

台灣土地開發股份有限公司及子公司
合併財務報告
民國 101 年度及 100 年度
(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 101 年度及 100 年度合併財務報告

目 錄

| <u>項</u> | <u>目</u> | <u>頁</u> | <u>次</u> |
|----------|-----------------|----------|----------|
| 一、 | 封面 | 1 | |
| 二、 | 目錄 | 2 ~ 3 | |
| 三、 | 聲明書 | 4 | |
| 四、 | 會計師查核報告 | 5 ~ 6 | |
| 五、 | 合併資產負債表 | 7 ~ 8 | |
| 六、 | 合併損益表 | 9 | |
| 七、 | 合併股東權益變動表 | 10 | |
| 八、 | 合併現金流量表 | 11 ~ 12 | |
| 九、 | 合併財務報表附註 | 13 ~ 56 | |
| | (一) 公司沿革 | 13 | |
| | (二) 重要會計政策之彙總說明 | 13 ~ 20 | |
| | (三) 會計變動之理由及其影響 | 20 | |
| | (四) 重要會計科目之說明 | 20 ~ 34 | |
| | (五) 關係人交易 | 34 ~ 35 | |
| | (六) 抵(質)押之資產 | 36 | |
| | (七) 重大承諾事項及或有事項 | 36 ~ 38 | |
| | (八) 重大之災害損失 | 38 | |

| 項 | 目 | 頁 | 次 |
|------|---------------|----|------|
| (九) | 重大之期後事項 | 38 | |
| (十) | 其他 | 38 | ~ 43 |
| (十一) | 附註揭露事項 | 44 | ~ 50 |
| | 1. 重大交易事項相關資訊 | 44 | ~ 45 |
| | 2. 轉投資事業相關資訊 | 46 | ~ 48 |
| | 3. 大陸投資資訊 | 48 | ~ 50 |
| (十二) | 營運部門資訊 | 51 | ~ 53 |
| (十三) | 採用 IFRSs 相關事項 | 53 | ~ 56 |

台灣土地開發股份有限公司
關係企業合併財務報表聲明書

本公司 101 年度（自 101 年 1 月 1 日至 101 年 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依財務會計準則公報第七號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：台灣土地開發股份有限公司

負 責 人：邱復生

中華民國 102 年 3 月 25 日

會計師查核報告

(102)財審報字第 12004470 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 101 年 12 月 31 日及民國 100 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日及民國 100 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併損益表、合併股東權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開合併財務報表表示意見。

本會計師係依照「會計師查核簽證財務報表規則」及中華民國一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述合併財務報表在所有重大方面係依照「證券發行人財務報告編製準則」及中華民國一般公認會計原則編製，足以允當表達台灣土地開發股份有限公司及子公司民國 101 年 12 月 31 日及民國 100 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日及民國 100 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併經營成果與現金流量。

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 101 年度增加之代墊款計新台幣 1,838,096 仟元，收回之代墊款項計新台幣 1,463,967 仟元，截至民國 101 年 12 月 31 日止，尚未收回之代墊款項總額為新台幣 7,381,473 仟元。管理階層已於財務報表附註十(三)敘明相關經營方針，積極向相關政府機關協調儘速收回上開代墊款項。

台灣土地開發股份有限公司自民國 102 年 1 月 1 日起採用金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(IFRSs)及於民國 102 年適用之「證券發行人財務報告編製準則」編製台灣土地開發股份有限公司及子公司之合併財務報表。台灣土地開發股份有限公司依前行政院金融監督管理委員會民國 99 年 2 月 2 日金管證審字第 0990004943 號函規定，於附註十三所揭露採用 IFRSs 之相關資訊，本會計師並未受託查核。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

王照明

會計師

王輝賢

前財政部證券管理委員會

核准簽證文號：(85)台財證(六)第 65945 號

(81)台財證(六)第 33095 號

中 華 民 國 1 0 2 年 3 月 2 5 日

台灣土地開發股份有限公司及子公司
合併資產負債表
民國101年及100年12月31日

單位：新台幣仟元

| | 資 | 產 | 附註 | 101年12月31日 | | 100年12月31日 | |
|--------------|----------------------|---|------------|----------------------|------------|----------------------|------------|
| | | | | 金 | 額 % | 金 | 額 % |
| 流動資產 | | | | | | | |
| 1100 | 現金及約當現金 | | 四(一) | \$ 2,848,374 | 14 | \$ 1,936,190 | 12 |
| 1310 | 公平價值變動列入損益之金融資產 - 流動 | | 四(二) | | | | |
| | 融資產 - 流動 | | | 4,000 | - | 4,000 | - |
| 1330 | 持有至到期日金融資產 - 流動 | | 四(三) | | | 1,029 | - |
| 1120 | 應收票據淨額 | | | 744 | - | - | - |
| 1140 | 應收帳款淨額 | | | 14,667 | - | 6,123 | - |
| 1160 | 其他應收款 | | 四(四)及六 | 7,261,583 | 37 | 6,781,466 | 40 |
| 1190 | 其他金融資產 - 流動 | | 六 | 605,684 | 3 | 694,309 | 4 |
| 120X | 存貨 | | 四(五)及六 | 3,301,447 | 17 | 3,442,571 | 21 |
| 1260 | 預付款項 | | | 196,767 | 1 | 118,693 | 1 |
| 11XX | 流動資產合計 | | | <u>14,233,266</u> | <u>72</u> | <u>12,984,381</u> | <u>78</u> |
| 基金及投資 | | | | | | | |
| 1440 | 其他金融資產 - 非流動 | | 六 | 25,188 | - | 31,215 | - |
| 固定資產 | | | | | | | |
| | | | 四(六)(十三)及六 | | | | |
| 1501 | 土地 | | | 2,356,230 | 12 | 1,684,390 | 10 |
| 1521 | 房屋及建築 | | | 216,343 | 1 | 215,658 | 1 |
| 1531 | 機器設備 | | | 75 | - | 75 | - |
| 1551 | 運輸設備 | | | 4,483 | - | 4,160 | - |
| 1561 | 辦公設備 | | | 10,862 | - | 9,932 | - |
| 1611 | 租賃資產 | | | 391,110 | 2 | 336,856 | 2 |
| 1627 | 出租資產 - 其他 | | | 608,958 | 3 | 608,906 | 4 |
| 1631 | 租賃改良 | | | 28,573 | - | 28,573 | - |
| 1681 | 其他設備 | | | 11,013 | - | 7,592 | - |
| 15XY | 成本及重估增值 | | | <u>3,627,647</u> | <u>18</u> | <u>2,896,142</u> | <u>17</u> |
| 15X9 | 減：累計折舊 | | | (64,983) | - | (47,545) | - |
| 1599 | 減：累計減損 | | | (35,325) | - | (111,590) | (1) |
| 1670 | 未完工程及預付設備款 | | | 1,197,581 | 6 | 160,704 | 1 |
| 15XX | 固定資產淨額 | | | <u>4,724,920</u> | <u>24</u> | <u>2,897,711</u> | <u>17</u> |
| 無形資產 | | | | | | | |
| | | | 四(七) | | | | |
| 1780 | 其他無形資產 | | | 12,606 | - | 4,987 | - |
| 其他資產 | | | | | | | |
| 1820 | 存出保證金 | | | 6,695 | - | 6,636 | - |
| 1840 | 長期應收票據及款項 | | 四(八) | 474,698 | 2 | 473,464 | 3 |
| 1860 | 遞延所得稅資產 - 非流動 | | 四(二十) | 6,902 | - | - | - |
| 1880 | 其他資產 - 其他 | | 四(五) | 397,085 | 2 | 321,946 | 2 |
| 18XX | 其他資產合計 | | | <u>885,380</u> | <u>4</u> | <u>802,046</u> | <u>5</u> |
| 1XXX | 資產總計 | | | <u>\$ 19,881,360</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
民國101年及100年12月31日

單位：新台幣仟元

| 負債及股東權益 | | 附註 | 101年12月31日 | | 100年12月31日 | | | |
|--------------------|------------------|-----------|------------|-------------------|------------|----|-------------------|------------|
| | | | 金 | 額 | % | 金 | 額 | % |
| 流動負債 | | | | | | | | |
| 2100 | 短期借款 | 四(九) | \$ | 294,000 | 1 | \$ | 323,000 | 2 |
| 2110 | 應付短期票券 | 四(十) | | 73,482 | - | | 357,005 | 2 |
| 2120 | 應付票據 | | | 317,820 | 2 | | 31,223 | - |
| 2140 | 應付帳款 | | | 412,382 | 2 | | 16,379 | - |
| 2160 | 應付所得稅 | 四(二十) | | 28,408 | - | | 5,408 | - |
| 2170 | 應付費用 | 五 | | 45,203 | - | | 111,739 | 1 |
| 2210 | 其他應付款項 | 四(十一) | | 1,281,171 | 6 | | 1,152,947 | 7 |
| 2260 | 預收款項 | | | 1,890,194 | 10 | | 795,251 | 5 |
| 2270 | 一年或一營業週期內到期長期負債 | 四(十二) | | 7,652,284 | 39 | | 6,652,882 | 40 |
| 2288 | 應付租賃款 - 流動 | 四(十三) | | - | - | | 334,086 | 2 |
| 21XX | 流動負債合計 | | | <u>11,994,944</u> | <u>60</u> | | <u>9,779,920</u> | <u>59</u> |
| 長期負債 | | | | | | | | |
| 2420 | 長期借款 | 四(十二) | | 1,114,856 | 6 | | 45,000 | - |
| 各項準備 | | | | | | | | |
| 2510 | 土地增值稅準備 | 四(六) | | 15,868 | - | | 15,868 | - |
| 其他負債 | | | | | | | | |
| 2820 | 存入保證金 | | | 17,861 | - | | 19,481 | - |
| 2XXX | 負債總計 | | | <u>13,143,529</u> | <u>66</u> | | <u>9,860,269</u> | <u>59</u> |
| 股東權益 | | | | | | | | |
| 股本 | | | | | | | | |
| 3110 | 普通股股本 | 四(十五) | | 6,553,003 | 33 | | 6,197,982 | 37 |
| 資本公積 | | | | | | | | |
| 3211 | 普通股溢價 | 四(十六) | | 287,185 | 1 | | 286,710 | 2 |
| 3280 | 其他 | | | 31,790 | - | | 31,790 | - |
| 保留盈餘 | | | | | | | | |
| 3310 | 法定盈餘公積 | 四(十七) | | 128,647 | 1 | | 74,009 | 1 |
| 3350 | 未分配保留盈餘 | | | 315,892 | 2 | | 549,165 | 3 |
| 股東權益其他調整項目 | | | | | | | | |
| 3420 | 累積換算調整數 | | | 1,813 | - | | 3,593 | - |
| 3480 | 庫藏股票 | 四(十九) | (| 585,349) | (3) | (| 288,405) | (2) |
| 361X | 母公司股東權益合計 | | | <u>6,732,981</u> | <u>34</u> | | <u>6,854,844</u> | <u>41</u> |
| 3610 | 少數股權 | | | 4,850 | - | | 5,227 | - |
| 3XXX | 股東權益總計 | | | <u>6,737,831</u> | <u>34</u> | | <u>6,860,071</u> | <u>41</u> |
| 重大承諾事項及或有事項 | | | | | | | | |
| | | 四(四)(六) | | | | | | |
| | | (十二)(十三)及 | | | | | | |
| | | 七 | | | | | | |
| 重大之期後事項 | | | | | | | | |
| | | 九 | | | | | | |
| 負債及股東權益總計 | | | \$ | <u>19,881,360</u> | <u>100</u> | \$ | <u>16,720,340</u> | <u>100</u> |

