民國109年度營業報告書，請參閱附件一。

(二)、審計委員會查核報告，敬請鑒察。

說明：民國109年度審計委員會審查報告書，請參閱附件二。

(三)、民國109年度員工酬勞及董事酬勞分派情形報告，敬請鑒察。

說明：1.依本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。

2.本公司董事會於110年3月24日決議通過，109年員工酬勞1.5%計新台幣19,551,715元及董事酬勞1.5%計新台幣19,551,715元，均以現金方式發放之。

(四)、修訂「董事會議事規則」報告，敬請鑒察。

說明：經本公司110年3月24日第十一屆第20次董事會通過修訂，修正條文對照表，請參閱附件三。

(五)、修訂「道德行為準則」案，敬請鑒察。

說明：經本公司110年3月24日第十一屆第20次董事會通過修訂，修正條文對照表，請參閱附件四。

(六)、公司債募集發行情形報告，敬請鑒察。

說明：1.109年9月23日經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃債字第10900113191號函核准，發行一〇九年度第一次有擔保普通公司債新台幣貳拾億元整。

2.上述公司債發行情形，請參閱附件五。

四、承認事項

第一案（董事會提）

案由：本公司民國 109 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 109 年度營業報告書、財務報表暨個體財務報表，業經民國 110 年 3 月 24 日第十一屆第 20 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 110 年 3 月 24 日出具查核報告。
 3. 民國 109 年度營業報告書、財務報表暨個體財務報表，請參閱本附件一、六及七。
 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：116,214,583 權

表決結果	佔出席股東表決權數%
贊成權數：109,066,438 權 (含電子投票 19,435,804 權)	93.84%
反對權數：61,491 權 (含電子投票 61,491 權)	0.05%
無效權數：0 權	0.00%
棄權與未投票權數：7,086,654 權 (含電子投票 5,289,024 權)	6.11%

第二案（董事會提）

案由：本公司民國 109 年度盈餘分派案，提請 承認。

- 說明：
1. 本公司民國 109 年公司決算盈餘提繳稅款後，稅後純益為 1,024,586,981 元，提列百分之十法定盈餘公積 102,458,698 元後，加上期初未分配盈餘 731,445,657 元，可供分配盈餘計 1,653,573,940 元。
 2. 民國 110 年 3 月 24 日經第十一屆第 20 次董事會決議配發之股東紅利為新台幣 632,372,124 元（已發行股份 210,790,708 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，請參閱附件八。
 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 632,372,124 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：股東戶號 28803 提案要求每股配發現金股利 3 元提高至 4.4 元，本盈餘分配修正案經票決通過，票決結果如下：

表決時出席股東表決權數：116,214,583 權

表決結果	佔出席股東表決權數%
贊成權數：89,609,634 權 (含電子投票 0 權)	77.10%
反對權數：21,000 權 (含電子投票 0 權)	0.01%
無效權數：0 權	0.00%
棄權與未投票權數：26,583,949 權 (含電子投票 24,786,319 權)	22.89%

股東會決議後盈餘分配表如下表：

總太地產開發股份有限公司
民國 109 年盈餘分配表
(股東會決議後)

單位:新台幣元

項 目	金 額
期初未分配盈餘	731,445,657
加：一〇九年稅後盈餘	1,024,586,981
減：提列 10%法定盈餘公積	(102,458,698)
(提列)迴轉特別盈餘公積	-
本期可供分配盈餘	1,653,573,940
分配項目	
股東紅利(現金股利每股 4.4 元)	(927,479,115)
期末未分配盈餘	726,094,825

董事長：翁毓羚



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



五、討論事項

第一案（董事會提）

案由：修訂「股東會議事規則」案，敬請討論。

說明：1. 配合 110 年 1 月 28 日臺證治理字第 1100001446 號函，擬修訂本規則部分條文。
2. 修正條文對照表，請參閱附件九。
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：116,214,583 權

表決結果	佔出席股東表決權數%
贊成權數：108,617,735 權 (含電子投票 19,409,584 權)	93.46%
反對權數：72,803 權 (含電子投票 72,803 權)	0.06%
無效權數：0 權	0.00%
棄權與未投票權數：7,524,045 權 (含電子投票 5,303,932 權)	6.48%

第二案（董事會提）

案由：修訂「董事選舉辦法」案，敬請討論。

說明：1. 配合 109 年 6 月 3 日臺證治理字第 1090009468 號，擬修訂本辦法部分條文。
2. 修正條文對照表，請參閱附件十。
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：116,214,583 權

表決結果	佔出席股東表決權數%
贊成權數：108,597,579 權 (含電子投票 19,389,428 權)	93.44%
反對權數：91,859 權 (含電子投票 91,859 權)	0.07%
無效權數：0 權	0.00%
棄權與未投票權數：7,525,145 權 (含電子投票 5,305,032 權)	6.49%

六、選舉事項

第一案（董事會提）

案由：選舉董事案，提請選舉。

說明：1. 本公司董事任期將於110年6月7日屆滿，依法於本次股東常會辦理改選，董事會依本公司章程規定決議選舉董事九席(含獨立董事三席)，董事採候選人提名制，股東應就董事候選人名單中選任之。
2. 新任董事均自股東會後起就任，原任董事同時解任，新任董事任期3年，自110年6月23日起至113年6月22日止。
3. 本公司第十二屆董事(含獨立董事)候選人名單，業經110年5月10日第十一屆第21次董事會審查通過，其主要學(經)歷及其他相關資料，請參閱附件十一。

主席補充說明：因疫情影響之故，遵照主管機關指示新任董監事之任期應以實際改選日起算，即任期係自110年7月30日至113年7月29日。

選舉結果：董事選舉開票結果經主席宣布下列9人當選為董事，當選名單及當選權數如下：

當選別	戶號	姓名	當選權數
董事	4598	祚榮投資股份有限公司 代表人:翁毓羚	181,923,513 權 (含電子投票 38,927,628 權)
董事	4602	吳舜文	162,242,390 權 (含電子投票 12,083,202 權)
董事	4601	吳祚榮	149,859,681 權 (含電子投票 11,442,749 權)
董事	44620	總太建設開發股份有限公司 代表人:郭家琦	66,427,113 權 (含電子投票 11,431,998 權)
董事	44620	總太建設開發股份有限公司 代表人:林正庸	61,518,034 權 (含電子投票 10,520,903 權)
董事	17696	點將家投資股份有限公司 代表人:陳巍中	153,282,121 權 (含電子投票 10,314,808 權)
獨立董事	Y12****461	曹永仁	60,582,451 權 (含電子投票 10,457,320 權)
獨立董事	M12****112	李明海	59,191,641 權 (含電子投票 9,127,586 權)
獨立董事	M12****559	溫耀嘉	49,623,706 權 (含電子投票 9,500,507 權)

七、其他議案

第一案 (董事會提)

