

台灣土地開發股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師核閱報告
民國 102 年及 101 年第三季
(股票代碼 2841)

公司地址：台北市中正區衡陽路 51 號 14 樓之 1
電 話：(02)2331-1234

台灣土地開發股份有限公司及子公司
民國 102 年及 101 年第三季合併財務報告暨會計師核閱報告
目 錄

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>頁</u>	<u>次</u>
一、	封面		1
二、	目錄		2 ~ 3
三、	會計師核閱報告		4 ~ 5
四、	合併資產負債表		6 ~ 7
五、	合併綜合損益表		8
六、	合併權益變動表		9
七、	合併現金流量表		10 ~ 11
八、	合併財務報告附註		12 ~ 78
	(一) 公司沿革		12
	(二) 通過財務報告之日期及程序		12
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用		12 ~ 16
	(四) 重大會計政策之彙總說明		17 ~ 26
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源		27
	(六) 重要會計科目之說明		27 ~ 54
	(七) 關係人交易		54 ~ 55
	(八) 質押之資產		56 ~ 57
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾		57 ~ 58

項	目	頁	次
(十)	重大之災害損失	58	
(十一)	重大之期後事項	58	
(十二)	其他	58 ~ 64	
(十三)	附註揭露事項	65 ~ 70	
(十四)	營運部門資訊	71 ~ 72	
(十五)	採用 IFRSs 相關事項	73 ~ 78	

會計師核閱報告

(102)財審報字第 13001329 號

台灣土地開發股份有限公司 公鑒：

台灣土地開發股份有限公司及子公司民國 102 年 9 月 30 日、101 年 12 月 31 日、101 年 9 月 30 日、101 年 1 月 1 日之合併資產負債表，民國 102 年及 101 年 7 月 1 日至 9 月 30 日、民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開合併財務報告之編製係公司管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

本會計師係依照中華民國一般公認審計準則公報第三十六號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照中華民國一般公認審計準則查核，故無法對上開合併財務報告之整體表示查核意見。

依本會計師核閱結果，並未發現第一段所述合併財務報告在所有重大方面有違反「證券發行人財務報告編製準則」、金融監督管理委員會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」及國際財務報導準則第一號「首次採用國際財務報導準則」而須作修正之情事。

台灣土地開發股份有限公司於公營時期起受託代辦工業區之開發業務，其各項開發費用依約由公司代為墊付，並於土地出售時歸墊。民國 102 年前三季增加之代墊款計新台幣 1,036,223 仟元，收回之代墊款項計新台幣 2,770,965 仟元，截至民國 102 年 9 月 30 日止，尚未收回之代墊款項總額為新台幣 5,646,731 仟元。管理階層已於合併財務報告附註十二(一)敘明相關經營方針，並積極向相關政府機關協調儘速收回上開代墊款項。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

翁世榮

會計師

王輝賢

前財政部證券暨期貨管理委員會

核准簽證文號：(88)台財證(六)第 95577 號

前財政部證券管理委員會

核准簽證文號：(81)台財證(六)第 33095 號

中 華 民 國 1 0 2 年 1 1 月 1 日

台灣土地開發股份有限公司及子公司
合併資產負債表
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

資	產	附註	102年9月30日		101年12月31日		101年9月30日		101年1月1日	
			金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
流動資產										
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 1,980,380	11	\$ 2,848,374	14	\$ 1,978,795	10	\$ 1,936,190	12
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	六(二)	4,000	-	4,000	-	4,000	-	4,000	-
1130	持有至到期日金融資產－流動	六(三)	-	-	-	-	-	-	1,029	-
1150	應收票據淨額		941	-	744	-	316	-	-	-
1170	應收帳款淨額	六(四)	647,180	3	14,667	-	13,329	-	6,123	-
1200	其他應收款	六(五)及八	5,538,734	31	7,262,033	37	7,804,857	42	6,781,231	40
1220	當期所得稅資產		4,277	-	325	-	532	-	246	-
130X	存貨	六(六)及八	2,881,954	16	3,301,447	17	3,106,293	17	3,442,571	21
1410	預付款項		181,956	1	185,808	1	153,584	1	106,060	1
1470	其他流動資產	八	597,603	3	615,868	3	753,545	4	706,930	4
11XX	流動資產合計		<u>11,837,025</u>	<u>65</u>	<u>14,233,266</u>	<u>72</u>	<u>13,815,251</u>	<u>74</u>	<u>12,984,380</u>	<u>78</u>
非流動資產										
1600	不動產、廠房及設備	六(七)(十五)及八	4,903,043	27	4,115,538	20	3,461,221	18	2,407,802	14
1760	投資性不動產淨額	六(八)及八	310,208	2	548,693	3	496,733	3	474,909	3
1780	無形資產	六(九)	16,992	-	12,606	-	11,619	-	4,988	-
1840	遞延所得稅資產		15,764	-	6,902	-	-	-	-	-
1900	其他非流動資產	六(十)及八	1,010,839	6	964,355	5	911,381	5	848,261	5
15XX	非流動資產合計		<u>6,256,846</u>	<u>35</u>	<u>5,648,094</u>	<u>28</u>	<u>4,880,954</u>	<u>26</u>	<u>3,735,960</u>	<u>22</u>
1XXX	資產總計		<u>\$ 18,093,871</u>	<u>100</u>	<u>\$ 19,881,360</u>	<u>100</u>	<u>\$ 18,696,205</u>	<u>100</u>	<u>\$ 16,720,340</u>	<u>100</u>

(續次頁)

台灣土地開發股份有限公司及子公司
合併資產負債表
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

負債及權益	附註	102年9月30日		101年12月31日		101年9月30日		101年1月1日	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
流動負債									
2100 短期借款	六(十一)	\$ 1,079,000	6	\$ 294,000	2	\$ 305,500	2	\$ 323,000	2
2110 應付短期票券	六(十二)	222,471	1	73,482	-	-	-	357,005	2
2150 應付票據		296	-	317,820	2	222,459	1	31,223	-
2170 應付帳款		226,430	1	412,382	2	28,684	-	16,379	-
2200 其他應付款	六(十三)及七	1,314,503	7	1,283,198	6	1,168,135	6	1,260,468	8
2230 當期所得稅負債		14,739	-	28,408	-	4,592	-	5,408	-
2300 其他流動負債	六(十四)(十五)	6,415,466	36	9,588,343	48	9,967,816	54	7,788,295	47
21XX 流動負債合計		<u>9,272,905</u>	<u>51</u>	<u>11,997,633</u>	<u>60</u>	<u>11,697,186</u>	<u>63</u>	<u>9,781,778</u>	<u>59</u>
非流動負債									
2540 長期借款	六(十四)	1,405,000	8	1,114,856	6	551,656	3	45,000	-
2570 遞延所得稅負債	六(七)	15,868	-	15,868	-	15,868	-	15,868	-
2600 其他非流動負債		16,118	-	17,861	-	17,309	-	19,481	-
25XX 非流動負債合計		<u>1,436,986</u>	<u>8</u>	<u>1,148,585</u>	<u>6</u>	<u>584,833</u>	<u>3</u>	<u>80,349</u>	<u>-</u>
2XXX 負債總計		<u>10,709,891</u>	<u>59</u>	<u>13,146,218</u>	<u>66</u>	<u>12,282,019</u>	<u>66</u>	<u>9,862,127</u>	<u>59</u>
歸屬於母公司業主之權益									
股本									
3110 普通股股本	六(十七)	6,553,003	36	6,553,003	33	6,197,982	33	6,197,982	37
3150 待分配股票股利		-	-	-	-	355,496	2	-	-
資本公積	六(十八)								
3200 資本公積		328,633	2	318,975	1	318,500	1	318,500	2
保留盈餘	六(十九)								
3310 法定盈餘公積		145,841	1	128,647	1	128,647	1	74,009	1
3350 未分配盈餘		733,060	4	313,203	2	(7,825)	-	547,307	3
其他權益									
3400 其他權益		3,992	-	1,813	-	1,814	-	3,593	-
3500 庫藏股票	六(十七)	(380,549)	(2)	(585,349)	(3)	(585,349)	(3)	(288,405)	(2)
31XX 歸屬於母公司業主之權益合計		<u>7,383,980</u>	<u>41</u>	<u>6,730,292</u>	<u>34</u>	<u>6,409,265</u>	<u>34</u>	<u>6,852,986</u>	<u>41</u>
36XX 非控制權益		-	-	4,850	-	4,921	-	5,227	-
3XXX 權益總計		<u>7,383,980</u>	<u>41</u>	<u>6,735,142</u>	<u>34</u>	<u>6,414,186</u>	<u>34</u>	<u>6,858,213</u>	<u>41</u>
重大承諾及或有事項	六(五)(七)(十四)及九								
負債及權益總計		<u>\$ 18,093,871</u>	<u>100</u>	<u>\$ 19,881,360</u>	<u>100</u>	<u>\$ 18,696,205</u>	<u>100</u>	<u>\$ 16,720,340</u>	<u>100</u>

請參閱後附合併財務報告附註暨資誠聯合會計師事務所翁世榮、王輝賢會計師民國102年11月1日核閱報告。

董事長：邱復生

經理人：郭年雄

會計主管：陳婉玲

台灣土地開發股份有限公司及子公司
合併綜合損益表
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘(虧損)為新台幣元外)

項目	附註	102年7月1日 至9月30日		101年7月1日 至9月30日		102年1月1日 至9月30日		101年1月1日 至9月30日	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入	六(五)(二十)	\$ 1,351,861	100	\$ 36,858	100	\$ 1,790,369	100	\$ 100,320	100
5000 營業成本	六(六)(二十四)	(909,983)	(67)	(23,006)	(62)	(917,689)	(51)	75,562	75
5950 營業毛利淨額		441,878	33	13,852	38	872,680	49	175,882	175
營業費用	六(二十四)(二十五)								
6100 推銷費用		(80,034)	(6)	(43,914)	(119)	(177,632)	(10)	(119,899)	(119)
6200 管理費用		(54,006)	(4)	(64,040)	(174)	(192,124)	(11)	(185,276)	(185)
6000 營業費用合計		(134,040)	(10)	(107,954)	(293)	(369,756)	(21)	(305,175)	(304)
6900 營業利益(損失)		307,838	23	(94,102)	(255)	502,924	28	(129,293)	(129)
營業外收入及支出									
7010 其他收入	六(二十一)	3,117	-	1,373	3	7,510	-	11,150	11
7020 其他利益及損失	六(二十二)	(2,535)	-	(3,377)	(9)	(7,453)	-	7,399	7
7050 財務成本	六(二十三)	(17,766)	(1)	(719)	(2)	(55,335)	(3)	(34,615)	(34)
7000 營業外收入及支出合計		(17,184)	(1)	(2,723)	(8)	(55,278)	(3)	(16,066)	(16)
7900 稅前淨利(淨損)		290,654	22	(96,825)	(263)	447,646	25	(145,359)	(145)
7950 所得稅(費用)利益	六(二十六)	4,146	-	6,958	19	(10,595)	-	(4,862)	(5)
8200 本期淨利(淨損)		\$ 294,800	22	\$ 89,867	(244)	\$ 437,051	25	\$ 150,221	(150)
其他綜合損益(淨額)									
8310 國外營運機構財務報表換算 之兌換差額		(\$ 671)	-	(\$ 738)	(2)	\$ 2,179	-	(\$ 1,779)	(2)
8500 本期綜合利益(損失)總額		\$ 294,129	22	\$ 90,605	(246)	\$ 439,230	25	\$ 152,000	(152)
淨利(損)歸屬於：									
8610 母公司業主		\$ 294,800	22	(\$ 89,769)	(244)	\$ 437,051	24	(\$ 149,915)	(150)
8620 非控制權益		-	-	(98)	-	-	-	(306)	-
		\$ 294,800	22	\$ 89,867	(244)	\$ 437,051	24	\$ 150,221	(150)
綜合損益總額歸屬於：									
8710 母公司業主		\$ 294,129	22	(\$ 90,507)	(246)	\$ 439,230	25	(\$ 151,694)	(151)
8720 非控制權益		-	-	(98)	-	-	-	(306)	(1)
		\$ 294,129	22	\$ 90,605	(246)	\$ 439,230	25	\$ 152,000	(152)
基本每股盈餘(虧損)	六(二十七)								
9750 基本每股盈餘(虧損)合計		\$ 0.47		\$ 0.15		\$ 0.71		\$ 0.25	
稀釋每股盈餘(虧損)	六(二十七)								
9850 稀釋每股盈餘(虧損)合計		\$ 0.47		\$ 0.15		\$ 0.71		\$ 0.25	

請參閱後附合併財務報告附註暨資誠聯合會計師事務所
翁世榮、王輝賢會計師民國102年11月1日核閱報告。

董事長：邱復生

經理人：郭年雄

會計主管：陳婉玲

台灣土地開發股份有限公司及子公司
 合併權益變動表
 民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
 (僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

	歸屬於本公司業主之權益											
	普通股股本	待分配股票股利	資本公積—發行溢價	資本公積—庫藏股票交易	資本公積—取得或處分子公司股票價格與帳面價值差額	法定盈餘公積	未分配盈餘(累積虧損)	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	庫藏股票	總計	非控制權益	權益總額
101 年前三季												
101 年 1 月 1 日餘額	\$ 6,197,982	\$ -	\$ 286,710	\$ -	\$ 31,790	\$ 74,009	\$ 547,307	\$ 3,593	(\$ 288,405)	\$ 6,852,986	\$ 5,227	\$ 6,858,213
100 年度盈餘指撥及分配												
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	-	54,638	(54,638)	-	-	-	-	-
股票股利	-	350,579	-	-	-	-	(350,579)	-	-	-	-	-
員工紅利轉增資	-	4,917	-	-	-	-	-	-	-	4,917	-	4,917
買回庫藏股	-	-	-	-	-	-	-	-	(296,944)	(296,944)	-	(296,944)
本期淨損	-	-	-	-	-	-	(149,915)	-	-	(149,915)	(306)	(150,221)
累積換算調整數	-	-	-	-	-	-	-	(1,779)	-	(1,779)	-	(1,779)
101 年 9 月 30 日餘額	<u>\$ 6,197,982</u>	<u>\$ 355,496</u>	<u>\$ 286,710</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 31,790</u>	<u>\$ 128,647</u>	<u>(\$ 7,825)</u>	<u>\$ 1,814</u>	<u>(\$ 585,349)</u>	<u>\$ 6,409,265</u>	<u>\$ 4,921</u>	<u>\$ 6,414,186</u>
102 年前三季												
102 年 1 月 1 日餘額	\$ 6,553,003	\$ -	\$ 287,185	\$ -	\$ 31,790	\$ 128,647	\$ 313,203	\$ 1,813	(\$ 585,349)	\$ 6,730,292	\$ 4,850	\$ 6,735,142
101 年度盈餘指撥及分配												
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	-	17,194	(17,194)	-	-	-	-	-
員工認購庫藏股	-	-	-	7,761	1,897	-	-	-	204,800	214,458	-	214,458
本期淨利	-	-	-	-	-	-	437,051	-	-	437,051	-	437,051
累積換算調整數	-	-	-	-	-	-	-	2,179	-	2,179	-	2,179
購買非控制權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,850)	(4,850)
102 年 9 月 30 日餘額	<u>\$ 6,553,003</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 287,185</u>	<u>\$ 7,761</u>	<u>\$ 33,687</u>	<u>\$ 145,841</u>	<u>\$ 733,060</u>	<u>\$ 3,992</u>	<u>(\$ 380,549)</u>	<u>\$ 7,383,980</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,383,980</u>

請參閱後附合併財務報告附註暨資誠聯合會計師事務所翁世榮、王輝賢會計師民國 102 年 11 月 1 日核閱報告。

董事長：邱復生

經理人：郭年雄

會計主管：陳婉玲

台灣土地開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

	102年1月1日 至9月30日	101年1月1日 至9月30日
營業活動之現金流量		
合併稅前淨利(淨損)	\$ 447,646	(\$ 145,359)
調整項目		
不影響現金流量之收益費損項目		
存貨回升利益	(28,089)	(134,363)
其他營業成本-投資性不動產折舊	1,844	1,898
折舊費用	11,741	11,161
投資性不動產減損迴轉利益	(980)	(23,670)
各項攤提	26,441	20,857
利息收入	(3,289)	(2,962)
什項支出	5,825	-
利息費用	55,335	34,615
處分投資利益	(24)	-
庫藏股轉讓員工薪資費用	20,400	-
與營業活動相關之資產/負債變動數		
與營業活動相關之資產之淨變動		
應收票據淨額	(197)	(316)
應收帳款淨額	(632,513)	(7,206)
其他應收款	1,723,135	(1,023,766)
存貨	685,203	(102,026)
預付款項	3,852	(47,524)
與營業活動相關之負債之淨變動		
應付票據	(317,524)	191,236
應付帳款	(185,952)	12,305
其他應付款	201,214	66,954
其他流動負債	80,407	502,819
營運產生之現金流入(流出)	2,094,475	(645,347)
收取之利息	3,453	3,102
支付之利息	(224,627)	(195,056)
所得稅支付數	(37,078)	(289)
營業活動之淨現金流入(流出)	1,836,223	(837,590)