請參閱後附合併財務報表附註暨資誠聯合會計師事務所
王照明、王輝賢會計師民國102年3月25日查核報告。

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
合併損益表
民國101年及100年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

| 項目 | 附註 | 101 年 度 | | | 100 年 度 | | |
|-----------------|--------|---------|----------------|----------------|-------------------|----------------|---|
| | | 金 | 額 | % | 金 | 額 | % |
| 營業收入 | | | | | | | |
| 4110 | | \$ | 653 | - | \$ | - | - |
| 4510 | 五 | | - | - | 1,253,074 | 86 | |
| 4520 | | | 10,902 | 3 | - | - | |
| 4610 | 四(四) | | 366,120 | 96 | 189,993 | 13 | |
| 4800 | | | 4,496 | 1 | 10,242 | 1 | |
| 4000 | | | <u>382,171</u> | <u>100</u> | <u>1,453,309</u> | <u>100</u> | |
| 營業成本 | | | | | | | |
| 5110 | | (| 493) | - | - | - | |
| 5510 | | | 269,444 | 70 | (197,568) | (14) | |
| 5610 | | (| 55,022) | (14) | (103,685) | (7) | |
| 5800 | | (| 12,086) | (3) | (13,083) | (1) | |
| 5000 | | | <u>201,843</u> | <u>53</u> | <u>(314,336)</u> | <u>(22)</u> | |
| 5910 | | | <u>584,014</u> | <u>153</u> | <u>1,138,973</u> | <u>78</u> | |
| 營業毛利 | | | | | | | |
| 營業費用 | | | | | | | |
| 6100 | | (| 167,565) | (44) | (269,070) | (18) | |
| 6200 | | (| 256,151) | (67) | (290,767) | (20) | |
| 6000 | | (| 423,716) | (111) | (559,837) | (38) | |
| 6900 | | | <u>160,298</u> | <u>42</u> | <u>579,136</u> | <u>40</u> | |
| 營業淨利 | | | | | | | |
| 營業外收入及利益 | | | | | | | |
| 7110 | 十 | | 4,607 | 1 | 3,160 | - | |
| 7160 | | | 275 | - | - | - | |
| 7280 | 四(六) | | 76,265 | 20 | 40,293 | 3 | |
| 7310 | 四(二) | | - | - | 133 | - | |
| 7480 | 四(八)及七 | | 10,594 | 3 | 26,243 | 2 | |
| 7100 | | | <u>91,741</u> | <u>24</u> | <u>69,829</u> | <u>5</u> | |
| 營業外費用及損失 | | | | | | | |
| 7510 | 四(四) | (| 44,605) | (12) | (71,769) | (5) | |
| 7530 | | | - | - | (9) | - | |
| 7560 | | | - | - | (497) | - | |
| 7880 | | (| 13,554) | (3) | (24,219) | (2) | |
| 7500 | | (| 58,159) | (15) | (96,494) | (7) | |
| 7900 | | | 193,880 | 51 | 552,471 | 38 | |
| 8110 | 四(二十) | (| 22,313) | (6) | (6,630) | - | |
| 9600XX | | \$ | <u>171,567</u> | <u>45</u> | <u>\$ 545,841</u> | <u>38</u> | |
| 歸屬於： | | | | | | | |
| 9601 | | \$ | 171,944 | 45 | \$ 546,382 | 37 | |
| 9602 | | (| 377) | - | (541) | 1 | |
| | | \$ | <u>171,567</u> | <u>45</u> | <u>\$ 545,841</u> | <u>38</u> | |
| 稅 前 稅 後 稅 前 稅 後 | | | | | | | |
| 基本每股盈餘 | | | | | | | |
| 9750 | 四(二十一) | \$ | <u>0.32</u> | <u>\$ 0.28</u> | <u>\$ 1.03</u> | <u>\$ 1.02</u> | |
| 稀釋每股盈餘 | | | | | | | |
| 9850 | 四(二十一) | \$ | <u>0.32</u> | <u>\$ 0.28</u> | <u>\$ 1.03</u> | <u>\$ 1.02</u> | |

請參閱後附合併財務報表附註暨資誠聯合會計師事務所
王照明、王輝賢會計師民國102年3月25日查核報告。

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
合併股東權益變動表
民國101年及100年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

| | 資 本 公 積 | | | | 保 留 盈 餘 | | 累積換算調 整 數 | 未實現重估 增 值 | 庫 藏 股 票 | 少 數 股 權 | 合 計 |
|---------------------|---------------------|-------------------|----------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------|--------------|-----------------------|-----------------|---------------------|
| | 普 通 股 股 本 | 普 通 股 溢 價 | 庫 藏 股 票 交 易 | 其 他 | 法 定 盈 餘 公 積 | 未 提 撥 保 留 盈 餘 | | | | | |
| <u>100 年度</u> | | | | | | | | | | | |
| 100 年 1 月 1 日 餘 額 | \$ 4,100,578 | \$ 164,692 | \$ 66,750 | \$ - | \$ 33,663 | \$ 408,080 | \$ - | \$ 260,136 | \$ - | \$ 5,768 | \$ 5,039,667 |
| 現金增資 | 1,500,000 | 270,000 | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,770,000 |
| 現金增資保留員工認購 | - | 14,089 | - | 31,790 | - | - | - | - | - | - | 45,879 |
| 資本公積轉增資 | 229,632 | (162,882) | (66,750) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 99 年度保留盈餘指撥(註 1) | | | | | | | | | | | |
| 提列法定盈餘公積 | - | - | - | - | 40,346 | (40,346) | - | - | - | - | - |
| 股票股利 | 364,951 | - | - | - | - | (364,951) | - | - | - | - | - |
| 提列員工紅利 | 2,821 | 811 | - | - | - | - | - | - | - | - | 3,632 |
| 未實現重估增值變動數 | - | - | - | - | - | - | - | (260,136) | - | - | (260,136) |
| 累積換算調整數 | - | - | - | - | - | - | 3,593 | - | - | - | 3,593 |
| 買回庫藏股 | - | - | - | - | - | - | - | - | (288,405) | - | (288,405) |
| 100 年度淨利 | - | - | - | - | - | 546,382 | - | - | - | (541) | 545,841 |
| 100 年 12 月 31 日 餘 額 | <u>\$ 6,197,982</u> | <u>\$ 286,710</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ 31,790</u> | <u>\$ 74,009</u> | <u>\$ 549,165</u> | <u>\$ 3,593</u> | <u>\$ -</u> | <u>(\$ 288,405)</u> | <u>\$ 5,227</u> | <u>\$ 6,860,071</u> |
| <u>101 年度</u> | | | | | | | | | | | |
| 101 年 1 月 1 日 餘 額 | \$ 6,197,982 | \$ 286,710 | \$ - | \$ 31,790 | \$ 74,009 | \$ 549,165 | \$ 3,593 | \$ - | (\$ 288,405) | \$ 5,227 | \$ 6,860,071 |
| 100 年度保留盈餘指撥(註 2) | | | | | | | | | | | |
| 提列法定盈餘公積 | - | - | - | - | 54,638 | (54,638) | - | - | - | - | - |
| 股票股利 | 350,579 | - | - | - | - | (350,579) | - | - | - | - | - |
| 提列員工紅利 | 4,442 | 475 | - | - | - | - | - | - | - | - | 4,917 |
| 累積換算調整變動數 | - | - | - | - | - | - | (1,780) | - | - | - | (1,780) |
| 買回庫藏股 | - | - | - | - | - | - | - | - | (296,944) | - | (296,944) |
| 101 年度淨利 | - | - | - | - | - | 171,944 | - | - | - | (377) | 171,567 |
| 101 年 12 月 31 日 餘 額 | <u>\$ 6,553,003</u> | <u>\$ 287,185</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ 31,790</u> | <u>\$ 128,647</u> | <u>\$ 315,892</u> | <u>\$ 1,813</u> | <u>\$ -</u> | <u>(\$ 585,349)</u> | <u>\$ 4,850</u> | <u>\$ 6,737,831</u> |

註 1：董監酬勞\$3,632 及員工紅利\$3,632 已自 99 年度淨利扣除。

註 2：董監酬勞\$4,917 及員工紅利\$4,917 已自 100 年度淨利扣除。

請參閱後附合併財務報表附註暨資誠聯合會計師事務所王照明、王輝賢會計師民國 102 年 3 月 25 日查核報告。

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
 民國101年及100年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

| | <u>101</u> <u>年</u> <u>度</u> | <u>100</u> <u>年</u> <u>度</u> |
|--------------------|------------------------------|------------------------------|
| 營業活動之現金流量 | | |
| 合併總損益 | \$ 171,567 | \$ 545,841 |
| 調整項目 | | |
| 金融資產評價利益 | - (| 133) |
| 備抵銷貨退回迴轉收入數 | (106,402) (| 26,263) |
| 存貨跌價回升利益 | (269,444) (| 185,312) |
| 備抵呆帳轉列收入 | - (| 898) |
| 其他營業成本-出租資產折舊 | 2,533 | 2,554 |
| 折舊費用 | 14,927 | 12,581 |
| 處分固定資產損失 | - | 9 |
| 減損迴轉利益 | (76,265) (| 40,293) |
| 各項攤銷 | 28,971 | 26,774 |
| 現金增資保留員工認購之薪資費用 | - | 45,878 |
| 資產及負債科目之變動 | | |
| 公平價值變動列入損益之金融資產-流動 | - | 100,396 |
| 應收帳款 | (8,545) (| 5,989) |
| 應收票據淨額 | (744) | - |
| 其他應收款 | (373,714) (| 847,830) |
| 存貨 | (162,099) | 105,282 |
| 預付款項 | (78,074) (| 36,613) |
| 遞延所得稅資產增加 | (6,902) | - |
| 應付票據 | 286,597 | 31,191 |
| 應付帳款 | 396,003 (| 4,567) |
| 應付所得稅 | 23,000 | 3,370 |
| 應付費用 | (61,619) | 52,775 |
| 其他應付款項 | 128,224 (| 177,339) |
| 預收款項 | 1,094,943 | 214,890 |
| 營業活動之淨現金流入(流出) | <u>1,002,957</u> | <u>(183,696)</u> |

(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
民國 101 年及 100 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

| | 101 年 度 | 100 年 度 |
|-------------------------|----------------------|---------------------|
| 投資活動之現金流量 | | |
| 持有至到期日金融資產 - 流動減少(增加) | \$ 1,029 | (\$ 1,029) |
| 持有至到期日金融資產 - 非流動減少 | - | 1,058 |
| 其他金融資產-流動減少 | 88,625 | 188,308 |
| 其他金融資產-非流動減少(增加) | 6,027 | (195) |
| 購置固定資產價款 | (1,197,517) | (212,208) |
| 存出保證金增加 | (59) | (670) |
| 長期應收票據及款項(增加)減少 | (1,234) | 253,773 |
| 其他資產-其他增加 | (111,729) | (112,678) |
| 應付租賃款-流動支付數 | (334,086) | 145,062 |
| 應付租賃款-非流動減少 | - | (144,467) |
| 投資活動之淨現金(流出)流入 | <u>(1,548,944)</u> | <u>116,954</u> |
| 融資活動之現金流量 | | |
| 短期借款減少 | (29,000) | (417,000) |
| 應付短期票券減少 | (283,523) | (32,961) |
| 長期借款舉借數 | 8,509,531 | 1,503,232 |
| 長期借款償還數 | (6,440,273) | (967,000) |
| 存入保證金(減少)增加 | (1,620) | 1,335 |
| 現金增資 | - | 1,770,000 |
| 買回庫藏股 | (296,944) | (288,405) |
| 融資活動之淨現金流入 | <u>1,458,171</u> | <u>1,569,201</u> |
| 本期現金及約當現金增加 | 912,184 | 1,502,459 |
| 期初現金及約當現金餘額 | 1,936,190 | 433,731 |
| 期末現金及約當現金餘額 | <u>\$ 2,848,374</u> | <u>\$ 1,936,190</u> |
| 現金流量資訊之補充揭露 | | |
| 本期支付所得稅 | <u>\$ 6,233</u> | <u>\$ 4,006</u> |
| 本期支付利息 | \$ 266,239 | \$ 237,132 |
| 減：轉列其他應收款項 | (213,657) | (167,931) |
| 減：利息資本化 | (19,895) | - |
| 不含轉列其他應收款項及資本化利息之本期支付利息 | <u>\$ 32,687</u> | <u>\$ 69,201</u> |

請參閱後附合併財務報表附註暨資誠聯合會計師事務所
王照明、王輝賢會計師民國 102 年 3 月 25 日查核報告。

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

合併財務報表附註

民國 101 年及 100 年 12 月 31 日

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，經前行政院金融監督管理委員會(前金管會)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。截至民國 101 年 12 月 31 日，本公司實收資本額為\$6,553,003。

本公司及子公司截至民國 101 年 12 月 31 日員工人數約 160 人。

二、重要會計政策之彙總說明

本財務報表係依照「證券發行人財務報告編製準則」及中華民國一般公認會計原則編製。重要會計政策彙總說明如下：

(一)合併財務報表編製基礎

1. 合併財務報表編製原則

本公司對於直接或間接持有表決權之股份超過 50%以上之被投資公司及符合有控制能力之條件者將全數納入合併財務報表編製個體，並自民國 97 年 1 月 1 日起於每季編製合併財務報表。本公司與合併子公司相互間重大交易事項及資產負債表科目餘額予以沖銷。

2. 列入合併財務報表之所有子公司及本期增減變動情形如下：

| 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12月31日 | 100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 | - | 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 | 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 | 69 | 100 | 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 | 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 | 台灣人才發展股份有限公司 | 人力資源培訓 | 100 | - | 註三 |
| 台灣創新 | 台灣(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

3. 未列入合併財務報表之子公司如下
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. 國外子公司營業之特殊風險
無此情形。
6. 子公司將資金移轉予母公司之能力受重大限制者，該限制之本質與程度
無此情形。
7. 子公司持有母公司發行證券之內容
無此情形。
8. 子公司發行轉換公司債及新股之有關資料
無此情形。