案由：解除本公司新任董事競業禁止之限制案，提請討論。

說明：1. 依公司法第 209 條規定「董事為自己或他人為屬於公司營業範圍內之行為，應對股東會說明其行為之重要內容，並取得其許可。」辦理。
2. 本公司董事或有投資或經營其他與本公司營業範圍相同或類似之公司，為能廣納專業人士擔任本公司董事，在不影響本公司業務運作情形下及無損本公司權益之前提下，擬提請股東常會同意並解除公司法第 209 條有關董事競業禁止之限制。
3. 新任或連任董事(包括法人股東及代表人)之競業情形，請參閱附件十二。

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：116,239,583 權

表決結果	佔出席股東表決權數%
贊成權數：104,855,412 權 (含電子投票 15,772,064 權)	90.20%
反對權數：1,050,291 權 (含電子投票 1,050,291 權)	0.90%
無效權數：0 權	0.00%
棄權與未投票權數：10,333,880 權 (含電子投票 7,963,964 權)	8.90%

八、臨時動議

(股東提問及發言內容暨公司之答覆略)

九、散會

(附件)

附件一、民國 109 年度營業報告書

民國 109 年度營業報告書

壹、109 年度營業報告

依據內政部統計通報，全國各縣市於民國 109 年整年度之建物買賣登記棟數為 29 萬 1,223 棟，較 108 年減少 9052 棟（-3%），雖較 108 年略為下降，但依然維持在近 30 萬棟。

再觀察逐月表現，可以發現在 109 年 4 至 6 月間的買賣棟數皆有明顯減少，而當時國內也事逢新冠肺炎疫情影響，消費力明顯下降，也連帶降低消費者出門賞屋及購屋的意願，但於 7 月份後又快速回到正常買賣棟數，消費意願一路延續到 12 月份，可以說明於國內外疫情開始嚴峻時曾有短暫消費緊縮，不過在國內疫情控制得宜、旅外台人回國發展等利多發酵下，房地產兼具資產運用及居住需求的特色即成為資金挪移首選。

且從 108、109 年兩年度的買賣登記棟數皆穩定的狀況，可以發現國內房地產業已走出稅制修改等政策因素影響，逐步往穩健正向道路前進。而負擔能力重要指標的房貸利率持續維持低檔，且房地產業者也持續發展更符合消費者需求的產品策略，都再再增強消費者購屋意願。

全國各縣市於民國 109 年整年度之建物所有權第一次登記棟數為 10 萬 2,140 棟，較 108 年減少 14.50%，且一樣集中在六都，合計占總登記棟數 70%，其中以台中市 1 萬 7,900 棟占全國 17.5% 最多，新北市 1 萬 4,417 棟占全國 14.1% 次之，桃園市 1 萬 2,977 棟占全國 12.7% 居第三。

綜觀民國 109 年房地產市場，雖然受到新冠疫情的影響，但成交量依然可以維持在近 30 萬棟的規模，表示房地產業景氣已穩定，而房貸利率維持低檔及國內疫情控制得宜，都更加強國人對於國內置產的意願，可以預期將持續帶動國內房地產業及各產業的發展，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 109 年度完工交屋個案有「織築」、「總太 2020」，今年度在建工程則有「共好 MELODY」及「聚作」等建案，其中「共好 MELODY」已銷售九成、「聚作」住家已完銷，各案皆力拼達成銷售佳績。預計 2021 年國內房地產業依然蓬勃發展，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。
4. 增強住戶品牌認同。

(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 109 年度營收淨額為 4,684,643 仟元，較去年營收淨額 3,742,423 仟元增加 25.18%，營業費用較去年增加 0.26%，營業外淨收支較去年減少 121.85%，稅前淨利 1,272,433 仟元，較去年 507,992 仟元增加 150.48%，本年度淨利 1,024,587 仟元，較去年 471,367 仟元增加 117.37%。

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	109 年度	108 年度	增減比率
營業收入淨額	4,684,643	3,742,423	25.18
營業毛利	1,526,729	737,587	106.99
營業利益	1,276,748	488,243	161.50
利息收入	2,966	7,780	-61.88
利息支出	4,822	558	764.16
稅前淨利	1,272,433	507,992	150.48

(二) 獲利分析

年度分析項目		109 年度	108 年度
資產報酬率 (%)		6.44	3.95
權益報酬率 (%)		20.45	9.97
占實收資本%	營業利益	61.00	23.32
	稅前純益	60.79	24.27
純益率 (%)		21.87	12.59
每股盈餘 (元)		4.90	2.25

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。
4. 品牌宣言，把關落實
以消費者角度確立品牌宣言，查核督導，積極落實。

(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 109 年度國內房地產成交量雖然受到新冠肺炎疫情影響略少於 108 年度，但國內因疫情控制得宜，很快於年中就回復正常，買賣登記棟數達近全年 30 萬棟，表示買方需求依然存在，甚至旅外國人回國發展更讓房地產業多了新的銷售管道，可預期國內房地產成交量將站回全年 30 萬棟的水準。

台中市府在各開發項目也持續積極發展，如烏日北屯捷運綠線將於民國 110 年中全面通車、捷運藍線路線及興建方式底定，多個市府公開招標商場 BOT 案皆順利標脫；民間企業持續布局，如 COSTCO 台中北屯二店已完工投入營運、日本三井於東區的商場開發預計 111 年完工等，在產官界多重努力下，台中市正快速的進步當中。

然因新冠肺炎肆虐全球，世界各國經濟發展在民國 109 年皆受到很大的衝擊，在全球經濟層面，各大經濟體皆需時間修復疫情期間因經濟發展停頓所造成的失業率、復甦計畫等難題。而國內在疫情控制得宜的狀況下，受到的影響較小，更因國人無法出國及國外疫情嚴峻等因素下，創造國內消費及旅外國人回台發展的契機，也讓國內房地產業除了原剛性需求外更多了新的消費族群，可預期未來成交量將增加。

因此在品牌力、強化產品差異化仍是公司持續耕耘的重點，品牌宣言的內部員工落實到外部消費者溝通將是公司持續努力的方向。近年公司建案於銷售上屢創佳績，消費者對於公司品牌信任度已明顯產生效益，除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外，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。除了在營建品質與銷售業績持續精進之外，在售後服務及社區經營也是公司加強力道發展的方向，增加品牌信任度外，更可產生黏著度，讓公司在交屋後還能持續與社區、住戶有良好溝通聯繫的管道，也讓服務可以繼續延伸。

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，近幾年在台中市北屯廊子重劃區的建案除了因各建案基地特色吸引消費者外，客戶信任度延伸的社群力道也是建案熱銷的原因，目前「2020」住家完銷已陸續交屋、「共好 MELODY」銷售九成、「總太聚作」住家完銷，皆得到消費者很好的迴響，生活聚落型態也即將具體實現。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

董事會造具本公司一〇九年度營業報告書、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，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二百一十九條之規定報告如上，敬請 鑒核。