(續次頁)

台灣土地開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

	102年1月1日 至9月30日	101年1月1日 至9月30日
投資活動之現金流量		
持有至到期日金融資產-流動減少	\$ -	\$ 1,029
其他流動資產減少(增加)	18,265 (	46,615)
購置不動產、廠房及設備	(797,684 ) (	493,296)
購置投資性不動產	- (	52)
取得無形資產	(5,153 ) (	7,345)
其他非流動資產-長期應收票據及款項減少(增加)	35,830 (	1,234)
其他非流動資產-存出保證金減少	5	799
其他非流動資產-長期預付租金增加	(99,880)	-
其他非流動資產增加	(13,938 ) (	82,828)
投資活動之淨現金流出	(862,555 ) (	629,542)
籌資活動之現金流量		
短期借款增加(減少)	40,000 (	17,500)
應付短期票券增加(減少)	148,989 (	357,005)
長期借款舉借數	919,144	7,100,331
長期借款償還數	(3,137,284 ) (	4,916,973)
存入保證金減少(帳列其他非流動負債)	(1,743 ) (	2,172)
買回庫藏股	- (	296,944)
員工認購庫藏股	194,057	-
購買非控制權益	(4,825)	-
籌資活動之淨現金(流出)流入	(1,841,662)	1,509,737
本期現金及約當現金(減少)增加數	(867,994)	42,605
期初現金及約當現金餘額	2,848,374	1,936,190
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,980,380	\$ 1,978,795

請參閱後附合併財務報告附註暨資誠聯合會計師事務所
翁世榮、王輝賢會計師民國102年11月1日核閱報告。

董事長：邱復生

經理人：郭年雄

會計主管：陳婉玲

台灣土地開發股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

台灣土地開發股份有限公司成立於民國 53 年 6 月 30 日，成立初期專門從事土地開發業務，民國 61 年 7 月更名為「台灣土地開發信託投資股份有限公司」，跨足金融服務領域。本公司設立時實收資本額為\$150,000，經歷次增資，至民國 81 年 1 月增為\$3,000,000，後於 88 年 1 月完成民營化作業，成為股票上市公司。

為配合國家二次金改政策與信託業法規定，本公司於民國 94 年 1 月成功標售信託部門，並於民國 94 年 8 月完成交割程序，經金管會民國 94 年 9 月 13 日金管銀(四)字第 0940025223 號函示由金融機構轉型為專業土地開發公司，復於民國 94 年 12 月 14 日臨時股東會將公司名稱更名為創始時之名稱「台灣土地開發股份有限公司」，主要經營土地開發與都市更新等業務，民國 95 年 3 月掛牌改類為營建類股。

本公司及子公司截至民國 102 年 9 月 30 日員工人數約 170 人。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國 102 年 10 月 28 日提報董事會。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

本年度係首次採用國際財務報導準則，故不適用。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

本集團依規定未採用國際財務報導準則第 9 號「金融工具：金融資產分類與衡量」，若採用可能影響本集團金融工具之會計處理。

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

1. 下列新準則及修正業經國際會計準則理事會發布並生效，但尚未經金管會認可，實際適用應以金管會規定為準，故本集團尚未採用：

新準則、解釋及修正	主要修正內容	IASB發布之生效
國際財務報導準則第7號之比較揭露對首次採用者之有限度豁免(修正國際財務報導準則第1號)	允許企業首次適用IFRSs時，得選擇適用國際財務報導準則第7號「金融工具：揭露」之過渡規定，無須揭露比較資訊。	民國99年7月1日
2010年國際財務報導準則之改善	修正國際財務報導準則第1、3及7號、國際會計準則第1及34號及國際財務報導解釋第13號相關規定。	民國100年1月1日
揭露-金融資產之移轉(修正國際財務報導準則第7號)	增加對所有於報導日存在之未除列之已移轉金融資產及對已移轉資產之任何持續參與提供額外之量化及質性揭露。	民國100年7月1日
嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除(修正國際財務報導準則第1號)	當企業之轉換日在功能性貨幣正常化日以後，該企業得選擇以轉換日之公允價值衡量所持有功能性貨幣正常化日前之所有資產及負債。此修正亦允許企業自轉換日起，推延適用國際會計準則第39號「金融工具」之除列規定及首次採用者不必追溯調整認列首日利益。	民國100年7月1日
遞延所得稅：標的資產之回收(修正國際會計準則第12號)	以公允價值衡量之投資性不動產之資產價值應預設係經由出售回收，除非有其他可反駁此假設之證據存在。此外，此修正亦取代了原解釋公告第21號「所得稅：重估價非折舊性資產之回收」。	民國101年1月1日
國際財務報導準則第10號「合併財務報表」	該準則係在現有架構下重新定義控制之原則，建立以控制作為決定那些個體應納入合併財務報告之基礎；並提供當不易判斷控制時，如何決定控制之額外指引。	民國102年1月1日

新準則、解釋及修正	主要修正內容	IASB發布之生效
國際財務報導準則第11號「聯合協議」	於判斷聯合協議之類型時，不再只是著重其法律形式而是依合約性權利與義務以決定分類為聯合營運或是合資，且廢除合資得採用比例合併之選擇。	民國102年1月1日
國際財務報導準則第12號「對其他個體權益之揭露」	該準則涵蓋所有對其他個體權益之揭露，包含子公司、聯合協議、關聯企業及未合併結構型個體。	民國102年1月1日
國際會計準則第27號「單獨財務報表」(2011年修正)	刪除合併財務報表之規定，相關規定移至國際財務報導準則第10號「合併財務報表」。	民國102年1月1日
國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」(2011年修正)	配合國際財務報導準則第11號「聯合協議」之訂定，納入合資採用權益法之相關規定。	民國102年1月1日
國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	定義公允價值，於單一國際財務報導準則中訂定衡量公允價值之架構，並規定有關公允價值衡量之揭露，藉以減少衡量公允價值及揭露有關公允價值衡量資訊之不一致及實務分歧，惟並未改變其他準則已規定之公允價值衡量。	民國102年1月1日
國際會計準則第19號「員工給付」(2011年修正)	刪除緩衝區法並於精算損益發生期間認列於其他綜合損益，及規定所有前期服務成本立即認列，並以折現率乘以淨確定給付負債(資產)計算而得之淨利息取代利息成本及計畫資產之預期報酬，且除淨利息外之計畫資產報酬列入其他綜合損益。	民國102年1月1日
其他綜合損益項目之表達(修正國際會計準則第1號)	此修正將綜合損益表之表達，分為「損益」及「其他綜合損益」兩節，且要求「其他綜合損益」節應將後續不重分類至損益者及於符合特定條件時，後續將重分類至損益者予以區分。	民國101年7月1日
國際財務報導解釋第20號「露天礦場於生產階段之剝除成本」	符合特定條件之剝除活動成本應認列為「剝除活動資產」。剝除活動之效益係以產生存貨之形式實現之範圍內，應依國際會計準則第2號「存貨」規定處理。	民國102年1月1日

新準則、解釋及修正	主要修正內容	IASB發布之生效
揭露-金融資產及金融負債之互抵(修正國際財務報導準則第7號)	應揭露能評估淨額交割約定對企業財務狀況之影響或潛在影響之量化資訊。	民國102年1月1日
政府貸款(修正國際財務報導準則第1號)	首次採用者對於在轉換日既存之政府貸款，推延適用國際財務報導準則第9號「金融工具」及國際會計準則第20「政府補助之會計及政府補助之揭露」之規定處理，且於轉換日既存低於市場利率之政府貸款之利益不應認列為政府補助。	民國102年1月1日
2009-2011年對國際財務報導準則之改善	修正國際財務報導第1號和國際會計準則第1、16、32及34號相關規定。	民國102年1月1日
合併財務報表、聯合協議及對其他個體權益之揭露過渡指引(修正國際財務報導準則第10、11及12號)	明確定義所謂「首次適用日」，係指國際財務報導準則第10、11及12號首次適用之年度報導期間之首日。	民國102年1月1日

2. 下列新準則及修正業經國際會計準則理事會發布，但尚未生效及經金管會認可，實際適用應以金管會規定為準，故本集團尚未採用：

新準則、解釋及修正	主要修正內容	IASB發布之生效
國際財務報導準則第9號「金融工具：金融負債分類及衡量」	要求指定公允價值變動列入損益之金融負債須將與該金融負債發行人本身有關之信用風險所產生之公允價值變動反映於「其他綜合損益」，且於除列時其相關損益不得轉列當期損益。除非於原始認列時，即有合理之證據顯示若將該公允價值變動反映於「其他綜合損益」，會造成重大之會計配比不當(不一致)，則可反映於「當期損益」。(該評估僅可於原始認列時決定，續後不得再重評估)。	民國104年1月1日
金融資產及金融負債之互抵(修正國際會計準則第32號)	釐清國際會計準則第32號中「目前有法律上可執行之權利將所認列之金額互抵」及「在總額交割機制下，亦可視為淨額交割之特定條件」的相關規定。	民國103年1月1日
強制生效日及過渡揭露規定(修正國際財務報導準則第7及9號)	強制生效日期延至民國104年1月1日。	民國104年1月1日
投資個體(修正國際財務報導準則第10及12號和國際會計準則第27號)	定義何謂「投資個體」及其典型特性。符合投資個體定義之母公司，不應合併其子公司而應適用透過損益按公允價值衡量其子公司。	民國103年1月1日
國際財務報導解釋第21號「稅賦」	除所得稅外，企業對於政府依據法規所徵收之其他稅賦應依國際會計準則第37號「負債準備、或有負債及或有資產」之規定認列負債。	民國103年1月1日
非金融資產之可回收金額之揭露(修正國際會計準則第36號)	當現金產生單位包含商譽或非確定耐用年限之無形資產但未有減損時，移除現行揭露可回收金額之規定。	民國103年1月1日
衍生工具之債務變更及避險會計之繼續(修正國際會計準則第39號)	衍生工具之原始交易雙方同意由一個或多個結算者作為雙方的新交易對象，且符合某些條件時無須停止適用避險會計。	民國103年1月1日

3. 本集團現正評估上述新準則、解釋及修正之潛在影響，故暫時無法合理估計對本集團合併財務報告之影響。

四、重大會計政策之彙總說明

編製本合併財務報告所採用之主要會計政策說明如下，除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致地適用。

(一)遵循聲明

1. 本合併財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則與金管會認可之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」及國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」編製之首份第三季合併財務報告。
2. 編製民國 101 年 1 月 1 日(本集團轉換至國際財務報導準則日)資產負債表(以下稱「初始資產負債表」)時，本集團已調整依先前中華民國一般公認會計原則編製之財務報告所報導之金額。由中華民國一般公認會計原則轉換至金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱 IFRSs)如何影響本集團之財務狀況、財務績效及現金流量，請詳附註十五說明。
3. 本合併期中財務報告應併同民國 102 年第一季合併財務報告閱讀。

(二)編製基礎

1. 除下列重要項目外，本合併財務報告係按歷史成本編製：
按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債(包括衍生工具)。
2. 編製符合 IFRSs 之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本集團的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及合併財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三)合併基礎

1. 合併財務報告編製原則

- (1) 本集團將所有子公司納入合併財務報告編製之個體。子公司指本集團有權主導其財務及營運政策之所有個體(包括特殊目的個體)，一般係直接或間接持有其超過 50%表決權之股份。在評估本集團是否控制另一個體時，已考量目前可執行或可轉換潛在表決權之存在及影響。子公司自收購日(即本集團取得控制之日)起全面合併，於喪失控制之日起停止合併。
- (2) 集團內公司間之交易、餘額及未實現損益業已消除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本集團採用之政策一致。

2. 列入合併財務報告之子公司：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		備註
			102年9月30日	101年12月31日	
本公司	台灣創新發展股份有限公司 (台灣創新)	都更整合服務 工程承攬業務 行銷與電子商務	100	100	
本公司	新竹山城花園股份有限公司 (新竹山城)	新竹新埔開發業務	100	100	
本公司	台灣中城發展股份有限公司 (台灣中城)	不動產租賃開發 台中地區土地 開發業務	100	100	註二
本公司	台灣工商發展股份有限公司 (台灣工商)	金門工商休閒園區 開發物業管理 百貨進口貿易業務	40	31	註四
台灣創新	台灣工商發展股份有限公司	金門工商休閒園區 開發物業管理 百貨進口貿易業務	60	69	註四
台灣創新	台灣綠建科技股份有限公司 (台灣綠建)	資訊與營建科技 業務	100	100	
台灣創新	台灣都市發展股份有限公司	都市更新整合業務	100	80	註五
台灣創新	花蓮海洋論壇股份有限公司	不動產租賃開發 花蓮光華樂活 園區開發業務	100	100	
台灣創新	花蓮文化會館股份有限公司	不動產租賃開發 花蓮光華樂活 園區開發業務	100	100	
台灣創新	風獅爺購物中心股份有限公司	百貨零售	100	100	註一
台灣創新	南國屋股份有限公司	國際貿易	100	100	註一
台灣創新	台灣人才發展股份有限公司	人力資源培訓	100	100	註三
台灣創新	台開(廈門)貿易有限公司	貿易相關業務	100	100	

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		備註
			101年9月30日	101年1月1日	
本公司	台灣創新發展股份有限公司 (台灣創新)	都更整合服務 工程承攬業務 行銷與電子商務	100	100	
本公司	新竹山城花園股份有限公司 (新竹山城)	新竹新埔開發業務	100	100	
台灣創新	台灣工商發展股份有限公司 (台灣工商)	金門工商休閒園區 開發物業管理 百貨進口貿易業務	100	100	
台灣創新	台灣綠建科技股份有限公司 (台灣綠建)	資訊與營建科技 業務	100	100	
台灣創新	台灣都市發展股份有限公司	都市更新整合業務	80	80	
台灣創新	花蓮海洋論壇股份有限公司	不動產租賃開發 花蓮光華樂活 園區開發業務	100	100	
台灣創新	花蓮文化會館股份有限公司	不動產租賃開發 花蓮光華樂活 園區開發業務	100	100	
台灣創新	風獅爺購物中心股份有限公司	百貨零售	100	-	註一
台灣創新	南國屋股份有限公司	國際貿易	100	-	註一
台灣創新	台開(廈門)貿易有限公司	貿易相關業務	100	100	

註一：民國 101 年 8 月成立。

註二：民國 101 年 10 月成立。

註三：民國 101 年 11 月成立。

註四：民國 101 年 12 月本公司及台灣創新分別增資\$150,000 及\$85,000，另民國 102 年前三季本公司及台灣創新分別增資\$300,000 及\$350,000，截至民國 102 年 9 月 30 日止，本公司及台灣創新合計持有台灣工商 100%股權。

註五：民國 102 年 3 月台灣創新以\$4,825 取得其他 20%股權。

3. 未列入合併財務報表之子公司

無此情形。

4. 子公司會計期間不同之調整及處理方式

無此情形。

5. 子公司將資金移轉予母公司之能力受重大限制者

無此情形。

(四) 外幣換算

本集團內每一個體之財務報告所列之項目，均係以該個體營運所處主要經濟環境之貨幣（即功能性貨幣）衡量。本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

1. 外幣交易及餘額

- (1) 外幣交易採用交易日或衡量日之即期匯率換算為功能性貨幣，換算此等交易產生之換算差額認列為當期損益。
- (2) 外幣貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之換算差額認列為當期損益。
- (3) 外幣非貨幣性資產及負債餘額，屬透過損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列為當期損益；屬透過其他綜合損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列於其他綜合損益項目，屬非按公允價值衡量者，則按初始交易日之歷史匯率衡量。

2. 國外營運機構之換算

功能性貨幣與表達貨幣不同之所有集團個體，其經營結果和財務狀況以下列方式換算為表達貨幣：

- (1) 表達於每一資產負債表之資產及負債係以該資產負債表日即期匯率換算；
- (2) 表達於每一綜合損益表之收益及費損係以當期平均匯率換算；及
- (3) 所有因換算而產生之兌換差額認列為其他綜合損益。

(五) 資產負債區分流動及非流動之分類標準

本公司從事工程承攬及代辦工業區之相關業務，其營業週期長於一年，故與工程承攬及代辦工業區業務有關之資產及負債，係按營業週期作為劃分其流動或非流動之基準，其餘科目之劃分標準如下：

1. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

- (1) 預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。
- (2) 主要為交易目的而持有者。
- (3) 預期於資產負債表日後十二個月內實現者。
- (4) 現金或約當現金，但於資產負債表日後至少十二個月交換或用以清償負債受到限制者除外。

本集團將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

2. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

- (1) 預期將於正常營業週期中清償者。
- (2) 主要為交易目的而持有者。

(3)預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。

(4)不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月者。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致清償者，不影響其分類。

本集團將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

(六) 約當現金

約當現金係指短期並具高度流動性之投資，該投資可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小。本集團之定期存款符合前述定義且持有目的係為滿足營運上之短期現金承諾，故分類為約當現金。

(七) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

1. 透過損益按公允價值衡量之金融資產係指持有供交易之金融資產或原始認列時被指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。金融資產若在取得時主要係為短期內出售，則分類為持有供交易之金融資產。衍生工具除依避險會計被指定為避險項目外，均分類為持有供交易之金融資產。本集團於金融資產符合下列條件之一時，於原始認列時將其指定為透過損益按公允價值衡量：

