

台灣土地開發股份有限公司

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

民國 101 年度及 100 年度財務報告

目 錄

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>頁</u>	<u>次</u>
一、	封面		1
二、	目錄		2 ~ 3
三、	會計師查核報告		4 ~ 5
四、	資產負債表		6 ~ 7
五、	損益表		8
六、	股東權益變動表		9
七、	現金流量表		10 ~ 11
八、	財務報表附註		12 ~ 48
	(一) 公司沿革		12
	(二) 重要會計政策之彙總說明		12 ~ 17
	(三) 會計變動之理由及其影響		17 ~ 18
	(四) 重要會計科目之說明		18 ~ 33
	(五) 關係人交易		33 ~ 37
	(六) 抵(質)押之資產		38
	(七) 重大承諾事項及或有事項		38 ~ 39
	(八) 重大之災害損失		39
	(九) 重大之期後事項		39

項	目	頁	次
(十)	其他	39 ~ 43	
(十一)	附註揭露事項	44 ~ 48	
	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. 大陸地區投資資訊	48	
(十二)	部門別財務資訊	48	
九、	重要會計科目明細表	49 ~ 63	

會計師查核報告

(102)財審報字第 12003308 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民國 101 年 12 月 31 日及民國 100 年 12 月 31 日之資產負債表，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 日之損益表、股東權益變動表及現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開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民國 101 年 12 月 31 日及民國 100 年 12 月 31 日之財務狀況，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已編製民國 101 年度及 100 年度合併財務報表，並經本會計師出具修正式無保留意見之查核報告在案，備供參考。

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  
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	%
<b>流動資產</b>						
1100	現金及約當現金	四(一)	\$ 1,998,095	11	\$ 1,492,920	9
1330	持有至到期日金融資產 - 流動	四(二)	-	-	1,029	-
1120	應收票據淨額		680	-	-	-
1140	應收帳款淨額		118	-	245	-
1160	其他應收款	四(三)及六	7,260,370	41	6,780,118	41
1180	其他應收款 - 關係人	五	300,742	2	-	-
1190	其他金融資產 - 流動	六	536,486	3	622,133	4
120X	存貨	四(四)、五及六	3,476,812	19	3,605,556	22
1250	預付費用		89,924	1	60,970	1
1260	預付款項		26,559	-	24,800	-
11XX	<b>流動資產合計</b>		<u>13,689,786</u>	<u>77</u>	<u>12,587,771</u>	<u>77</u>
<b>基金及投資</b>						
1421	採權益法之長期股權投資	四(五)	2,230,327	12	2,065,407	12
1440	其他金融資產 - 非流動	六	160	-	6,160	-
14XX	<b>基金及投資合計</b>		<u>2,230,487</u>	<u>12</u>	<u>2,071,567</u>	<u>12</u>
<b>固定資產</b>						
		四(六)及六				
1501	土地		295,208	2	295,208	2
1521	房屋及建築		169,710	1	169,710	1
1551	運輸設備		4,483	-	4,160	-
1561	辦公設備		4,985	-	4,778	-
1611	租賃資產		2,770	-	2,770	-
1627	出租資產 - 其他		608,958	3	608,906	4
1631	租賃改良		27,299	-	27,299	-
1681	其他設備		3,605	-	2,732	-
15XY	<b>成本及重估增值</b>		<u>1,117,018</u>	<u>6</u>	<u>1,115,563</u>	<u>7</u>
15X9	減：累計折舊		( 56,076 )	-	( 43,090 )	-
1599	減：累計減損		( 35,325 )	-	( 111,590 )	( 1 )
1670	未完工程及預付設備款		67,388	-	18,577	-
15XX	<b>固定資產淨額</b>		<u>1,093,005</u>	<u>6</u>	<u>979,460</u>	<u>6</u>
<b>其他資產</b>						
1820	存出保證金		4,454	-	4,478	-
1840	長期應收票據及款項	四(七)	474,698	3	473,464	3
1880	其他資產 - 其他	四(四)	370,048	2	303,934	2
18XX	<b>其他資產合計</b>		<u>849,200</u>	<u>5</u>	<u>781,876</u>	<u>5</u>
1XXX	<b>資產總計</b>		<u>\$ 17,862,478</u>	<u>100</u>	<u>\$ 16,420,674</u>	<u>100</u>

(續次頁)

台灣土地開發股份有限公司  
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	%
<b>流動負債</b>								
2110	應付短期票券	四(八)	\$	73,482	-	\$	357,005	2
2120	應付票據			10,742	-		31,133	-
2140	應付帳款			13,002	-		2,149	-
2150	應付帳款 - 關係人	五		43,737	-		52,013	-
2160	應付所得稅	四(十七)		13,652	-		-	-
2170	應付費用	五		35,529	-		103,069	1
2190	其他應付款項 - 關係人	五		85,888	1		44,678	-
2210	其他應付款項	四(九)		1,275,635	7		1,149,464	7
2260	預收款項			1,883,899	11		1,137,046	7
2270	一年或一營業週期內到期長期負債	四(十)		7,607,284	43		6,652,882	41
2288	應付租賃款 - 流動			1,217	-		2,125	-
21XX	<b>流動負債合計</b>			<u>11,044,067</u>	<u>62</u>		<u>9,531,564</u>	<u>58</u>
<b>各項準備</b>								
2510	土地增值稅準備	四(六)		15,868	-		15,868	-
<b>其他負債</b>								
2820	存入保證金			16,229	-		18,398	-
2881	遞延貸項 - 聯屬公司間利益	五		53,333	-		-	-
28XX	<b>其他負債合計</b>			<u>69,562</u>	<u>-</u>		<u>18,398</u>	<u>-</u>
2XXX	<b>負債總計</b>			<u>11,129,497</u>	<u>62</u>		<u>9,565,830</u>	<u>58</u>
<b>股東權益</b>								
<b>股本</b>								
3110	普通股股本	四(十二)		6,553,003	37		6,197,982	38
<b>資本公積</b>								
3211	普通股溢價	四(十三)		287,185	1		286,710	2
3280	其他			31,790	-		31,790	-
<b>保留盈餘</b>								
3310	法定盈餘公積	四(十四)		128,647	1		74,009	1
3350	未分配保留盈餘			315,892	2		549,165	3
<b>股東權益其他調整項目</b>								
3420	累積換算調整數			1,813	-		3,593	-
3480	庫藏股票	四(十六)	(	585,349)	(3)	(	288,405)	(2)
3XXX	<b>股東權益總計</b>			<u>6,732,981</u>	<u>38</u>		<u>6,854,844</u>	<u>42</u>
<b>重大承諾事項及或有事項</b>								
		四(三)(十)、五及七						
<b>重大期後事項</b>								
		九						
<b>負債及股東權益總計</b>			\$	<u>17,862,478</u>	<u>100</u>	\$	<u>16,420,674</u>	<u>100</u>