(二) 資產負債流動與非流動分類標準

本公司財務報表對於營建部門相關之資產與負債以營業週期(通常長於一年)，作為劃分流動與非流動之基準，其餘部門之劃分基準如下：

1. 資產符合下列條件之一者，列為流動資產；資產不屬於流動資產者為非流動資產：
 - (1) 因營業所產生之資產，預期將於正常營業週期中變現、消耗或意圖出售者。
 - (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將變現者。
 - (4) 現金或約當現金，但於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者除外。
2. 負債符合下列條件之一者，列為流動負債；負債不屬於流動負債者為非流動負債：
 - (1) 因營業而發生之債務，預期將於正常營業週期中清償者。
 - (2) 主要為交易目的而發生者。
 - (3) 須於資產負債表日後十二個月內清償者。
 - (4) 不能無條件延期至資產負債表日後逾十二個月清償之負債。

(三) 約當現金

約當現金係指同時具備下列條件之短期且具高度流動性之投資：

1. 隨時可轉換成定額現金者。
 2. 即將到期且利率變動對其價值之影響甚少者。
- 本公司現金流量表係以現金及約當現金之基礎所編製。

(四) 公平價值變動列入損益之金融資產

1. 本公司受益憑證係採交易日會計，於原始認列時，將金融商品以公平價值衡量。
2. 公平價值變動列入損益之金融資產與負債係以公平價值評價且其價值變

動列為當期損益。上市/上櫃股票、封閉型基金及存託憑證係以資產負債表日公開市場之收盤價為公平價值。開放型基金係以資產負債表日該基金淨資產價值為公平價值。

(五) 持有至到期日金融資產

1. 採交易日會計，於原始認列時，將金融商品以公平價值衡量，並加計取得之交易成本。
2. 持有至到期日金融資產係以攤銷後成本衡量。
3. 若有減損之客觀證據，則認列減損損失。若後續期間減損金額減少，且明顯與認列減損後發生之事件有關，則予以迴轉並認列為當期損益，該迴轉不使帳面價值大於未認列減損情況下之攤銷後成本。

(六) 應收票據及帳款、其他應收款

1. 應收票據及帳款係因出售商品或勞務而發生之債權，其他應收款係不屬於應收票據及帳款之其他應收款項。應收票據及帳款、其他應收款原始認列時以公平價值衡量，續後以有效利率法之攤銷後成本減除減損後之金額衡量。
2. 本公司於資產負債表日評估是否存在客觀證據，顯示重大個別金融資產發生減損，以及非屬重大之個別金融資產單獨或共同發生減損。若有減損之客觀證據，則認列減損損失。減損金額為金融資產之帳面值與其估計未來現金流量採原始有效利率折現之現值間之差額。若後續期間減損金額減少，而該減少明顯與認列減損後發生之事件有關，則迴轉先前認列之金融資產減損金額，該迴轉不應使金融資產帳面金額大於未認列減損情況下之攤銷後成本，迴轉之金額認列為當期損益。

(七) 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，並無賺取差價之行為，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。

(八) 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出租資產項下，並按直線法依估計耐用年限提列折舊。
3. 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。
4. 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。
5. 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。

(九) 固定資產

1. 除已依法辦理資產重估之項目外，固定資產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. 固定資產按估計經濟耐用年限，按平均法計提折舊，到期已折足而尚在使用之固定資產，仍繼續提列折舊。各項資產耐用年數如下：

| | | | | <u>耐用年限</u> |
|---|---|---|---|-------------|
| 房 | 屋 | 建 | 築 | 55 年 |
| 辦 | 公 | 設 | 備 | 5-6 年 |
| 運 | 輸 | 設 | 備 | 8-10 年 |
| 其 | 他 | 設 | 備 | 4-10 年 |
| 出 | 租 | 資 | 產 | 55 年 |
| 租 | 賃 | 改 | 良 | 5 年 |
| 租 | 賃 | 資 | 產 | 5 年 |

3. 凡支出效益及於以後各期之重大改良或大修支出列為資本支出，經常性維護或修理支出則列為當期費用。

(十) 無形資產

1. 商標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 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。

(十一) 非金融資產減損

本公司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淨公平價值或其使用價值，兩者較高者。當以前年度認列資產減損之情況不再存在時，則在以前年度提列損失金額之範圍內予以迴轉。商譽、非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用無形資產，應定期估計其可回收金額，當可回收金額低於其帳面價值時，則認列減損損失。商譽減損之減損損失於以後年度不得迴轉。

(十二) 退休金

退休金辦法屬確定提撥退休辦法者，每月就薪資總額 6% 提撥職工退休金，並依權責發生基礎將應提撥之金額認列為當期之退休金成本。

(十三) 所得稅

1. 所得稅之會計處理採跨期間與同期間之所得稅分攤，以前年度溢低估之所得稅，列為當期所得稅費用之調整項目。將暫時性差異及虧損扣抵所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅資產或負債，再評估其遞延所得稅資產之可實現性，認列其備抵評價金額。遞延所得稅資產或負債，依據所屬資產負債科目性質或預期實現期間之長短，劃分為流動或非流動項目。
2. 當稅法修正時，於公布日之年度按新規定將遞延所得稅負債或資產重新計算，因而產生之遞延所得稅負債或資產之變動影響數，列入當期繼續營業部門之所得稅費用(利益)。

3. 未分配盈餘依據所得稅法令規定加徵 10% 所得稅部分，於股東會決議分配盈餘年度列為當期費用。

(十四) 庫藏股

1. 本公司收回已發行股票時，其屬買回者，將所支付之成本列為股東權益之減項。
2. 庫藏股票轉讓給員工之給與日在民國 97 年 1 月 1 日(含)以後者，依財務會計準則公報第 39 號「股份基礎給付之會計處理原則」處理。
3. 註銷庫藏股票時，貸記「庫藏股票」，並按股權比例借記「資本公積—股票發行溢價」與「股本」。庫藏股票之帳面價值如高於面值與股票發行溢價之合計數時，其差額沖銷同種類庫藏股票所產生之資本公積，如有不足再借記保留盈餘；反之，其差額貸記同種類庫藏股票交易所產生之資本公積。
4. 庫藏股票之帳面價值係按加權平均法計算。

(十五) 股份給付基礎-員工獎酬

股份基礎給付協議之給與日於民國 97 年 1 月 1 日(含)以後者，以所給與權益商品之公平價值衡量所取得之員工勞務，並於既得期間認列為薪資費用。

(十六) 員工分紅與董監事酬勞

自民國 97 年 1 月 1 日起，本公司員工分紅及董監酬勞成本，依民國 96 年 3 月 16 日財團法人中華民國會計研究發展基金會(96)基秘字第 052 號函「員工分紅及董監酬勞會計處理」之規定，於具法律義務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重大差異時，則列為次年度之損益。另依民國 97 年 3 月 31 日財團法人中華民國會計研究發展基金會(97)基秘字第 127 號函「上市上櫃公司員工分紅股數計算基準」，本公司以財務報告年度之次年度股東會決議日前一日之每股公平價值(收盤價)，並考慮除權除息影響後之金額，計算員工股票紅利之股數。

(十七) 收入、成本及費用

1. 收入於已實現或可實現且已賺得時認列；相關成本配合收入於發生時承認。費用則依權責發生制於發生時認列為當期費用。
2. 編制期中財務報表時，與收益有直接相關之成本與費用，於收入認列之期中期間予以認列，其他之成本與費用於發生時認列或依估計提供效益之期間分攤。

(十八)會計估計

本公司於編製財務報表時，業已依照一般公認會計原則編製，對財務報表所列金額及或有事項，作必要之衡量、評估與揭露，其中包括若干假設及估計之採用，惟該等假設及估計與實際結果可能存有差異。

(十九)營運部門

1. 本公司營運部門資訊與提供給營運決策者之內部管理報告採一致之方式報導。營運決策者負責分配資源予營運部門並評估其績效，經辨識本公司之營運決策者為董事會。
2. 本公司依財務會計準則公報第 41 號「營運部門資訊之揭露」規定於合併財務報表揭露部門資訊，而不於個別財務報表揭露部門資訊。

三、會計變動之理由及其影響

(一)應收票據及帳款、其他應收款

本公司自民國 100 年 1 月 1 日起，採用新修訂之財務會計準則公報第 34 號「金融商品之會計處理準則」，就應收票據及帳款、其他應收款等各項債權，於有減損之客觀證據時認列減損(呆帳)損失，此項會計原則變動對民國 100 年度之淨利及每股盈餘並無影響。

(二)營運部門

本公司自民國 100 年 1 月 1 日起，採用新發布之財務會計準則公報第 41 號「營運部門資訊之揭露」，以取代原財務會計準則公報第 20 號「部門別財務資訊之揭露」。

四、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

| | 101 年 12 月 31 日 | 100 年 12 月 31 日 |
|---------|---------------------|---------------------|
| 零用金及週轉金 | \$ 1,403 | \$ 2,286 |
| 銀行存款 | 2,846,971 | 1,933,904 |
| | <u>\$ 2,848,374</u> | <u>\$ 1,936,190</u> |

(二)公平價值變動列入損益之金融資產

| | 101 年 12 月 31 日 | 100 年 12 月 31 日 |
|--------------|-----------------|-----------------|
| 交易目的金融資產-流動： | | |
| 金融債券 | \$ 4,000 | \$ 4,000 |
| 評價調整 | - | - |
| | <u>\$ 4,000</u> | <u>\$ 4,000</u> |

本公司民國 101 年度及民國 100 年度認列之淨利益分別為\$308 及\$0。

(三) 持有至到期日金融資產

| | <u>101年12月31日</u> | <u>100年12月31日</u> |
|----------------|-------------------|-------------------|
| 持有至到期日金融資產-流動： | | |
| 債券投資-公債 | <u>\$ -</u> | <u>\$ 1,029</u> |

(四) 其他應收款

| | <u>101年12月31日</u> | <u>100年12月31日</u> |
|---------------|---------------------|---------------------|
| 應收代辦土地開發款項-淨額 | \$ 7,257,952 | \$ 6,777,422 |
| 應收利息-淨額 | 465 | 519 |
| 其他應收款-其他-淨額 | <u>3,166</u> | <u>3,525</u> |
| | <u>\$ 7,261,583</u> | <u>\$ 6,781,466</u> |

1. 本公司應收代辦土地開發款項明細如下：

| | <u>101年12月31日</u> | <u>100年12月31日</u> | 累積已認列 <u>勞務收入</u> | <u>委託單位</u> |
|-----------------|---------------------|---------------------|----------------------|-------------|
| 光華樂活創意園區 | \$ 2,898,324 | \$ 2,770,530 | \$ 330,858 | 花蓮縣政府 |
| 台中工業區科技大樓 | 43,594 | 48,200 | 154,038 | 台中市政府 |
| 岡山工業區 | 2,471,140 | 2,899,311 | 1,411,462 | 高雄市政府 |
| 台中港倉儲轉運專區 | 9,130 | 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 | - | 525,709 | 830,155 | 台中市政府 |
| 台中市精密機械科技創新園區二期 | 1,770,304 | 606,121 | - | 台中市政府 |
| 台中市神岡豐洲工業區二期 | 40,533 | - | - | 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 | <u>114,767</u> | <u>114,767</u> | - | 台中市政府 |
| 小計 | 7,381,473 | 7,007,344 | <u>\$2,903,145</u> | |
| 減：備抵銷貨退回 | (<u>123,521</u>) | (<u>229,922</u>) | | |
| 淨額 | <u>\$ 7,257,952</u> | <u>\$ 6,777,422</u> | | |

2. 本公司民國 101 年度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 | \$ 229,156 | (\$ 101,362) | \$ 2,898,324 |
| 岡山工業區 | 2,899,311 | 163,507 | (591,678) | 2,471,140 |
| 台中市精密機械科 創新園區一期 | 525,709 | 232,978 | (758,687) | - |
| 台中市精密機械科 創新園區二期 | 606,121 | 1,164,610 | (427) | 1,770,304 |
| 台中工業區科技大樓 | 48,200 | 5,844 | (10,450) | 43,594 |
| 其他 | 157,473 | 42,001 | (1,363) | 198,111 |
| | <u>\$ 7,007,344</u> | <u>\$ 1,838,096</u> | <u>(\$ 1,463,967)</u> | <u>\$ 7,381,473</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備抵評價。民國 101 年度及 100 年度因工業區銷售而迴轉之備抵評價金額分別計 \$ 106,402 及 \$ 26,263，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 101 年度及 100 年度認列應收代辦土地開發款項之代墊利息沖減利息費用分別為 \$213,657 及 \$167,931。
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 101 年及 100 年 12 月 31 日止，應收代辦土地開發款項提供銀行借款保證情形，請詳附註六之說明。

(五)存貨

1. 本公司存貨明細如下：

| | 101年12月31日 | 100年12月31日 |
|--------|---------------------|---------------------|
| 待售土地 | \$ 2,249,883 | \$ 2,789,868 |
| 待售房屋 | 470,600 | 470,600 |
| 在建房地 | 679,118 | 535,825 |
| 預付土地款 | 2,018 | 15,969 |
| 商品存貨 | 19,453 | 19,373 |
| 餐飲用品 | 195 | 201 |
| 小計 | 3,421,267 | 3,831,836 |
| 減：備抵評價 | (119,820) | (389,265) |
| | <u>\$ 3,301,447</u> | <u>\$ 3,442,571</u> |