(1)係混合(結合)合約；或

(2)可消除或重大減少衡量或認列不一致；或

(3)係依書面之之風險管理或投資策略，以公允價值基礎管理並評估其績效之投資。

2. 本集團對於符合交易慣例之持有供交易之金融資產係採用交易日會計。

3. 透過損益按公允價值衡量之金融資產，於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本則認列為當期損益。續後按公允價值衡量，其公允價值之變動認列於當期損益。

(八) 持有至到期日金融資產

1. 持有至到期日金融資產係指具有固定或可決定之付款金額及固定到期日，且本集團有積極意圖及能力持有至到期日之非衍生金融資產，惟不包括於原始認列時符合放款及應收款定義者、指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產及指定為備供出售金融資產。

2. 本集團對於符合交易慣例之持有至到期日金融資產係採用交易日會計。

3. 持有至到期日金融資產於原始認列時按交易日之公允價值加計交易成本衡量，續後採用有效利息法按攤銷後成本減除減損後之金額衡量。有效利息法之折溢價攤銷認列於當期損益。

(九) 應收帳款

係屬原始產生之應收帳款，係在正常營業過程中就商品銷售或服務提供所產生之應收客戶款項。於原始認列時按公允價值衡量，後續採有效利息法按攤銷後成本扣除減損後之金額衡量。惟屬未付息之短期應收帳款，因折現影響不重大，後續以原始發票金額衡量。

(十) 代辦土地開發業務

1. 代辦土地開發業務，係受政府單位之委託代為辦理開發，部份開發案並負責對外銷售。
 2. 本公司於代辦期間，代為墊付土地徵收補償費、施工成本及監造、驗收等各項開發費用，委辦單位則依墊付之各項成本，逐期計算利息予本公司。各項代辦土地開發業務（工業區開發、市地重劃及區段徵收）個案成本費用之帳務處理，均依委託開發協議書及與承包商間所訂承攬契約之規定，按實際施工進度及竣工驗收所計價之成本費用金額列帳。出售土地所得超過成本時，依產業創新條例第47條規定，開發單位可與委辦單位協議分配一定比率之利潤。如僅受託辦理開發工業區業務，符合下列條件者，按工程進度及銷售比例逐期認列代辦之服務收入：
 - (1) 歸屬於合約之成本可合理確認。
 - (2) 除確定可獲歸墊之支出外，其餘之合約成本可合理估計。
 - (3) 代辦費(服務收入)收現性可合理確定。
 3. 開發成本借記「應收代辦土地開發款項」，而土地承購廠商繳入地價款則貸記「預收款項」，並於廠商繳清價款時與應收代辦土地開發款項互沖。
 4. 應收代辦土地開發款項中屬應收收益性質者，如依合約受託代辦工業用地租售處理，則俟土地出售時始予認列收入。代辦工業區土地之代墊利息歸墊時點為「權責發生制」。
 5. 本公司代辦之土地開發工業區如納入「工業區土地租金優惠調整措施(006688 方案)」適用對象，依(95)基秘字第100號函釋，有關代辦費收入如能符合下列所有條件，則視為交易結果能合理估計，應以資產負債表日交易完成程度認列收入：
 - (1) 收入金額能可靠衡量。
 - (2) 與交易有關之經濟效益很有可能流向企業。
 - (3) 與交易相關之已發生及將發生之成本能可靠衡量。
 - (4) 交易於資產負債表日之完成程度能可靠衡量。
- 針對納入「006688 方案」所簽訂之作業協議書，本公司於期末評估實際退回情形，若已對財務報表產生重大影響，則估列適當之備抵銷貨退回。

(十一) 金融資產減損

1. 本集團於每一資產負債表日，評估是否已經存在減損之任何客觀證據，顯示某一或一組金融資產於原始認列後發生一項或多項事項（即「損失事項」），且該損失事項對一金融資產或一組金融資產之估計未來現金流量具有能可靠估計之影響。
2. 本集團用以決定是否存在減損損失之客觀證據的政策如下：
 - (1) 發行人或債務人之重大財務困難；或
 - (2) 違約，諸如利息或本金支付之延滯或不償付。
3. 本集團經評估當已存在減損之客觀證據，且已發生減損損失時，透過損益按公允價值衡量之金融資產係以該資產之帳面金額與現時公允價值間之差額，認列減損損失於當期損益。當後續期間減損損失金額減少，則直接自資產之帳面金額調整。

(十二) 存貨

1. 本公司土地開發投資業務，主要係住宅及企業建築之開發及出售。
2. 開發成本以實際成本為入帳基礎，在建房地並依一般公認會計原則將有關利息資本化。工程已售未售成本之分攤，採售價比例或建坪比例，但擇定以後，同一工程前後年度不得變更。建成房屋供自用或出租者，分別轉列固定資產之房屋建築或投資性不動產項下，並按直線法依估計耐用年限提列折舊。
3. 營建用地、在建房地及待售房地按成本與淨變現價值孰低法衡量，比較成本與淨變現價值孰低時，採逐項比較法。
4. 商品存貨採永續盤存制，成本結轉採加權平均法。期末存貨採成本與淨變現價值孰低法計價，比較成本與淨變現價值時，採逐項比較法。

(十三) 不動產、廠房及設備

1. 不動產、廠房及設備係以取得成本為入帳基礎，並將購建期間之有關利息資本化。
2. 後續成本只有在與該項目有關之未來經濟效益很有可能流入本集團，且該項目之成本能可靠衡量時，才包括在資產之帳面金額或認列為一項單獨資產。被重置部分之帳面金額應除列。所有其他維修費用於發生時認列為當期損益。
3. 不動產、廠房及設備之後續衡量採成本模式，除土地不提折舊外，其他按估計耐用年限以直線法計提折舊。不動產、廠房及設備各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。
4. 本集團於每一財務年度結束日對各項資產之殘值、耐用年限及折舊方法進行檢視，若殘值及耐用年限之預期值與先前之估計不同時，或資產所含之未來經濟效益之預期消耗型態已有重大變動，則自變動發生

日起依國際會計準則第 8 號「會計政策、會計估計變動及錯誤」之會計估計變動規定處理。各項資產之耐用年限如下

	<u>耐 用 年 限</u>
房 屋 建 築	55年
運 輸 設 備	8-10年
辦 公 設 備	5-6年
機 器 設 備	5年
租 賃 資 產	5年
其 他 設 備	4-10年
租 賃 改 良	5年

(十四) 投資性不動產

投資性不動產以取得成本認列，後續衡量採成本模式。除土地外，按估計耐用年限以直線法提列折舊，耐用年限為 55 年。

(十五) 無形資產

1. 商標權以取得成本認列，為有限耐用年限資產，按估計效益年數採直線法攤銷，攤銷年限為 47 年。
2. 經營權以取得成本為入帳基礎，按估計效益年數採直線法攤銷，攤銷年限為 10 年。

(十六) 非金融資產減損

本集團於資產負債表日針對有減損跡象之資產，估計其可回收金額，當可回收金額低於其帳面價值時，則認列減損損失。可回收金額係指一項資產之公允價值減出售成本或其使用價值，兩者較高者。當以前年度認列資產減損之情況不存在時，則在以前年度提列損失金額之範圍內予以迴轉。

(十七) 借款

1. 借款於原始認列時按公允價值扣除交易成本後之金額衡量，後續就扣除交易成本之價款與贖回價值之任何差額採有效利息法按攤銷後成本於借款期間內衡量。
2. 設立借款額度時支付之費用，當很有可能提取部分或全部額度，則該費用認列為借款之交易成本，予以遞延至動支發生時認列為有效利率之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

(十八) 應付帳款及票據

應付帳款及票據係在正常營業過程中自供應商取得商品或勞務而應支付

之義務。於原始認列時按公允價值衡量，後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。惟屬未付息之短期應付帳款，因折現影響不重大，後續以原始發票金額衡量。

(十九) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

2. 退休金

本公司採確定提撥計畫，係依權責發生基礎將應提撥之退休基金數額認列為當期之退休金成本。預付提撥金於可退還現金或減少未來給付之範圍內認列為資產。

3. 員工分紅及董監酬勞

員工分紅及董監事酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後股東會決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。另本集團係以財務報告年度之次年度股東會決議日前一日之每股公允價值，並考慮除權除息影響後之金額，計算股票紅利之股數。

(二十) 員工股份基礎給付

以權益交割之股份基礎給付協議係於給與日以所給與權益商品之公允價值衡量所取得之員工勞務，於既得期間認列為酬勞成本，並相對調整權益。權益商品之公允價值應反映市價既得條件及非既得條件之影響。認列之酬勞成本係隨著預期將符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量予以調整，直至最終認列金額係以既得日既得數量認列。

(二十一) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 當期所得稅根據本集團營運及產生應課稅所得之所在國家，採用在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵 10% 之所得稅，俟盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列 10% 之未分配盈餘所得稅費用。
3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於合併資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認

列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。若投資子公司產生之暫時性差異，本集團可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。

4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
5. 期中期間之所得稅費用以估計之年度平均有效稅率應用至期中期間之稅前利益計算。

(二十二) 收入認列

1. 營建收入

本集團經營不動產開發及投資業務，主要為住宅及企業建築之開發及出售。有關完工交屋損益歸屬年度之認定，原則上係以工程已完工達可交屋狀態且已實際交付房地之日期為準。惟資產負債表日前僅完成其中一項者，但於期後期間已實際完成另一項者，亦予以認列損益。

2. 勞務收入

本集團提供代辦土地開發之服務，主要係受政府單位委託代為辦理開發，部份開發案並負責對外銷售。相關收入之認列請詳附註四(十)之說明。

(二十三) 營運部門

本公司營運部門資訊與提供給主要營運決策者之內部管理報告採一致之方式報導。主要營運決策者負責分配資源予營運部門並評估其績效。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

(一)會計政策採用之重要判斷

本集團編製本合併財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計及假設。所作出之重大會計估計與假設可能與實際結果存有差異，將考量歷史經驗及其他因子持續評估及調整。

(二)重要會計估計及假設

1. 遞延所得稅資產之可實現性

遞延所得稅資產係於未來很有可能具有足夠之課稅所得供可減除暫時性差異使用時方予以認列。評估遞延所得稅資產之可實現性時，必須涉及管理階層之重大會計判斷及估計，包含預期未來銷貨收入成長及利潤率、免稅期間、可使用之所得稅抵減、稅務規劃等假設。任何關於全球經濟環境、產業環境的變遷及法令的改變，均可能引起遞延所得稅資產之重大調整。

民國 102 年 9 月 30 日，本集團認列之遞延所得稅資產為 \$15,764。

2. 存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，本集團所持有之存貨主要為土地、建築物等不動產，故必須委託專家運用其專業判斷及估計決定資產負債表日存貨之淨變現價值。本集團將依據專家所出具之鑑價報告將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依專家所出具之報告為估計基礎，故可能因未來特定期間內之產品需求、房地交易景氣及各專家之考量觀點差異而產生重大變動。

六、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>102 年 9 月 30 日</u>	<u>101 年 12 月 31 日</u>
庫存現金及週轉金	\$ 1,481	\$ 1,403
支票存款及活期存款	1,958,205	2,846,971
定期存款	20,694	-
合計	<u>\$ 1,980,380</u>	<u>\$ 2,848,374</u>

	<u>101 年 9 月 30 日</u>	<u>101 年 1 月 1 日</u>
庫存現金及週轉金	\$ 1,355	\$ 2,286
支票存款及活期存款	1,977,440	1,933,904
合計	<u>\$ 1,978,795</u>	<u>\$ 1,936,190</u>

1. 本集團往來之金融機構信用品質良好，且本集團與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低，於資產負債表日最大信用風險之暴險金額為現金及約當現金之帳面金額。
2. 本集團已將提供現金及約當現金作為質押擔保之情形作適當之重分類，質押擔保之情形請詳附註八。

(二) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	102 年 9 月 30 日	101 年 12 月 31 日
流動項目：		
持有供交易之金融資產		
華泰商業銀行金融債券	\$ 4,000	\$ 4,000
持有供交易之金融資產評價調整	-	-
	<u>\$ 4,000</u>	<u>\$ 4,000</u>

項 目	101 年 9 月 30 日	101 年 1 月 1 日
流動項目：		
持有供交易之金融資產		
華泰商業銀行金融債券	\$ 4,000	\$ 4,000
持有供交易之金融資產評價調整	-	-
	<u>\$ 4,000</u>	<u>\$ 4,000</u>

1. 本集團於民國 102 年及 101 年前三季認列之淨利益均為 \$0。
2. 本集團投資債務工具之對象信用品質良好，其信用評等為 twBBB 以上，於資產負債表日最大信用風險之暴險金額為透過損益按公允價值衡量之金融資產－債務工具之帳面金額。
3. 本集團未有將透過損益按公允價值衡量之金融資產提供質押之情形。

(三) 持有至到期日金融資產

項 目	102 年 9 月 30 日	101 年 12 月 31 日
流動項目：		
政府公債	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
項 目	101 年 9 月 30 日	101 年 1 月 1 日
流動項目：		
政府公債	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,029</u>

1. 本集團投資之對象為政府公債，信用品質良好，於資產負債表日最大信用風險之暴險金額為持有至到期日金融資產之帳面金額。
2. 本集團於民國 101 年 1 月 1 日持有之政府公債有效利率為 3.85%。
3. 本集團民國 101 年 1 月 1 日持有至到期日金融資產未有提供質押之情況。

(四) 應收帳款

	102年9月30日	101年12月31日
應收帳款	\$ 647,180	\$ 14,667
減：備抵呆帳	-	-
	<u>\$ 647,180</u>	<u>\$ 14,667</u>
	101年9月30日	101年1月1日
應收帳款	\$ 13,329	\$ 6,123
減：備抵呆帳	-	-
	<u>\$ 13,329</u>	<u>\$ 6,123</u>

1. 本集團未逾期未減損之金融資產之帳齡分析如下：

	102年9月30日	101年12月31日
90天內	\$ 633,210	\$ 2,980
91-180天	879	2,471
181-365天	5,710	5,176
	<u>\$ 639,799</u>	<u>\$ 10,627</u>
	101年9月30日	101年1月1日
90天內	\$ 3,469	\$ 2,926
91-180天	2,306	2,513
181-365天	5,579	684
	<u>\$ 11,354</u>	<u>\$ 6,123</u>

2. 本集團已逾期但未減損之金融資產之帳齡分析如下：

	102年9月30日	101年12月31日
1年以上	<u>\$ 7,381</u>	<u>\$ 4,040</u>
	101年9月30日	101年1月1日
1年以上	<u>\$ 1,975</u>	<u>\$ -</u>

3. 本集團之應收帳款於民國 102 年 9 月 30 日、101 年 12 月 31 日、101 年 9 月 30 日及 101 年 1 月 1 日最大信用風險之暴險金額為每類應收帳款之帳面金額。

4. 本集團並未持有任何的擔保品。

(五) 其他應收款

	102年9月30日	101年12月31日
應收代辦土地開發款項-淨額	\$ 5,525,861	\$ 7,257,952
應收利息-淨額	337	465
其他應收款-其他-淨額	12,536	3,616
合計	<u>\$ 5,538,734</u>	<u>\$ 7,262,033</u>

	<u>101年9月30日</u>	<u>101年1月1日</u>
應收代辦土地開發款項-淨額	\$ 7,791,634	\$ 6,777,422
應收利息-淨額	386	519
其他應收款-其他-淨額	<u>12,837</u>	<u>3,290</u>
合計	<u>\$ 7,804,857</u>	<u>\$ 6,781,231</u>

1. 本公司應收代辦土地開發款項明細如下：

	<u>102年9月30日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>102年9月30日 累積已認列勞 務收入</u>	<u>委託單位</u>
光華樂活創意園區	\$ 3,064,369	\$ 2,898,324	\$ 330,858	花蓮縣政府
台中工業區科技大樓	42,787	43,594	155,586	台中市政府
高雄岡山本洲工業區	1,443,977	2,471,140	1,421,069	高雄市政府
台中港倉儲轉運專區	9,190	9,130	176,632	經濟部加工出口區管理處
台中市精密機械科技創新園區一期	230,705	-	1,196,224	台中市政府
台中市精密機械科技創新園區二期	657,051	1,770,304	105,264	台中市政府
台中市神岡豐洲工業區二期	50,203	40,533	-	台中市政府
文山工業區	33,682	33,681	-	台中市政府
台中航太工業區	<u>114,767</u>	<u>114,767</u>	-	台中市政府
小計	5,646,731	7,381,473	<u>\$ 3,385,633</u>	
減：備抵銷貨退回	(120,870)	(123,521)		
淨額	<u>\$ 5,525,861</u>	<u>\$ 7,257,952</u>		