此致

總太地產開發股份有限公司一一〇年股東常會

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 一 〇 年 三 月 二 十 四 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 第一、二項略。 董事長請假或因故不能行使職權時，由副董事長代理之，<u>無副董事長或副董事長亦請假或因故不能行使職權時</u>，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>第 4 條之 2 第一、二項略。 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>	依現況調整。
<p>第 8 條 公司對於下列事項應提董事會討論： 一、本公司之營運計畫。 二、<u>年度財務報告及須經會計師查核簽證之第二季財務報告。</u> 以下略。</p>	<p>第 8 條 公司對於下列事項應提董事會討論： 一、本公司之營運計畫。 二、<u>年度財務報告及半年度財務報告。但半年度財務報告依法令規定無須經會計師查核簽證者，不在此限。</u> 以下略。</p>	配合證券交易法第十四條之五修正，調整第一項第二款。
<p>第 10 條 第一項略。 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。 董事會之決議，對依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 10 條 第一項略。 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<u>前項</u>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。 董事會之決議，對依<u>前二項</u>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>	第二及三項修正部分文字
<p>第 17 條 以上略 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 第八次修正於中華民國 110 年 03 月 24 日</p>	<p>第 17 條 以上略 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>	新增修訂時間

附件四、道德行為準則修正條文對照表

總太地產開發股份有限公司

道德行為準則修正條文對照表

修正後條文	原條文	說明
<p>第一條 訂定目的</p> <p>為導引本公司董事、經理人及從屬員工之行為符合道德標準，並使本公司之利害關係人更加瞭解本公司道德標準，爰訂定本準則，以資遵循。</p>	<p>第一條 訂定目的</p> <p>為導引本公司董事、<u>監察人</u>、經理人及從屬員工之行為符合道德標準，並使本公司之利害關係人更加瞭解本公司道德標準，爰訂定本準則，以資遵循。</p>	<p>本公司已設置審計委員會取代監察人</p>
<p>第二條 依據</p> <p>依據「上市上櫃公司訂定道德行為準則參考範例」及相關規定修定之。</p>	<p>第二條 依據</p> <p>依據 104 年 1 月 28 日臺灣證券交易所股份有限公司臺證治理字第 1040001716 號函修正發布之「上市上櫃公司訂定道德行為準則參考範例」及相關規定修定之。</p>	<p>刪除沿革資訊以免增加歷次條正之累贅</p>
<p>第三條 適用範圍</p> <p>本準則適用於本公司及其子公司之董事、經理人及從屬員工（以下簡稱本公司人員）。 以下略。</p>	<p>第三條 適用範圍</p> <p>本準則適用於本公司及其子公司之董事、<u>監察人</u>、經理人及從屬員工（以下簡稱本公司人員）。 以下略。</p>	<p>本公司已設置審計委員會取代監察人</p>
<p>第五條 防止利益衝突</p> <p>為防止本公司人員無法以客觀及有效率的方式處理公務，或是基於其在公司擔任之職位而使得其自身、配偶或<u>二親</u>等以內之親屬獲致不當利益。</p> <p>第二項略。</p> <p>經理人不得自身或其部屬有具配偶或<u>二親</u>等關係之員工，同時任職於同一部門，或於內控機制應分別管理之職務。若有特殊需要，具上述配偶或<u>二親</u>等關係之員工任職時，應提報董事會通過。</p>	<p>第五條 防止利益衝突</p> <p>為防止本公司人員無法以客觀及有效率的方式處理公務，或是基於其在公司擔任之職位而使得其自身、配偶、<u>父母、子女或三親</u>等以內之親屬獲致不當利益。</p> <p>第二項略。</p> <p>經理人不得自身或其部屬有具配偶或<u>三親</u>等關係之員工，同時任職於同一部門，或於內控機制應分別管理之職務。若有特殊需要，具上述配偶或<u>三親</u>等關係之員工任職時，應提報董事會通過。</p>	<p>參酌證券交易法第二十六條之三第三項及本公司「有價證券上市審查準則補充規定」第十七條第一項第三款有關董事間、監察人間或監察人與董事間之獨立性認定標準，爰修正第三項之親等規定。</p>
<p>第十三條 鼓勵呈報任何非法或違反道德行為準則之行為</p> <p>董事、經理人應加強宣導道德觀念，並鼓勵員工於懷疑或發現有</p>	<p>第十三條 鼓勵呈報任何非法或違反道德行為準則之行為</p> <p>董事、<u>監察人或經理人</u>應加強宣導道德觀念，並鼓勵員工於</p>	<p>1. 本公司已設置審計委員會取代監察人。</p>

修正後條文	原條文	說明
<p>違反法令規章或道德行為準則之行為時，向經理人、內部稽核主管或其他適當人員呈報。</p> <p>為了鼓勵員工呈報違法情事，本公司應以保密負責之方式適當處理上述檢舉呈報資料，允許匿名檢舉，並讓員工知悉公司將盡全力保護檢舉人的安全，使其免於遭受報復。對惡意不實檢舉者，公司應以疏導，必要時亦應酌以懲罰以端正風氣。如任何人認為其因上述行為而遭受報復、威脅或騷擾時，應即時向其上級或經理人呈報，本公司應立即為適當之處置。</p>	<p>懷疑或發現有違反法令規章或道德行為準則之行為時，向<u>監察人</u>、經理人、內部稽核主管或其他適當人員呈報。本公司必盡全力保護呈報者的安全，使其免於遭受報復。</p> <p>本公司應以保密負責之方式適當處理上述檢舉呈報資料，並將盡全力保護本著善意檢舉者之安全，使其免於遭受任何形式之威脅。對惡意不實檢舉者，公司應以疏導，必要時亦應酌以懲罰以端正風氣。如任何人認為其因上述行為而遭受報復、威脅或騷擾時，應即時向其上級或經理人呈報，本公司應立即為適當之處置。</p>	<p>2. 配合誠信經營守則第 23 條允許匿名檢舉，修正相關文字。</p>
<p>第十五條 申訴制度 違反單位 董事受理申訴<u>審計委員會</u> 違反單位 刪除監察人</p>	<p>第十五條 申訴制度 違反單位 董事受理申訴<u>監察人</u> 違反單位 刪除監察人</p>	<p>本公司已設置審計委員會取代監察人。</p>
<p>第十六條 豁免適用之程序 董事、經理人有豁免遵循本公司之道德行為準則之必要時，應向董事會提出。 (以下略)。</p>	<p>第十六條 豁免適用之程序 董事、<u>監察人或</u>經理人有豁免遵循本公司之道德行為準則之必要時，應向董事會提出。 (以下略)。</p>	<p>本公司已設置審計委員會取代監察人。</p>
<p>第十八條 實施 本公司之道德行為準則經董事會通過後施行，提報股東會，修正時亦同。</p>	<p>第十八條 實施 本公司之道德行為準則經董事會通過後施行，<u>並送各監察人</u>及提報股東會，修正時亦同。</p>	<p>本公司已設置審計委員會取代監察人。</p>
<p>第十九條 制訂及修正日期 本準則於民國 94 年 3 月 18 日制訂。 第一次修訂於民國 100 年 12 月 30 日經第八屆第 17 次董事會通過後施行。 第二次修訂於民國 104 年 11 月 11 日經第十屆第 5 次董事會通過後施行。 第三次修訂於民國 110 年 3 月 24 日第十一屆第 20 次董事會通過後施行。</p>	<p>第十九條 制訂及修正日期 本準則於民國 94 年 3 月 18 日制訂。 第一次修訂於民國 100 年 12 月 30 日經第八屆第 17 次董事會通過後施行。 第二次修訂於民國 104 年 11 月 11 日經第十屆第 5 次董事會通過後施行。</p>	<p>新增修訂日</p>