2. 當期認列之存貨相關費損：

| | 101年度 | 100年度 |
|------|---------------------|-------------------|
| 土地成本 | \$ - | \$ 378,133 |
| 房屋成本 | - | 4,747 |
| 銷貨成本 | 493 | - |
| 回升利益 | (269,444) | (185,312) |
| | <u>(\$ 268,951)</u> | <u>\$ 197,568</u> |

民國101年度及100年度因房地產景氣復甦，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\$269,444及\$185,312。

3. 本公司於民國101年度及100年度均無利息資本化之情形。

4. 民國101年及100年12月31日，存貨提供保證、抵押設定情形，請詳附註六之說明。

5. 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書予本公司以為保全，俟變更地目後再移轉登記於本公司，截至民國101年及100年12月31日止，上述土地尚未完成移轉登記於本公司而帳列「其他資產-其他」之金額分別為\$285,291及\$215,657。

(六) 固定資產

| 資產名稱 | 101 年 12 月 31 日 | | | |
|------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| | 成本 | 累計折舊 | 累計減損 | 帳面價值 |
| 土地 | \$ 2,356,230 | \$ - | \$ - | \$ 2,356,230 |
| 房屋及建築 | 216,343 | (14,366) | - | 201,977 |
| 運輸設備 | 4,483 | (2,224) | - | 2,259 |
| 辦公設備 | 10,862 | (7,053) | - | 3,809 |
| 機器設備 | 75 | (42) | - | 33 |
| 出租資產 | 608,958 | (24,940) | (35,325) | 548,693 |
| 租賃資產 | 391,110 | (808) | - | 390,302 |
| 其他設備 | 11,013 | (4,323) | - | 6,690 |
| 租賃改良 | 28,573 | (11,227) | - | 17,346 |
| 未完工程及預付設備款 | <u>1,197,581</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>1,197,581</u> |
| | <u>\$ 4,825,228</u> | <u>(\$ 64,983)</u> | <u>(\$ 35,325)</u> | <u>\$ 4,724,920</u> |
| 資產名稱 | 100 年 12 月 31 日 | | | |
| | 成本 | 累計折舊 | 累計減損 | 帳面價值 |
| 土地 | \$ 1,684,390 | \$ - | \$ - | \$ 1,684,390 |
| 房屋及建築 | 215,658 | (9,197) | - | 206,461 |
| 運輸設備 | 4,160 | (1,650) | - | 2,510 |
| 辦公設備 | 9,932 | (5,519) | - | 4,413 |
| 機器設備 | 75 | (29) | - | 46 |
| 出租資產 | 608,906 | (22,407) | (111,590) | 474,909 |
| 租賃資產 | 336,856 | (346) | - | 336,510 |
| 其他設備 | 7,592 | (2,842) | - | 4,750 |
| 租賃改良 | 28,573 | (5,555) | - | 23,018 |
| 未完工程及預付設備款 | <u>160,704</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>160,704</u> |
| | <u>\$ 3,056,846</u> | <u>(\$ 47,545)</u> | <u>(\$ 111,590)</u> | <u>\$ 2,897,711</u> |

1. 本公司於民國 97 年依法辦理土地調整增值，調整增值總額計 \$440,726，減除調整時提列之土地增值稅準備後之餘額為 \$260,136，列為股東權益項下之未實現重估增值。惟前述之土地已於民國 100 年 6 月出售，相關重估增值及帳列股東權益項下之未實現重估增值已於出售時一併除帳；土地增值稅準備中 \$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. 截至民國 101 年及 100 年 12 月 31 日止固定資產提供質押情形，請詳附註六之說明。
3. 本公司土地、房屋及建築(含出租資產)鑑價結果評估累計減損金額，民國 101 年及 100 年度認列迴轉利益分別 \$76,265 及 \$40,293。

4. 台灣創新購買花蓮吉安鄉光華段 15 及 18 號相關產業用地，金額計 \$86,000，已於民國 100 年度將購買價款付訖並完成過戶。
5. 台灣工商開發金門工商休閒園區所投入之開發成本計 \$912,168 (帳列未完工程及預付設備款)。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，台灣工商應提供履約保證金計 \$50,000，台灣工商委由銀行提供履約保證，除如附註十一所述，由關係人提供保證外，另提供銀行存款計 \$25,028 予銀行做為保證金。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。
6. 租賃資產請詳附註四(十三)說明。
7. 民國 101 年及 100 年度固定資產利息資本化金額分別為 \$26,435 及 \$0。

(七) 無形資產

| | <u>101年12月31日</u> | <u>100年12月31日</u> |
|--------|-------------------|-------------------|
| 經營權 | \$ 9,500 | \$ 9,500 |
| 商標權 | 8,575 | - |
| 減：累計攤提 | (5,469) | (4,513) |
| | <u>\$ 12,606</u> | <u>\$ 4,987</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，分四期付款，於民國 95 年 12 月支付 \$3,800，帳列預付投資款，餘款於民國 96 年 3 月全數支付完畢。嗣後依董事會決議於民國 96 年 5 月間與俊國營造合併，以子公司為存續公司，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 \$18,253。截至民國 101 年 12 月 31 日止，已支付價款計 \$8,575。

(八) 長期應收票據及款項

| | <u>101年12月31日</u> | <u>100年12月31日</u> |
|-----------|-------------------|-------------------|
| 催收款項 | \$ 23,187 | \$ 21,953 |
| 長期應收出售土地款 | 451,511 | 451,511 |
| | 474,698 | 473,464 |
| 減：備抵呆帳 | - | - |
| 淨額 | <u>\$ 474,698</u> | <u>\$ 473,464</u> |

1. 本公司原為依銀行法成立之信託公司，催收款項係清償期屆滿六個月後尚未清償之中長期放款。本公司已參酌催收狀況及擔保品價值對該資產執行風險評估，提列適當之備抵呆帳。本公司為加速回收資金，於民國100年5月將前述款項全數讓售予資產管理公司。
2. 本公司因應債權回收及前述催收款項讓售，並迴轉相關備抵呆帳及收回已沖銷呆帳等，民國100年度認列「什項收入」計\$24,504。
3. 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。

(九) 短期借款

| | <u>101年12月31日</u> | <u>100年12月31日</u> |
|--------|-------------------|-------------------|
| 擔保銀行借款 | \$ 294,000 | \$ 323,000 |
| 借款利率區間 | 3.23%~3.67% | 3.23%~3.67% |

上開借款之擔保品請詳附註五及六之說明。

(十) 應付短期票券-淨額

| | <u>101年12月31日</u> | <u>100年12月31日</u> |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| 應付商業本票-國際票券 | \$ 74,000 | \$ - |
| 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 |
| | <u>74,000</u> | <u>359,000</u> |
| 減：應付商業本票折價 | (518) | (1,995) |
| | <u>\$ 73,482</u> | <u>\$ 357,005</u> |
| 利率 | 2.838% | 3.325% |

本公司提供擔保情形請詳附註六說明。

(十一) 其他應付款

| | <u>101年12月31日</u> | <u>100年12月31日</u> |
|-----------|---------------------|---------------------|
| 應付代收工業區款項 | \$ 83,527 | \$ 73,946 |
| 應付工程款 | 1,148,616 | 1,072,626 |
| 其他應付款-其他 | 49,028 | 6,375 |
| | <u>\$ 1,281,171</u> | <u>\$ 1,152,947</u> |

(十二)長期借款

| | 101 年 12 月 31 日 | 100 年 12 月 31 日 |
|-----------------------|---------------------|------------------|
| 擔保銀行借款 | \$ 8,767,140 | \$ 6,697,882 |
| 減：一年或一營業週期內到期 長期借款 | (7,652,284) | (6,652,882) |
| | <u>\$ 1,114,856</u> | <u>\$ 45,000</u> |
| 利率區間 | 2.970%~4.095% | 2.570%~3.2947% |

1. 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。
2. 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 101 年 12 月 31 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，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。
3. 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 101 年 12 月 31 日止，尚未動用額度為\$164,000。
4. 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，截至民國 101 年 12 月 31 日止，授信額度已全數動用。
5. 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 101 年 12 月 31 日止，尚未動用額度為\$982,093。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。

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) 合作金庫銀行之融資授信額度為\$54,000，截至民國 101 年 12 月 31 日止，尚未動用額度計\$ 9,000。
 - (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 101 年 12 月 31 日止，授信額度已全數動用。
7. 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 101 年 12 月 31 日止，授信額度已全數動用。
8. 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 101 年 12 月 31 日止，尚未動用額度為\$300,144。依永豐銀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，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上半年度自結財務報告為準。
9. 本公司提供上開借款之擔保品請詳附註五及附註六之說明。

(十三) 應付租賃款

| | <u>101 年 12 月 31 日</u> | <u>100 年 12 月 31 日</u> |
|------------|------------------------|------------------------|
| 應付租賃款 | \$ - | \$ 334,086 |
| 減：一年內到期之部分 | - | (334,086) |
| 應付租賃款-非流動 | <u>\$ -</u> | <u>\$ -</u> |

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，惟因於民國 102 年 1 月始過戶完畢，故仍帳列「租賃資產-土地」。

(十四) 退休金

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。民國 101 年度及 100 年度，認列之退休

金費用分別為 \$ 5,683 及 \$ 5,151。

(十五)股本

1. 截至民國 101 年 12 月 31 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。
2. 本公司於民國 100 年 7 月 7 日經董事會決議辦理現金增資，發行普通股 150,000 仟股，每股發行價格為新台幣 11.8 元，發行總金額 \$ 1,770,000，於民國 100 年 10 月 17 日驗資完成，並已辦理變更登記完竣。
3. 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。

(十六)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，依公司無累積虧損時，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之限。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。

(十七)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，並得依業務需要，另提特別盈餘公積，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，其餘由董事會擬定分配案提請股東會決議之。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 25% 之部分為限。
3. 本公司於民國 101 年 6 月 8 日及 100 年 6 月 28 日，經股東會決議通過民國 100 年及 99 年度盈餘分派案如下：

| | 100年度 | | 99年度 | |
|--------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | 金額 | 每股股利(元) | 金額 | 每股股利(元) |
| 法定盈餘公積 | \$ 54,638 | \$ - | \$ 40,346 | \$ - |
| 股票股利 | 350,579 | 0.61 | 364,951 | 0.89 |
| | <u>\$ 405,217</u> | <u>\$ 0.61</u> | <u>\$ 405,297</u> | <u>\$ 0.89</u> |

民國 100 年度經股東會決議發放之董監酬勞及員工紅利均為 \$4,917；另民國 99 年度經股東會決議發放之董監酬勞及員工股票紅利均為 \$3,632，及資本公積轉增資每股配發新台幣 0.56 元。

4. 本公司民國 101 年及 100 年度員工紅利及董監酬勞估列金額分別如下：

| | <u>101年度</u> | <u>100年度</u> |
|------|-----------------|-----------------|
| 員工紅利 | \$ 1,643 | \$ 4,917 |
| 董監酬勞 | <u>1,643</u> | <u>4,917</u> |
| | <u>\$ 3,286</u> | <u>\$ 9,834</u> |

民國 101 年及 100 年度之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 101 年及 100 年度均以 1%估列員工紅利及董監酬勞)。

5. 本公司董事會通過及股東會決議之員工紅利及董監酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。
6. 本公司兩稅合一相關資訊如下：

| | <u>101年12月31日</u> | <u>100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 | <u>315,892</u> | <u>549,165</u> |
| | <u>\$ 315,892</u> | <u>\$ 549,165</u> |
| | <u>101年12月31日</u> | <u>100年12月31日</u> |
| 可扣抵稅額帳戶餘額 | <u>\$ 5,550</u> | <u>\$ 19,221</u> |
| 稅額扣抵比率 | 1.76% | 3.44% |

(十八) 股份基礎給付-員工獎酬

1. 截至民國 100 年 12 月 31 日，本公司之股份基礎給付交易如下：

| <u>協議之類型</u> | <u>給與日</u> | <u>給與數量(仟股)</u> | <u>既得條件</u> |
|--------------|------------|-----------------|-------------|
| 現金增資保留員工認購 | 100.8.22 | 22,500 | 立即既得 |

2. 民國 100 年度執行之認股權於執行日之每單位加權平均價格為新台幣 2.039 元。

3. 民國 97 年 1 月 1 日之後，本公司使用 Black-Scholes 選擇權評價模式估計認股選擇權之公平價值，相關資訊如下：

協議之類型：現金增資保留員工認購

單位：新台幣元

| <u>給與日</u> | <u>股價</u> | <u>履約價格</u> | <u>預期波動率</u> | <u>預期存續期間</u> | <u>預期股利</u> | <u>無風險利率</u> | <u>每單位公平價值</u> |
|------------|-----------|-------------|--------------|---------------|-------------|--------------|----------------|
| 100.8.22 | \$15.65 | \$11.80 | 57.39% | 0.068年 | 0.00% | 0.87% | \$ 2.039 |