	101年9月30日			委託單位
	101年9月30日	101年1月1日	務收入	
光華樂活創意園區	\$ 2,928,167	\$ 2,770,530	\$ 330,858	花蓮縣政府
台中工業區科技大樓	43,242	48,200	153,575	台中市政府
高雄岡山本洲工業區	2,395,022	2,899,311	1,287,573	高雄市政府
台中港倉儲轉運專區	9,110	9,039	176,632	經濟部加工出口區管理處
台中市精密機械科技創新園區一期	717,181	525,709	746,487	台中市政府
台中市精密機械科技創新園區二期	1,744,756	606,121	-	台中市政府
台中市神岡豐洲工業區二期	18,203	-	-	台中市政府
文山工業區	33,681	33,667	-	台中市政府
台中航太工業區	114,767	114,767	-	台中市政府
小計	8,004,129	7,007,344	\$ 2,695,125	
減：備抵銷貨退回	(212,495)	(229,922)		
淨額	\$ 7,791,634	\$ 6,777,422		

2. 本公司民國 102 年前三季應收代辦土地開發款項變動如下：

項 目	期初餘額	本期增加	本期回收	期末餘額
光華樂活創意園區	\$ 2,898,324	\$ 166,045	\$ -	\$ 3,064,369
高雄岡山本洲工業區	2,471,140	47,008	(1,074,171)	1,443,977
台中市精密機械科技創新園區一期	-	504,365	(273,660)	230,705
台中市精密機械科技創新園區二期	1,770,304	303,625	(1,416,878)	657,051
台中工業區科技大樓	43,594	5,449	(6,256)	42,787
台中市神岡豐洲工業區二期	40,533	9,670	-	50,203
台中港倉儲轉運專區	9,130	60	-	9,190
其 他	148,448	1	-	148,449
	\$ 7,381,473	\$ 1,036,223	(\$ 2,770,965)	\$ 5,646,731

本公司民國 101 年前三季應收代辦土地開發款項變動如下：

項 目	期初餘額	本期增加	本期回收	期末餘額
光華樂活創意園區	\$ 2,770,530	\$ 157,637	\$ -	\$ 2,928,167
高雄岡山本洲工業區	2,899,311	86,281	(590,570)	2,395,022
台中市精密機械科技 創新園區一期	525,709	191,472	-	717,181
台中市精密機械科技 創新園區二期	606,121	1,138,635	-	1,744,756
台中工業區科技大樓	48,200	3,407	(8,365)	43,242
其 他	157,473	19,650	(1,362)	175,761
	<u>\$ 7,007,344</u>	<u>\$ 1,597,082</u>	<u>(\$ 600,297)</u>	<u>\$ 8,004,129</u>

3. 應收代辦土地開發款項中之部分應收收益因相關之工業區土地尚未出售，故先提列備抵銷貨退回。並於以後年度視代辦土地開發案之銷售情形再沖轉之。民國 102 年及 101 年前三季因工業區銷售而迴轉之備抵銷貨退回金額分別計\$2,651 及\$17,427，帳列勞務收入。
4. 本公司受高雄市政府委託開發高雄岡山本洲產業園區，於民國 101 年 12 月取得高雄市政府來函同意依「高雄縣政府委託開發高雄縣岡山工業區契約書」第十八條第二項規定、產業創新條例第四十七條及相關規定辦理結算相關事宜。
5. 本公司於民國 102 年及 101 年前三季認列應收代辦土地開發款項之代墊利息沖減利息費用金額分別為\$115,721 及\$172,055。
6. 本公司於民國 101 年 6 月與台中市政府簽立「神岡豐洲科技工業園區二期申請設置、規劃、開發、租售及管理計畫」案契約，開發期間為民國 101 年 6 月 7 日至民國 107 年 6 月 6 日，總開發成本約為\$5,600,000。
7. 本公司應收代辦土地開發款項主要基於下列因素而未提列備抵評價：
 - (1) 應收款項債權為各縣市政府，其償債能力應無疑慮。
 - (2) 開發合約係約定土地租售收入優先償還開發成本而非限定其為唯一還款來源，因此本公司應收款項除可由租售收入回收歸墊外，另可爭取政府各項因應政策所提供之額度優先歸墊開發成本，因此工業區開發墊款之回收並無重大疑慮或不確定性。
 - (3) 因開發主體及土地所有權均為政府機構，本公司係受託代辦開發單位，因此開發成本墊款之回收性與土地之市價無必然之關係。加以本公司呈送各縣市政府之成本售價審定或重審均高於帳載已代墊之開發成本費用，且迄今已出售之土地均按審定售價出售並已回收應收款項，對於收支結算超過實際開發成本墊款之結餘，依法應全數解繳工業區開發管理基金。且如工業區開發成本高於售價時，仍得由產業開發管理基金依產業創新條例第 49 條第 4 項第 2 款規定予以補貼。
8. 截至民國 102 年及 101 年 9 月 30 日止，應收代辦土地開發款項提供銀行借款保證情形，請詳附註八之說明。

(六)存貨

1. 本集團之存貨明細如下：

	102年9月30日	101年12月31日
待售土地	\$ 1,715,557	\$ 2,249,883
待售房屋	479,574	470,600
在建房地	746,738	679,118
預付土地款	9,465	2,018
商品存貨	19,449	19,453
餐飲用品	729	195
小計	2,971,512	3,421,267
減：備抵評價	(89,558)	(119,820)
合計	<u>\$ 2,881,954</u>	<u>\$ 3,301,447</u>

	101年9月30日	101年1月1日
待售土地	\$ 2,249,884	\$ 2,789,868
待售房屋	470,599	470,600
在建房地	621,127	535,825
預付土地款	155	15,969
商品存貨	19,238	19,373
餐飲用品	191	201
小計	3,361,194	3,831,836
減：備抵評價	(254,901)	(389,265)
合計	<u>\$ 3,106,293</u>	<u>\$ 3,442,571</u>

2. 當期認列之存貨相關費損：

	102年前三季	101年前三季
銷貨成本	\$ 526	\$ 463
土地成本	886,805	-
房屋成本	54	-
其他營業成本-餐飲	455	275
回升利益	(28,089)	(134,363)
	<u>\$ 859,751</u>	<u>(\$ 133,625)</u>

民國 102 年及 101 年前三季因房地產景氣復甦，本公司依據專業鑑價報告認列待售土地及房屋跌價回升利益分別計\$28,089 及\$134,363。

3. 本公司於民國 102 年及 101 年前三季均無利息資本化之情形。

4. 民國 102 年 9 月 30 日、101 年 12 月 31 日、101 年 9 月 30 日及 101 年 1 月 1 日，存貨提供保證、抵押設定情形，請詳附註八之說明。

(七) 不動產、廠房及設備

	土 地	房 屋 及 建 築	運 輸 設 備	辦 公 設 備	機 器 設 備	租 賃 資 產	其 他 設 備	租 賃 改 良	未 完 工 程	合 計
102年1月1日										
成本	\$2,356,230	\$216,343	\$4,483	\$10,862	\$75	\$391,110	\$11,013	\$28,573	\$1,136,892	\$4,155,581
累計折舊及減損	-	(14,366)	(2,224)	(7,053)	(42)	(808)	(4,323)	(11,227)	-	(40,043)
	<u>\$2,356,230</u>	<u>\$201,977</u>	<u>\$2,259</u>	<u>\$3,809</u>	<u>\$33</u>	<u>\$390,302</u>	<u>\$6,690</u>	<u>\$17,346</u>	<u>\$1,136,892</u>	<u>\$4,115,538</u>
102年度										
1月1日	\$2,356,230	\$201,977	\$2,259	\$3,809	\$33	\$390,302	\$6,690	\$17,346	\$1,136,892	\$4,115,538
增添	53	7,200	-	454	-	-	5,669	-	784,308	797,684
移轉	388,340	-	-	-	-	(388,340)	-	-	-	-
折舊費用	-	(4,058)	(466)	(886)	(9)	(346)	(1,722)	(4,254)	-	(11,741)
淨兌換差額	-	1,562	-	-	-	-	-	-	-	1,562
9月30日	<u>\$2,744,623</u>	<u>\$206,681</u>	<u>\$1,793</u>	<u>\$3,377</u>	<u>\$24</u>	<u>\$1,616</u>	<u>\$10,637</u>	<u>\$13,092</u>	<u>\$1,921,200</u>	<u>\$4,903,043</u>
102年9月30日										
成本	\$2,744,623	\$225,200	\$4,483	\$11,261	\$75	\$2,770	\$16,682	\$28,573	\$1,921,200	\$4,954,867
累計折舊及減損	-	(18,519)	(2,690)	(7,884)	(51)	(1,154)	(6,045)	(15,481)	-	(51,824)
	<u>\$2,744,623</u>	<u>\$206,681</u>	<u>\$1,793</u>	<u>\$3,377</u>	<u>\$24</u>	<u>\$1,616</u>	<u>\$10,637</u>	<u>\$13,092</u>	<u>\$1,921,200</u>	<u>\$4,903,043</u>

	土 地	房 屋 及 建 築	運 輸 設 備	辦 公 設 備	機 器 設 備	租 賃 資 產	其 他 設 備	租 賃 改 良	未 完 工 程	預 付 土 地 款	合 計
101年1月1日											
成本	\$1,684,390	\$215,658	\$4,160	\$ 9,932	\$ 75	\$336,856	\$ 7,592	\$28,573	\$128,504	\$ 17,200	\$ 2,432,940
累計折舊及減損	—	(9,197)	(1,650)	(5,519)	(29)	(346)	(2,842)	(5,555)	—	—	(25,138)
	<u>\$1,684,390</u>	<u>\$206,461</u>	<u>\$2,510</u>	<u>\$ 4,413</u>	<u>\$ 46</u>	<u>\$336,510</u>	<u>\$ 4,750</u>	<u>\$23,018</u>	<u>\$128,504</u>	<u>\$ 17,200</u>	<u>\$ 2,407,802</u>
101年度											
1月1日	\$1,684,390	\$206,461	\$2,510	\$ 4,413	\$ 46	\$336,510	\$ 4,750	\$23,018	\$128,504	\$ 17,200	\$ 2,407,802
增添	67,784	2,090	—	768	—	—	2,093	—	406,372	14,189	493,296
移轉	31,389	—	—	—	—	—	—	—	—	(31,389)	—
存貨轉入	572,667	—	—	—	—	—	—	—	—	—	572,667
折舊費用	—	(3,895)	(428)	(1,185)	(10)	(347)	(1,042)	(4,254)	—	—	(11,161)
淨兌換差額	—	(1,383)	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,383)
9月30日	<u>\$2,356,230</u>	<u>\$203,273</u>	<u>\$2,082</u>	<u>\$ 3,996</u>	<u>\$ 36</u>	<u>\$336,163</u>	<u>\$ 5,801</u>	<u>\$18,764</u>	<u>\$534,876</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 3,461,221</u>
101年9月30日											
成本	\$2,356,230	\$216,343	\$4,160	\$10,700	\$ 75	\$336,856	\$ 9,685	\$28,573	\$534,876	\$ —	\$ 3,497,498
累計折舊及減損	—	(13,070)	(2,078)	(6,704)	(39)	(693)	(3,884)	(9,809)	—	—	(36,277)
	<u>\$2,356,230</u>	<u>\$203,273</u>	<u>\$2,082</u>	<u>\$ 3,996</u>	<u>\$ 36</u>	<u>\$336,163</u>	<u>\$ 5,801</u>	<u>\$18,764</u>	<u>\$534,876</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 3,461,221</u>

1. 遞延所得稅負債-土地增值稅中\$15,868 屬本公司原信託部適用「企業併購法」移轉予日盛商業銀行土地相關寄存土地增值稅，待該項土地再移轉時繳付。

2. 不動產、廠房及設備借款成本資本化金額及利率區間：

	102年前三季	101年前三季
資本化金額	\$ 33,579	\$ 4,285
資本化利率區間	2.995%~4.095%	4.095%

3. 台灣工商截至民國 102 年 9 月 30 日投入金門工商休閒園區之開發成本計 \$1,651,001 (帳列未完工程)。台灣工商於民國 98 年 11 月 3 日與金門縣政府簽定金門工商休閒園區之新建、營運、移轉(BOT)計畫案，合約期限為 50 年。依合約規定，台灣工商委由銀行提供履約保證\$50,000，而銀行要求台灣工商提供\$25,057 作為保證金，並由關係人提供保證。金門縣政府於民國 99 年 2 月完成設定地上權予台灣工商，於約滿將歸還金門工商休閒園區之產權予金門縣政府。台灣工商依約每年應依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金辦法」暨相關法令計算租金。另已依合約支付金門縣政府之開發權利金計\$15,000，並於營運後按每年營業收入之一定比例支付經營權利金。

4. 租賃資產請詳附註六(十五)說明。

5. 以不動產、廠房及設備提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(八) 投資性不動產

	<u>土</u>	<u>地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>合</u>	<u>計</u>
102年1月1日					
成本	\$	467,422	\$	141,536	\$ 608,958
累計折舊及減損		-	(60,265)	(60,265)	
	<u>\$</u>	<u>467,422</u>	<u>\$</u>	<u>81,271</u>	<u>\$ 548,693</u>
<u>102年度</u>					
1月1日	\$	467,422	\$	81,271	\$ 548,693
移轉至存貨	(	228,591)	(	9,030)	(237,621)
其他營業成本-投資性不動產折舊		-	(	1,844)	(1,844)
減損損失迴轉		-	-	980	980
9月30日	<u>\$</u>	<u>238,831</u>	<u>\$</u>	<u>71,377</u>	<u>\$ 310,208</u>
102年9月30日					
成本	\$	238,831	\$	128,956	\$ 367,787
累計折舊及減損		-	(	57,579)	(57,579)
	<u>\$</u>	<u>238,831</u>	<u>\$</u>	<u>71,377</u>	<u>\$ 310,208</u>

	<u>土</u>	<u>地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>合</u>	<u>計</u>
101年1月1日					
成本	\$	467,422	\$	141,484	\$ 608,906
累計折舊及減損	(	71,536)	(	62,461)	(133,997)
	\$	<u>395,886</u>	\$	<u>79,023</u>	\$ <u>474,909</u>
101年度					
1月1日	\$	395,886	\$	79,023	\$ 474,909
增添		-		52	52
其他營業成本-投資性不動產折舊		-	(	1,898)	(1,898)
減損損失迴轉		-		23,670	23,670
9月30日	\$	<u>395,886</u>	\$	<u>100,847</u>	\$ <u>496,733</u>
101年9月30日					
成本	\$	467,422	\$	141,536	\$ 608,958
累計折舊及減損	(	71,536)	(	40,689)	(112,225)
	\$	<u>395,886</u>	\$	<u>100,847</u>	\$ <u>496,733</u>

1. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	<u>102年7月1日至9月30日</u>	<u>101年7月1日至9月30日</u>
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 777</u>	<u>\$ 694</u>
當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	<u>\$ 80</u>	<u>\$ 66</u>
當期末產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	<u>\$ 496</u>	<u>\$ 567</u>
	<u>102年1月1日至9月30日</u>	<u>101年1月1日至9月30日</u>
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 2,145</u>	<u>\$ 2,108</u>
當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	<u>\$ 241</u>	<u>\$ 198</u>
當期末產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	<u>\$ 1,602</u>	<u>\$ 1,702</u>

2. 本集團持有之投資性不動產於民國 102 年 9 月 30 日、101 年 12 月 31 日、101 年 9 月 30 日及 101 年 1 月 1 日之公允價值分別為 \$426,829、\$714,325、\$640,372 及 \$590,091，係依獨立評價專家之評價結果。

3. 投資性不動產提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(九)無形資產

	經營權	商標權	合計
102年1月1日			
成本	\$ 9,500	\$ 8,575	\$ 18,075
累計折舊及減損	(5,463)	(6)	(5,469)
	<u>\$ 4,037</u>	<u>\$ 8,569</u>	<u>\$ 12,606</u>
102年度			
1月1日	\$ 4,037	\$ 8,569	\$ 12,606
增添-源自單獨取得	-	5,153	5,153
攤銷費用	(713)	(54)	(767)
9月30日	<u>\$ 3,324</u>	<u>\$ 13,668</u>	<u>\$ 16,992</u>
102年9月30日			
成本	\$ 9,500	\$ 13,728	\$ 23,228
累計折舊及減損	(6,176)	(60)	(6,236)
	<u>\$ 3,324</u>	<u>\$ 13,668</u>	<u>\$ 16,992</u>
	經營權	商標權	合計
101年1月1日			
成本	\$ 9,500	\$ -	\$ 9,500
累計折舊及減損	(4,512)	-	(4,512)
	<u>\$ 4,988</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,988</u>
101年度			
1月1日	\$ 4,988	\$ -	\$ 4,988
增添-源自單獨取得	-	7,345	7,345
攤銷費用	(713)	(1)	(714)
9月30日	<u>\$ 4,275</u>	<u>\$ 7,344</u>	<u>\$ 11,619</u>
101年9月30日			
成本	\$ 9,500	\$ 7,345	\$ 16,845
累計折舊及減損	(5,225)	(1)	(5,226)
	<u>\$ 4,275</u>	<u>\$ 7,344</u>	<u>\$ 11,619</u>