請參閱後附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  
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	%
<b>營業收入</b>							
4510	營建收入	五	\$ 626,000	67	\$ 1,308,745	92	
4610	勞務收入	四(三)	306,181	33	104,726	7	
4800	其他營業收入	五	4,932	-	10,190	1	
4000	<b>營業收入合計</b>		<u>937,113</u>	<u>100</u>	<u>1,423,661</u>	<u>100</u>	
<b>營業成本</b>							
5510	營建成本	四(四)	( 303,223 )	( 33 )	( 253,240 )	( 18 )	
5800	其他營業成本	四(十九)	( 2,880 )	-	( 3,977 )	-	
5000	<b>營業成本合計</b>		<u>( 306,103 )</u>	<u>( 33 )</u>	<u>( 257,217 )</u>	<u>( 18 )</u>	
5910	<b>營業毛利</b>		<u>631,010</u>	<u>67</u>	<u>1,166,444</u>	<u>82</u>	
5920	聯屬公司間未實現利益	五	( 53,333 )	( 6 )	-	-	
	<b>營業毛利淨額</b>		<u>577,677</u>	<u>61</u>	<u>1,166,444</u>	<u>82</u>	
<b>營業費用</b>							
		四(十九)及五					
6100	推銷費用		( 261,330 )	( 28 )	( 361,385 )	( 26 )	
6200	管理及總務費用		( 163,446 )	( 17 )	( 211,142 )	( 15 )	
6000	<b>營業費用合計</b>		<u>( 424,776 )</u>	<u>( 45 )</u>	<u>( 572,527 )</u>	<u>( 41 )</u>	
6900	<b>營業淨利</b>		<u>152,901</u>	<u>16</u>	<u>593,917</u>	<u>41</u>	
<b>營業外收入及利益</b>							
7110	利息收入	五及十	5,055	1	2,604	-	
7160	兌換利益		-	-	8	-	
7280	減損迴轉利益	四(六)	76,265	8	40,293	3	
7310	金融資產評價利益		-	-	132	-	
7480	什項收入	四(七)	6,944	1	25,246	2	
7100	<b>營業外收入及利益合計</b>		<u>88,264</u>	<u>10</u>	<u>68,283</u>	<u>5</u>	
<b>營業外費用及損失</b>							
7510	利息費用	四(三)	( 32,719 )	( 4 )	( 40,522 )	( 3 )	
7521	採權益法認列之投資損失	四(五)	( 10,705 )	( 1 )	( 54,762 )	( 4 )	
7530	處分固定資產損失		-	-	( 2 )	-	
7880	什項支出		( 11,680 )	( 1 )	( 21,108 )	( 1 )	
7500	<b>營業外費用及損失合計</b>		<u>( 55,104 )</u>	<u>( 6 )</u>	<u>( 116,394 )</u>	<u>( 8 )</u>	
7900	<b>繼續營業單位稅前淨利</b>		<u>186,061</u>	<u>20</u>	<u>545,806</u>	<u>38</u>	
8110	所得稅(費用)利益	四(十七)	( 14,117 )	( 2 )	576	-	
9600	<b>本期淨利</b>		<u>\$ 171,944</u>	<u>18</u>	<u>\$ 546,382</u>	<u>38</u>	
			<u>稅 前</u>	<u>稅 後</u>	<u>稅 前</u>	<u>稅 後</u>	
<b>基本每股盈餘</b>							
9750	<b>本期淨利</b>	四(十八)	<u>\$ 0.30</u>	<u>\$ 0.28</u>	<u>\$ 1.02</u>	<u>\$ 1.02</u>	
<b>稀釋每股盈餘</b>							
9850	<b>本期淨利</b>	四(十八)	<u>\$ 0.30</u>	<u>\$ 0.28</u>	<u>\$ 1.02</u>	<u>\$ 1.02</u>	

請參閱後附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  
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	未 實 現 重 估 增 值	庫 藏 股 票	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 分 配 保 留 盈 餘				
<b>100 年度</b>										
100 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 4,100,578	\$ 164,692	\$ 66,750	\$ -	\$ 33,663	\$ 408,080	\$ -	\$ 260,136	\$ -	\$ 5,033,899
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 )
累積換算調整變動數	-	-	-	-	-	-	3,593	-	-	3,593
買回庫藏股	-	-	-	-	-	-	-	-	( 288,405 )	( 288,405 )
100 年度淨利	-	-	-	-	-	546,382	-	-	-	546,382
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>\$ 6,854,844</u>
<b>101 年度</b>										
101 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 6,197,982	\$ 286,710	\$ -	\$ 31,790	\$ 74,009	\$ 549,165	\$ 3,593	\$ -	( \$ 288,405 )	\$ 6,854,844
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	-	-	-	171,944
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>\$ 6,732,981</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  
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
<b>營業活動之現金流量</b>						
本期淨利	\$		171,944	\$		546,382
調整項目						
存貨跌價回升利益	(		269,444)	(		185,312)
備抵銷貨退回迴轉收入數	(		106,402)	(		26,263)
金融資產評價利益			-	(		133)
採權益法認列之投資損失			10,705			54,762
折舊費用			10,453			10,329
其他營業成本-出租資產折舊			2,533			2,554
處分固定資產損失			-			2
減損迴轉利益	(		76,265)	(		40,293)
各項攤銷			23,055			22,492
備抵呆帳轉列收入			-	(		898)
遞延貸項-聯屬公司間利益			53,333			-
採權益法之長期投資發放現金股利			2,596			1,140
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
應收票據淨額	(		680)			-
應收帳款			127	(		245)
其他應收款	(		373,850)	(		821,869)
其他應收款-關係人	(		742)			8,565
存貨			398,188			96,439
預付費用	(		28,954)	(		14,075)
預付款項	(		1,759)	(		5,876)
應付票據	(		20,391)			31,133
應付帳款			10,853	(		14,360)
應付帳款-關係人	(		8,276)			52,013
應付費用	(		62,624)			55,140
應付所得稅			13,652	(		97)
其他應付款項			126,171	(		183,371)
其他應付款項-關係人			41,210	(		63,029)
預收款項			746,853			375,153
應付租賃款-流動	(		908)			2,125
營業活動之淨現金流入			661,378			48,682

(續次頁)