(十九)庫藏股

1. 民國 101 年度及 100 年度庫藏股票變動情形如下：

單位：股

| 101年度 | | | | |
|----------|-------------------|-------------------|----------|-------------------|
| 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 | <u>25,527,000</u> | <u>24,673,000</u> | <u>-</u> | <u>50,200,000</u> |

| 100年度 | | | | |
|----------|----------|-------------------|----------|-------------------|
| 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 | <u>-</u> | <u>25,527,000</u> | <u>-</u> | <u>25,527,000</u> |

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 年及 100 年 12 月 31 日止，本公司買回庫藏股金額分別計\$585,349 及\$288,405。
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。

(二十)所得稅

1. 所得稅費用主要構成項目：

| | 101 | 年 | 度 | 100 | 年 | 度 |
|-----------------|-----|---|---------------|-----|---|--------------|
| 稅前淨利按法定稅率計算之所得稅 | \$ | | 33,024 | \$ | | 94,013 |
| 永久性差異之所得稅調整數 | | | 51,739 | (| | 95,531) |
| 暫時性差異之所得稅調整數 | (| | 76,859) | (| | 161,524) |
| 虧損扣抵之所得稅響數 | | | 7,053 | | | 169,737 |
| 未分配盈餘加徵之所得稅影響數 | | | 14,117 | | | - |
| 以前年度所得稅(低)高估數 | | | 141 | (| | 65) |
| 遞延所得稅資產變動數 | (| | 6,902) | | | - |
| 所得稅費用 | | | 22,313 | | | 6,630 |
| 以前年度所得稅(低)高估數 | (| | 141) | | | 65 |
| 遞延所得稅資產變動數 | | | 6,902 | | | - |
| 扣繳及暫繳稅額 | (| | 697) | (| | 1,527) |
| 期末應付所得稅 | \$ | | <u>28,377</u> | \$ | | <u>5,168</u> |
| 應付所得稅 | \$ | | <u>28,408</u> | \$ | | <u>5,403</u> |
| 應退所得稅 | \$ | | <u>31</u> | \$ | | <u>235</u> |

本公司民國 100 年度及 99 年度按所得稅法規定應加徵 10% 營利事業所得稅分別為\$14,117 及\$0。

2. 遞延所得稅資產與負債：

| | 101 年 12 月 31 日 | 100 年 12 月 31 日 |
|---------------|-----------------|-----------------|
| 遞延所得稅資產-流動 | \$ 128,388 | \$ 175,164 |
| 遞延所得稅資產-非流動 | 249,956 | 244,862 |
| 遞延所得稅資產備抵評價金額 | (371,442) | (420,026) |
| | <u>\$ 6,902</u> | <u>\$ -</u> |

3. 因暫時性差異、虧損扣抵與所得稅抵減而產生之各遞延所得稅資產或負債科目餘額如下：

| | 101 年 12 月 31 日 | | |
|--------------|-----------------|-------------|-----------------|
| | 金額 | 所得稅影響數 | |
| | | 流動 | 非流動 |
| 備抵呆帳 | \$ 1,080 | \$ 184 | \$ - |
| 備抵銷貨退回 | 123,521 | 20,999 | - |
| 工業區勞務收入認列時間差 | 568,564 | 96,656 | - |
| 備抵存貨跌價損失 | 47,928 | 8,148 | - |
| 未實現減損損失 | 14,130 | 2,402 | - |
| 虧損扣抵 | 1,470,331 | - | 249,956 |
| 小計 | | 128,388 | 249,956 |
| 減：備抵遞延所得稅資產 | | (128,388) | (243,054) |
| 淨額 | | <u>\$ -</u> | <u>\$ 6,902</u> |

| | 100 年 12 月 31 日 | | |
|--------------|-----------------|-------------|-------------|
| | 金額 | 所得稅影響數 | |
| | | 流動 | 非流動 |
| 備抵呆帳 | \$ 1,080 | \$ 184 | \$ - |
| 備抵銷貨退回 | 229,922 | 39,087 | - |
| 工業區勞務收入認列時間差 | 599,030 | 101,835 | - |
| 備抵存貨跌價損失 | 155,706 | 26,470 | - |
| 未實現減損損失 | 44,636 | 7,588 | - |
| 虧損扣抵 | 1,440,364 | - | 244,862 |
| 小計 | | 175,164 | 244,862 |
| 減：備抵遞延所得稅資產 | | (175,164) | (244,862) |
| 淨額 | | <u>\$ -</u> | <u>\$ -</u> |

4. 截至民國 101 年 12 月 31 日止，本公司及子公司尚未使用之虧損扣抵之有效期限及所得影響數情況如下：

| 發生年度 | | 金額 | 尚未抵減金額 | 最後扣抵年度 |
|---------|-----|---------------------|---------------------|---------|
| 民國93年度 | 核定數 | \$ 413,762 | \$ 65,027 | 民國103年度 |
| 民國97年度 | 核定數 | 44,018 | 44,018 | 民國107年度 |
| 民國98年度 | 核定數 | 2,736 | 2,736 | 民國108年度 |
| 民國99年度 | 核定數 | 331,543 | 331,543 | 民國109年度 |
| 民國100年度 | 申報數 | 985,521 | 985,521 | 民國110年度 |
| 民國101年度 | 估列數 | 41,486 | 41,486 | 民國111年度 |
| | | <u>\$ 1,819,066</u> | <u>\$ 1,470,331</u> | |

5. 本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國 99 年度。

(二十一) 普通股每股盈餘

| | 101 | | 加權平均流通在外股數(仟股) | 年 | | 每股虧損(元) |
|----------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|---------|
| | 金 | 額 | | 稅前 | 稅後 | |
| 基本每股虧損 | 稅前 | 稅後 | | | | |
| 本期淨損 | <u>\$194,257</u> | <u>\$171,944</u> | 610,120 | <u>\$ 0.32</u> | <u>\$ 0.28</u> | |
| 具稀釋作用之潛在普通股之影響 | | | | | | |
| 員工分紅 | | | <u>150</u> | | | |
| 稀釋每股盈餘 | | | | | | |
| 本期淨利加潛在普通股之影響 | <u>\$194,257</u> | <u>\$171,944</u> | <u>610,270</u> | <u>\$ 0.32</u> | <u>\$ 0.28</u> | |
| | 100 | | 年 | | 度 | |
| | 金 | 額 | 加權平均流通在外股數(仟股) | 稅前 | 稅後 | 每股盈餘(元) |
| 基本每股盈餘 | 稅前 | 稅後 | | | | |
| 本期淨利 | <u>\$553,012</u> | <u>\$546,382</u> | 534,810 | <u>\$ 1.03</u> | <u>\$ 1.02</u> | |
| 具稀釋作用之潛在普通股之影響 | | | | | | |
| 員工分紅 | | | <u>456</u> | | | |
| 稀釋每股盈餘 | | | | | | |
| 本期淨利加潛在普通股之影響 | <u>\$553,012</u> | <u>\$546,382</u> | <u>535,266</u> | <u>\$ 1.03</u> | <u>\$ 1.02</u> | |

100 年度流通在外股數係依照 101 年度發放股票股利比例追溯調整。

(二十二) 用人折舊折耗及攤銷費用

本期發生之用人、折舊、折耗及攤銷費用依其功能別彙總如下：

| | 101 年 度 | | |
|--------|-----------|------------|------------|
| | 屬於營業成本者 | 屬於營業費用者 | 合 計 |
| 用人費用 | | | |
| 薪資費用 | \$ 21,653 | \$ 135,737 | \$ 157,390 |
| 勞健保費用 | 1,834 | 7,248 | 9,082 |
| 退休金費用 | 1,013 | 4,670 | 5,683 |
| 其他用人費用 | 532 | 8,528 | 9,060 |
| 折舊費用 | 2,533 | 14,927 | 17,460 |
| 攤銷費用 | 2,613 | 26,358 | 28,971 |

| | 100 年 度 | | |
|--------|-----------|------------|------------|
| | 屬於營業成本者 | 屬於營業費用者 | 合 計 |
| 用人費用 | | | |
| 薪資費用 | \$ 16,331 | \$ 174,437 | \$ 190,768 |
| 勞健保費用 | 986 | 7,003 | 7,989 |
| 退休金費用 | 593 | 4,558 | 5,151 |
| 其他用人費用 | 195 | 7,441 | 7,636 |
| 折舊費用 | 2,554 | 12,581 | 15,135 |
| 攤銷費用 | 2,092 | 24,682 | 26,774 |

五、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

1. 本公司民國 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 予翹聚傳播，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。
2. 截至民國 101 年 12 月 31 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，其擔保之融資額度為 \$8,574,000。
3. 截至民國 101 年及 100 年 12 月 31 日止，本公司董事長邱復生先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。
4. 截至民國 101 年及 100 年 12 月 31 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 \$1,194,000 及 \$394,000。

5. 截至民國 101 年 12 月 31 日止，邱復生為台灣工商之銀行借款提供擔保，其擔保之融資額度為\$600,000。
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)

| | 101年度 | 100年度 |
|--------|------------------|------------------|
| 薪資 | \$ 22,896 | \$ 13,977 |
| 退職退休金 | 207 | 305 |
| 業務執行費用 | 6,532 | 5,658 |
| 盈餘分派 | 2,319 | 5,563 |
| 合計 | <u>\$ 31,954</u> | <u>\$ 25,503</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. 盈餘分配項目係指當期估列之董監酬勞及員工紅利。
4. 相關資訊可參閱本公司股東會年報。

六、抵(質)押之資產

| 資產名稱 | 101年12月31日 | 100年12月31日 | 擔保用途 |
|-------------------|----------------------|----------------------|-----------------|
| 其他金融資產-流動 | | | |
| -活期存款 | \$ 187,590 | \$ 432,740 | 長期借款備償專戶及擔保 |
| -活期存款 | 16,930 | 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 | 59,064 | 62,097 | 短期借款備償專戶 |
| -定期存單 | 10,134 | 10,079 | 租賃保證金 |
| -定期存單 | 172,852 | 172,406 | 開發案履約保證金及長期借款擔保 |
| | <u>605,684</u> | <u>694,309</u> | |
| 其他金融資產-非流動 | | | |
| -活期存單 | 25,028 | 25,055 | 金門BOT履約保證金 |
| -定期存單 | 160 | 6,160 | 法院假扣押擔保 |
| | <u>25,188</u> | <u>31,215</u> | |
| 應收代辦土地開發款項 | 7,094,905 | 6,129,304 | 長期借款及應付短期票券擔保 |
| 存貨(待售土地及房屋) | 1,678,021 | 2,201,835 | 長期借款擔保及應付短期票券擔保 |
| 固定資產 - 出租資產 | 88,871 | 283,704 | 長期借款擔保及應付短期票券擔保 |
| 固定資產 - 自用資產 | 369,748 | 381,001 | 長期借款擔保 |
| 固定資產 - 土地 | 575,768 | 575,768 | 短期借款擔保 |
| 固定資產 - 土地 | 1,440,023 | 86,023 | 長期借款擔保 |
| 存出保證金 | 6,695 | 6,635 | 履約保證金及租賃押金 |
| | <u>\$ 11,884,903</u> | <u>\$ 10,389,794</u> | |

七、重大承諾事項及或有事項

截至民國 101 年及 100 年 12 月 31 日止，除附註四(四)、(六)、(十二)及(十三)外，其餘重大之承諾及或有事項如下：

(一) 本公司及子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約為 \$4,665,623 及 \$2,124,951，已支付價款金額分別為 \$2,024,473 及 \$1,780,344。

(二) 金竹廣場—甲基地訴訟案

本公司之金竹廣場—甲基地工程已於民國 91 年 9 月間完工且過戶，交屋予遠東百貨股份有限公司(以下稱遠百公司)，合約總價(含稅)共計 \$4,476,379(原契約價 \$4,186,219 及變更設計追加款 \$284,924 及其他應收款 \$5,236)。本公司已收回 \$3,659,289，餘款計 \$436,904(包含原契約應收價款 \$817,090、折讓款 \$65,778、遞延收入 \$39,408 及備抵呆帳 \$275,000)。因遠百公司藉故拖延拒不支付餘款，本公司乃於民國 92 年 1 月向台北地方法院提起訴訟，請求給付金額計 \$1,048,296(本金加計利息金額及遠百公司應負擔之房屋稅等相關費用)，案於民國 95 年 2 月 14 日業經台北地方法院一審判決，遠百公司應支付本公司 \$724,110 之本金，並加計自請求日起至清償日止之利息。因本公司獲得有利之判決，且本公司委任之律師意見均