1. 台灣創新於民國 95 年 12 月與俊國建設股份有限公司簽定股權讓與契約書，取得俊國營造股份有限公司(以下簡稱俊國營造)之全部股權，合約總價計\$9,500，其收購價款超過俊國營造可辨認淨資產公平價值之差額，依致遠國際財務顧問股份有限公司出具之價值評估報告係為無形資產-經營權，並依預估效益期間十年分年攤銷；前述無形資產已於民國 99 年 5 月 17 日經台灣創新董事會決議分割至台灣綠建。
2. 商標權主係台灣工商委外設計金門風獅爺購物中心品牌標誌，契約總價計\$20,109。截至民國 102 年 9 月 30 日止，已支付價款計\$9,505。

(十) 其他非流動資產

	<u>102年9月30日</u>	<u>101年12月31日</u>
催收款項	\$ 21,692	\$ 23,187
長期應收出售土地款	417,176	451,511
新竹縣土地	285,327	285,291
未攤銷費用	82,627	87,233
其他金融資產	25,057	25,188
存出保證金	6,691	6,695
長期預付租金	160,569	60,689
其他	11,700	24,561
	<u>\$ 1,010,839</u>	<u>\$ 964,355</u>

	<u>101年9月30日</u>	<u>101年1月1日</u>
催收款項	\$ 23,187	\$ 21,953
長期應收出售土地款	451,511	451,511
新竹縣土地	266,698	215,657
未攤銷費用	91,623	98,815
其他金融資產	25,179	31,215
存出保證金	5,837	6,636
長期預付租金	15,000	15,000
其他	32,346	7,474
	<u>\$ 911,381</u>	<u>\$ 848,261</u>

1. 長期應收出售土地款係本公司於民國 93 年度出售岡山工業區南區環保科技園區研究大樓予高雄市政府，並簽訂契約協議自民國 93 年 6 月 30 日起依三十年分期收取土地款，後於民國 97 年經再次協商，高雄市政府同意將該土地款併入該工業區未歸墊地價款結算，並依開發合約規定計息。另，高雄市政府原則同意將依「高雄縣政府委託開發高雄縣岡山工業區契約書」第十八條第二項規定、產業創新條例第四十七條及相關規定，辦理本開發案結算作業。
2. 本公司擬取得新竹縣新埔鎮基地內 105、106、237~239、259、260、262、265、267、268、279~284、287、436、442、444、454~459 及 466 地號之他有土地作為開發用途，因該土地係農牧用地，依據農業發展條例規定，私法人不得承受農牧用地，故以董事長個人名義取得該土地，董事長如有異動，即辦理所有權轉移登記；惟為保障公司權益，除將本公司設定為該土地抵押權人外，並請登記人出具承諾在變更地目後再移轉登記於本公司，以為保全。

(十一) 短期借款

	102年9月30日	101年12月31日
銀行借款		
京城銀行擔保借款	\$ 700,000	\$ -
合庫銀行擔保借款	45,000	-
華泰銀行擔保借款	310,000	270,000
板信商銀擔保借款	24,000	24,000
總計	<u>\$ 1,079,000</u>	<u>\$ 294,000</u>
利率區間	2.995%~3.67%	3.23%~3.67%
	101年9月30日	101年1月1日
銀行借款		
華泰銀行擔保借款	\$ 277,500	\$ 295,000
板信商銀擔保借款	28,000	28,000
總計	<u>\$ 305,500</u>	<u>\$ 323,000</u>
利率區間	3.23%~3.67%	3.23%~3.67%

提供上開借款之擔保品請詳附註七及八之說明。

(十二) 應付短期票券

	102年9月30日	101年12月31日
應付商業本票—國際票券	\$ 74,000	\$ 74,000
應付商業本票—合作金庫票券	150,000	-
小計	224,000	74,000
減：應付商業本票折價	(1,529)	(518)
合計	<u>\$ 222,471</u>	<u>\$ 73,482</u>
利率	2.788%~2.888%	2.838%
	101年9月30日	101年1月1日
應付商業本票—玉山商業銀行	\$ -	\$ 64,000
應付商業本票—台北富邦商業銀行	-	163,000
應付商業本票—聯邦票券	-	132,000
小計	-	359,000
減：應付商業本票折價	-	(1,995)
合計	<u>\$ -</u>	<u>\$ 357,005</u>
利率	-	3.325%

本公司提供擔保情形請詳附註八說明。

(十三) 其他應付款

	102年9月30日	101年12月31日
應付代收工業區款項	\$ 74,883	\$ 83,527
應付工程款	1,170,806	1,148,616
應付費用	67,492	47,893
其他應付款-其他	1,322	3,162
	<u>\$ 1,314,503</u>	<u>\$ 1,283,198</u>

	101年9月30日	101年1月1日
應付代收工業區款項	\$ 68,979	\$ 73,946
應付工程款	1,037,110	1,072,626
應付費用	57,156	113,465
其他應付款-其他	4,890	431
	<u>\$ 1,168,135</u>	<u>\$ 1,260,468</u>

(十四) 長期借款

借款性質	利率區間	契約期限	102年9月30日
元大商業銀行	2.970%	101.06.25~104.06.25	\$ -
兆豐商業銀行	3.100%	100.11.16~104.11.29	-
南投縣草屯鎮農會	3.170%	102.05.22~105.05.22	239,000
永豐商業銀行	4.095%	101.03.25~108.03.25	600,000
台灣人壽保險	3.750%	102.08.16~105.08.16	380,000
兆豐商業銀行等主辦之聯貸	2.974%~3.295%	101.08.31~106.08.30	4,150,000
全國農業金庫等主辦之聯貸	3.170%	101.12.27~104.12.27	435,000
			<u>5,804,000</u>
減：一年或一營業週期內到期長期借款			(<u>4,399,000</u>)
			<u>\$ 1,405,000</u>

借款性質	利率區間	契約期限	101年12月31日
元大商業銀行	2.970%	101.06.25~104.06.25	\$ 736,000
京城商業銀行	3.080%	100.05.24~102.05.23	700,000
兆豐商業銀行	3.100%	100.11.16~104.11.29	1,071,284
永豐商業銀行	4.095%	101.03.25~108.03.25	299,856
合作金庫銀行	2.995%	100.05.05~102.05.05	45,000
台灣人壽保險	3.550%	101.01.31~103.01.31	380,000
兆豐商業銀行等主辦之聯貸	2.974%~3.295%	101.08.31~106.08.30	5,100,000
全國農業金庫等主辦之聯貸	3.170%	101.12.27~104.12.27	435,000
			<u>8,767,140</u>
減：一年或一營業週期內到期長期借款			(<u>7,652,284</u>)
			<u>\$ 1,114,856</u>

借款性質	利率區間	契約期限	101年9月30日
元大商業銀行	2.970%	98.06.29~104.06.29	\$ 784,000
京城商業銀行	3.080%	100.05.24~102.05.23	700,000
兆豐商業銀行	3.100%	100.11.16~103.11.15	1,500,584
合作金庫銀行	2.995%	100.05.05~102.05.05	45,000
台灣人壽保險	3.550%	101.01.31~103.01.31	380,000
永豐商業銀行	4.095%	101.03.25~108.03.25	171,656
兆豐商業銀行 等主辦之聯貸	2.974%~3.295%	101.08.31~106.08.30	5,300,000
			8,881,240
減：一年或一營業週期內到期長期借款			(8,329,584)
			<u>\$ 551,656</u>

借款性質	利率區間	契約期限	101年1月1日
元大商業銀行	2.570%	98.06.29~104.06.29	\$ 521,000
京城商業銀行	3.080%	100.05.24~102.05.23	700,000
兆豐商業銀行	3.100%	100.11.16~103.11.15	522,232
合作金庫銀行	2.995%	100.05.05~102.05.05	45,000
台灣銀行等主 辦之聯貸	3.295%	94.08.31~104.08.31	4,909,650
			6,697,882
減：一年或一營業週期內到期長期借款			(6,652,882)
			<u>\$ 45,000</u>

1. 本公司於民國 95 年度為開發台中市精密機械科技創新園區一期，與元大商業銀行訂立借款契約。民國 101 年 6 月 21 日與銀行簽訂授信額度為\$1,000,000。截至民國 102 年 9 月 30 日止，尚未動用額度為\$800,000。
2. 本公司於民國 100 年為開發新竹新埔寶鎮段土地，與京城商業銀行訂立額度款契約申請授信額度\$700,000，上開借款本公司已於民國 102 年 5 月 24 日轉為短期借款。
3. 為開發台中市精密機械科技創新園區二期，本公司於民國 100 年 9 月向兆豐國際商業銀行申請授信額度\$2,500,000，截至民國 102 年 9 月 30 日止，尚未動用額度為\$840,000。本公司承諾半年度及年度合併財務報表需維持約定之財務比率，至少每半年審查一次，以本公司經會計師查核簽證之年度或半年度合併財務查核報告為準，若未符合約定，將就本授信案下已撥貸未償還本金餘額，依約定年費率按日計算違約金，每月計收一次，至改善之日止。
4. 為營建周轉所需，本公司於民國 102 年 5 月 22 日向全國農業金庫股份有限公司(擔任主辦機構)及草屯鎮農會(擔任共同主辦兼管理機構)申請授信額度\$239,000，截至民國 102 年 9 月 30 日止，授信額度已全數動用。

5. 為開發金門工商休閒園區，台灣工商於民國 101 年 4 月與永豐商業銀行訂立額度款契約申請授信額度\$600,000，截至民國 102 年 9 月 30 日止，授信額度已全數動用。依永豐商業銀行授信合約之規定，公司應維持約定財務比率、營業收入及就本計畫投入之自有資金累計金額，達合約承諾之要件，始可發放現金股利，該比率與標準至少每年查核乙次，以經授信銀行認可之借款人會計師查核簽證之年度財務報告及借款人每半年度自結財務報告為準。本公司及台灣創新於民國 102 年 9 月 30 日、101 年 12 月 31 日、101 年 9 月 30 日及 101 年 1 月 1 日將持有台灣工商之股票設質於永豐商業銀行帳面金額分別為\$369,597(40,000 仟股)、\$275,000(30,000 仟股)、\$241,550(30,000 仟股)及\$0。
6. 為開發業務及改善財務結構，台灣創新分別與下列銀行簽訂借款契約：
 - (1)原合作金庫銀行之融資授信額度為\$54,000，上開借款本公司已於民國 102 年 5 月 6 日轉為短期借款，借款金額為\$45,000。
 - (2)台灣人壽保險股份有限公司之融資授信額度為\$380,000，截至民國 102 年 9 月 30 日止，授信額度已全數動用。
7. 本公司於民國 94 年度為配合業務轉型，整合原有之金融機構拆、借款，並支應出售信託部門予日盛商業銀行股份有限公司所須支付之交割款，故委請主辦銀行籌組聯合授信銀行團，並向聯合授信銀行團申請融資及保證額度總額不逾\$16,500,000 之授信，分為甲項授信額度\$13,508,000、乙項授信額度\$992,000 及丙項授信額度\$1,700,000，其中甲項及乙項授信額度係供本公司整合其向金融機構拆、借款所需之資金，丙項授信額度則供本公司支應出售信託部門予日盛銀行所需支付之交割款，除乙項授信額度外，其餘授信額度均不得循環動用，乙項借款係以開立應付商業本票方式為之。本公司於民國 99 年 2 月 26 日與聯貸案之銀行團針對授信內容進行修改，授信期間及還款時程展延三年；上開借款本公司已於民國 101 年 8 月 31 日全數清償完畢。
8. 本公司為開發業務及改善財務結構，於民國 101 年 8 月 14 日，與兆豐國際商業銀行等十六家金融機構簽訂聯貸合約，取得融資授信額度\$5,300,000 之授信，分為甲項授信額度\$4,800,000 及乙項授信額度\$500,000，其中甲項授信額度係供本公司支應償還 94 年聯合授信合約下未清償餘額所需之資金，不得循環動用；乙項授信額度則供本公司支應中期營運週轉所需之資金，得循環動用。截至民國 102 年 9 月 30 日止，授信額度已全數動用。本公司承諾半年度及年度合併財務報表需維持約定之財務比率，達合約承諾之要件，始可發放現金股利，至少每半年審查一次，若未符合規定，將就未清償本金餘額按約定年費率，按月支付違約金予聯合授信銀行團，至改善之日止。
9. 為開發業務及改善財務結構，台灣創新於民國 101 年 12 月與全國農業金庫股份有限公司等十五家金融機構簽訂聯貸合約，取得融資授信額度\$435,000 之授信。截至民國 102 年 9 月 30 日止，授信額

度已全數動用。

10. 本公司提供上開借款之擔保品請詳附註七及附註八之說明。

(十五) 其他流動負債

	<u>102 年 9 月 30 日</u>	<u>101 年 12 月 31 日</u>
預收出售工業區訂金	\$ 1,412,099	\$ 1,315,087
一年或一營業週期內到期長期負債	4,399,000	7,652,284
代辦費遞延收入	557,424	568,564
其他	46,943	52,408
	<u>\$ 6,415,466</u>	<u>\$ 9,588,343</u>

	<u>101 年 9 月 30 日</u>	<u>101 年 1 月 1 日</u>
預收出售工業區訂金	\$ 580,255	\$ 195,353
一年或一營業週期內到期長期負債	8,329,584	6,652,882
代辦費遞延收入	714,108	599,031
應付租賃款-流動	334,086	334,086
其他	9,783	6,943
	<u>\$ 9,967,816</u>	<u>\$ 7,788,295</u>

應付租賃款-流動係台灣創新於民國 97 年 11 月與經濟部工業局簽訂租賃合約，承租花蓮縣吉安鄉地號第 134~140 及 143~147 號土地，依合約約定租期為民國 97 年 11 月至民國 103 年 11 月，租金支付方式為前兩年免租金，自民國 99 年 11 月起依合約約定金額按季支付。公司已於民國 101 年度承購該土地，所有價款已付訖，並於民國 102 年 1 月過戶完畢，故由租賃資產轉列為土地。

(十六) 退休金

1. 自民國 94 年 7 月 1 日起，本公司及子公司依據「勞工退休金條例」，訂有確定提撥之退休金辦法，適用於本國籍之員工。本公司就員工選擇適用「勞工退休金條例」所訂之勞工退休金制度部分，每月按薪資之 6% 提繳勞工退休金至勞保局員工個人帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益之金額採月退休金或一次退休金方式領取。目前本公司及子公司員工退休年資均為新制年資。
2. 民國 102 及 101 年前三季，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 \$4,849 及 \$4,075。

(十七) 股本

1. 截至民國 102 年 9 月 30 日止，本公司章程額定股本為 \$8,000,000，實收資本額為 \$6,553,003，分為 655,300 仟股，每股面額新台幣 10 元。

本公司普通股期初與期末流通在外股數調節如下：

	單位：股	
	102年前三季	101年前三季
1月1日	605,100,000	594,271,173
員工認購庫藏股	18,140,000	-
收回股份	-	(24,673,000)
9月30日	623,240,000	569,598,173

2. 本公司於民國 101 年 6 月 8 日經股東常會決議以民國 100 年度未分配盈餘 \$350,579 及員工紅利 \$4,917 轉增資發行新股，業經報奉主管機關核准並辦理變更登記完竣。

3. 庫藏股

(1) 股份收回原因及其數量變動情形如下：

	單位：股			
	102年前三季			
收回原因	期初股數	本期增加	本期減少	期末股數
供轉讓股份予員工	50,200,000	-	(18,140,000)	32,060,000

	101年前三季			
收回原因	期初股數	本期增加	本期減少	期末股數
供轉讓股份予員工	25,527,000	24,673,000	-	50,200,000

- (2) 證券交易法規定公司對買回發行在外股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十，收買股份之總金額，不得逾保留盈餘加計發行股份溢價及已實現之資本公積金額。截至民國 101 年 9 月 30 日止，本公司買回庫藏股計 50,200 仟股，買回金額計 \$585,349。

- (3) 本公司持有之庫藏股票依證券交易法規定不得質押，於未轉讓前亦不得享有股東權利。
- (4) 依證券交易法規定，因供轉讓股份予員工所買回之股份，應於買回之日起三年內將其轉讓，逾期未轉讓者，視為公司未發行股份，並應辦理變更登記銷除股份。而為維護公司信用及股東權益所買回股份，應於買回之日起六個月內辦理變更登記銷除股份。
- (5) 本公司於民國 102 年 4 月 30 日依本公司「買回庫藏股轉讓辦法」轉讓庫藏股 18,140 仟股予員工，轉讓價格為每股新台幣 10.73 元，截至民國 102 年及 101 年 9 月 30 日止買回庫藏股尚未轉讓予員工之金額分別計 \$380,549 及 \$585,349。

(十八) 資本公積

依公司法規定，超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得之資本公積，除得用於彌補虧損外，於公司無累積虧損時，按股東原有股份之比例發給新股或現金。另依證券交易法之相關規定，以上開資本公積撥充資本時，每年以其合計數不超過實收資本額百分之十為限。公司非於盈餘公積填補資本虧損仍有不足時，不得以資本公積補充之。

	已失效		
	普通股溢價	庫藏股交易	員工認股權
102年1月1日	\$ 287,185	\$ -	\$ 31,790
102年9月30日	\$ 287,185	\$ 7,761	\$ 33,687
101年1月1日	\$ 286,710	\$ -	\$ 31,790
101年9月30日	\$ 286,710	\$ -	\$ 31,790