台灣土地開發股份有限公司  
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
<b>投資活動之現金流量</b>		
持有至到期日金融資產 - 流動減少(增加)	\$ 1,029	(\$ 1,029)
其他金融資產-流動減少	85,647	107,112
持有至到期日金融資產 - 非流動減少	-	1,058
其他應收款-關係人	( 300,000 )	-
其他金融資產-非流動減少(增加)	6,000	( 160 )
長期股權投資增加-子公司	( 180,000 )	( 1,051,000 )
購置固定資產價款	( 50,266 )	( 21,817 )
存出保證金減少	24	60
長期應收票據及款項(增加)減少	( 1,234 )	228,409
其他資產-其他增加	( 89,169 )	( 100,831 )
投資活動之淨現金流出	( 527,969 )	( 838,198 )
<b>融資活動之現金流量</b>		
應付短期票券減少	( 283,523 )	( 32,961 )
長期借款舉借數	7,394,675	1,458,232
長期借款償還數	( 6,440,273 )	( 967,000 )
存入保證金(減少)增加	( 2,169 )	1,098
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	371,766	1,940,964
本期現金及約當現金增加	505,175	1,151,448
期初現金及約當現金餘額	1,492,920	341,472
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,998,095	\$ 1,492,920
<b>現金流量資訊之補充揭露</b>		
本期支付所得稅	\$ 465	\$ 257
本期支付利息	\$ 234,058	\$ 205,861
減：轉列其他應收款項	( 213,657 )	( 167,931 )
不含轉列其他應收款項之本期支付利息	\$ 20,401	\$ 37,930

請參閱後附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  
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，員工人數約 90 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)資產負債區分流動及非流動之分類標準

本公司財務報表對於營建部門相關之資產與負債係以營業週期(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。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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。

#### (五) 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經濟部工業局「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」之工業區所簽訂之作業協議書，本公司於期末依實際退回情形，若已對財務報表產生重大影響，估列適當之備抵銷貨退回。

#### (六) 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。

(七) 採權益法之長期股權投資

1. 以取得成本為入帳基礎，持有被投資公司表決權比例達 20% 以上或具有重大影響力者，採權益法評價。持有被投資公司有表決權股份比例超過 50% 或具有控制力者，採權益法評價並於每季編製合併財務報表。
2. 海外投資按權益法評價時，被投資公司財務報表轉換所產生之「累積換算調整數」作為本公司股東權益之調整項目。

(八) 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：

	耐用年限
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。
4. 凡租約屬資本租賃者，各期租金資本化為租賃資產並認列租賃負債。租賃資產計提折舊時，租期屆滿無條件移轉所有權或有優惠承購權者，按資產估計使用年數提列。

(九) 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) 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。

#### (十一) 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。

#### (十二) 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準則」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。

#### (十三) 股份給付基礎-員工獎勵

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。



#### (十四) 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的每股公平價值(收盤價)，並考慮除權除息影響後之金額，計算股票紅利之股數。

#### (十五) 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。

#### (十六) 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。

#### (十七) 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

	<u>101年12月31日</u>	<u>100年12月31日</u>
零用金及週轉金	\$ 1,047	\$ 1,077
銀行存款	<u>1,997,048</u>	<u>1,491,843</u>
	<u>\$ 1,998,095</u>	<u>\$ 1,492,920</u>

(二)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>

(三)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>1,953</u>	<u>2,177</u>
	<u>\$ 7,260,370</u>	<u>\$ 6,780,118</u>

1. 本公司應收代辦土地開發款項明細如下：

	101年12月31日	100年12月31日	累積已認列	
			勞務收入	委託單位
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	114,767	114,767	-	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	(123,521)	(229,922)		
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
台中市精密機械科技 創新園區一期	525,709	232,978	( 758,687)	-
台中市精密機械科技 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之。民國 101 年度及 100 年度因工業區銷售或完成而迴轉之備抵銷貨退回金額分別計 \$ 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。

#### (四)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	854,719	698,958
預付土地款	2,018	15,969
商品存貨	19,217	19,225
餐飲用品	195	201
小計	3,596,632	3,994,821
減：備抵評價	(119,820)	(389,265)
	<u>\$ 3,476,812</u>	<u>\$ 3,605,556</u>

2. 當期認列之存貨相關(利益)費損：

	101 年 度	100 年 度
土地成本	\$ 566,864	\$ 433,806
房屋成本	5,803	4,746
回升利益	(269,444)	(185,312)
	<u>\$ 303,223</u>	<u>\$ 253,240</u>

本公司依土地、房屋及建築鑑價結果評估不動產存貨價值，民國 101 年及民國 100 年度認列之存貨回升利益分別計 \$269,444 及 \$185,312。

3. 本公司於民國 101 年及 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，即辦理所有權移轉登記；惟為保障公司權益，除將本公司設定為該土地之抵押權人外，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。

(五)採權益法之長期股權投資

被投資公司名稱	原始投資成本	101年12月31日		101年度
		期末帳面價值	持股比例	依權益法認列之投資損失
台灣創新發展股份有限公司	\$2,200,000	2,061,997	100%	(\$ 10,608)
新竹山城花園股份有限公司	1,000	857	100%	( 60)
台灣中城發展股份有限公司	30,000	29,963	100%	( 37)
台灣工商發展股份有限公司	150,000	137,510	31% (註)	-
	<u>\$2,381,000</u>	<u>\$2,230,327</u>		<u>(\$ 10,705)</u>

被投資公司名稱	原始投資成本	100年12月31日		100年度
		期末帳面價值	持股比例	依權益法認列之投資損失
台灣創新發展股份有限公司	\$2,200,000	\$2,064,490	100%	(\$ 54,679)
新竹山城花園股份有限公司	1,000	917	100%	( 83)
	<u>\$2,201,000</u>	<u>\$2,065,407</u>		<u>(\$ 54,762)</u>

註：本公司於民國101年12月增資台灣工商發展股份有限公司，截至民國101年12月31日止，本公司與台灣創新發展股份有限公司之總持股比例為100%。

1. 本公司依民國101年12月21日董事會決議增資台灣工商發展股份有限公司，於民國101年度增資金額為\$150,000，每股面額10元，計15,000仟股。
2. 本公司依董事會決議於民國101年10月投資成立台灣中城發展股份有限公司，投資金額計\$30,000，每股面額10元，共計3,000仟股。
3. 本公司依董事會決議增資台灣創新發展股份有限公司，於民國100年度增資金額為\$1,050,000，每股面額10元，計105,000仟股。
4. 本公司依董事會決議於民國100年1月投資成立新竹山城花園股份有限公司，投資金額計\$1,000，每股面額10元，共計100仟股。
5. 民國101年及100年度依權益法認列之投資損益，係依據被投資公司同期間經會計師查核之財務報表評價而得。
6. 上述被投資公司已列入民國101年度及100年度合併報表編製個體。

