

台灣土地開發股份有限公司及子公司
合併財務報表暨會計師核閱報告
民國 101 及 100 年度前三季
(股票代碼 2841)

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

台灣土地開發股份有限公司及子公司
民國 101 及 100 年度前三季合併財務報表暨會計師核閱報告
目 錄

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>頁 次</u>
一、	封面	1
二、	目錄	2 ~ 3
三、	會計師核閱報告	4 ~ 5
四、	合併資產負債表	6 ~ 7
五、	合併損益表	8
六、	合併股東權益變動表	不適用
七、	合併現金流量表	9 ~ 10
八、	合併財務報表附註	11 ~ 38
	(一) 公司沿革	11
	(二) 重要會計政策之彙總說明	11 ~ 13
	(三) 會計變動之理由及其影響	13
	(四) 重要會計科目之說明	13 ~ 24
	(五) 關係人交易	25
	(六) 抵(質)押之資產	26
	(七) 重大承諾事項及或有事項	26 ~ 28
	(八) 重大之災害損失	28
	(九) 重大之期後事項	28

項	目	頁	次
(十)	其他	28 ~ 32	
(十一)	附註揭露事項	33 ~ 34	
	1. 重大交易事項相關資訊	33	
	2. 轉投資事業相關資訊	33	
	3. 大陸投資資訊	33	
	4. 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	33 ~ 34	
(十二)	部門別財務資訊	35 ~ 36	
(十三)	採用 IFRSs 相關事項	36 ~ 38	

會計師核閱報告

(101)財審報字第 12002140 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 9 月 30 日及民國 100 年 9 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 101 年 1 月 1 日至 9 月 30 日及民國 100 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併損益表及合併現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開合併財務報表之編製係公司管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

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

依本會計師核閱結果，並未發現第一段所述合併財務報表在所有重大方面有違反「證券發行人財務報告編製準則」、中華民國一般公認會計原則及前行政院金融監督管理委員會民國 96 年 11 月 15 日金管證字第 0960064020 號令而須作修正之情事。

台灣土地開發股份有限公司於公營時期起受託代辦工業區之開發業務，其各項開發費用依約由公司代為墊付，並於土地出售時歸墊。民國 101 年前三季增加之代墊款計新台幣 1,597,082 仟元，收回之代墊款項計新台幣 600,297 仟元，截至民國 101 年 9 月 30 日止，尚未收回之代墊款項總額為新台幣 8,004,129 仟元。管理階層已於財務報表附註十(二)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預計自民國 102 年 1 月 1 日起採用國際財務報導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 號令規定，於附註十三所揭露採用國際財務報導準則之相關資訊，其所依據之國際財務報導準則規定可能有所改變，因此採用國際財務報導準則之影響於實際採用時方能確定。

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 1 年 1 0 月 2 6 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9月30日
 (僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

資	產	附註	101年9月30日		100年9月30日	
			金	額 %	金	額 %
流動資產						
1100	現金及約當現金	四(一)	\$	1,978,795	10	\$ 1,511,642 10
1310	公平價值變動列入損益之金融資產 - 流動	四(二)		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			316	-	- -
1140	應收帳款淨額			13,329	-	3,678 -
1150	應收帳款 - 關係人淨額	五		-	-	240,000 2
1178	其他應收款	四(四)及六		7,806,404	42	6,259,335 41
1190	其他金融資產 - 流動	六		742,069	4	416,929 3
120X	存貨	四(五)及六		3,106,293	17	3,245,759 21
1260	預付款項			164,045	1	159,415 1
11XX	流動資產合計			<u>13,815,251</u>	<u>74</u>	<u>11,841,787</u> <u>78</u>
基金及投資						
1440	其他金融資產 - 非流動	六		25,178	-	31,196 -
固定資產						
		四(六)及六				
1501	土地			2,356,230	13	1,684,390 11
1521	房屋及建築			216,343	1	169,710 1
1531	機器設備			75	-	75 -
1551	運輸設備			4,160	-	4,160 -
1561	辦公設備			10,700	-	9,473 -
1611	租賃資產			336,856	2	150,271 1
1627	出租資產 - 其他			608,958	3	608,905 4
1631	租賃改良			28,573	-	28,573 -
1681	其他設備			9,685	-	7,592 -
15XY	成本及重估增值			3,571,580	19	2,663,149 17
15X9	減：累計折舊		(	60,583)	-	(43,480) -
1599	減：累計減損		(	87,919)	(1)	(150,747) (1)
1670	未完工程及預付設備款			549,876	3	119,840 1
15XX	固定資產淨額			<u>3,972,954</u>	<u>21</u>	<u>2,588,762</u> <u>17</u>
無形資產						
1780	其他無形資產	四(七)		11,619	-	5,225 -
其他資產						
1820	存出保證金	六		5,837	-	6,167 -
1840	長期應收票據及款項	四(八)		474,698	3	494,454 3
1888	其他資產 - 其他	四(五)		390,668	2	282,276 2
18XX	其他資產合計			<u>871,203</u>	<u>5</u>	<u>782,897</u> <u>5</u>
1XXX	資產總計		\$	<u>18,696,205</u>	<u>100</u>	\$ <u>15,249,867</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 9 月 30 日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