(十九) 保留盈餘

1. 本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，除依法完納一切稅捐外，應先彌補以往年度虧損，次提 10% 為法定盈餘公積，並依法令或主管機關規定提撥特別盈餘公積，再就餘額分配 1% 至 8% 為員工紅利，1% 至 2% 為董事、監察人酬勞，其餘依公司所處之產業環境由董事會依據未來業務或轉投資需要等相關因素，得不分配盈餘或將當年度可分配盈餘不低於 50%，擬具盈餘分配議案提請股東會議決之。員工紅利及董事、監察人酬勞，授權董事會於前項範圍內按年決定。
2. 法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

3. 本公司於民國 102 年 6 月 17 日及民國 101 年 6 月 8 日經股東會決議通過民國 101 年及 100 年度盈餘分派案如下：

	101年度		100年度	
	金額	每股股利(元)	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 17,194	\$ -	\$ 54,638	\$ -
股票股利	-	-	350,579	0.61
合計	<u>\$ 17,194</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 405,217</u>	<u>\$ 0.61</u>

4. 本公司民國 102 年前三季估列及 101 年度經股東會決議發放之員工紅利及董監酬勞金額分別如下：

	102年前三季	101年度
員工紅利	\$ 3,933	\$ 1,548
董監酬勞	3,933	1,548
	<u>\$ 7,866</u>	<u>\$ 3,096</u>

經股東會決議之民國 101 年度員工紅利及董監酬勞與民國 101 年度財務報告認列之金額一致。民國 102 年前三季員工紅利及董監酬勞之估列，係以當期之稅後淨利，考量法定盈餘公積等因素，以不違反章程所定之成數為基礎估列(民國 102 年前三季以 1%估列員工紅利及董監酬勞)。

5. 上述有關董事會通過擬議及股東會決議盈餘分派情形，請至台灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

(二十)營業收入

	102年7月1日至9月30日	101年7月1日至9月30日
工程收入	\$ 2,585	\$ -
勞務收入	79,046	35,546
營建收入	1,267,142	-
其他營業收入	3,088	1,312
合計	<u>\$ 1,351,861</u>	<u>\$ 36,858</u>

	102年1月1日至9月30日	101年1月1日至9月30日
工程收入	\$ 8,172	\$ -
勞務收入	509,365	96,230
營建收入	1,267,142	-
其他營業收入	5,690	4,090
合計	<u>\$ 1,790,369</u>	<u>\$ 100,320</u>

(二十一) 其他收入

	<u>102年7月1日至9月30日</u>	<u>101年7月1日至9月30日</u>
銀行存款利息收入	\$ 335	\$ 622
處分投資利益	-	-
什項收入	<u>2,782</u>	<u>751</u>
	<u>\$ 3,117</u>	<u>\$ 1,373</u>
	<u>102年1月1日至9月30日</u>	<u>101年1月1日至9月30日</u>
銀行存款利息收入	\$ 3,289	\$ 2,962
處分投資利益	24	-
什項收入	<u>4,197</u>	<u>8,188</u>
	<u>\$ 7,510</u>	<u>\$ 11,150</u>

(二十二) 其他利益及損失

	<u>102年7月1日至9月30日</u>	<u>101年7月1日至9月30日</u>
投資性不動產減損迴轉利益	\$ 326	\$ 326
由信託及受託活動產生之手續 費費損	(2,247)	(3,652)
兌換損失	(110)	-
什項支出	<u>(504)</u>	<u>(51)</u>
	<u>(\$ 2,535)</u>	<u>(\$ 3,377)</u>
	<u>102年1月1日至9月30日</u>	<u>101年1月1日至9月30日</u>
投資性不動產減損迴轉利益	\$ 980	\$ 23,670
由信託及受託活動產生之手續 費費損	(6,303)	(12,500)
兌換損失	(393)	-
什項支出	<u>(1,737)</u>	<u>(3,771)</u>
	<u>(\$ 7,453)</u>	<u>\$ 7,399</u>

(二十三) 財務成本

	<u>102年7月1日至9月30日</u>	<u>101年7月1日至9月30日</u>
利息費用：		
銀行借款	\$ 60,931	\$ 73,519
商業本票	1,512	2,450
減：符合要件之資產資本化金額 (	12,028)	(3,124)
工業區利息歸墊	(32,649)	(72,126)
財務成本	<u>\$ 17,766</u>	<u>\$ 719</u>
	<u>102年1月1日至9月30日</u>	<u>101年1月1日至9月30日</u>
利息費用：		
銀行借款	\$ 201,047	\$ 201,760
商業本票	3,588	9,195
減：符合要件之資產資本化金額 (	33,579)	(4,285)
工業區利息歸墊	(115,721)	(172,055)
財務成本	<u>\$ 55,335</u>	<u>\$ 34,615</u>

(二十四) 成本費用性質之額外資訊

	<u>102年7月1日至9月30日</u>	<u>101年7月1日至9月30日</u>
員工福利費用	\$ 46,427	\$ 38,935
折舊費用	4,594	4,391
攤銷費用	6,552	6,843
交際費	7,820	7,631
租金支出	9,634	9,457
廣告費	6,932	6,057
勞務費	10,482	12,585
管理費	3,891	3,474
佣金支出	25,298	-
營建成本	886,859	(1,431)
勞務成本	13,500	13,635
其他營業成本	1,307	3,100
其他費用	20,727	26,283
	<u>\$ 1,044,023</u>	<u>\$ 130,960</u>

	<u>102年1月1日至9月30日</u>	<u>101年1月1日至9月30日</u>
員工福利費用	\$ 161,717	\$ 124,759
折舊費用	13,585	13,059
攤銷費用	26,441	20,857
交際費	28,447	26,929
租金支出	29,165	28,993
廣告費	23,309	17,263
勞務費	29,036	32,560
管理費	9,886	9,311
佣金支出	25,298	-
營建成本	858,770	(134,363)
勞務成本	29,008	39,021
其他營業成本	3,686	4,517
其他費用	49,097	46,707
	<u>\$ 1,287,445</u>	<u>\$ 229,613</u>

(二十五) 員工福利費用

	<u>102年7月1日至9月30日</u>	<u>101年7月1日至9月30日</u>
薪資費用	\$ 40,699	\$ 34,457
勞健保費用	2,608	2,053
退休金費用	1,628	1,558
其他用人費用	1,492	867
	<u>\$ 46,427</u>	<u>\$ 38,935</u>

	<u>102年1月1日至9月30日</u>	<u>101年1月1日至9月30日</u>
薪資費用	\$ 144,657	\$ 110,926
勞健保費用	7,918	6,148
退休金費用	4,849	4,075
其他用人費用	4,293	3,610
	<u>\$ 161,717</u>	<u>\$ 124,759</u>

(二十六) 所得稅

1. 所得稅費用組成部分

	<u>102年7月1日至9月30日</u>	<u>101年7月1日至9月30日</u>
當期所得稅：		
期初至當期末產生之應付所得稅	\$ 53	(\$ 6,958)
以前所得稅高低估	<u>—</u>	<u>—</u>
當期所得稅總額	53	(6,958)
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(<u>4,199</u>)	<u>—</u>
所得稅利益	<u>(\$ 4,146)</u>	<u>(\$ 6,958)</u>
	<u>102年1月1日至9月30日</u>	<u>101年1月1日至9月30日</u>
當期所得稅：		
期初至當期末產生之應付所得稅	\$ 19,219	\$ 4,721
以前所得稅高低估	<u>238</u>	<u>141</u>
當期所得稅總額	19,457	4,862
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(<u>8,862</u>)	<u>—</u>
所得稅費用	<u>\$ 10,595</u>	<u>\$ 4,862</u>

2. 所得稅費用與會計利潤關係：

	<u>102年7月1日至9月30日</u>	<u>101年7月1日至9月30日</u>
稅前淨利按法令稅率計算所得稅	\$ 50,169	\$ 2,044
按法令規定不得認列項目影響數	(26,430)	-
未分配盈餘加徵10%所得稅	-	(9,002)
以前年度所得稅高低估	-	-
免稅所得影響稅	(27,885)	-
所得稅費用	<u>(\$ 4,146)</u>	<u>(\$ 6,958)</u>

	<u>102年1月1日至9月30日</u>	<u>101年1月1日至9月30日</u>
稅前淨利按法令稅率計算所得稅	\$ 80,674	\$ 4,721
按法令規定不得認列項目影響數	(57,907)	-
未分配盈餘加徵10%所得稅	15,475	-
以前年度所得稅高低估	238	-
免稅所得影響稅	(27,885)	141
所得稅費用	<u>\$ 10,595</u>	<u>\$ 4,862</u>

3. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 100 年度。

4. 未分配盈餘相關資訊

	<u>102年9月30日</u>	<u>101年12月31日</u>
屬86年度以前之未分配盈餘	\$ -	\$ -
屬87年度以後之未分配盈餘	733,060	313,203
	<u>\$ 733,060</u>	<u>\$ 313,203</u>
	<u>102年9月30日</u>	<u>101年12月31日</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	\$ 19,748	\$ 5,550
稅額扣抵比率	2.69%	1.77%
	<u>101年9月30日</u>	<u>101年1月1日</u>
屬86年度以前之未分配盈餘	\$ -	\$ -
屬87年度以後之未分配盈餘	(7,825)	547,307
	<u>(\$ 7,825)</u>	<u>\$ 547,307</u>
	<u>101年9月30日</u>	<u>101年1月1日</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	\$ 17,531	\$ 19,221
稅額扣抵比率	-	3.51%

(二十七) 普通股每股盈餘

	<u>102年7月1日至9月30日</u>		
	<u>稅後金額</u>	<u>加權平均流通 在外股數(仟股)</u>	<u>每股盈餘(元)</u>
<u>基本每股盈餘</u>			
本期淨利	\$ 294,800	623,240	\$ 0.47
<u>稀釋每股盈餘</u>			
具稀釋作用之潛在 普通股之影響			
員工分紅	-	376	
本期淨利加潛在普 通股之影響	<u>\$ 294,800</u>	<u>623,616</u>	<u>\$ 0.47</u>

	<u>101年7月1日至9月30日</u>		
	<u>稅後金額</u>	<u>加權平均流通 在外股數(仟股)</u>	<u>每股盈餘(元)</u>
<u>基本每股盈餘</u>			
本期淨損	(\$ 89,769)	605,100	(\$ 0.15)
<u>稀釋每股盈餘</u>			
具稀釋作用之潛在 普通股之影響			
員工分紅	-	-	
本期淨損加潛在普 通股之影響	<u>(\$ 89,769)</u>	<u>605,100</u>	<u>(\$ 0.15)</u>

102年1月1日至9月30日			
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
<u>基本每股盈餘</u>			
本期淨利	\$ 437,051	613,340	\$ 0.71
<u>稀釋每股盈餘</u>			
具稀釋作用之潛在 普通股之影響			
員工分紅	-	376	
本期淨利加潛在普 通股之影響	\$ 437,051	613,716	\$ 0.71

101年1月1日至9月30日			
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股虧損(元)
<u>基本每股虧損</u>			
本期淨損	(\$ 149,915)	611,805	(\$ 0.25)
<u>稀釋每股虧損</u>			
具稀釋作用之潛在 普通股之影響			
員工分紅	-	-	
本期淨損加潛在普 通股之影響	(\$ 149,915)	611,805	(\$ 0.25)

民國 101 年前三季流通在外股數係依照民國 101 年度發放盈餘轉增資比例追溯調整。

七、關係人交易

(一) 關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
邱復生	本公司之董事長
年代網際事業股份有限公司 (年代網際)	該公司董事長為本公司之副董事長
翹聚傳播股份有限公司 (翹聚傳播)	該公司董事長為本公司之法人董事代表人

(二) 與關係人之間之重大交易事項

- 截至民國 102 年 9 月 30 日、101 年 12 月 31 日、101 年 9 月 30 日及 101 年 1 月 1 日止，邱復生為台灣土地開發股份有限公司之銀行借款及應付短期票券提供擔保，其擔保之融資額度分別為 \$8,963,000、\$8,574,000、

\$8,500,000 及 \$3,200,000。

2. 截至民國 102 年 9 月 30 日、101 年 12 月 31 日、101 年 9 月 30 日及 101 年 1 月 1 日止，邱復生為台灣工商之金門 BOT 案履約保證金提供擔保，其擔保之額度均為 \$50,000。
3. 截至民國 102 年 9 月 30 日、101 年 12 月 31 日、101 年 9 月 30 日及 101 年 1 月 1 日止，邱復生為台灣創新之銀行借款提供擔保，其擔保之融資額度分別為 \$1,200,000、\$1,194,000、\$759,000 及 \$394,000。
4. 截至民國 102 年 9 月 30 日、101 年 12 月 31 日、101 年 9 月 30 日及 101 年 1 月 1 日止，邱復生為台灣工商之銀行借款提供擔保，其擔保之融資額度均為 \$600,000。
5. 本公司於民國 100 年 6 月與年代網際簽約，出售高雄市前鎮區興邦段九筆土地予年代網際，售價依據專業鑑價報告訂定，出售合約總價計 \$1,200,000，帳列營建收入，截至民國 100 年 12 月 31 日止已全數付訖。該土地於民國 100 年 6 月 27 日辦理點交，並於民國 100 年 7 月 5 日完成過戶。並依董事會決議依成交價 2.5% 支付佣金計 \$30,000 予翊聚傳播，截至民國 100 年 12 月 31 日，帳列應付費用，已於民國 101 年 1 月付訖。
6. 董事、監察人、總經理及副總經理等主要管理階層薪酬資訊(註)

	<u>102年7月1日至9月30日</u>	<u>101年7月1日至9月30日</u>
薪資	\$ 4,751	\$ 5,357
退職退休金	81	108
業務執行費用	<u>1,632</u>	<u>1,632</u>
	<u>\$ 6,464</u>	<u>\$ 7,097</u>

	<u>102年1月1日至9月30日</u>	<u>101年1月1日至9月30日</u>
薪資	\$ 13,031	\$ 16,925
退職退休金	189	288
業務執行費用	<u>4,896</u>	<u>4,626</u>
	<u>\$ 18,116</u>	<u>\$ 21,839</u>

- 註：1. 薪資包括薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等。
2. 業務執行費用包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供。
3. 相關資訊可參閱本公司股東會年報。

八、質押之資產

資產名稱	102年9月30日	101年12月31日	擔保用途
其他流動資產			
-活期存款	\$ 225,330	\$ 187,590	長期借款備償專戶及擔保
-活期存款	16,943	16,930	土地補償費發放專戶
-活期存款	159,114	159,114	開發案履約保證金
-活期存款	62,033	59,064	短期借款備償戶
-定期存單	-	10,134	租賃保證金
-定期存單	128,412	172,852	開發案履約保證金及長期借款擔保
-定期存單	160	-	履約保證金
	<u>591,992</u>	<u>605,684</u>	
其他非流動資產			
-活期存款	25,057	25,028	金門BOT履約保證金
-定期存單	-	160	履約保證金
-存出保證金	6,691	6,695	履約保證金及租賃保證金
-新竹縣土地	285,327	285,291	短期借款擔保
	<u>317,075</u>	<u>317,174</u>	
應收代辦土地開發款項	5,353,082	7,094,905	長期借款及應付短期票券擔保
存貨			
-待售房屋及土地	619,693	1,678,021	長期借款及應付短期票券擔保
-在建土地	338,626	290,477	短期借款擔保
-待售土地	447,343	-	長期借款擔保
投資性不動產	115,129	88,871	長期借款及應付短期票券擔保
不動產、廠房及設備			
-土地	661,791	-	短期借款擔保
-土地及建築物	1,807,674	1,809,771	長期借款及應付短期票券擔保
-未完工程	1,099,149	-	長期借款擔保
	<u>\$ 11,351,554</u>	<u>\$ 11,884,903</u>	

資產名稱	101年9月30日	101年1月1日	擔保用途
其他流動資產			
-活期存款	\$ 324,076	\$ 432,740	長期借款備償專戶及擔保
-活期存款	16,917	16,987	土地補償費發放專戶
-活期存款	159,114	-	開發案履約保證金
-活期存款	59,032	62,097	短期借款備償戶
-定期存單	10,079	10,079	租賃保證金
-定期存單	172,851	172,406	開發案履約保證金及長期借款擔保
	<u>742,069</u>	<u>694,309</u>	
其他非流動資產			
-活期存款	25,018	25,055	金門BOT履約保證金
-定期存單	160	6,160	履約保證金
-存出保證金	5,837	6,635	履約保證金及租賃保證金
	<u>31,015</u>	<u>37,850</u>	
應收代辦土地開發款項	7,650,936	6,129,304	長期借款及應付短期票券擔保
存貨-待售房屋及土地	1,588,502	2,201,835	長期借款及應付短期票券擔保
投資性不動產	40,684	283,704	長期借款及應付短期票券擔保
不動產、廠房及設備			
-土地及建築物	370,443	381,001	長期借款擔保
-土地	575,768	575,768	短期借款擔保
-土地	813,413	86,023	長期借款擔保
	<u>\$11,812,830</u>	<u>\$10,389,794</u>	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)或有事項