(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	\$ 295,208	\$ -	\$ -	\$ 295,208
房屋及建築	169,710	( 11,864)	-	157,846
運輸設備	4,483	( 2,224)	-	2,259
辦公設備	4,985	( 3,864)	-	1,121
出租資產	608,958	( 24,940)	( 35,325)	548,693
其他設備	3,605	( 1,455)	-	2,150
租賃資產	2,770	( 808)	-	1,962
租賃改良	27,299	( 10,921)	-	16,378
未完工程及 預付設備款	67,388	-	-	67,388
	<u>\$ 1,184,406</u>	<u>(\$ 56,076)</u>	<u>(\$ 35,325)</u>	<u>\$ 1,093,005</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	\$ 295,208	\$ -	\$ -	\$ 295,208
房屋及建築	169,710	( 8,833)	-	160,877
運輸設備	4,160	( 1,650)	-	2,510
辦公設備	4,778	( 3,357)	-	1,421
出租資產	608,906	( 22,407)	( 111,590)	474,909
其他設備	2,732	( 1,036)	-	1,696
租賃資產	2,770	( 346)	-	2,424
租賃改良	27,299	( 5,461)	-	21,838
未完工程及 預付設備款	18,577	-	-	18,577
	<u>\$ 1,134,140</u>	<u>(\$ 43,090)</u>	<u>(\$ 111,590)</u>	<u>\$ 979,460</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資產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. 本公司依土地、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計 \$76,265 及 \$40,293。

(七) 長期應收票據及款項

	101年12月31日	100年12月31日
催收款項	\$ 23,187	\$ 21,953
長期應收出售土地款	451,511	451,511
	<u>474,698</u>	<u>473,464</u>
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月將前述催收款項全數讓售予資產管理公司。
2. 本公司因應收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。

(八) 應付短期票券-淨額

	101年12月31日	100年12月31日
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
小計	<u>74,000</u>	<u>359,000</u>
減：應付商業本票折價	<u>( 518)</u>	<u>( 1,995)</u>
	<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。



(九) 其他應付款項

	101年12月31日	100年12月31日
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	43,492	2,892
	<u>\$ 1,275,635</u>	<u>\$ 1,149,464</u>

(十) 長期借款

	101年12月31日	100年12月31日
擔保銀行借款	\$ 7,607,284	\$ 6,652,882
減：一年或一營業週期內到期 長期借款	( 7,607,284)	( 6,652,882)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

利率區間 2.970%~3.295% 2.570%~3.295%

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\$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 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. 本公司提供上開借款之擔保品請詳附註六之說明。

#### (十一) 退休金

自民國 94 年 7 月 1 日起，本公司依據「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。目前本公司員工退休年資均為新制年資。民國 101 年度及 100 年度，本公司認列之退休金費用分別為 \$3,829 及 \$3,377。

#### (十二) 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。

#### (十三) 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。

#### (十四)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並彌補以往年度虧損，再提 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：

	101年度	100年度
員工紅利	\$ 1,643	\$ 4,917
董監酬勞	1,643	4,917
	<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%

(十五) 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

(十六)庫藏股

1. 民國 101 年及 100 年度庫藏股票數量變動情形如下：

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>

- 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。
- 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。
- 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。

## (十七) 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	\$		31,630	\$		92,787
永久性差異之所得稅影響數			40,972	(		97,762)
暫時性差異之所得稅影響數	(		76,859)	(		161,524)
虧損扣抵之所得稅影響數			4,257			166,499
未分配盈餘加徵之所得稅影響數			14,117			-
以前年度所得稅高估數			-	(		576)
所得稅(利益)費用			14,117	(		576)
以前年度所得稅高估數			-			576
扣繳及暫繳稅額	(		465)	(		235)
期末應付(退)所得稅	\$		13,652	(\$		235)

依所得稅法計算之民國 100 及 99 年度未分配盈餘，應依法加徵 10% 之營利事業所得稅金額分別為 \$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	\$ 128,205	\$ 174,980
遞延所得稅資產-非流動	242,035	240,280
遞延所得稅資產備抵評價金額	(370,240)	(415,260)
	\$ -	\$ -

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		
	所得稅影響數		
	金額	流動	非流動
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	1,425,323	-	242,035
小計		\$ 128,205	\$ 242,035
減：備抵遞延所得稅資產		(128,205)	(242,035)
淨額		\$ -	\$ -

	100 年 12 月 31 日		
	所得稅影響數		
	金額	流動	非流動
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	1,413,411	-	240,280
小計		174,980	240,280
減：備抵遞延所得稅資產		(174,980)	(240,280)
淨額		\$ -	\$ -

4. 截至民國 101 年 12 月 31 日止，本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99年度 核定數	324,961	324,961	民國109年度
民國100年度 申報數	966,278	966,278	民國110年度
民國101年度 估計數	25,039	25,039	民國111年度
	<u>\$ 1,774,058</u>	<u>\$ 1,425,323</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。

(十八) 普通股每股盈餘

1. 基本每股盈餘

	101		年	度	
	金	額		加權平均流通	每 股 盈 餘 (元)
	稅 前	稅 後	在外股數(仟股)	稅 前	稅 後
<u>基本每股盈餘</u>					
本期淨利	<u>\$ 186,061</u>	<u>\$ 171,944</u>	610,120	<u>\$ 0.30</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>		
<u>稀釋每股盈餘</u>					
本期淨利加潛在 普通股之影響	<u>\$ 186,061</u>	<u>\$ 171,944</u>	<u>610,270</u>	<u>\$ 0.30</u>	<u>\$ 0.28</u>
	100		年	度	
	金	額		加權平均流通	每 股 盈 餘 (元)
	稅 前	稅 後	在外股數(仟股)	稅 前	稅 後
<u>基本每股盈餘</u>					
本期淨利	<u>\$ 545,806</u>	<u>\$ 546,382</u>	534,810	<u>\$ 1.02</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>		
<u>稀釋每股盈餘</u>					
本期淨利加潛在 普通股之影響	<u>\$ 545,806</u>	<u>\$ 546,382</u>	<u>535,266</u>	<u>\$ 1.02</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。



### (十九) 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	\$ -	\$ 104,474	\$ 104,474
勞健保費用	-	5,869	5,869
退休金費用	-	3,829	3,829
其他用人費用	-	6,297	6,297
折舊費用	2,533	10,453	12,986
攤銷費用	-	23,055	23,055