附件五、公司債發行情形

公 司 債 種 類	一 0 九 年 度 第 一 次 有 擔 保 普 通 公 司 債 (代號:B87501)	
發 行 日 期	109.9.29	
面 額	新 臺 幣 壹 佰 萬 元 整	
發 行 及 交 易 地 點 (註)	不 適 用	
發 行 價 格	依 面 額 十 足 發 行	
總 額	新 臺 幣 貳 拾 億 元 整	
利 率	票 面 利 率 : 固 定 年 利 率 0.62%	
期 限	5 年 期 到 期 日 : 114.9.29	
保 證 機 構	第 一 商 業 銀 行 (股) 公 司	
受 託 人	臺 灣 土 地 銀 行 (股) 公 司	
承 銷 機 構	第 一 金 證 券 (股) 公 司	
簽 證 律 師	遠 東 聯 合 法 律 事 務 所 邱 雅 文 律 師	
簽 證 會 計 師	勤 業 眾 信 聯 合 會 計 師 事 務 所 顏 曉 芳 會 計 師	
償 還 方 法	自 發 行 日 起 屆 滿 五 年 到 期 一 次 還 本	
未 償 還 本 金	新 臺 幣 貳 拾 億 元 整	
贖 回 或 提 前 清 償 之 條 款	不 適 用	
限 制 條 款	無	
信 用 評 等 機 構 名 稱 、 評 等 日 期 、 公 司 債 評 等 結 果	不 適 用	
附 其 他 權 利	已 轉 換 (交 換 或 認 股) 普 通 股 、 海 外 存 託 憑 證 或 其 他 有 價 證 券 之 金 額	不 適 用
	發 行 及 轉 換 (交 換 或 認 股) 辦 法	請 參 閱 本 公 司 一 0 九 年 度 第 一 次 有 擔 保 普 通 公 司 債 公 開 說 明 書
發 行 及 轉 換 、 交 換 或 認 股 辦 法 、 發 行 條 件 對 股 權 可 能 稀 釋 情 形 及 對 現 有 股 東 權 益 影 響	請 參 閱 本 公 司 一 0 九 年 度 第 一 次 有 擔 保 普 通 公 司 債 公 開 說 明 書	
交 換 標 的 委 託 保 管 機 構 名 稱	不 適 用	

註:屬海外公司債者填列



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 109 年及 108 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 109 年及 108 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 109 年及 108 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 109 年及 108 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 109 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 109 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. 檢視相關建案之使用執照，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之程序均經適當核准。
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 109 年 12 月 31 日存貨—建設業餘額為 13,818,591 仟元，佔總資產 78%。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，並選樣測試預售款項收款情形。
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 109 及 108 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 109 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



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 1010028123 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 1 0 年 3 月 2 4 日

總太地產開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國 109 年及 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	109年12月31日		108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)	\$ 1,843,954	10	\$ 629,509	4
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註四及七)	605,183	4	123,381	1
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產-流動(附註四、六及三一)	636,517	4	530,195	4
1140	合約資產-流動(附註四、二三及三十)	3,425	-	2,860	-
1172	應收票據及帳款(附註四、八、二三及三十)	763	-	907	-
1200	其他應收款(附註四及二五)	644	-	552	-
1320	存貨-建設業(附註四、五、九、三十及三一)	13,818,591	78	12,384,380	87
1470	其他流動資產(附註十六)	184,535	1	131,316	1
1480	取得合約之增額成本-流動(附註四及二三)	17,232	-	13,431	-
11XX	流動資產總計	<u>17,110,844</u>	<u>97</u>	<u>13,816,531</u>	<u>97</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)	19,665	-	18,845	-
1550	採用權益法之投資(附註四及十一)	-	-	25,435	-
1600	不動產、廠房及設備(附註四、十二及三一)	140,895	1	141,466	1
1755	使用權資產(附註四及十三)	176,165	1	174,758	2
1760	投資性不動產(附註四、十四及三一)	234,741	1	-	-
1780	無形資產(附註四及十五)	19,255	-	18,515	-
1840	遞延所得稅資產(附註四及二五)	7,452	-	3,395	-
1990	其他非流動資產(附註四、十六及二十)	18,705	-	6,208	-
15XX	非流動資產總計	<u>616,878</u>	<u>3</u>	<u>388,622</u>	<u>3</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$17,727,722</u>	<u>100</u>	<u>\$14,205,153</u>	<u>100</u>
	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期銀行借款(附註十七及三一)	\$ 7,611,740	43	\$ 7,264,270	51
2130	合約負債-流動(附註四、二三、三十及三二)	1,675,428	9	1,573,114	11
2150	應付票據	75,091	-	48,747	-
2170	應付帳款	288,709	2	224,589	2
2219	其他應付款(附註十九)	317,316	2	170,189	1
2230	本期所得稅負債(附註四及二五)	191,922	1	11,789	-
2280	租賃負債-流動(附註四及十三)	4,593	-	1,680	-
2320	一年內到期之長期借款(附註十七及三一)	1,568	-	-	-
2399	其他流動負債(附註十九)	159,776	1	55,143	1
21XX	流動負債總計	<u>10,326,143</u>	<u>58</u>	<u>9,349,521</u>	<u>66</u>
	非流動負債				
2530	應付公司債(附註十八及三一)	1,996,849	12	-	-
2540	長期銀行借款(附註十七及三一)	128,432	1	-	-
2580	租賃負債-非流動(附註四及十三)	25,279	-	24,373	-
2645	存入保證金(附註三十)	36,000	-	26,000	-
25XX	非流動負債總計	<u>2,186,560</u>	<u>13</u>	<u>50,373</u>	-
2XXX	負債總計	<u>12,512,703</u>	<u>71</u>	<u>9,399,894</u>	<u>66</u>
	歸屬於本公司業主之權益				
	股本				
3110	普通股股本	2,092,877	12	2,092,877	15
3140	預收股本	10,464	-	-	-
3200	資本公積	816,615	4	814,043	6
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	539,031	3	491,894	3
3350	未分配盈餘	1,756,032	10	1,406,445	10
3XXX	權益總計	<u>5,215,019</u>	<u>29</u>	<u>4,805,259</u>	<u>34</u>
	負債及權益總計	<u>\$17,727,722</u>	<u>100</u>	<u>\$14,205,153</u>	<u>100</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分