表示未來本金可繼續勝訴且利息係屬附屬於本金之請求，本公司爰於民國 94 年度將以往所認列之備抵呆帳 \$275,000 迴轉，並按月估列應收利息。另遠百公司於民國 96 年 5 月與本公司簽訂協議書，同意先就前述法院判決應支付本公司之本金 \$724,110 扣除誤判金額 \$8,204 後之餘額 \$715,906，於民國 96 年 5 月 18 日前支付，並自本公司受領之翌日起停止計息，遠百公司實際支付日為民國 96 年 5 月 16 日，截至該日止本公司累積估列之應收利息計 \$389,170，因考量兩造均已於民國 95 年 3 月提請上訴，訴訟結果可能使獲判之本金金額改變，而影響計收之利息或因雙方和解而酌減利息，故對前述估列之應收利息提列 50% 之備抵呆帳，累積提列之備抵呆帳計 \$194,585。本案於民國 96 年 11 月 27 日經台灣高等法院二審判決，該判決除廢棄一審明顯誤判金額 \$8,204 之外，其餘判決理由均與一審相同，即兩造二審上訴部分均遭駁回，雙方已於民國 97 年 1 月提起上訴，案於民國 97 年 7 月業經最高法院三審判決，將本公司買賣價款百分之五交屋保留款 \$209,311 之利息計算方式發回二審更審；另於二審法院判決遠百公司應給付本公司之尾款中，\$599,228 計息時點為民國 91 年 6 月 5 日，因本公司原上訴請求之利息起算日期為民國 91 年 8 月 6 日，三審法官認為二審係就本公司未聲明之事項為判決，故將計息方式發回二審更審，其餘兩造三審上訴之部份均駁回。本公司於民國 100 年 9 月 30 日與遠百公司達成和解，收回上述利息金額計 \$210,000。

(三) 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，惟俊國建設仍得於法定時間內上訴。台灣創新已估列呆帳損失 \$1,080；前述部份應收款項 \$1,080 已於民國 99 年 5 月 17 日經董事會決議分割至台灣綠建，並已全數提列備抵呆帳。

(四) 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。

八、重大之災害損失

無此事項。

九、重大之期後事項

無此事項。

十、其他

(一)財務報表表達

民國100年度財務報表之部份科目業予重分類，便與民國101年度財務報表比較。

(二)依營業週期劃分為流動性之資產及負債科目說明

本公司從事工程承攬及代辦工業區業務相關之資產及負債，係按營業週期劃分流動及非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後一年內及超過一年後回收及償付之金額，列示如下：

| | 101 年 12 月 31 日 | | |
|---------------------|-----------------|--------------|--------------|
| | 一年內 | 一年以上 | 合計 |
| 應收代辦土地開發款 | \$ 2,158,274 | \$ 5,099,678 | \$ 7,257,952 |
| 存貨 | 21,411 | 3,280,036 | 3,301,447 |
| 應付帳款 | (412,382) | - | (412,382) |
| 其他應付款項 | (718,636) | (562,535) | (1,281,171) |
| 預收款項 | (1,448,405) | (441,789) | (1,890,194) |
| 一年或一營業週期內到期 長期負債 | (1,029,000) | (6,623,284) | (7,652,284) |
| | 100 年 12 月 31 日 | | |
| | 一年內 | 一年以上 | 合計 |
| 應收代辦土地開發款 | \$ 3,430,660 | \$ 3,346,762 | \$ 6,777,422 |
| 存貨 | 19,574 | 3,422,997 | 3,442,571 |
| 應付帳款 | (16,379) | - | (16,379) |
| 其他應付款項 | (1,152,947) | - | (1,152,947) |
| 預收款項 | (795,251) | - | (795,251) |
| 一年或一營業週期內到期 長期負債 | (1,433,968) | (5,218,914) | (6,652,882) |

(三) 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 月重新籌組 5 年期新台幣 53 億元之聯合授信案，以償還原聯貸案未到期餘額並充實營運資金。

截至民國 101 年 12 月 31 日止，聯貸借款及融資餘額總計為 76.81 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。

(四) 金融商品之公平價值

| | 101 年 12 月 31 日 | | |
|----------------------------|-----------------|---------------|---------------|
| | 帳面價值 | 公平價值 | |
| | | 公開報價 決定之金額 | 評價方法 估計之金額 |
| <u>非衍生性金融商品</u> | | | |
| 資產 | | | |
| 公平價值與帳面價值 相等之金融資產 | \$ 11,230,938 | \$ - | \$ 11,230,938 |
| 公平價值變動列入損 益之金融資產 | 4,000 | 4,000 | - |
| 存出保證金 | 6,695 | - | 6,695 |
| 負債 | | | |
| 公平價值與帳面價值 相等之金融負債 | 2,424,058 | - | 2,424,058 |
| 長期借款(含一年或一營業週期 內到期長期負債) | 8,767,140 | - | 8,767,140 |
| 存入保證金 | 17,861 | - | 17,861 |
| <u>衍生性金融商品：</u> | | | |

| | 100 年 12 月 31 日 | | |
|-------------------------|-----------------|---------------|---------------|
| | 帳面價值 | 公平價值 | |
| | | 公開報價 決定之金額 | 評價方法 估計之金額 |
| <u>非衍生性金融商品</u> | | | |
| 資產 | | | |
| 公平價值與帳面價值 相等之金融資產 | \$ 9,922,767 | \$ - | \$ 9,922,767 |
| 公平價值變動列入損 益之金融資產 | 4,000 | 4,000 | - |
| 持有至到期日金融資產 | - | - | - |
| 存出保證金 | 6,636 | - | 6,636 |
| 負債 | | | |
| 公平價值與帳面價值 相等之金融負債 | 1,992,293 | - | 1,992,293 |
| 長期借款(含一營業週期內 到期長期負債) | 6,697,882 | - | 6,697,882 |
| 存入保證金 | 19,481 | - | 19,481 |
| <u>衍生性金融商品：</u> | | | |

本公司估計金融商品公平價值所使用之方法及假設如下：

1. 短期金融商品，因折現值影響不大，故以帳面價值估計其公平價值。此方法應用於現金及約當現金、應收款項、存出保證金、短期借款、應付

短期票券及應付款項。

2. 債券投資如有市場價格可循時，則以此市場價格為公平價值。若無市場價格可供參考時，則以財務或其他資訊估計公平價值。
3. 中長期放款及長期借款以其預期現金流量之折現值估計公平價值。折現率則以本公司所能獲得類似條件（相近之到期日）之中長期借款利率為準。
4. 存出（入）保證金係以其預期現金流量之折現值估計公平市價，折現率則以期末郵政儲金匯業局一年期定期存款固定利率為準，惟金額不重大時則不予折現。

（五）本公司民國 101 年度及 100 年度非公平價值變動認列損益之金融資產，其利息收入總額分別為 \$4,299 及 \$3,160。

（六）財務風險控制

本公司市場風險管理目標，係適當考慮經濟環境、競爭狀況、市場價值風險和對淨利息收入之影響下，達到最佳化之風險部位、維持適當流動性部位及集中管理所有市場風險，達到風險管理之目標。

（七）財務風險資訊

1. 債券投資

（1）市場風險

本公司投資之標的均屬政府債券，故預期不致發生重大之市場風險。

（2）信用風險

本公司投資之標的均屬政府債券，預期交易相對人不致發生違約，故發生信用風險之可能性極低，而最大之信用風險金額為其帳面價值。

（3）流動性風險

本公司投資之標的均屬政府債券，本公司具備能力並意圖持有至到期日，故流動性視持有債券之到期日而定。

（4）利率變動之現金流量風險

本公司投資之政府債券係固定利率，因此無利率變動之現金流量風險。

2. 應收款項

（1）市場風險

本公司之應收票據及帳款均為一年內到期，因此經評估無重大之市場風險。另有關應收代辦工業區款雖於營運週期內，仍須待工業區土地租售，始能收回。

（2）信用風險

本公司應收款項債務人之信用良好，且本期帳款收現情況良好，因此經評估並無重大之信用風險。應收代辦工業區款之業主係政府機構，其債務信用應無疑慮。

（3）流動性風險

本公司之應收款項均為一年內到期，且本公司營運資金足以支應本公司之資金需求，預期不致發生重大之流動性風險。另有關應收代辦工業區款雖於營運週期內，仍須待工業區土地租售，始能收回。

(4)利率變動之現金流量風險

本公司之應收款項均為一年內到期，因此經評估無重大之利率變動之現金流量風險。另有關應收代辦工業區款雖於營運週期內，雖須待工業區土地租售方能收回，惟依合約得加計利息，故應無重大利率變動之現金流量風險。

3. 應付款項

(1)市場風險

本公司之應付款項多為一年內到期，預期不致發生重大之市場風險。

(2)信用風險

本公司之應付款項，無重大信用風險。

(3)流動性風險

本公司之應付款項多為一年內到期，且依本公司之財務規劃尚足以支應本公司之資金需求，預期不致發生重大之流動性風險。

(4)利率變動之現金流量風險

本公司之應付款項多為一年內到期，因此經評估無重大之利率變動之現金流量風險。

4. 借款

(1)市場風險

本公司之借款多為長期借款，且均為浮動利率之負債，經評估市場利率之變動應不致對公司長期負債之公平價值產生重大影響。

(2)信用風險

本公司之借款無重大信用風險。

(3)流動性風險

本公司之營運資金足以支應資金之需求，故未有因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。

(4)利率變動之現金流量風險

本公司之長期借款，係屬浮動利率之債務，故市場利率變動將使借款之有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動。

(八) 母子公司及子公司間已銷除交易

| 交易事項 | 交易公司 | 101年度 | 100年度 |
|----------------|-----------|--------------|--------------|
| 1. 沖銷長期投資與股東權益 | 本公司對台灣創新 | \$ 2,061,997 | \$ 2,064,640 |
| | 本公司對新竹山城 | 857 | 917 |
| | 本公司對台灣中城 | 29,963 | - |
| | 本公司對台灣工商 | 137,510 | - |
| 2. 沖銷相互間債權債務科目 | | | |
| -其他應收及其他應付款項 | 本公司對台灣創新 | \$ 300,742 | \$ - |
| -其他應付及應收款項 | 本公司對台灣創新 | 73,656 | 31,037 |
| -應付及應收款項 | 本公司對台灣綠建 | 35,337 | 17,613 |
| -應付及應收款項 | 本公司對台灣創新 | 8,400 | 34,400 |
| -其他應付及應收款項 | 本公司對台灣綠建 | 2,760 | 13,641 |
| -其他應付及其他應收款項 | 本公司對台灣工商 | 9,472 | - |
| -其他應付及應收款項 | 台灣創新對台灣綠建 | 490,245 | 490,245 |
| -其他應付及應收款項 | 台灣工商對台灣綠建 | 151,495 | - |
| -預收及預付房地款 | 本公司對台灣創新 | - | 342,532 |
| 3. 沖銷損益科目 | | | |
| -推銷費用及勞務收入 | 本公司對台灣創新 | \$ 92,995 | \$ 71,797 |
| -推銷費用及勞務收入 | 本公司對台灣綠建 | 5,808 | 20,217 |
| -在建房地及未實現勞務收入 | 本公司對台灣創新 | 11,905 | 57,524 |
| -在建房地及未實現勞務收入 | 本公司對台灣綠建 | 430 | 4,968 |
| -在建房地及未實現工程收入 | 本公司對台灣綠建 | 2,486 | - |
| -營建收入及土地 | 本公司對台灣創新 | 53,333 | - |
| -租金收入及租金支出 | 本公司對台灣創新 | 240 | - |
| -租金收入及租金支出 | 本公司對新竹山城 | 62 | 57 |
| -租金收入及租金支出 | 本公司對海洋論壇 | 62 | 62 |
| -租金收入及租金支出 | 本公司對文化會館 | 62 | 62 |
| -租金收入及租金支出 | 本公司對台灣中城 | 10 | - |
| -未完工程及未實現勞務收入 | 台灣工商對台灣綠建 | 607 | - |
| -未完工程及未實現工程收入 | 台灣工商對台灣綠建 | 50,740 | 2,767 |
| -租金收入及租金支出 | 台灣創新對台灣綠建 | 5,053 | - |
| -租金收入及租金支出 | 台灣創新對台灣都發 | 10 | - |
| -租金收入及租金支出 | 台灣創新對台灣人才 | 5 | - |
| -租金收入及租金支出 | 台灣創新對南國屋 | 21 | - |
| -租金收入及租金支出 | 台灣工商對風獅爺 | 8 | - |

十一、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 101 年度重大交易事項如下：

1. 資金貸與他人：如下表。

| 編號 | 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 | 利率區間 | 資金貸與性質 | 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 | 擔保品名稱 | 擔保品價值 | 對個別對象資金貸與限額 | 資金貸與總限額 | 備註 |
|----|---------|------|-----------|-----------|-----------|------|--------|--------|--------------|----------|-------|-------|--------------|--------------|----|
| 0 | 本公司 | 台灣創新 | 其他應收款-關係人 | \$300,000 | \$300,000 | 3.3% | 2 | \$ - | 營運週轉 | \$ - | 無 | \$ - | \$ 1,346,596 | \$ 3,366,491 | |
| | (註一) | | | | | | (註二) | | | | | | (註三) | (註三) | |