	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	\$ -	\$ 144,982	\$ 144,982
勞健保費用	-	5,021	5,021
退休金費用	-	3,377	3,377
其他用人費用	-	3,332	3,332
折舊費用	2,554	10,329	12,883
攤銷費用	-	22,492	22,492

### 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
台灣創新發展股份有限公司(台灣創新)	本公司之子公司
新竹山城花園股份有限公司(新竹山城)	本公司之子公司
台灣中城發展股份有限公司(台灣中城)	本公司之子公司
台灣工商發展股份有限公司(台灣工商)	本公司之孫公司
台灣綠建科技股份有限公司(台灣綠建)	本公司之孫公司
台灣都市發展股份有限公司(台灣都發)	本公司之孫公司
花蓮文化會館股份有限公司(文化會館)	本公司之孫公司
花蓮海洋論壇股份有限公司(海洋論壇)	本公司之孫公司
風獅爺購物中心股份有限公司(風獅爺)	本公司之孫公司
南國屋股份有限公司(南國屋)	本公司之孫公司
台灣人才發展股份有限公司(台灣人才)	本公司之孫公司
台開(廈門)貿易有限公司(台開廈門)	本公司之孫公司
年代網際事業股份有限公司(年代網際)	該公司之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)	該公司之董事長為本公司法人董事代表人
邱復生	本公司之董事長

(二) 與關係人之間之重大交易事項

1. 其他應收款-關係人

	性 質	最高餘額	期末餘額	利率	利息收入	應收利息
台灣創新	資金貸與	<u>\$ 300,000</u>	<u>\$ 300,000</u>	3.3%	<u>\$ 1,650</u>	<u>\$ 742</u>

2. 應付帳款-關係人

	101年12月31日	100年12月31日
台灣創新	\$ 8,400	\$ 34,400
台灣綠建	35,337	17,613
	<u>\$ 43,737</u>	<u>\$ 52,013</u>

3. 其他應付款項-關係人

	性 質	101年12月31日	100年12月31日
台灣創新	企劃、管顧服務	\$ 73,656	\$ 31,037
台灣綠建	工程款、管顧服務	2,760	13,641
台灣工商	代墊款	9,472	-
		<u>\$ 85,888</u>	<u>\$ 44,678</u>

4. 本公司民國 98 年 10 月與台灣創新簽約，出售花蓮光華樂活園區土地予台灣創新，售價依據專業鑑價報告訂定，合約總價計\$570,128。截至民國 100 年 12 月 31 日止，已收取價款計\$342,532，帳列預收款項。惟本公司於民國 101 年 3 月經董事會決議，考量 100 年度專業鑑價報告，將出售總價提高至\$626,000，並簽訂增補合約，截至民國 101 年 12 月 31 日止，已收取所有價款，認列營建收入計\$626,000，出售利益為\$53,333，帳列「遞延貸項-聯屬公司間利益」。
5. 本公司民國 99 年 9 月與台灣創新簽約，出售台北市中山區長安段二小段 574-4 地號土地予台灣創新，售價依據實際購買價格訂定，合約總價計\$55,671。該土地已於民國 100 年 2 月 18 日完成過戶，認列營建收入計\$55,671。
6. 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。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。截至民國 100 年 12 月 31 日止已全數付訖。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 日止，帳列應付費用，已於民國 101 年 1 月付訖。
7. 截至民國 101 年 12 月 31 日止，邱復生為本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。

8. 本公司與台灣綠建簽訂之契約彙總說明如下：

案別及契約名稱	簽 約		已計價金額		備註
	時 間	契約總價	101年度	累積數	
101年資訊顧問服務委託合約	101.02	\$ 6,098	\$ 6,098	\$ 6,098	註一
新埔智能生態社區	100.03	61,170	1,167	58,271	註三
新埔網路監控系統委託	100.08	2,577	503	2,577	註三
花蓮網路監控系統委託	100.09	1,680	1,008	1,680	註二
花蓮空氣污染與輻射監控系統	101.06	1,260	1,260	1,260	註二
新埔基地雜項執照工程	101.03	40,197	34,182	34,182	註三
		<u>\$112,982</u>	<u>\$ 44,218</u>	<u>\$104,068</u>	

案別及契約名稱	簽 約		已計價金額		備註
	時 間	契約總價	100年度	累積數	
100年資訊顧問服務委託合約	100.01	\$ 3,994	\$ 3,994	\$ 3,994	註一
Kaikaikik展覽導覽建置服務	100.02	163	163	163	註一
新埔、花蓮顧問服務合約	100.01	24,523	14,023	24,523	註一
新埔智能生態社區	100.03	61,170	56,774	56,774	註三
U化物聯網第一期委託合約書	100.01	2,338	2,338	2,338	註一
形象網站委託合約	100.05	368	368	368	註一
新埔網路監控系統委託	100.08	2,592	2,074	2,074	註三
花蓮網路監控系統委託	100.09	1,680	672	672	註二
台開集團網站系統委託	100.10	342	342	342	註一
		<u>\$ 97,170</u>	<u>\$ 80,748</u>	<u>\$ 91,248</u>	

9. 本公司因拓展都市更新業務、受託開發工業區而與台灣創新簽訂之契約彙總說明如下：

案別及契約名稱	簽約		已計價金額		備註
	時間	契約總價	101年度	累積數	
台北車站東南側都市更新案	95.12	\$ 45,031	\$ -	\$ 9,006	註一
台北市華山一期都市更新案	96.04	40,000	-	12,000	註一
臺北市八德路二段都市更新案					
社區整合服務委託契約	97.04	46,789	-	18,715	註一
新竹新埔節能休閒社區					
廣告委任契約	97.12	200,000	12,500	134,500	註三
花蓮光華樂活創意園區					
台開心農場網路行銷案	101.02	6,128	6,128	6,128	註二
2012洄瀾灣風帆節	101.07	15,618	15,618	15,618	註二
築空間及Kaikaikiki Gallery					
行銷資訊委託契約	98.11	9,051	-	4,296	註一
台北營業所經營管理顧問服務	101.01	8,400	8,400	8,400	註一
華山三期都更案社區整合服務	98.12	36,360	-	7,272	註一
新埔、花蓮、草屯顧問服務	100.01	203,844	70,245	203,844	註一
神岡豐洲科技工業園區委託專案	101.12	48,000	14,400	14,400	註二
新竹新埔土地休閒農場					
先期規劃暨市場調查分析	101.10	9,500	9,500	9,500	註一
金門自然村土地					
先期規劃暨市場調查分析	101.10	9,500	9,500	9,500	註一
		<u>\$678,221</u>	<u>\$146,291</u>	<u>\$453,179</u>	