1. 台灣創新於民國 96 年 5 月依董事會決議與俊國營造合併，合併後以台灣創新為存續公司，惟因俊國營造積欠千翔保全股份有限公司(以下簡稱千翔保全)保全服務費及工程服務費，千翔保全於民國 98 年 1 月聲請就台灣創新對於第三人之存款債權強制執行，經台灣台北地方法院執行命令扣押台灣創新之存款及其他代墊款共計\$2,160。經查係因俊國建設隱匿俊國營造前述負債及其他訴訟判決結果所致，台灣創新依股權讓與契約書約定向俊國建設求償，本案訴訟於 101 年 3 月 19 日經台中地方法院判決本公司勝訴，並因俊國建設未於法定時間內上訴而確定。經強制執行俊國建設之財產未獲償付，僅取得債權憑證。台灣創新已將前述無法收回之應收款項與帳列備抵呆帳予以沖銷。
2. 台灣創新與耕新綠化工程有限公司(下稱耕新公司)於 97 年 1 月 21 日簽定「花蓮光華工業區(後期)未售地清理工程」工程契約書，合約總價(含稅)共計\$11,801。本工程分為兩階段，第一階段業於 97 年 4 月 23 日竣工查驗完成，上述工程款台灣創新業已支付完畢，惟耕新公司於第二階

段工程之部分，未能依約於驗收時檢附合法清理之所有相關證明文件，致有違反工程契約書施工總則之規定，台灣創新因此未支付剩餘工程款\$7,344及剩餘履約保證金\$590，耕新公司乃以民事訴訟程序請求台灣創新支付工程款\$6,164（扣除10%保留款）及履約保證金\$590。台灣創新以前項清理工程延誤，需另行雇工整地除草支付額外費用\$318為由，提起反訴訟請求。本案於民國99年4月12日業經台北地方法院一審判決台灣創新應支付耕新公司\$6,754本金及自97年11月16日起至清償日止之利息，另就台灣創新反訴之部分予以駁回。台灣高等法院於101年5月22日將台北地方法院命台灣創新給付超過\$6,164本息部分之判決廢棄，並駁回台灣創新就其餘部分之上訴。台灣創新不服上開判決已提起上訴，目前正於台灣最高法院審理中。台灣創新主張耕新公司尚未依約完成相關服務，致未能完成驗收計價，且若違約屬實尚有賠償款可供抵扣，故尚未估列相關費用。

（二）承諾事項

截至102年9月30日、101年12月31日、101年9月30日及101年1月1日止，除附註六（五）、（七）及（十四）之承諾事項外，本公司已發包之重大營造工程及已簽訂委託服務契約金額分別為\$7,618,853、\$4,665,623、\$4,081,008及\$2,124,951，已支付價款金額分別為\$4,049,293、\$2,024,473、\$2,005,423及\$1,780,344。

十、重大之災害損失

無此事項。

十一、重大之期後事項

無此事項。

十二、其他

（一）經營方針

為解決受託代辦開發業務代墊款之龐大資金積壓，本公司於民國94年8月將分別向不同金融機構辦理之拆借款，重組為7年期之165億元聯合授信案；隨著逐年還款，165億元聯貸之借貸金額大幅降低，為解除諸多不利限制以利業務拓展，本公司於民國101年8月再度重組聯貸銀行團，籌組5年期新台幣53億元之聯合授信案，以償還前欠並充實營運資金。

截至民國102年9月30日止，聯貸借款及融資餘額總計為53.13億元。本公司自民營化十餘年來，首度於98年連續三年配發股票股利，並於100年10月完成17.7億元的現金增資案，象徵公司有長期穩健獲利的高度潛力，為公司營運及成長注入新的活力。

本公司係全方位之土地開發服務者及創新價值整合者，以文化創意、創新科技為核心，運用U化科技、節能環保綠化科技為土地加值，提供全面性服務，創造永續優質生活環境。

經營方針如下：

1. 永續企業核心價值：以文化創意及科技創新為核心，為土地注入新價值，塑造獨特品牌形象，溝通串聯企業理念，致力築造優質樂活空間。
2. 在地文化創意城市：融合地方生活、環境與創意，發展產品特色，注入人文涵養，體現每一片土地的嶄新生命。
3. 智慧綠建築新科技：順應節能減碳趨勢，同時考量人性需求，以先進的智慧科技，打造無限可能，開發智能無所不在的創新技術。
4. 落實集團專業分工：透過集團內各公司之連結和全體員工之合作，追求集團整體合理化並進而提升企業之綜效。
5. 啟動兩岸合作契機：發揮軟實力，厚植競爭力，以經營成功的土地開發模式及文創科技經驗推介對岸，分享經驗以期合作開發。
6. 研擬土地活絡策略：讓土地利用多元化，並引進文化創意、休閒觀光、醫療美容等產業，刺激投資、增加產能與提供就業機會，帶動地方發展及繁榮以加速工業區未租售土地之去化。

(二) 資本風險管理

本集團之資本管理目標，係為保障集團能繼續經營，維持最佳資本結構以降低資金成本，並為股東提供報酬。為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東之股利金額、退還資本予股東、發行新股或出售資產以降低債務。本集團利用負債資本比率以監控其資本，該比率係按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額之計算為總借款（包括合併資產負債表所列報之「流動及非流動借款」）扣除現金及約當現金。資本總額之計算為合併資產負債表所列報之「權益」加上債務淨額。

本集團於民國 102 年之策略維持與民國 101 年相同，均係致力將負債資本比率維持在 40%至 50%之間。於民國 102 年 6 月 30 日、101 年 12 月 31 日、101 年 6 月 30 日及 101 年 1 月 1 日，本集團之負債資本比率如下：

	102 年 9 月 30 日	101 年 12 月 31 日
總借款	\$ 7,105,471	\$ 9,134,622
減：現金及約當現金	(1,980,380)	(2,848,374)
債務淨額	5,125,091	6,286,248
總權益	7,383,980	6,735,142
總資本	\$ 12,509,071	\$ 13,021,390
負債資本比率	40.97%	48.28%

	<u>101年9月30日</u>	<u>101年1月1日</u>
總借款	\$ 9,186,740	\$ 7,377,887
減：現金及約當現金	(1,978,795)	(1,936,190)
債務淨額	7,207,945	5,441,697
總權益	<u>6,414,186</u>	<u>6,858,213</u>
總資本	<u>\$ 13,622,131</u>	<u>\$ 12,299,910</u>
負債資本比率	52.91%	44.24%

(三) 金融工具

1. 金融工具公允價值資訊

(1) 本集團以攤銷後成本衡量之金融工具(包括持有至到期日金融資產、應收票據、應收帳款、其他應收款、長期應收票據及款項、其他金融資產、存出保證金、短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、長期借款及存入保證金)的帳面金額係公允價值之合理近似值。

(2) 本集團以公允價值衡量之金融工具的公允價值資訊，係依相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)，請詳附註六(二)。

2. 財務風險管理政策

本集團日常營運受多項財務風險之影響，包含市場風險(包括匯率風險、利率風險、及價格風險)、信用風險及流動性風險。本集團整體風險管理政策著重於金融市場的不可預測事項，並尋求可降低對本集團財務狀況及財務績效之潛在不利影響。

(四) 重大財務風險之性質及程度

(1) 市場風險

本集團從事之業務涉及若干非功能性貨幣，故受匯率波動之影響，具重大匯率波動影響之外幣資產及負債資訊如下：

(外幣：功能性貨幣)	102 年 9 月 30 日					
	外幣(仟元)	匯率	帳面金額 (新台幣)	敏感度分析		
				變動幅度	影響損益	影響其他綜合損益
<u>金融資產</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
人民幣：新台幣	\$ 2,601	4.825	\$ 12,550	1%	\$ 125	\$ -
<u>金融負債</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
人民幣：新台幣	\$ 4	4.825	\$ 19	1%	\$ -	\$ -
	101 年 12 月 31 日					
(外幣：功能性貨幣)	外幣(仟元)	匯率	帳面金額 (新台幣)	敏感度分析		
				變動幅度	影響損益	影響其他綜合損益
<u>金融資產</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
人民幣：新台幣	\$ 3,623	4.660	\$ 16,883	1%	\$ 169	\$ -
<u>金融負債</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
人民幣：新台幣	\$ 9	4.660	\$ 42	1%	\$ -	\$ -

101 年 9 月 30 日						
(外幣：功能性貨幣)	外幣(仟元)	匯率	帳面金額 (新台幣)	敏感度分析		
				變動幅度	影響損益	影響其他綜合損益
<u>金融資產</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
人民幣：新台幣	\$ 3,595	4.660	\$ 16,753	1%	\$ 168	\$ -
<u>金融負債</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
人民幣：新台幣	\$ 3	4.660	\$ 14	1%	\$ -	\$ -
101 年 1 月 1 日						
(外幣：功能性貨幣)	外幣(仟元)	匯率	帳面金額 (新台幣)	敏感度分析		
				變動幅度	影響損益	影響其他綜合損益
<u>金融資產</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
人民幣：新台幣	\$ 252	4.807	\$ 1,212	1%	\$ 12	\$ -

(2) 信用風險

信用風險係本集團因客戶無法履行合約義務而產生財務損失之風險。本集團依內部明定之授信政策，集團內各營運個體於訂定付款及提出交貨之條款與條件前，須就其每一新客戶進行管理及信用風險分析。內部風險控管係透過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，以評估客戶之信用品質。本集團之往來交易對象主要為各縣市政府機構，其信用品質良好，故無重大之信用風險。

(3) 流動性風險

現金流量預測是由集團內各營運個體執行，並由集團財務部予以彙總。集團財務部監控集團流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度，以使集團不致違反相關之借款限額或條款，此等預測考量集團之債務融資計畫、債務條款遵循、符合內部資產負債表之財務比率目標，及外部監管法令之要求。

金融負債：

<u>102年9月30日</u>	<u>一年內</u>	<u>一年以上</u>	<u>帳面金額</u>
短期借款	\$ 1,079,000	\$ -	\$ 1,079,000
應付短期票券	222,471	-	222,471
應付票據	296	-	296
應付帳款	226,430	-	226,430
其他應付款	752,353	562,150	1,314,503
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	12,000	5,792,000	5,804,000

<u>101年12月31日</u>	<u>一年內</u>	<u>一年以上</u>	<u>帳面金額</u>
短期借款	\$ 294,000	\$ -	\$ 294,000
應付短期票券	73,482	-	73,482
應付票據	317,820	-	317,820
應付帳款	412,382	-	412,382
其他應付款	720,663	562,535	1,283,198
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	1,029,000	7,738,140	8,767,140

<u>101年9月30日</u>	<u>一年內</u>	<u>一年以上</u>	<u>帳面金額</u>
短期借款	\$ 305,500	\$ -	\$ 305,500
應付短期票券	-	-	-
應付票據	222,459	-	222,459
應付帳款	28,684	-	28,684
其他應付款	611,857	556,278	1,168,135
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	1,829,000	7,052,240	8,881,240
<u>101年1月1日</u>	<u>一年內</u>	<u>一年以上</u>	<u>帳面金額</u>
短期借款	\$ 323,000	\$ -	\$ 323,000
應付短期票券	357,005	-	357,005
應付票據	31,223	-	31,223
應付帳款	16,379	-	16,379
其他應付款	703,940	556,528	1,260,468
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	1,433,968	5,263,914	6,697,882

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

本公司依「證券發行人財務報告編製準則」，民國102年前三季重大交易事項如下：

1. 資金貸與他人：

編號 (註一)	貸出資金 之公司	貸與對象	往來科目	本 期 最 高 餘 額	期 末 餘 額	實 際 動 支 金 額	利 率 區 間	資 金 貸 與 性 質 (註二)	業 務 往 來 金 額	有短期融 通資金必 要之原因	提 列 備 抵 呆 帳 金 額	擔 保 品		對個別對象 資金貸與 限額(註三)	資 金 貸 與 總 限 額 (註三)	備 註
												名 稱	價 值			
0	本公司	台灣創新	其他應收 款-關係人	\$600,000	\$600,000	\$300,000	3.3%	2	\$ -	營運週轉	\$ -	無	\$ -	\$ 1,476,796	\$ 3,691,990	
1	台灣創新	南國屋	其他應收 款-關係人	6,000	6,000	6,000	3.7%	2	-	營運週轉	-	無	-	428,805	1,072,013	

註一：編號欄之說明如下：

1. 發行人填 0
2. 被投資公司按公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。

註二：資金貸與性質之填寫方法如下：

1. 有業務往來者請填 1。
2. 有短期融通資金必要者請填 2。

註三：資金貸與限額說明如下：

1. 對個別對象資金貸與限額係以本公司淨值百分之二十為限。
2. 資金貸與總限額係以貸出公司淨值百分之五十為限。

2. 為他人背書保證：

編 號 (註一)	背 書 保 證 者 公 司 名 稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證 限額(註三)	本 期 最 高 背 書 保 證 餘 額 (仟元)	期 末 背 書 保 證 餘 額 (仟元)	實 際 動 支 金 額 (仟元)	以財產擔保 之背書保證 金額	累 計 背 書 保 證 金 額 占 最 近 期 財 務 報 表 淨 值 之 比 率	背 書 保 證 最 高 限 額 (註三)	屬 母 公 司 對 子 公 司 背 書 保 證	屬 子 公 司 對 母 公 司 背 書 保 證	屬 對 大 陸 地 區 背 書 保 證	備 註
		公 司 名 稱	關 係 (註二)											
1	台灣創新	台灣工商	2	\$ 857,610	\$ 650,000	\$ 650,000	\$ 650,000	\$ -	30.32	\$ 857,610	N	N	N	

註一：編號欄之填寫方法如下：

1. 發行人填 0
2. 被投資公司按公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。

註二：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種，標示種類即可：

1. 有業務關係之公司。
2. 直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司。
3. 母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。
4. 對公司直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。

5. 基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。

6. 因共同投資關係由各出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。

註三：對單一企業背書保證金額之限額不得超過淨值之百分之四十。

3. 期末持有有價證券情形：

持有之公司	有價證券種類及名稱				期		末		
	種類	名稱	與有價證券		張數/股數 (仟股)	帳面金額	持股比例	市價	備註
			發行人之關係	帳列科目					
本公司	股票	台灣創新發展股份有限公司	本公司之子公司	採權益法之長期股權投資	220,000	\$ 1,975,930	100	\$ 2,144,025	(淨值)
	股票	新竹山城花園股份有限公司	本公司之子公司	採權益法之長期股權投資	100	811	100	811	(淨值)
	股票	台灣中城發展股份有限公司	本公司之子公司	採權益法之長期股權投資	100	920	100	920	(淨值)
	股票	台灣工商發展股份有限公司	本公司之孫公司	採權益法之長期股權投資	45,000	415,823	39.65	415,823	(淨值)
合計							<u>\$ 2,393,484</u>	<u>\$ 2,561,579</u>	
台灣創新發展股份有限公司	股票	台灣工商發展股份有限公司	轉投資之子公司	採權益法之長期股權投資	68,500	\$ 632,910	60.35	\$ 632,910	(淨值)
	股票	台灣綠建科技股份有限公司	轉投資之子公司	其他非流動負債	3,000	(32,987)	100	58,139	(淨值)
	股票	台灣都市發展股份有限公司	轉投資之子公司	採權益法之長期股權投資	100	845	100	845	(淨值)
	股票	花蓮文化會館股份有限公司	轉投資之子公司	採權益法之長期股權投資	100	527	100	527	(淨值)
	股票	花蓮海洋論壇股份有限公司	轉投資之子公司	採權益法之長期股權投資	100	527	100	527	(淨值)
	股票	南國屋股份有限公司	轉投資之子公司	採權益法之長期股權投資	100	749	100	749	(淨值)
	股票	風獅爺購物中心股份有限公司	轉投資之子公司	採權益法之長期股權投資	100	941	100	941	(淨值)
	股票	台灣人才發展股份有限公司	轉投資之子公司	採權益法之長期股權投資	300	2,923	100	2,923	(淨值)
	股票	台開(廈門)貿易有限公司	轉投資之子公司	採權益法之長期股權投資	-	55,971	100	55,971	(淨值)
合計					<u>\$ 662,406</u>		<u>\$ 753,532</u>		
台灣創新發展股份有限公司	債券	華泰商業銀行股份有限公司十九年度第一期第一次次順位金融債券	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	4(張)	<u>\$ 4,000</u>	-	<u>\$ 4,000</u>	

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

5. 取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

取得之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
台灣創新發展股份有限公司	花蓮縣吉安鄉光華段二小段土地	102.01.03	\$ 388,340	已付訖	經濟部工業局	-	-	-	-	\$ -	依政府公告出售價格購買	開發用途	無

6. 處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

處分之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	原取得日期	帳面金額	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
本公司	存貨台中市東區練武段1051地號土地	102.08.30	80年10月	\$ 470,422	\$ 701,179	應收帳款 \$350,589	\$ 230,757	鵬程建設股份有限公司	-	開發業務需求	鑑價報告	無
本公司	存貨台中市東區練武段1055地號土地	102.08.30	80年10月	378,187	563,700	應收帳款 \$281,850	185,513	名軒開發股份有限公司	-	開發業務需求	鑑價報告	無