董事長：翁毓鈴



經理人：翁毓鈴



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 109 年及 108 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		109年		108年	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入(附註二三及三十)	\$ 4,684,643	100	\$ 3,742,423	100
5000	營業成本(附註二四)	<u>3,157,914</u>	<u>68</u>	<u>3,004,836</u>	<u>80</u>
5900	營業毛利	<u>1,526,729</u>	<u>32</u>	<u>737,587</u>	<u>20</u>
	營業費用(附註二三、二四及三十)				
6100	推銷費用	124,142	2	177,740	5
6200	管理費用	<u>125,839</u>	<u>3</u>	<u>71,604</u>	<u>2</u>
6000	營業費用合計	<u>249,981</u>	<u>5</u>	<u>249,344</u>	<u>7</u>
6900	營業淨利	<u>1,276,748</u>	<u>27</u>	<u>488,243</u>	<u>13</u>
	營業外收入及支出				
7100	利息收入	2,966	-	7,780	-
7130	股利收入	645	-	1	-
7190	其他收入	7,126	-	12,923	1
7210	處分不動產、廠房及設備利益(附註四)	349	-	413	-
7225	處分投資利益	19,763	1	3,801	-
7235	透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(附註四)	5,377	-	2,918	-
7510	利息費用	(4,822)	-	(558)	-
7590	什項支出	(28,224)	(1)	(4,236)	-
7630	外幣兌換損失(附註四)	(7,495)	-	(1,517)	-
7770	採用權益法之關聯企業損失份額(附註四)	-	-	(1,776)	-
7000	營業外收入及支出合計	<u>(4,315)</u>	<u>-</u>	<u>19,749</u>	<u>1</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼	109年		108年	
	金 額	%	金 額	%
7900 稅前淨利	\$ 1,272,433	27	\$ 507,992	14
7950 所得稅費用(附註四及二五)	247,846	5	36,625	1
8500 本年度綜合損益總額	<u>\$ 1,024,587</u>	<u>22</u>	<u>\$ 471,367</u>	<u>13</u>
每股盈餘(附註二六)				
9750 基 本	<u>\$ 4.90</u>		<u>\$ 2.25</u>	
9850 稀 釋	<u>\$ 4.85</u>		<u>\$ 2.23</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

民國 109 年及 108 年 5 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	108 年 1 月 1 日餘額	普通股股本 (附註二二)	預收股本 (附註二二)	資本公積 (附註四及二二)	保留盈餘 (附註二二)	未分配盈餘 (附註二二)	其他權益項目 (附註四)	攤銷總計
A1	\$ 2,085,205	\$ -	\$ 812,764	\$ 458,543	\$ 1,282,252	\$ 3,800	\$ 4,642,564	
B1	-	-	-	33,351	(33,351)	-	(313,823)	
B5	-	-	-	-	(313,823)	-	-	
M3	-	-	-	-	-	-	(3,800)	
D1	-	-	-	-	471,367	-	471,367	
D3	-	-	-	-	-	-	-	
D5	-	-	-	-	471,367	-	471,367	
N1	7,672	-	1,272	-	-	-	8,951	
Z1	2,092,877	-	814,043	491,894	1,406,445	-	4,805,259	
B1	-	-	-	47,137	(47,137)	-	(627,863)	
B5	-	-	-	-	(627,863)	-	-	
D1	-	-	-	-	1,024,587	-	1,024,587	
D3	-	-	-	-	-	-	-	
D5	-	-	-	-	1,024,587	-	1,024,587	
N1	-	10,464	2,572	-	-	-	13,036	
Z1	\$ 2,092,877	\$ 10,464	\$ 816,615	\$ 539,031	\$ 1,756,032	\$ -	\$ 5,215,019	

後附之附註係本合併財務報告之一部分

董事長：翁毓鈴



經理人：翁毓鈴



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 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		109 年度	108 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$1,272,433	\$ 507,992
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	16,660	11,014
A20200	攤銷費用	437	294
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融		
	資產利益	(5,377)	(2,918)
A20900	利息費用	4,822	558
A21200	利息收入	(2,966)	(7,780)
A21300	股利收入	(645)	(1)
A21900	員工認股權酬勞成本	2,572	2,627
A22300	採用權益法之關聯企業損失份額	-	1,776
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	(349)	(413)
A23100	處分投資利益	(19,763)	(3,801)
A29900	租賃修改損失	28,088	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31125	合約資產	(565)	(2,860)
A31150	應收票據及帳款	144	2,522
A31180	其他應收款	250	(436)
A31200	存 貨	(1,525,514)	(5,091,897)
A31240	其他流動資產	(63,738)	(4,084)
A31270	取得合約之增額成本	(3,801)	30,340
A32125	合約負債	102,314	371,814
A32130	應付票據	26,344	(75,602)
A32150	應付帳款	64,120	6,812
A32180	其他應付款	126,989	29,439
A32230	其他流動負債	105,267	47,800
A33000	營運產生之現金流入(出)	127,722	(4,176,804)
A33100	收取之利息	2,533	8,422
A33300	支付之利息	(152,493)	(91,922)
A33500	支付之所得稅	(71,768)	(75,661)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(94,006)	(4,335,965)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		109 年度	108 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	(\$ 106,322)	(\$ 71,559)
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(2,171,706)	(510,209)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,694,461	390,474
B01800	取得採用權益法之投資	-	(7,500)
B01900	處分採用權益法之投資	44,574	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	(4,395)	(240)
B02800	處分不動產、廠房及設備	981	952
B03800	存出保證金(增加)減少	(15,400)	2,035
B04500	取得無形資產	(1,177)	(546)
B06800	其他非流動資產減少	9	6,350
B07600	收取之股利	645	1
BBBB	投資活動之淨現金流出	(558,330)	(190,242)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加	462,470	3,993,820
C01200	發行公司債	2,000,000	-
C01600	舉借長期銀行借款	15,000	-
C03000	存入保證金增加	10,000	20,000
C04020	租賃負債本金償還	(3,290)	(2,013)
C04500	發放現金股利	(627,863)	(313,823)
C04800	員工執行認股權	10,464	6,324
CCCC	籌資活動之淨現金流入	1,866,781	3,704,308
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	1,214,445	(821,899)
E00100	年初現金及約當現金餘額	629,509	1,451,408
E00200	年底現金及約當現金餘額	\$1,843,954	\$ 629,509

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





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民國 109 年及 108 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 109 年及 108 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 109 年及 108 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 109 年及 108 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 109 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 109 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. 檢視相關建案之使用執照，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之程序均經適當核准。
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 109 年 12 月 31 日存貨—建設業餘額為 13,245,622 仟元，佔總資產 78%。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，並選樣測試預售款項收款情形。
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 109 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