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：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本公司淨值百分之五十為限。

2. 為他人背書保證：無。

3. 期末持有有價證券情形：如下表。

| 持有之公司 | 有價證券種類及名稱 | | | | 期 | | 末 | | 備註 |
|-------|-----------|--------------|-------------|-------------|-----------|--------------|------|--------------|------|
| | 種類 | 名稱 | 與有價證券發行人之關係 | 帳列科目 | 張數/股數(仟股) | 帳面金額 | 持股比例 | 市價 | |
| 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 | 2,061,997 | 100 | 2,230,093 | (淨值) |
| 本公司 | 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 | 857 | 100 | 857 | (淨值) |
| 本公司 | 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 | 3,000 | 29,963 | 100 | 29,963 | (淨值) |
| 本公司 | 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 | 15,000 | 137,510 | 31 | 137,510 | (淨值) |
| | | | | | | \$ 2,230,327 | | \$ 2,398,423 | |

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：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：如下表。

| 處分 之公司 | 財產名稱 | 交易日或 | | 帳面價值 | 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 | |
|-----------|---------------|----------|-------|------------|------------|--------|-----------|------------------|-----|--------|-------|--------|
| | | 事實發生數 | 原取得日期 | | | | | | | | 參考依據 | 其他約定事項 |
| 本公司 | 存貨花蓮 吉安鄉土地 | 101.3.28 | 97.8 | \$ 572,667 | \$ 626,000 | 已收訖 | \$ 53,333 | 台灣創新發展 股份有限公司 | 子公司 | 開發業務需求 | 價值報告 | |

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：

| 進(銷)貨 之公司 | 交易對象 | 關係 | 交易情形 | | | 交易條件與一般交易不 同之情形及原因(註1) | | | 應收(付)票據、帳款 餘額 | 備註 (註2) |
|--------------|------------------|-----|-------|------------|------------|---------------------------|----|------|------------------|------------|
| | | | 進(銷)貨 | 金額 | 佔總進(銷)貨之比率 | 授信期間 | 單價 | 授信期間 | | |
| 本公司 | 台灣創新發展 股份有限公司 | 子公司 | 銷貨 | \$ 626,000 | 66.8 | 依合約議定 | - | - | \$ - | - |

註 1：關係人交易條件如與一般交易條件不同，應於單價及授信期間欄位敘明差異情形及原因。

註 2：若有預收(付)款項情形者，應於備註欄敘明原因、契約約定條款、金額及與一般交易型態之差異情形。

註 3：實收資本額係指母公司之實收資本額。

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：無。

9. 從事衍生性金融商品交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊

1. 被投資公司之相關資訊如下：

| 投資公 司名稱 | 被投資公司名稱 | 所在地區 | 主要營業項目 | 原始投資金額 | | | | 期 末 持 有 | | | 本期(損)益 | | 投資損益 | | 備註 | |
|------------|--------------|------|---------|--------|-------------|-----|-------------|---------|-----|-----|-------------|-----|----------|-----|------------|-----|
| | | | | 幣別 | 本期期末 | 幣別 | 上期期末 | 股數(仟股) | 比率 | 幣別 | 帳面金額 | 幣別 | 金額 | 幣別 | | 金額 |
| 本公司 | 台灣創新發展(股)公司 | 台灣 | 行銷都更整合 | 新台幣 | \$2,200,000 | 新台幣 | \$2,200,000 | 220,000 | 100 | 新台幣 | \$2,061,997 | 新台幣 | \$1,298 | 新台幣 | (\$10,608) | 子公司 |
| 本公司 | 新竹山城花園(股)公司 | 台灣 | 新竹新埔開發 | 新台幣 | 1,000 | 新台幣 | 1,000 | 100 | 100 | 新台幣 | 857 | 新台幣 | (60) | 新台幣 | (60) | 子公司 |
| 本公司 | 台灣中城發展(股)公司 | 台灣 | 台中不動產開發 | 新台幣 | 30,000 | 新台幣 | - | 3,000 | 100 | 新台幣 | 29,963 | 新台幣 | (37) | 新台幣 | (37) | 子公司 |
| 本公司 | 台灣工商發展(股)公司 | 台灣 | 金門BOT | 新台幣 | 150,000 | | - | 15,000 | 31 | 新台幣 | 137,510 | 新台幣 | (12,461) | 新台幣 | - | 孫公司 |
| 台灣創新 | 台灣工商發展(股)公司 | 台灣 | 金門BOT | 新台幣 | 335,000 | 新台幣 | 250,000 | 33,500 | 69 | 新台幣 | 307,074 | 新台幣 | (12,461) | 新台幣 | (12,461) | 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 | 新台幣 | 30,000 | 新台幣 | 30,000 | 3,000 | 100 | 新台幣 | 15,026 | 新台幣 | 39,011 | 新台幣 | (15,252) | 孫公司 |
| 台灣創新 | 台灣都市發展(股)公司 | 台灣 | 都市更新整合 | 新台幣 | 24,000 | 新台幣 | 24,000 | 2,400 | 80 | 新台幣 | 19,397 | 新台幣 | (1,887) | 新台幣 | (1,509) | 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 | 新台幣 | 1,000 | 新台幣 | 1,000 | 100 | 100 | 新台幣 | 574 | 新台幣 | (141) | 新台幣 | (141) | 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 | 新台幣 | 1,000 | 新台幣 | 1,000 | 100 | 100 | 新台幣 | 574 | 新台幣 | (141) | 新台幣 | (141) | 孫公司 |
| 台灣創新 | 南國屋(股)公司 | 台灣 | 國際貿易 | 新台幣 | 1,000 | 新台幣 | - | 100 | 100 | 新台幣 | 954 | 新台幣 | (46) | 新台幣 | (46) | 孫公司 |
| 台灣創新 | 風獅爺購物中心(股)公司 | 台灣 | 百貨零售 | 新台幣 | 1,000 | 新台幣 | - | 100 | 100 | 新台幣 | 958 | 新台幣 | (42) | 新台幣 | (42) | 孫公司 |
| 台灣創新 | 台灣人才發展(股)公司 | 台灣 | 人力資源發展 | 新台幣 | 3,000 | 新台幣 | - | 300 | 100 | 新台幣 | 2,969 | 新台幣 | (31) | 新台幣 | (31) | 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 | 新台幣 | 61,172 | 新台幣 | 44,388 | - | 100 | 新台幣 | 58,925 | 新台幣 | (2,955) | 新台幣 | (2,955) | 孫公司 |

2. 本公司直接或間接具有控制力之被投資公司之重大交易事項相關資訊：

- (1) 資金貸與他人情形：無。
 (2) 為他人背書保證情形：

| 編號 | 背書保證者公司名稱 | 被 背 書 保 證 對 象 | | 關係 | 對單一企業 背書保證限額 | 本期最高 背書保證餘額 | 期末背書 保證餘額 | 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 |
|------|--------------|---------------|----|------|-----------------|----------------|--------------|------------------|-------------------------------|------------|
| | | 公司名稱 | 關係 | | | | | | | |
| (註一) | | | | (註二) | (註三) | (仟元) | (仟元) | | | (註三) |
| 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 | \$ 892,037 | \$ 650,000 | \$ 650,000 | \$ - | 29.15 | \$ 892,037 |

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例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 | | 與有價證券發行人之關係 | 帳列科目 | 期 | | 未 | | 備註 |
|--------------|-----------|--------------------------------|-------------|--------------------|--------|----------|------|----------|----|
| | 種類 | 名稱 | | | 股數(仟股) | 帳面金額 | 持股比例 | 市價 | |
| 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九十九年度第一期第一次次順位金融債券 | 無 | 公平價值變動列入損益之金融資產-流動 | 4(張) | \$ 4,000 | - | \$ 4,000 | |
| 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 | 33,500 | 307,074 | 69 | 307,074 | 淨值 |
| 台灣創新發展股份有限公司 | 股票 | 台灣綠建科技股份有限公司 | 轉投資之子公司 | 採權益法之長期股權投資 | 3,000 | 15,026 | 100 | 74,257 | 淨值 |
| 台灣創新發展股份有限公司 | 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 | 2,400 | 19,397 | 80 | 19,397 | 淨值 |
| 台灣創新發展股份有限公司 | 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 | 574 | 100 | 574 | 淨值 |
| 台灣創新發展股份有限公司 | 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 | 574 | 100 | 574 | 淨值 |
| 台灣創新發展股份有限公司 | 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 | 954 | 100 | 954 | 淨值 |
| 台灣創新發展股份有限公司 | 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 | 958 | 100 | 958 | 淨值 |
| 台灣創新發展股份有限公司 | 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 | 2,969 | 100 | 2,969 | 淨值 |
| 台灣創新發展股份有限公司 | 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 | - | 58,925 | 100 | 58,925 | 淨值 |

- (4) 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：詳附註十一(一)6。
- (5) 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：無。
- (6) 與關係人進、銷貨交易金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：詳附註十一(一)7。
- (7) 應收關係人款項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) 從事衍生性商品交易：無。

(三)大陸投資資訊

1. 轉投資大陸地區之事業相關資訊

| 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 | 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 | 期末投資帳 | 截至本期止 |
|------------------|------------|---------------|--------|----------------|-------------|------|---------------------|-------------------------|--------------|-----------|----------------|
| | | | | 台灣匯出累 積投資金額 | 匯出 | 收回 | | | | 面價值 | 已匯回台灣 之投資收益 |
| 台開(廈門)貿易 有限公司 | 兩岸貿易 | \$ 61,172 | 直接投資大陸 | \$ 44,388 | \$ 16,784 | \$ - | \$ 61,172 | 100 | (\$ 2,955) | \$ 58,925 | \$ - |
| | | (US\$2,100仟元) | | (US\$1,530仟元) | (US\$570仟元) | | (US\$2,100仟元) | | 註 | | |

2. 轉投資大陸地區限額

| 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 | \$ 4,042,698 |
| | (US\$2,100仟元) | (US\$2,190仟元) | |

註：經台灣母公司簽證會計師查核之財務報表。

(四) 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

1. 民國 101 年度

| 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 | | | 佔合併總營收或總資產 之比率(註三) |
|--------|--------------|--------------|-----------------|------------|-----------|-------------------------|-----------------------|
| | | | | 科目 | 金額 | 交易條件 | |
| 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 | 應收代辦土地開發款項 | \$ 36,155 | 依合約約定之估驗工程 或勞務提供進度付款 | 0.18% |
| 0 | 台灣土地開發股份有限公司 | 台灣綠建科技股份有限公司 | 1 | 應收代辦土地開發款項 | 2,268 | 依合約約定之估驗工程 或勞務提供進度付款 | 0.01% |
| 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 | 在建房地 | 11,905 | 按雙方合約內容辦理 | 0.06% |
| 0 | 台灣土地開發股份有限公司 | 台灣綠建科技股份有限公司 | 1 | 在建房地 | 34,145 | 按雙方合約內容辦理 | 0.17% |
| 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 | 300,742 | 按雙方合約內容辦理 | 1.51% |
| 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 | 其他應付款 | 73,656 | 依合約約定之估驗工程 或勞務提供進度付款 | 0.37% |
| 0 | 台灣土地開發股份有限公司 | 台灣綠建科技股份有限公司 | 1 | 其他應付款 | 2,760 | 依合約約定之估驗工程 或勞務提供進度付款 | 0.01% |
| 0 | 台灣土地開發股份有限公司 | 台灣工商發展股份有限公司 | 1 | 其他應付款 | 9,472 | 按雙方合約內容辦理 | 0.05% |
| 1 | 台灣創新發展股份有限公司 | 台灣綠建科技股份有限公司 | 3 | 其他應付款 | 490 | 按雙方合約內容辦理 | 0.00% |
| 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 | 應付帳款 | 8,400 | 按雙方合約內容辦理 | 0.04% |
| 0 | 台灣土地開發股份有限公司 | 台灣綠建科技股份有限公司 | 1 | 應付帳款 | 35,337 | 按雙方合約內容辦理 | 0.18% |
| 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 | 營建收入 | 626,000 | 按雙方合約內容辦理 | 163.80% |
| 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 | 推銷費用 | 92,995 | 依合約約定之估驗工程 或勞務提供進度付款 | 24.33% |
| 0 | 台灣土地開發股份有限公司 | 台灣綠建科技股份有限公司 | 1 | 推銷費用 | 5,808 | 按雙方合約內容辦理 | 1.52% |
| 2 | 台灣工商發展股份有限公司 | 台灣綠建科技股份有限公司 | 3 | 未完工程 | 776,398 | 按雙方合約內容辦理 | 3.91% |