7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人款項餘額(註)	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回情形	提列備抵呆帳金額
					金額	處理方式		
本公司	台灣創新發展股份有限公司	子公司	\$ 301,931	-	\$ -	-	\$ -	\$ -

註：帳列其他應收款。

9. 從事衍生性金融商品交易：無。

10. 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：

交易金額未達合併總資產或總營收 1%者，不予揭露：

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註二)	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營收或總資產 之比率(註三)
0	台灣土地開發股份有限公司	台灣創新發展股份有限公司	1	其他應收款	\$ 301,931	註四	1.67%
2	台灣綠建科技股份有限公司	台灣工商發展股份有限公司	3	工程收入	541,417	註五	30.24%
1	台灣創新發展股份有限公司	台灣工商發展股份有限公司	3	勞務收入	23,353	註四	1.30%
1	台灣創新發展股份有限公司	台灣工商發展股份有限公司	3	背書保證	650,000	不適用	3.59%

註一：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：

1. 母公司填 0。
2. 子公司依公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。

註二：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

註三：交易往來金額佔合併總營收或總資產比率之計算，若屬資產負債項目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

註四：按雙方合約內容辦理。

註五：依合約約定之估驗工程或勞務提供進度付款。

(二)轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊：

投資公				原始投資金額		期 末 持 有			被投資公司	本期認列之	
司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	本期期末	上期期末	股數(仟股)	比率	帳面金額	本期損益	本期損益	備註
本公司	台灣創新發展(股)公司	台灣	行銷都更整合	\$ 2,200,000	\$ 2,200,000	220,000	100	\$ 1,975,930	(\$ 96,514)	(\$ 96,514)	子公司
本公司	新竹山城花園(股)公司	台灣	新竹新埔開發	1,000	1,000	100	100	811	(45)	(45)	子公司
本公司	台灣中城發展(股)公司	台灣	台中不動產開發	1,000	30,000	100	100	920	(43)	(43)	子公司
本公司	台灣工商發展(股)公司	台灣	金門BOT	450,000	150,000	45,000	40	415,823	(46,007)	(14,827)	孫公司
台灣創新	台灣工商發展(股)公司	台灣	金門BOT	685,000	335,000	68,500	60	632,910	(46,007)	(31,180)	孫公司
台灣創新	台灣綠建科技(股)公司	台灣	營建及綠能科技	30,000	30,000	3,000	100	(32,987)	18,265	(13,630)	孫公司
台灣創新	台灣都市發展(股)公司	台灣	都市更新整合	1,000	24,000	100	100	845	(155)	(155)	孫公司
台灣創新	花蓮文化會館(股)公司	台灣	花蓮不動產開發	1,000	1,000	100	100	527	(47)	(47)	孫公司
台灣創新	花蓮海洋論壇(股)公司	台灣	花蓮不動產開發	1,000	1,000	100	100	527	(47)	(47)	孫公司
台灣創新	南國屋(股)公司	台灣	國際貿易	1,000	1,000	100	100	749	(205)	(205)	孫公司
台灣創新	風獅爺購物中心(股)公司	台灣	百貨零售	1,000	1,000	100	100	941	(17)	(17)	孫公司
台灣創新	台灣人才發展(股)公司	台灣	人力資源發展	3,000	3,000	300	100	2,923	(46)	(46)	孫公司
台灣創新	台開(廈門)貿易有限公司	中國大陸	兩岸貿易	61,172	61,172	-	100	55,971	(5,133)	(5,133)	孫公司

(三)大陸投資資訊

1. 基本資料：

大陸被投資公司名稱	主要營業 項 目	實收資本額	投資方式	本期期初自 台灣匯出累 積投資金額	本期匯出或收回投資		本期期末自台灣 匯出累積投資金額	本公司直接 或間接投資 之持股比例	本期認列 投資損益(註)	期末投資 帳面價值	截至本期止 已匯回台灣 之投資收益
					匯出	收回					
台開(廈門)貿易 有限公司	兩岸貿易	\$ 61,172	直接投資大陸	\$ 61,172	\$ -	\$ -	\$ 61,172	100	(\$ 5,133)	\$ 55,971	\$ -

(US\$2,100仟元)

(US\$2,100仟元)

(US\$2,100仟元)

公司名稱	本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區 投資金額	經濟部投審會核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資 限額合併淨值60%
台開(廈門)貿易有限公司	\$ 61,172	\$ 63,762	\$ 4,430,388

(US\$2,100仟元)

(US\$2,190仟元)

註：經台灣母公司簽證會計師核閱之財務報表

2. 直接或間接經由第三地區事業與轉投資大陸之被投資公司所發生之重大交易事項：無重大交易事項。

十四、營運部門資訊

(一)一般性資訊

本公司管理階層已依據營運決策者制定決策所使用之報導資訊辨認應報導部門。

本集團之企業組成、劃分部門之基礎及部門資訊之衡量基礎於本期並無重大改變。

(二)部門資訊

本公司營運決策者根據部門損益評估營運部門的表現。此項衡量標準排除營運部門中非經常性開支的影響，該項衡量措施亦排除了以權益方式結清股份基礎給付以及金融商品未實現損益之影響。利息收入和支出並未分配至營運部門，因為此類活動是由負責本公司現金狀況之中央出納部門所管理。

(三)部門損益、資產與負債之資訊

提供予主要營運決策者之應報導部門部門資訊如下：

民國 102 年前三季：

	<u>工業區開發</u>	<u>不動產租售</u>	<u>行銷與資訊</u>	<u>營造工程</u>	<u>築空間展廳</u>	<u>總計</u>
部門收入	\$ 485,140	\$1,269,334	\$ 26,950	\$ 8,172	\$ 773	\$1,790,369
部門成本	-	(860,613)	(56,735)	-	(341)	(917,689)
部門毛利	<u>\$ 485,140</u>	<u>\$ 408,721</u>	<u>(\$ 29,785)</u>	<u>\$ 8,172</u>	<u>\$ 432</u>	<u>\$ 872,680</u>

民國 101 年前三季：

	<u>工業區開發</u>	<u>不動產租售</u>	<u>行銷與資訊</u>	<u>營造工程</u>	<u>築空間展廳</u>	<u>總計</u>
部門收入	\$ 55,598	\$ 2,367	\$ 40,977	\$ -	\$ 1,378	\$ 100,320
部門成本	-	132,463	(56,627)	-	(274)	75,562
部門毛利	<u>\$ 55,598</u>	<u>\$ 134,830</u>	<u>(\$ 15,650)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,104</u>	<u>\$ 175,882</u>

本公司並未提供營運決策者部門資產與負債之資訊，故不擬揭露。

(四) 部門損益之調節資訊

向主要營運決策者呈報之外部收入，與損益表內之收入採用一致之衡量方式。本期調整後營業部門稅前損益調節如下：

	<u>民國102年前三季</u>	<u>民國101年前三季</u>
營運部門毛利	\$ 888,376	\$ 249,385
調整及沖銷	(15,696)	(73,503)
	872,680	175,882
營業費用	(369,756)	(305,175)
財務成本	(55,335)	(34,615)
其他項目	57	18,549
繼續營業部門稅前利益(損失)	<u>\$ 447,646</u>	<u>(\$ 145,359)</u>

本公司並未提供營運決策者部門資產與負債之資訊，故不擬揭露。

十五、採用 IFRSs 相關事項

本合併財務報告係本集團依 IFRSs 所編製之第三季合併財務報告，於編製初始資產負債表時，本集團業已將先前依中華民國一般公認會計原則編製財務報告所報導之金額調整為依 IFRSs 報導之金額。本集團就首次採用 IFRSs 所選擇之豁免、追溯適用之例外及自中華民國一般公認會計原則轉換至 IFRSs 如何影響本集團財務狀況、財務績效及現金流量之調節，說明如下：

- (一) 本集團適用國際財務報導準則第 1 號所選擇之豁免項目，請參閱民國 102 年第一季合併財務報告。
- (二) 本集團適用國際財務報導準則第 1 號之追溯適用之例外規定，請參閱民國 102 年第一季合併財務報告。
- (三) 自中華民國一般公認會計原則轉換至 IFRSs 之調節

國際財務報導準則第 1 號規定，企業須對比較期間之權益、綜合損益及現金流量進行調節。本集團之首次採用對總營業、投資或籌資現金流量並無重大影響。各期間之權益及綜合損益，依先前之中華民國一般公認會計原則轉換至 IFRSs 之調節，列示於下列各表：

1. 民國 101 年 1 月 1 日及 101 年 12 月 31 日權益之調節，請參閱民國 102 年第一季合併財務報告。

2. 民國 101 年 9 月 30 日權益之調節

	中華民國一般 公認會計準則	轉換影響數	IFRSs	說明
<u>流動資產</u>				
現金及約當現金	\$ 1,978,795	\$ -	\$ 1,978,795	
透過損益按公允價值 衡量之金融資產－流動	4,000	-	4,000	
應收票據	316	-	316	
應收帳款	13,329	-	13,329	
其他應收款	7,804,857	-	7,804,857	
當期所得稅資產	532	-	532	
存貨	3,106,293	-	3,106,293	
預付款項	153,584	-	153,584	
其他流動資產	<u>753,545</u>	<u>-</u>	<u>753,545</u>	
流動資產合計	<u>13,815,251</u>	<u>-</u>	<u>13,815,251</u>	
<u>非流動資產</u>				
不動產、廠房及設備	3,957,954	(496,733)	3,461,221	(1)
投資性不動產	-	496,733	496,733	(1)
無形資產	11,619	-	11,619	
其他非流動資產	<u>911,381</u>	<u>-</u>	<u>911,381</u>	
非流動資產合計	<u>4,880,954</u>	<u>-</u>	<u>4,880,954</u>	
資產總計	<u>\$18,696,205</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$18,696,205</u>	

	中華民國一般 公認會計準則	轉換影響數	IFRSs	說明
<u>流動負債</u>				
短期借款	\$ 305,500	\$ -	\$ 305,500	
應付票據	222,459	-	222,459	
應付帳款	28,684	-	28,684	
其他應付款	1,166,277	1,858	1,168,135	(2)
當期所得稅負債	4,592	-	4,592	
其他流動負債	9,967,816	-	9,967,816	
流動負債合計	11,695,328	1,858	11,697,186	
<u>非流動負債</u>				
長期借款	551,656	-	551,656	
土地增值稅準備	15,868	(15,868)	-	(3)
遞延所得稅負債	-	15,868	15,868	(3)
其他非流動負債	17,309	-	17,309	
非流動負債合計	584,833	-	584,833	
負債總計	12,280,161	1,858	12,282,019	
<u>歸屬於母公司業主之權益</u>				
股本	6,553,478	-	6,553,478	
資本公積	318,500	-	318,500	
保留盈餘				
法定盈餘公積	128,647	-	128,647	
未分配盈餘	(5,967)	(1,858)	(7,825)	(2)
其他權益	1,814	-	1,814	
庫藏股票	(585,349)	-	(585,349)	
非控制權益	4,921	-	4,921	
權益總計	6,416,044	(1,858)	6,414,186	
負債及權益總計	\$18,696,205	\$ -	\$18,696,205	

3. 民國 101 年度綜合損益之調節，請參閱民國 102 年第一季合併財務報告。

4. 民國 101 年 1 月 1 日至 9 月 30 日綜合損益之調節

	中華民國一般			說明
	公認會計準則	轉換影響數	IFRSs	
營業收入	\$ 100,320	\$ -	\$ 100,320	
營業成本	<u>75,562</u>	<u>-</u>	<u>75,562</u>	
營業毛利	175,882	-	175,882	
營業費用				
推銷費用	(119,899)	-	(119,899)	
管理費用	<u>(185,276)</u>	<u>-</u>	<u>(185,276)</u>	
營業利益	(129,293)	-	(129,293)	
營業外收入及支出				
其他收入	11,150	-	11,150	
其他利益及損失	7,399	-	7,399	
財務成本	<u>(34,615)</u>	<u>-</u>	<u>(34,615)</u>	
稅前淨利	(145,359)	-	(145,359)	
所得稅費用	<u>(4,862)</u>	<u>-</u>	<u>(4,862)</u>	
繼續營業單位本期淨利	<u>(150,221)</u>	<u>-</u>	<u>(150,221)</u>	
本期淨利	<u>(150,221)</u>	<u>-</u>	<u>(150,221)</u>	
其他綜合損益				
國外營運機構財務報 表換算之兌換差額	<u>-</u>	<u>(1,779)</u>	<u>(1,779)</u>	(4)
本期綜合損益總額	<u><u>(\$ 150,221)</u></u>	<u><u>(\$ 1,779)</u></u>	<u><u>(\$ 152,000)</u></u>	
本期淨利歸屬於：				
母公司業主	(\$ 149,915)	\$ -	(\$ 149,915)	
非控制權益	<u>(306)</u>	<u>-</u>	<u>(306)</u>	
	<u><u>(\$ 150,221)</u></u>	<u><u>\$ -</u></u>	<u><u>(\$ 150,221)</u></u>	
綜合損益總額歸屬於：				
母公司業主	(\$ 149,915)	(\$ 1,779)	(\$ 151,694)	
非控制權益	<u>(306)</u>	<u>-</u>	<u>(306)</u>	
	<u><u>(\$ 150,221)</u></u>	<u><u>(\$ 1,779)</u></u>	<u><u>(\$ 152,000)</u></u>	

5. 民國 101 年 7 月 1 日至 9 月 30 日綜合損益之調節

	中華民國一般			說明
	公認會計準則	轉換影響數	IFRSs	
營業收入	\$ 36,858	\$ -	\$ 36,858	
營業成本	(23,006)	-	(23,006)	
營業毛利	13,852	-	13,852	
營業費用				
推銷費用	(43,914)	-	(43,914)	
管理費用	(64,040)	-	(64,040)	
營業利益	(94,102)	-	(94,102)	
營業外收入及支出				
其他收入	1,373	-	1,373	
其他利益及損失	(3,377)	-	(3,377)	
財務成本	(719)	-	(719)	
稅前淨利	(96,825)	-	(96,825)	
所得稅費用	6,958	-	6,958	
繼續營業單位本期淨利	(89,867)	-	(89,867)	
本期淨利	(89,867)	-	(89,867)	
其他綜合損益				
國外營運機構財務報 表換算之兌換差額	-	(738)	(738)	(4)
本期綜合損益總額	(\$ 89,867)	(\$ 738)	(\$ 90,605)	
本期淨利歸屬於：				
母公司業主	(\$ 89,769)	\$ -	(\$ 89,769)	
非控制權益	(98)	-	(98)	
	(\$ 89,867)	\$ -	(\$ 89,867)	
綜合損益總額歸屬於：				
母公司業主	(\$ 89,769)	(\$ 738)	(\$ 90,507)	
非控制權益	(98)	-	(98)	
	(\$ 89,867)	(\$ 738)	(\$ 90,605)	

調節原因說明：

- (1) 本公司供出租使用之不動產，依我國現行會計處理準則係表達於「固定資產」；依國際會計準則第 40 號「投資性不動產」，因此於民國 101 年 9 月 30 日分別調增投資性不動產及調減固定資產 \$496,733。
- (2) 我國現行會計準則對於累積為休假獎金之認列並無明文規定，本公司係於實際支付時認列相關費用。惟依國際會計準則第 19 號「員工福利」規定，應於報導期間結束日估列已累積未使用之累積未休假獎金費用。本公司因此民國 101 年 9 月 30 日調增應付費

用\$1,858，並調減保留盈餘\$1,858。

(3) 所得稅

本公司辦理資產重估之土地依法計提之土地增值稅準備，依我國現行會計準則係表達於「各項準備－土地增值稅準備」；土地增值稅係屬所得稅範圍，依國際會計準則第12號「所得稅」規定應表達於「遞延所得稅負債」。本公司於民國101年9月30日，調減土地增值稅準備金額均為\$15,868，並調增遞延所得稅負債-非流動\$15,868。

(4) 累積換算差異數

本公司選擇於轉換日將國外營運機構所產生之累積換算差異數認定為零，俟後產生之兌換差額則依國際會計準則第21號「匯率變動之影響」之規定處理。

6. 民國101年1月1日至9月30日現金流量表之重大調整

- (1) 依中華民國一般公認會計原則，支付之利息及收取之利息與股利均視為營業活動之現金流量，但依據IFRSs之規定本公司將支付之利息分類為籌資活動之現金流量，收取之利息分類為投資活動之現金流量，而收取的股利為投資活動之現金流量。
- (2) 依中華民國一般公認會計原則，支付之股利係視為籌資活動之現金流量，但依據IFRSs之規定本公司選擇將支付之股利分類為營業活動之現金流量。
- (3) 自中華民國一般公認會計原則轉換至IFRSs，對所報導之本集團產生之現金流量並無影響。
- (4) 中華民國一般公認會計原則與IFRSs表達間之調節項目，對所產生之現金流量無淨影響。

7. 本期中合併財務報表之各項會計政策及豁免選擇，可能因主管機關相關法令之發布、經濟環境之變動，或本集團對各項會計政策及豁免選擇之影響評估之改變，而與年度合併財務報表（首份IFRSs合併財務報表）選擇之各項會計政策及豁免有所不同。