案別及契約名稱	簽約		已計價金額		備註
	時間	契約總價	100年度	累積數	
台北車站東南側都市更新案	95.12	\$ 45,031	\$ -	\$ 9,006	註一
台北市華山一期都市更新案	96.04	40,000	-	12,000	註一
臺北市八德路二段都市更新案					
社區整合服務委託契約	97.04	46,789	-	18,715	註一
新竹新埔節能休閒社區					
廣告委任契約	97.12	200,000	52,000	122,000	註三
生態公設行銷暨活動企劃	99.03	42,000	8,400	42,000	註三
花蓮光華樂活創意園區					
網路實境整合行銷企劃	99.06	22,680	6,800	22,680	註二
台開心農場網路行銷案	100.04	9,968	9,968	9,968	註二
其他	100.05	9,413	9,413	9,413	註二
築空間及Kaikaikiki Gallery					
行銷資訊委託契約	98.11	9,051	-	4,296	註一
台北營業所經營管理顧問服務	100.02	8,400	8,400	8,400	註一
其他	100.05	63	63	63	註一
華山三期都更案社區整合服務	98.12	36,360	-	7,272	註一
新埔、花蓮、草屯顧問服務	100.01	<u>133,599</u>	<u>66,924</u>	<u>133,599</u>	註一
		<u>\$603,354</u>	<u>\$161,968</u>	<u>\$399,412</u>	

註一：契約總價係依雙方議定價格決定，付款條件則依合約訂定之勞務提供進度逐期支付，已支付金額帳列「營業費用－推銷費用」。

註二：契約總價係依雙方議定價格決定，付款條件則依合約訂定之估驗工程或勞務提供進度逐期支付，已支付金額帳列「應收代辦土地開發款項」。

註三：契約總價係依雙方議定價格決定，付款條件則依合約訂定之付款時程逐期支付，已支付金額帳列「在建房地」。

#### 10. 董事、監察人、總經理等主要管理階層薪酬資訊(註)

	101年度	100年度
薪資	\$ 19,242	\$ 11,538
退職退休金	207	287
業務執行費用	3,562	3,138
盈餘分派	2,319	5,563
合計	<u>\$ 25,330</u>	<u>\$ 20,526</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
-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
-定期存單	172,852	172,406	開發案履約保證金及長期借款擔保
	<u>536,486</u>	<u>622,133</u>	
其他金融資產-非流動			
-定期存單	160	6,160	法院假扣押擔保
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
	<u>\$ 9,768,191</u>	<u>\$ 9,624,137</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(三)、(十)及五外，本公司其餘重大之承諾及或有事項如下：

(一)本公司已發包重大營造工程及已簽訂委託服務契約金額分別為\$2,981,252及\$2,124,951，已支付價款金額分別為\$1,734,248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。

#### 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	19,412	3,457,400	3,476,812
應付帳款	( 13,002)	-	( 13,002)
其他應付款項	( 713,100)	( 562,535)	( 1,275,635)
預收款項	( 1,442,110)	( 441,789)	( 1,883,899)
一年或一營業週期內到期 長期負債	( 984,000)	( 6,623,284)	( 7,607,284)
	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	19,426	3,586,130	3,605,556
應付帳款	( 2,149)	-	( 2,149)
其他應付款項	( 1,149,464)	-	( 1,149,464)
預收款項	( 1,137,046)	-	( 1,137,046)
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，轉為 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。



(四) 金融商品之公平價值

	101 年 12 月 31 日		
	公平價值		
	帳面價值	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	\$ 10,571,349	\$ -	\$ 10,571,349
存出保證金	4,454	-	4,454
負債			
公平價值與帳面價值相等 之金融負債	1,538,016	-	1,538,016
一年或一營業週期內到期 長期借款	7,607,284	-	7,607,284
存入保證金	16,229	-	16,229

衍生性金融商品：無

	100 年 12 月 31 日		
	公平價值		
	帳面價值	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	\$ 9,375,040	\$ -	\$ 9,375,040
持有至到期日金融資產	1,029	-	1,029
存出保證金	4,478	-	4,478
負債			
公平價值與帳面價值相等 之金融負債	1,739,511	-	1,739,511
一年或一營業週期內到期 長期借款	6,652,882	-	6,652,882
存入保證金	18,398	-	18,398

衍生性金融商品：無

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、其他金融資產、存出保證金、長期應收票據及款項、應付短期票券、應付款項及存入保證金。

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）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 \$5,055 及 \$2,604。

（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。

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」規定，民國 101 年度之重大交易事項如下：

1. 資金貸與他人：如下表。

編號	貸出資金		本期		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		對個別對象資金貸與限額	資金貸與總限額	備註	
	之公司	貸與對象	往來科目	最高餘額						期末餘額	名稱				價值
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		與有價證券發行人之關係	帳列科目	期		末		備註
	種類	名稱			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：

處分 之公司	財產名稱	交易日或 事實發生數	原取得日期	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	
											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			應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
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				被 投 資 公 司 本 期 (損) 益		本 期 認 列 之 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	新台幣	-	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	人力資源培訓	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 公司名稱	關係	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)	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額 (註三)
(註一)			(註二)						
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如下：

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		末		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	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
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

(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：無。

- (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)大陸地區投資資訊

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	本期期初自台灣匯	本期匯出或收回投資		本期期末自台灣匯	本公司直接或間接投資之持股比例	本期認列投資損益	期末投資帳面價值	截至本期止已匯回台灣之投資收益
				出累積投資金額	匯出	收回	出累積投資金額				
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		依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額合併淨值60%	
	陸地區投資金額	經濟部投審會核准投資金額	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。

十二、部門別財務資訊

營運部門資訊依財務會計準則公報第四十一號規定，另於合併財務報表中揭露。



台灣土地開發股份有限公司  
現金及約當現金明細表  
民國 101 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>摘</u>	<u>要</u>	<u>金</u>	<u>額</u>
<u>現金及銀行存款</u>					
	零用金及庫存現金			\$	1,047
	支票存款				17,863
	活期存款				1,971,685
	定期存款		利率 1.345%		<u>7,500</u>
					<u>\$ 1,998,095</u>

(以下空白)