2. 民國 100 年度

| 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 | | | 佔合併總營收或總 資產之比率(註三) |
|---------|--------------|--------------|-----------------|------------|-----------|-------------------------|-----------------------|
| | | | | 科目 | 金額 | 交易條件 | |
| 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 | 應收代辦土地開發款項 | \$ 24,273 | 依合約約定之估驗工程 或勞務提供進度付款 | 0.15% |
| 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 | 預收款項 | 342,532 | 依合約約定之估驗工程 或勞務提供進度付款 | 2.05% |
| 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 | 在建房地 | 57,524 | 按雙方合約內容辦理 | 0.34% |
| 0 | 台灣土地開發股份有限公司 | 台灣綠建科技股份有限公司 | 1 | 在建房地 | 4,968 | 按雙方合約內容辦理 | 0.03% |
| 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 | 其他應付款 | 31,037 | 依合約約定之估驗工程 或勞務提供進度付款 | 0.19% |
| 0 | 台灣土地開發股份有限公司 | 台灣綠建科技股份有限公司 | 1 | 其他應付款 | 13,641 | 依合約約定之估驗工程 或勞務提供進度付款 | 0.08% |
| 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 | 應付帳款 | 34,400 | 按雙方合約內容辦理 | 0.21% |
| 0 | 台灣土地開發股份有限公司 | 台灣綠建科技股份有限公司 | 1 | 應付帳款 | 17,613 | 按雙方合約內容辦理 | 0.11% |
| 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 | 營建收入 | 55,671 | 按雙方合約內容辦理 | 3.83% |
| 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 | 推銷費用 | 71,797 | 依合約約定之估驗工程 或勞務提供進度付款 | 4.94% |
| 0 | 台灣土地開發股份有限公司 | 台灣綠建科技股份有限公司 | 1 | 推銷費用 | 20,217 | 按雙方合約內容辦理 | 1.39% |
| 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 | 3,841 | 按雙方合約內容辦理 | 0.26% |

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，若屬資產負債科目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益科目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

十二、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。本公司營運決策者以系統整合專案特性及可重複使用的軟體產品屬性經營軟體系統整合業務，決定將營運部門區分為：工業區開發部門、不動產租售部門、行銷與資訊部門及築空間展廳部門。

(二)部門資訊之衡量

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 101 年度：

| | 工業區開發 | 不動產租售 | 營造工程 | 行銷與資訊 | 築空間展廳 | 總計 |
|------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| 部門收入 | \$ 306,181 | \$ 3,370 | \$ 10,902 | \$ 60,155 | \$ 1,563 | \$ 382,171 |
| 部門成本 | - | 266,911 | - | (64,720) | (348) | 201,843 |
| 部門毛利 | <u>\$ 306,181</u> | <u>\$ 270,281</u> | <u>\$ 10,902</u> | <u>(\$ 4,565)</u> | <u>\$ 1,215</u> | <u>\$ 584,014</u> |

民國 100 年度：

| | 工業區開發 | 不動產租售 | 營造工程 | 行銷與資訊 | 築空間展廳 | 總計 |
|------|-------------------|--------------------|-------------|--------------------|---------------|--------------------|
| 部門收入 | \$ 104,726 | \$1,260,923 | \$ - | \$ 85,319 | \$ 2,341 | \$1,453,309 |
| 部門成本 | - | (200,123) | - | (112,790) | (1,423) | (314,336) |
| 部門毛利 | <u>\$ 104,726</u> | <u>\$1,060,800</u> | <u>\$ -</u> | <u>(\$ 27,471)</u> | <u>\$ 918</u> | <u>\$1,138,973</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>101年度</u> | <u>100年度</u> |
|------------|-------------------|-------------------|
| 營運部門毛利 | \$ 698,294 | \$ 1,294,110 |
| 調整及沖銷 | (114,280) | (155,137) |
| | 584,014 | 1,138,973 |
| 營業費用 | (423,716) | (559,837) |
| 利息收入 | 4,607 | 3,160 |
| 未實現金融工具利得 | - | 133 |
| 其他 | 28,975 | (29,958) |
| 繼續營業部門稅前淨利 | <u>\$ 193,880</u> | <u>\$ 552,471</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。

(五) 產品別及勞務別之資訊

外部客戶收入主要來自工業區及不動產開發租售，收入餘額明細組成如下：

| | <u>101年度</u> | <u>100年度</u> |
|---------|-------------------|---------------------|
| 不動產銷貨收入 | \$ - | \$ 1,253,074 |
| 不動產租金收入 | 3,370 | 7,669 |
| 工程收入 | 10,902 | - |
| 商品銷售收入 | 2,216 | 2,573 |
| 行銷勞務收入 | 59,502 | 85,267 |
| 工業區勞務收入 | 306,181 | 104,726 |
| 合計 | <u>\$ 382,171</u> | <u>\$ 1,453,309</u> |

(六) 地區別資訊

本公司無國外營運部門，故不適用財務會計準則公報第 41 號「地區別資訊」揭露之規定。

(七)重要客戶資訊

本公司民國 101 年及 100 年度重要客戶資訊如下：

| | 101年度 | | 100年度 | |
|-------|------------|-------|-----------|-------|
| | 收入 | 部門 | 收入 | 部門 |
| 高雄市政府 | \$ 193,781 | 工業區開發 | \$ 34,118 | 工業區開發 |
| 花蓮縣政府 | 4,941 | 工業區開發 | 6,657 | 工業區開發 |
| 台中市政府 | 107,459 | 工業區開發 | 47,682 | 工業區開發 |
| 年代網際 | - | 不動產租售 | 1,200,000 | 不動產租售 |

十三、採用 IFRSs 相關事項

依金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）規定，股票於證券交易所上市或於證券商營業處所買賣之公開發行股票公司，應自民國 102 年會計年度開始日起，依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（IFRSs）編製財務報告。

本公司依前行政院金管會民國 99 年 2 月 2 日金管證審字第 0990004943 號令規定，採用 IFRSs 前應事先揭露資訊如下：

(一)採用 IFRSs 計畫之重要內容及執行情形

本公司業已成立專案小組，並訂定採用 IFRSs 之轉換計畫，該計畫係由本公司副總經理統籌負責，該計畫之重要內容及目前執行情形說明如下：

| 轉換計畫之工作項目 | 轉換計畫之執行情形 |
|--|---------------------------|
| 1. 成立專案小組 | 已提本公司第15屆第20次董事會決議通過 |
| 2. 訂定採用IFRSs轉換計畫 | 已提本公司第15屆第20次董事會決議通過 |
| 3. 完成現行會計政策與IFRSs差異之辨認 | 已提本公司第15屆第23次及第32次董事會決議通過 |
| 4. 完成IFRSs合併個體之辨認 | 已提本公司第15屆第29次董事會決議通過 |
| 5. 完成IFRS 1「首次採用國際會計準則」各項豁免及選擇對公司影響之評估 | 已提本公司第16屆第6次董事會決議通過 |
| 6. 完成資訊系統應做調整之評估 | 已提本公司第15屆第26次董事會決議通過 |
| 7. 完成內部控制應做調整之評估 | 已提本公司第16屆第14次董事會決議通過 |
| 8. 決定IFRSs會計政策 | 已提本公司第16屆第8次董事會決議通過 |
| 9. 決定所選用IFRS 1「首次採用國際會計準則」之各項豁免及選擇 | 已提本公司第16屆第6次董事會決議通過 |
| 10. 完成編製IFRSs開帳日財務狀況表 | 已提本公司第16屆第12次董事會決議通過 |
| 11. 完成編製IFRSs 2012年比較財務資訊之編製 | 預定民國102年3月完成 |
| 12. 完成相關內部控制(含財務報導流程及相關資訊系統)之調整 | 已提本公司第16屆第20次董事會決議通過 |

(二)目前會計政策與未來依 IFRSs 及「證券發行人財務報告編製準則」編製財務報告所使用之會計政策二者間可能產生之重大差異及影響說明

本公司係以金管會目前已認可之 IFRSs 及預計於民國 102 年適用之「證券發行人財務報告編製準則」作為會計政策重大差異評估之依據，惟本公司目前之評估結果，可能受未來金管會認可之 IFRSs 之新發布或修訂及「證券發行人財務報告編製準則」之修訂影響，而與未來採用 IFRSs 所產生之會計政策實際差異及影響有所不同。

本公司評估現行會計政策與未來依 IFRSs 與「證券發行人財務報告編製準則」編製財務報表所採用之會計政策二者間可能產生之重大差異，並考量本公司依國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」所選擇之豁免項目（請詳附註十三（三））之影響如下：

1. 民國 101 年 1 月 1 日合併資產負債重大差異項目調節表：

| | 我國會計準則 | 影響金額 | IFRSs | 說明 |
|-------------|---------------------|--------------|---------------------|-----|
| 固定資產 | \$ 2,897,711 | (\$ 474,909) | \$ 2,422,802 | (1) |
| 投資性不動產 | - | 474,909 | 474,909 | (1) |
| 其他 | <u>13,822,629</u> | - | <u>13,822,629</u> | |
| 資產總計 | <u>\$16,720,340</u> | | <u>\$16,720,340</u> | |
| 應付費用 | \$ 111,739 | 1,858 | \$ 113,597 | (2) |
| 土地增值稅準備 | 15,868 | (15,868) | - | (3) |
| 遞延所得稅負債-非流動 | - | 15,868 | 15,868 | (3) |
| 其他 | <u>9,732,662</u> | - | <u>9,732,662</u> | |
| 負債總計 | <u>9,860,269</u> | | <u>9,862,127</u> | |
| 保留盈餘 | 549,165 | (1,858) | 547,307 | |
| 其他 | <u>6,310,906</u> | - | <u>6,310,906</u> | |
| 股東權益總計 | <u>6,860,071</u> | | <u>6,858,213</u> | |
| 負債及股東權益總計 | <u>16,720,340</u> | | <u>16,720,340</u> | |

2. 民國 101 年 12 月 31 日資產負債重大差異項目調節表：

| | 我國會計準則 | 影響金額 | IFRSs | 說明 |
|-------------|---------------------|--------------|---------------------|-----|
| 固定資產 | \$ 4,724,920 | (\$ 548,693) | \$ 4,176,227 | (1) |
| 投資性不動產 | - | 548,693 | 548,693 | (1) |
| 其他 | 15,156,440 | | 15,156,440 | |
| 資產總計 | <u>\$19,881,360</u> | | <u>\$19,881,360</u> | |
| 應付費用 | \$ 45,203 | 831 | \$ 46,034 | (2) |
| 土地增值稅準備 | 15,868 | (15,868) | - | (3) |
| 遞延所得稅負債-非流動 | - | 15,868 | 15,868 | (3) |
| 其他 | 13,082,458 | - | 13,082,458 | |
| 負債總計 | <u>13,143,529</u> | | <u>13,144,360</u> | |
| 保留盈餘 | 315,892 | (831) | 315,061 | |
| 其他 | 6,421,939 | - | 6,421,939 | |
| 股東權益總計 | <u>6,737,831</u> | | <u>6,737,000</u> | |
| 負債及股東權益總計 | <u>\$19,881,360</u> | | <u>\$19,881,360</u> | |

3. 民國 101 年度合併損益重大差異項目調節表：

| | 我國會計準則 | 影響金額 | IFRSs | 說明 |
|------|-------------------|--------|-------------------|-----|
| 營業收入 | \$ 382,171 | \$ - | \$ 382,171 | |
| 營業成本 | 201,843 | - | 201,843 | |
| 營業費用 | (423,716) | (831) | (424,547) | (2) |
| 其他 | 11,269 | - | 11,269 | |
| 稅後淨利 | <u>\$ 171,567</u> | | <u>\$ 170,736</u> | |

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」，因此於轉換日及民國 101 年 12 月 31 日分別同時調增投資性不動產及調減固定資產 \$474,909 及 \$548,693。

(2) 我國現行會計準則對於累積未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。本公司因此於轉換日及民國 101 年 12 月 31 日分別調增應付費用 \$1,858 及 \$831，並調減保留盈餘 \$1,858 及 \$831。

(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」。本公司於轉換日及民國 101 年 12 月 31 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。

(三)本公司依國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」及預計於民國102年適用之「證券發行人財務報告編製準則」規定所選擇之豁免項目

1. 企業合併

本公司對發生於轉換至國際財務報導準則日（以下簡稱轉換日）前之企業合併，選擇不追溯適用國際財務報導準則第3號「企業合併」規定。

2. 股份基礎給付交易

本公司對於轉換日前因股份基礎給付交易所產生已既得之權益工具及已交割之之負債選擇不追溯適用國際財務報導準則第2號「股份基礎給付交易」。

3. 租賃

本公司選擇適用國際財務報導解釋第4號「決定一項安排是否包含租賃」之過渡規定。因此，本公司係根據轉換日所存在之事實及情況，判斷存在於該日之安排是否包含租賃。

4. 員工福利

本公司選擇於轉換日將與員工福利計畫有關之全部累計精算損益一次認列於保留盈餘。

5. 不動產、廠房及設備成本中包含之除役負債

本公司部分不動產、廠房及設備選擇於轉換日依國際會計準則第37號「負債準備、或有負債及或有資產」規定衡量其除役負債。

上述之各項豁免選擇，可能因主管機關相關法令之發布、經濟環境之變動，或本公司對各項豁免選擇之影響評估改變，而與轉換時實際選擇之各項豁免有所不同。