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



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 110 年 3 月 24 日

總太地產開發股份有限公司

個體資產負債表

民國 109 年及 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	109年12月31日		108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)	\$ 1,661,723	10	\$ 451,661	3
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註四及七)	484,642	3	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)	620,217	3	482,044	4
1172	應收票據及帳款(附註十九)	87	-	-	-
1200	其他應收款(附註四)	145	-	442	-
1320	存貨—建設業(附註四、五、八、二六及二七)	13,245,622	78	11,718,232	86
1470	其他流動資產(附註十二)	142,870	1	88,899	1
1480	取得合約之增額成本—流動(附註四及十九)	17,232	-	13,431	-
11XX	流動資產總計	<u>16,172,538</u>	<u>95</u>	<u>12,768,044</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)	11,760	-	11,300	-
1550	採用權益法之投資(附註四及九)	656,443	4	654,797	5
1600	不動產、廠房及設備(附註四、十及二七)	139,300	1	140,499	1
1755	使用權資產(附註四及十一)	8,747	-	2,250	-
1780	無形資產(附註四)	1,401	-	661	-
1840	遞延所得稅資產(附註四及二一)	6,787	-	1,452	-
1990	其他非流動資產(附註十二)	5,505	-	6,208	-
15XX	非流動資產總計	<u>829,943</u>	<u>5</u>	<u>817,167</u>	<u>6</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 17,002,481</u>	<u>100</u>	<u>\$ 13,585,211</u>	<u>100</u>
	負 債 及 權 益				
	流動負債				
2100	短期銀行借款(附註十三及二七)	\$ 7,195,840	42	\$ 6,813,370	50
2130	合約負債—流動(附註四、十九、二六及二八)	1,675,428	10	1,551,872	12
2150	應付票據	72,486	-	46,006	-
2170	應付帳款(附註二六)	269,364	2	187,450	1
2219	其他應付款(附註十五)	221,155	1	115,473	1
2230	本期所得稅負債(附註四及二一)	188,142	1	9,768	-
2280	租賃負債—流動(附註四及十一)	3,512	-	1,503	-
2399	其他流動負債(附註十五)	159,401	1	53,738	1
21XX	流動負債總計	<u>9,785,328</u>	<u>57</u>	<u>8,779,180</u>	<u>65</u>
	非流動負債				
2530	應付公司債(附註十四及二七)	1,996,849	12	-	-
2580	租賃負債—非流動(附註四及十一)	5,285	-	772	-
25XX	非流動負債總計	<u>2,002,134</u>	<u>12</u>	<u>772</u>	<u>-</u>
2XXX	負債總計	<u>11,787,462</u>	<u>69</u>	<u>8,779,952</u>	<u>65</u>
	權 益				
	股 本				
3110	普通股股本	2,092,877	12	2,092,877	15
3140	預收股本	10,464	-	-	-
3200	資本公積	816,615	5	814,043	6
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	539,031	3	491,894	4
3350	未分配盈餘	1,756,032	11	1,406,445	10
3XXX	權益總計	<u>5,215,019</u>	<u>31</u>	<u>4,805,259</u>	<u>35</u>
	負 債 及 權 益 總 計	<u>\$ 17,002,481</u>	<u>100</u>	<u>\$ 13,585,211</u>	<u>100</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：翁毓鈴



經理人：翁毓鈴



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 109 年及 108 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		109年度		108年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四、十九及二六）	\$ 4,617,207	100	\$ 3,690,892	100
5000	營業成本（附註二十及二六）	<u>3,152,038</u>	<u>69</u>	<u>2,974,608</u>	<u>81</u>
5900	營業毛利	<u>1,465,169</u>	<u>31</u>	<u>716,284</u>	<u>19</u>
	營業費用（附註十九、二十及二六）				
6100	推銷費用	123,547	3	175,108	5
6200	管理費用	<u>109,516</u>	<u>2</u>	<u>60,830</u>	<u>1</u>
6000	營業費用合計	<u>233,063</u>	<u>5</u>	<u>235,938</u>	<u>6</u>
6900	營業淨利	<u>1,232,106</u>	<u>26</u>	<u>480,346</u>	<u>13</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利益份額（附註四）	24,629	1	7,322	1
7100	利息收入	1,755	-	5,324	-
7130	股利收入	629	-	-	-
7190	其他收入（附註十六）	5,805	-	5,979	-
7210	處分不動產、廠房及設備利益（附註四）	115	-	-	-
7225	處分投資利益	1,676	-	3,801	-
7235	透過損益按公允價值衡量之金融資產利益（附註四）	4,522	-	2,896	-
7510	利息費用	(3,354)	-	(69)	-

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		109年度		108年度	
		金 額	%	金 額	%
7590	什項支出	(\$ 1)	-	(\$ 4,236)	-
7630	外幣兌換利益(損失)	(3,538)	-	402	-
7000	營業外收入及支出 合計	<u>32,238</u>	<u>1</u>	<u>21,419</u>	<u>1</u>
7900	稅前淨利	1,264,344	27	501,765	14
7950	所得稅費用(附註四及二一)	<u>239,757</u>	<u>5</u>	<u>30,398</u>	<u>1</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 1,024,587</u>	<u>22</u>	<u>\$ 471,367</u>	<u>13</u>
	每股盈餘(附註二二)				
9750	基 本	<u>\$ 4.90</u>		<u>\$ 2.25</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 4.85</u>		<u>\$ 2.23</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





總地址 豐順有限公司

民國 109 年及 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	普通股票	預收股本	資本公積	保留盈餘	未分配盈餘	其他權益項目	總計
A1	108 年 1 月 1 日餘額	(附註十八)	(附註十八)	盈餘公積	(附註十八)	之兌換	
	\$ 2,085,205	\$ -	\$ 812,764	\$ 458,543	\$ 1,282,252	\$ 3,800	\$ 4,642,564
B1	107 年度盈餘指撥及分配	-	-	33,351	(33,351)	-	-
B5	法定盈餘公積	-	-	-	(313,823)	-	(313,823)
	普通股現金股利	-	-	-	-	-	-
M3	處分子公司	-	-	-	-	(3,800)	(3,800)
D1	108 年度淨利	-	-	-	471,367	-	471,367
D3	108 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-
D5	108 年度綜合損益總額	-	-	-	471,367	-	471,367
N1	股份基礎給付交易	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
B1	108 年度盈餘指撥及分配	-	-	47,137	(47,137)	-	-
B5	法定盈餘公積	-	-	-	(627,863)	-	(627,863)
	普通股現金股利	-	-	-	-	-	-
D1	109 年度淨利	-	-	-	1,024,587	-	1,024,587
D3	109 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-
D5	109 年度綜合損益總額	-	-	-	1,024,587	-	1,024,587
N1	股份基礎給付交易	-	2,572	-	-	-	13,036
Z1	109 年 12 月 31 日餘額	2,092,877	816,615	539,031	1,756,032	-	5,215,019