台灣土地開發股份有限公司  
應收代辦土地開發款項明細表  
民國 101 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項目	期末餘額	提供抵押及擔保金額 (淨額)
光華樂活創意園區	\$ 2,898,324	\$ 2,851,633
台中工業區科技大樓	43,594	35,604
岡山工業區	2,471,140	2,437,364
台中港倉儲轉運專區	9,130	-
台中市精密機械科技創新園區二期	1,770,304	1,770,304
台中市神岡豐洲工業園區二期	40,533	-
文山工業區	33,681	-
台中航太工業區	114,767	-
小計	7,381,473	\$ 7,094,905
減：備抵銷貨退回	( 123,521)	
淨 額	\$ 7,257,952	

台灣土地開發股份有限公司  
存貨明細表  
民國 101 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額	備	註
				成	本	市	價
待售土地及房屋				\$ 2,720,483		\$3,047,146	以鑑價報告價值為依據
在建房地				854,719		948,815	以鑑價報告價值為依據
預付土地款				2,018		2,018	
商品存貨				19,217		19,217	
餐飲用品				195		195	
				3,596,632			
減：備抵存貨呆滯損失				( 119,820)			
				<u>\$ 3,476,812</u>			

台灣土地開發股份有限公司  
待售土地及房屋明細表  
民國101年12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	待售土地	待售房屋	在建房地	預付土地款	總計
台開信託大樓	\$ 9,239	\$ 14,707	\$ -	\$ -	\$ 23,946
承德大樓	178,090	143,256	2,184	-	323,530
雙溪逸苑	42,676	37,743	975	-	81,394
崇德大樓	1,084	550	-	-	1,634
仰德大樓	2,068	193	-	-	2,261
三重三民大廈	5,580	2,992	-	-	8,572
台中花園住宅三期	40,411	80,490	-	-	120,901
台南站前大樓	83,417	86,202	-	-	169,619
高雄三民華廈	3,377	2,020	-	-	5,397
玉里玉山廣場	31,008	27,536	-	-	58,544
台南市康樂街	8,460	291	-	-	8,751
台南市文南路	79,322	2,504	-	-	81,826
高雄大昌二路	19,379	703	-	-	20,082
高雄市新藝城	4,241	54	-	-	4,295
高雄市南台路套房	1,791	50	-	-	1,841
高雄市長明街	30,809	15,140	-	-	45,949
高雄市大寮區	7,971	1,364	-	-	9,335
高雄市岡山區	-	-	1,862	-	1,862
屏東縣長治鄉	2,722	128	-	-	2,850
台南市後壁區	2,816	4,063	-	-	6,879
高雄市美濃區	6,471	8,429	-	-	14,900
台中干城土地	596,813	-	-	2,018	598,831
新埔鎮寶鎮段土地	-	-	817,580	-	817,580
審計大樓土地	16,367	-	-	-	16,367
埔里鎮忠義段土地	37,116	-	-	-	37,116
嘉義縣大林鎮土地	24,670	-	-	-	24,670
台南市玉井區土地	14,057	-	-	-	14,057
台中市大坑段	657,815	42,185	1,195	-	701,195
南投縣草屯鎮土地	342,113	-	30,923	-	373,036
小計	<u>\$2,249,883</u>	<u>\$470,600</u>	<u>\$854,719</u>	<u>\$ 2,018</u>	3,577,220
加：商品存貨					19,217
餐飲用品					195
減：備抵評價					( 119,820)
					<u>\$3,476,812</u>

註：備抵評價係依鑑價報告評估。

台灣土地開發股份有限公司  
採權益法之長期股權投資變動明細表  
民國101年1月1日至101年12月31日

單位：新台幣仟元

名 稱	期 初 餘 額		本 期 增 加 (減 少)				期 末 餘 額			提供擔保或 質押情形			
	股數 (仟股)	金 額	股數 (仟股)	金 額	投資 (損)益	資本公積 - 長期投資	現金股利	累換調整數	股數 (仟股)		持 股 比 例	金 額	股權淨值
台灣創新發展(股)	220,000	\$ 2,064,490	-	\$ -	(\$ 10,608)	\$ 12,490	(\$ 2,596)	(\$ 1,780)	220,000	100	\$ 2,061,997	\$ 2,230,093	無
新竹山城花園(股)	100	917	-	-	( 60)	-	-	-	100	100	857	857	無
台灣中城發展(股)	-	-	3,000	30,000	( 37)	-	-	-	3,000	100	29,963	29,963	無
台灣工商發展(股)	-	-	15,000	150,000	-	( 12,490)	-	-	15,000	31	137,510	137,510	無
		<u>\$ 2,065,407</u>		<u>\$ 180,000</u>	<u>(\$ 10,705)</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 2,596)</u>	<u>(\$ 1,780)</u>			<u>\$ 2,230,327</u>	<u>\$ 2,398,423</u>	

(以下空白)

台灣土地開發股份有限公司  
 固定資產變動明細表  
 民國 101 年 1 月 1 日至 101 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
成 本：					
土 地	\$ 295,208	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 295,208
房屋建築	169,710	-	-	-	169,710
出租資產	608,906	52	-	-	608,958
租賃改良	27,299	-	-	-	27,299
辦公設備	4,778	207	-	-	4,985
運輸設備	4,160	323	-	-	4,483
其他設備	2,732	873	-	-	3,605
租賃資產	2,770	-	-	-	2,770
未完工程及預付設備款	18,577	48,811	-	-	67,388
	<u>\$1,134,140</u>	<u>\$ 50,266</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$1,184,406</u>
累計折舊：					
房屋建築	(\$ 8,833)	(\$ 3,031)	\$ -	\$ -	(\$ 11,864)
出租資產	( 22,407)	( 2,533)	-	-	( 24,940)
租賃改良	( 5,461)	( 5,460)	-	-	( 10,921)
辦公設備	( 3,357)	( 507)	-	-	( 3,864)
運輸設備	( 1,650)	( 574)	-	-	( 2,224)
其他設備	( 1,036)	( 419)	-	-	( 1,455)
租賃資產	( 346)	( 462)	-	-	( 808)
	( 43,090)	(\$ 12,986)	\$ -	\$ -	( 56,076)
減：累計減損	( 111,590)		<u>\$ 76,265</u>		( 35,325)
帳面價值	<u>\$ 979,460</u>				<u>\$1,093,005</u>

台灣土地開發股份有限公司  
出租資產明細表  
民國 101 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	出租土地	出租房屋	總計
台開信託大樓	\$ 1,658	\$ 1,200	\$ 2,858
承德大樓	6,209	4,995	11,204
雙溪逸苑	13,571	12,580	26,151
仰德大樓	3,619	348	3,967
三重三民大廈	5,163	2,768	7,931
台中花園住宅三期	23,042	46,763	69,805
台南站前大樓	31,812	39,599	71,411
高雄三民華廈	41,196	24,642	65,838
玉里玉山廣場	2,336	1,963	4,299
花蓮市中原路	13,687	373	14,060
高雄市鳳山區	33,876	6,304	40,180
台中干城土地	215,020	-	215,020
雙和新城土地	76,234	-	76,234
小計	<u>\$ 467,423</u>	<u>\$ 141,535</u>	608,958
減：累計折舊			( 24,940)
累計減損			( 35,325)
			<u>\$ 548,693</u>

註：累計減損係依鑑價報告評估。

台灣土地開發股份有限公司  
長期應收票據及款項明細表  
民國 101 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
催收款	訴訟費用	\$ 1,986	
	其他	<u>21,201</u>	各戶金額未達總額5%
		23,187	
長期應收出售土地款	高雄市政府	<u>451,511</u>	
		<u>\$ 474,698</u>	

(以下空白)



台灣土地開發股份有限公司  
應付短期票券明細表  
民國 101 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

<u>發 行 對 象</u>	<u>金 額</u>	<u>發 行 期 間</u>	<u>利 率</u>	<u>抵 押 或 擔 保</u>
國際票券	\$ 74,000	101/12/26~102/3/26	2.838%	待售房地及出租資產
減：應付商業本票折價	( 518)			
	<u>\$ 73,482</u>			

(以下空白)

台灣土地開發股份有限公司  
其他應付款項明細表  
民國 101 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
應付代收工業區款項	光華樂活創意園區	\$ 20,890	
	台中工業區科技大樓	21,023	
	台中市精密機械科技創新園區一期	31,261	
	岡山工業區	8,422	
	其他	1,931	個別金額未達總額5%
	小計	<u>83,527</u>	
應付工程款	大里工業區	392,797	
	台中工業區三期	193,844	
	台中市精密機械科技創新園區一期	245,272	
	台中市精密機械科技創新園區二期	31,169	
	岡山工業區	85,670	
	光華樂活創意園區	32,791	
	台中二期護坡地	88,491	
	台中工業區社區	53,734	
	其他	24,848	個別金額未達總額5%
小計	<u>1,148,616</u>		
其他應付款-其他		<u>43,492</u>	
		<u>\$ 1,275,635</u>	

台灣土地開發股份有限公司  
預收款項明細表  
民國 101 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
預收訂金	台中市精密機械科技創新園區一期	\$ 264,614	
	台中市精密機械科技創新園區二期	1,035,910	
	其他	14,563	各戶金額未達總額5%
	小計	<u>1,315,087</u>	
遞延收入	光華樂活創意園區	306,553	
	岡山工業區	115,560	
	台中市精密機械科技創新園區二期	134,322	
	其他	12,129	各戶金額未達總額5%
	小計	<u>568,564</u>	
其他預收款	其他	248	各戶金額未達總額5%
		<u>\$ 1,883,899</u>	

台灣土地開發股份有限公司

長期借款明細表

民國 101 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

債 權 人	借 款 金 額	契 約 期 限	利 率	抵 押 或 擔 保
兆豐商業銀行	\$ 673,582	101.08.31~106.08.30	2.9737%~3.2947%	應收代辦土地開發款項、待售房地、自用資產及出租資產
合作金庫銀行	625,469	"	"	"
台灣中小企銀	577,359	"	"	"
國泰世華銀行	384,906	"	"	"
永豐商業銀行	384,906	"	"	"
台中商業銀行	384,906	"	"	"
農業金庫	384,906	"	"	"
彰化銀行	288,680	"	"	"
台北富邦銀行	288,680	"	"	"
台灣銀行	192,453	"	"	"
第一商業銀行	192,453	"	"	"
華南商業銀行	192,453	"	"	"
安泰商業銀行	192,453	"	"	"
中國信託商業銀行	144,340	"	"	"
華泰商業銀行	96,227	"	"	"
板信商業銀行	96,227	"	"	"
元大商業銀行	736,000	101.06.25~104.06.25	2.97%	應收代辦土地開發款項, 待售房地及出租資產
京城商業銀行	700,000	100.05.24~102.05.23	3.08%	在建房地
兆豐商業銀行	1,071,284	100.11.16~104.11.29	3.10%	應收代辦土地開發款項
小 計	\$ 7,607,284			
減：一年或一營業週期內到期長期負債	( 7,607,284 )			
	\$ -			

台灣土地開發股份有限公司  
營業收入明細表  
民國 101 年 1 月 1 日至 101 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

	摘 要	金 額
營建收入	土地	\$ 626,000
勞務收入	台中市精密機械科技創新園區一期	104,983
	岡山工業區	193,781
	光華樂活創意園區	4,941
	其他	2,476
	小計	306,181
其他營業收入	租金收入	3,370
	築空間銷貨收入	1,562
	小計	4,932
		\$ 937,113

(以下空白)

台灣土地開發股份有限公司  
營業成本明細表  
民國 101 年 1 月 1 日至 101 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額
營建成本		土地成本		\$	566,864
		房屋成本			5,803
		存貨回升利益		(	269,444)
		小計			<u>303,223</u>
其他營業成本		築空間銷貨成本			347
		出租資產折舊			<u>2,533</u>
		小計			<u>2,880</u>
				<u>\$</u>	<u>306,103</u>

台灣土地開發股份有限公司  
營業費用明細表  
民國 101 年 1 月 1 日至 101 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項	目	推 銷 費 用	管 理 及 總 務 費 用	合 計
薪	資 支 出	\$ 47,018	\$ 64,669	\$ 111,687
租	金 支 出	5,159	22,495	27,654
文	具 用 品	581	681	1,262
旅	費	1,076	1,317	2,393
運	費	17	197	214
郵	電 費	1,277	2,280	3,557
修	繕 費	4,349	725	5,074
廣	告 費	5,014	14,112	19,126
水	電 費	2,636	1,343	3,979
保	險 費	4,346	3,674	8,020
交	際 費	6,782	23,439	30,221
捐	贈	839	1,020	1,859
稅	捐	14,811	355	15,166
折	舊 費 用	5,460	4,993	10,453
各	項 攤 提	21,751	1,304	23,055
職	工 福 利	-	979	979
訓	練 費	8	28	36
勞	務 費	114,454	8,291	122,745
保	全 費	2,411	585	2,996
伙	食 費	975	787	1,762
其	他 費 用	22,366	10,172	32,538
		<u>\$ 261,330</u>	<u>\$ 163,446</u>	<u>\$ 424,776</u>