後附之附註係本個體財務報告之一部分



董事長：翁毓鈴

經理人：翁毓鈴

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 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		109 年度	108 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 1,264,344	\$ 501,765
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	9,440	7,426
A20200	攤銷費用	437	294
A20400	透過損益按公允價值衡量之金 融資產利益	(4,522)	(2,896)
A20900	利息費用	3,354	69
A21200	利息收入	(1,755)	(5,324)
A21300	股利收入	(629)	-
A21900	員工認股權酬勞成本	1,783	1,821
A22400	採用權益法之子公司及關聯企 業利益份額	(24,629)	(7,322)
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	(115)	-
A23100	處分投資利益	(1,676)	(3,801)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收票據及帳款	(87)	-
A31180	其他應收款	297	5,599
A31200	存 貨	(1,386,539)	(4,946,753)
A31240	其他流動資產	(54,002)	16,955
A31270	取得合約之增額成本	(3,801)	30,340
A32125	合約負債	123,556	358,279
A32130	應付票據	26,480	(72,921)
A32150	應付帳款	81,914	(45,396)
A32180	其他應付款	100,544	22,132
A32230	其他流動負債	105,663	47,821
A33000	營運產生之現金流入（出）	240,057	(4,091,912)
A33100	收取之利息	1,754	5,324
A33300	支付之利息	(142,183)	(81,784)
A33500	支付之所得稅	(66,718)	(66,314)
AAAA	營業活動之淨現金流入（出）	32,910	(4,234,686)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		109 年度	108 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	(\$ 138,174)	(\$ 87,555)
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(2,161,706)	(300,209)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,694,461	290,070
B01800	取得採用權益法之投資	-	(20,000)
B01900	處分採用權益法之投資	6,215	-
B02400	採用權益法之被投資公司減資退回股款	-	55
B02700	取得不動產、廠房及設備	(2,844)	(211)
B02800	處分不動產、廠房及設備	210	-
B03800	存出保證金(增加)減少	(2,200)	2,000
B04500	取得無形資產	(1,177)	(546)
B06800	其他非流動資產減少	9	6,349
B07600	收取之股利	<u>19,862</u>	<u>27,689</u>
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>(585,344)</u>	<u>(82,358)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加	382,470	3,950,420
C01200	發行公司債	2,000,000	-
C03000	存入保證金減少	-	(6,000)
C04020	租賃負債本金償還	(2,575)	(1,840)
C04500	發放現金股利	(627,863)	(313,823)
C04800	員工執行認股權	<u>10,464</u>	<u>6,324</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流入	<u>1,762,496</u>	<u>3,635,081</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	1,210,062	(681,963)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>451,661</u>	<u>1,133,624</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 1,661,723</u>	<u>\$ 451,661</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



附件八、109 年度盈餘分配表

總太地產開發股份有限公司

民國 109 年盈餘分配表



單位:新台幣元

項 目	金 額
期初未分配盈餘	731,445,657
加：一〇九年稅後盈餘	1,024,586,981
減：提列 10%法定盈餘公積	(102,458,698)
(提列)迴轉特別盈餘公積	-
本期可供分配盈餘	1,653,573,940
分配項目	
股東紅利(現金股利每股 3 元)	(632,372,124)
期末未分配盈餘	1,021,201,816

董事長：翁毓羚



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



附件九、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、二、三項略。 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<u>公司法</u>第一百八十五條第一項各款之事項、<u>證券交易法</u>第二十六條之一、<u>第四十三條之六</u>、<u>發行人募集與發行有價證券處理準則</u>第五十六條之一及第六十條之二之事項，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。</p> <p>第五項略</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。另股東所提議案有<u>公司法</u>第172條之1第4項各款情形之一，董事會得不列為議案。<u>股東得提出為敦促公司增進公共利益或善盡社會責任之建議性提案，程序上應依公司法第172條之1之相關規定以1項為限，提案超過1項者，均不列入議案。</u></p> <p>以下略。</p>	<p>第二條 第一、二、三項略。 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、分割或第一百八十五條第一項款之事項，應在召集事由中列舉並說明其<u>主要內容</u>，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。</p> <p>第五項略</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<u>公司法</u>第172條之1第4項各款情形之一，董事會得不列為議案。</p> <p>以下略。</p>	<p>一、為免誤解<u>公司法</u>第一百八十五條第一項各款之事項外皆可以臨時動議提出，修正前原條文所列<u>公司法</u>以外不得以臨時動議方式提出之其他法規條文納入。</p> <p>二、配合<u>公司法</u>第一百七十二條第五項修正，及經商字第10700105410號函¹，修正本條第六項。</p>

修正後條文	原條文	說明
<p>第九條 第一項略。</p> <p>屆開會時間，主席應即宣佈開會，<u>並同時公布無表決權數及出席股份數等相關資訊</u>。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。</p> <p>以下略。</p>	<p>第九條 第一項略。</p> <p>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。</p> <p>以下略。</p>	<p>為提升公司治理並維護股東之權益，修正第二項。</p>
<p>第十四條</p> <p>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，<u>包含當選董事之名單與其當選權數及落選董事名單及其獲得之選舉權數</u>。</p> <p>第二項略。</p>	<p>第十四條</p> <p>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。</p> <p>第二項略。</p>	<p>為提升公司治理並維護股東之權益，修正第一項。</p>

附件十、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>二、本公司董事之選舉於股東會就有行為能力人選任之，<u>董事會應備製與應選出董事人數相同之選舉票，並加填其權數，分發出席股東會之股東，選舉人之記名，得以在選舉票上所印出席證號碼代之。</u></p> <p>本公司董事選舉，依公司法第一九二條之一規定採候選人提名制度。</p> <p><u>董事因故解任，致不足五人者，公司應於最近一次股東會補選之。但董事缺額達章程所定席次三分之一者，公司應自事實發生之日起六十日內，召開股東臨時會補選之。</u></p> <p><u>獨立董事之人數不足證券交易法第十四條之二第一項但書規定者，應於最近一次股東會補選之；獨立董事均解任時，應自事實發生之日起六十日內，召開股東臨時會補選之。</u></p>	<p>二、本公司董事之選舉於股東會就有行為能力人選任之，<u>由公司備製董事之選舉票，且加填選舉權數。</u></p> <p>本公司董事選舉，依公司法第一九二條之一規定採候選人提名制度。</p> <p>選舉人之記名，得以<u>股東出席編號</u>代之。</p>	<p>為避免董事、獨立董事部分或全部解任，影響公司業務之執行與監督，依「董事及監察人選任程序」中已明定之董事及獨立董事缺額補選方式，增訂本條第三、四項。</p>
<p>三、本公司董事之選舉，採用<u>記名累積投票制。</u></p>	<p>三、本公司董事之選舉，採用<u>記名累積投票法。</u></p>	<p>依「董事及監察人選任程序」調整部分文字</p>
<p>五、董事之選舉，<u>投票箱由董事會製備之，並應於投票前由監票員當眾開驗。</u></p>	<p>五、董事之選舉，<u>由公司備置投票箱，並應於投票前由監票員當眾開驗。</u></p>	<p>依「董事及監察人選任程序」調整部分文字</p>
<p>九、選舉開始時，由主席指定<u>具有股東身分之監票員、計票員各若干人，執行各項有關職務。</u></p>	<p>九、選舉開始時，由主席指定<u>監票員、計票員各若干人，執行各項有關職務。監票員得於出席股東中指定之。</u></p>	<p>依「董事及監察人選任程序」調整部分文字</p>

修正後條文	原條文	說明
<p>十、選舉票有下列之一者無效：</p> <p>1. 未經投入票箱之選舉票。</p> <p>2. 不用有召集權人備製之選舉票。</p> <p>3. 未經選舉人填寫之空白之選舉票。</p> <p>4. 所填被選舉人與董事候選人名單經核對不符者。</p> <p>5. 除填分配選舉權數外，夾寫其他文字者。</p> <p>6. 字跡模糊無法辨認或經塗改者。</p>	<p>十、選舉票有下列之一者無效：</p> <p>1. 未經投入票箱之選舉票。</p> <p>2. 不用本公司備製之選舉票。</p> <p>3. 未經選舉人填寫之空白選舉票。</p> <p>4. 所填被選舉人如為股東身分者，其戶名、股東戶號與股東名簿不符者；所填被選舉人如非股東身分者，其姓名、身分證明文件號碼經核對不符者。</p> <p>5. 填寫被選舉人之戶名（姓名）、股東戶號（身分證明文件號碼）及所投權數外，另夾寫其他之文字者。</p> <p>6. 字跡模糊無法辨認或經塗改者。</p> <p>7. 所填被選舉人戶名（姓名）與其他股東戶名（姓名）相同，而未填股東戶號（身分證明文件號碼）以資區別者。</p> <p>8. 所填被選舉人人數超過應選出之名額者。</p>	<p>股東得依公司法第 173 條規定，於特定情形下(如董事會不為召集之通知時) 得報經主管機關許可，自行召集，配合調整本條第二款。</p> <p>配合金管會於 2019 年 4 月 25 日發布金管證交字第 1080311451 號號令，上市公司董事選舉自 2021 年起應採候選人提名制度，股東應就董事候選人名單中選任之，爰調整本條第四款及第五款，並刪除第七、八款。</p>
<p>十一、投票完畢後當場開票，開票結果應由主席或其指定之人員當場宣布，包含當選名單與其當選權數。</p> <p><u>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一百八十九條提起訴訟者，應保存至訴訟終結為止。</u></p>	<p>十一、投票完畢後當場開票，開票結果應由主席或其指定之人員當場宣布，包含當選名單與其當選權數。</p>	<p>依「股東會議事規則」參考範例第十四條，修正本條文字，並增訂第二項有關選舉票之保存。</p>

修正後條文	原條文	說明
<p>十四、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。 中華民國一〇八年六月十二日第六次修訂。 <u>中華民國一一〇年六月二十三日</u>第七次修訂。</p>	<p>十四、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。 中華民國一〇八年六月十二日第六次修訂。</p>	<p>新增修訂日</p>

附件十一、董事(含獨立董事)候選人名單

總太地產開發股份有限公司

民國 110 年股東常會董事(含獨立董事)候選人名單

類別	姓名	持有股數	主要學(經)歷
董事	祚榮投資 股份有限公司 代表人:翁毓羚	26,776,123	學(經)歷:高雄師大美術系 高雄捷運事業處 現 職:本公司董事長 恣遊實業(股)公司董事 大舜廣告(股)公司董事 永福基金會董事
董事	吳舜文	1,911,000	學(經)歷:澳洲雪梨大學經濟系 總太地產經理 現 職:本公司副董事長 恣遊實業(股)公司董事 大舜廣告(股)公司董事 吳樂狗投資有限公司董事長 祚榮投資(股)公司董事 中山建投資(股)公司董事 永福地產(股)公司監察人
董事	吳祚榮	1,850,000	學(經)歷:政治大學資管系 總太地產董事長特助 御印建設有限公司總經理 現 職:本公司專員 祚榮投資(股)公司董事 中山建投資(股)公司董事 藍圖營造(股)公司董事
董事	總太建設開發 股份有限公司 代表人:郭家琦	2,165,100	學(經)歷:台灣大學會計系 郭家琦會計師事務所會計師 現 職:郭家琦會計師事務所會計師 宗鴻投資有限公司董事長 福懋興業(股)公司獨立董事 至興精機(股)公司獨立董事 匯寶管理顧問(股)公司監察人
董事	總太建設開發 股份有限公司 代表人:林正庸	2,165,100	學(經)歷:僑泰高級中學電子科 工商時報記者 中國時報社長特助 盛華人力資源(股)公司總經理 現 職:盛華人力資源(股)公司董事長 盛華人力顧問(股)公司董事長 金裕城投資有限公司董事長 皇悅興業有限公司董事長 尚鼎建設(股)公司董事

類別	姓名	持有股數	主要學(經)歷
			凱勝綠能科技(股)公司董事 華豐橡膠(泰國)大眾(股)公司公司董事 頂粵吉品(股)公司董事 澧泰國際(股)公司董事 富比服務(股)公司監察人
董事	點將家投資 股份有限公司 代表人:陳巍中	13,153,094	學(經)歷:Clark university 企業管理碩士 坦格科技網站行銷企劃 點將家科技業務主管 實英(股)公司業務主管 現 職:點將家投資(股)公司董事 永豐泰地產(股)公司董事兼特助
獨立 董事	曹永仁	0	學(經)歷:東吳大學會計學研究所碩士 建智聯合會計師事務所所長 台灣省會計師公會理事 朝陽科技大學、雲林科技大學、台中技術學院、 逢甲大學講師 現 職:建智聯合會計師事務所合夥會計師 華頓顧問有限公司董事長 先進光電科技(股)公司獨立董事 百和興業(股)公司獨立董事 盛復工業(股)公司獨立董事 永發鋼鐵工業(股)公司監察人 鑫惟科技(股)公司監察人 勝華科技(股)公司重整人
獨立 董事	李明海	0	學(經)歷:輔仁大學法律系學士 中華民國律師公會全國聯合會律師倫理委員會 副主任委員 英國特許仲裁學會進階會員MCI Arb 大臺中建築師公會法律顧問 現 職:哈佛國際法律事務所律師 中華民國仲裁協會仲裁人 中華法律風險管理學會名譽理事 台中市室內設計裝修商業同業公會法律顧問 南投縣政府警察局及消防局法律顧問 台中市防癌協會法律顧問
獨立 董事	溫耀嘉	0	學(經)歷:中興大學企業管理碩士 新心管理顧問有限公司董事長 現 職:新心管理顧問有限公司董事長 新新管理顧問有限公司總經理 矧琦興苑文化藝術有限公司執行長 社團法人台灣福爾摩沙營造發展協會會長 國立中興大學業師

附件十二、董事競業情形

董事競業情形一覽表

董事姓名	兼任公司	擔任職務
吳祚榮	御印建設有限公司 祚榮投資股份有限公司 藍圖營造股份有限公司	總經理 董事 董事
吳舜文	永福地產開發股份有限公司 祚榮投資股份有限公司	監察人 董事
陳巍中	永豐泰地產股份有限公司	董事
林正庸	金裕城投資有限公司 皇悅興業有限公司 尚鼎建設股份有限公司 富比服務股份有限公司	董事長 董事長 董事 監察人
曹永仁	百合興業股份有限公司	獨立董事