負債及股東權益		附註	101 年 9 月 30 日			100 年 9 月 30 日		
			金	額	%	金	額	%
流動負債								
2100	短期借款	四(九)	\$	305,500	2	\$	580,500	4
2110	應付短期票券	四(十)		-	-		357,103	2
2120	應付票據			222,459	1		254	-
2140	應付帳款			35,412	-		9,814	-
2160	應付所得稅			4,592	-		3,380	-
2170	應付費用	五		53,410	-		57,307	-
2228	其他應付款 - 其他	四(十一)		1,110,979	6		1,194,111	8
2260	預收款項			1,299,305	7		663,573	4
2270	一年或一營業週期內到期長期負債	四(十二)		8,501,240	46		6,175,650	41
2288	應付租賃款 - 流動	四(十三)		334,086	2		-	-
2298	其他流動負債 - 其他			-	-		2,343	-
21XX	流動負債合計			<u>11,866,983</u>	<u>64</u>		<u>9,044,035</u>	<u>59</u>
長期負債								
2420	長期借款			380,000	2		-	-
2446	應付租賃款 - 非流動	四(十三)		-	-		142,191	1
24XX	長期負債合計			<u>380,000</u>	<u>2</u>		<u>142,191</u>	<u>1</u>
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			17,310	-		17,329	-
2XXX	負債總計			<u>12,280,161</u>	<u>66</u>		<u>9,219,423</u>	<u>60</u>
股東權益								
股本								
3110	普通股股本	四(十四)		6,197,982	33		4,697,982	31
3140	預收股本			-	-		698,221	5
3150	待分配股票股利			355,496	2		-	-
資本公積								
3211	普通股溢價	四(十五)		286,710	1		2,622	-
3271	員工認股權			-	-		45,878	-
3280	其他			31,790	-		-	-
保留盈餘								
3310	法定盈餘公積	四(十六)		128,647	1		74,009	1
3350	(累積虧損)未分配盈餘		(	5,967)	-		502,917	3
股東權益其他調整項目								
3420	累積換算調整數			1,814	-		3,488	-
3480	庫藏股票	四(十七)	(	585,349)	(3)		-	-
361X	母公司股東權益合計			<u>6,411,123</u>	<u>34</u>		<u>6,025,117</u>	<u>40</u>
3610	少數股權			4,921	-		5,327	-
3XXX	股東權益總計			<u>6,416,044</u>	<u>34</u>		<u>6,030,444</u>	<u>40</u>
重大承諾事項及或有事項								
		四(四)(六) (十二)(十三)及 七						
負債及股東權益總計			\$	<u>18,696,205</u>	<u>100</u>	\$	<u>15,249,867</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 101 年 10 月 26 日核閱報告。

董事長：邱復生

經理人：郭年雄

會計主管：陳婉玲

台灣土地開發股份有限公司及子公司

合併損益表

民國101年及100年1月1日至9月30日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元
(除每股(虧損)盈餘為新台幣元外)

項目	附註	101年1月1日至9月30日			100年1月1日至9月30日		
		金	額	%	金	額	%
營業收入							
4110		\$	605	1	\$	-	-
4510	五		-	-	1,253,074	89	
4610	四(四)		96,230	96	137,567	10	
4800			3,485	3	8,462	1	
4000			<u>100,320</u>	<u>100</u>	<u>1,399,103</u>	<u>100</u>	
營業成本							
5110		(	463)	(1)	-	-
5510	四(五)		134,363	134	(382,880)	(27)	
5610		(	49,466)	(49)	(92,376)	(7)
5800		(	8,872)	(9)	(3,833)	-
5000			<u>75,562</u>	<u>75</u>	<u>(479,089)</u>	<u>(34)</u>	
5910			<u>175,882</u>	<u>175</u>	<u>920,014</u>	<u>66</u>	
營業毛利							
營業費用							
6100		(	119,899)	(119)	(154,145)	(11)
6200		(	185,276)	(185)	(216,713)	(16)
6000		(	305,175)	(304)	(370,858)	(27)
6900		(	129,293)	(129)	549,156	39
營業淨(損)利							
營業外收入及利益							
7110	十		2,962	3	1,408	-	
7280	四(六)		23,670	24	1,136	-	
7310	四(二)		-	-	132	-	
7480	四(八)及七		8,188	8	26,139	2	
7100			<u>34,820</u>	<u>35</u>	<u>28,815</u>	<u>2</u>	
營業外費用及損失							
7510	四(四)	(	34,615)	(35)	(55,667)	(4)
7530			-	-	(2)	-	
7560			-	-	498	-	
7880		(	16,271)	(16)	(18,783)	(1)
7500		(	50,886)	(51)	(74,950)	(5)
7900		(	145,359)	(145)	503,021	36
8110		(	4,862)	(5)	(3,328)	-
9600XX		(\$	<u>150,221</u>)	<u>(150)</u>	<u>\$ 499,693</u>	<u>36</u>	
歸屬於：							
9601		(\$	149,915)	(150)	\$ 500,134	36	
9602		(	306)	-	(441)	-
		(\$	<u>150,221</u>)	<u>(150)</u>	<u>\$ 499,693</u>	<u>36</u>	
			稅 前	稅 後	稅 前	稅 後	
9750	四(十八)	(\$	<u>0.25</u>)	<u>(0.26)</u>	<u>\$ 1.07</u>	<u>\$ 1.06</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101年10月26日核閱報告。

董事長：邱復生

經理人：郭年雄

會計主管：陳婉玲

台灣土地開發股份有限公司及子公司
 合併現金流量表
 民國101年及100年1月1日至9月30日
 (僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

	101年1月1日 至9月30日	100年1月1日 至9月30日
營業活動之現金流量		
合併總損益	(\$ 150,221)	\$ 499,693
調整項目		
金融資產評價利益	-	(132)
存貨回升利益	(134,363)	-
備抵銷貨退回迴轉收入數	(17,427)	(8,012)
折舊費用	11,159	10,973
其他營業成本-出租資產折舊	1,899	1,921
處分固定資產損失	-	2
減損迴轉利益	(23,670)	(1,136)
各項攤銷	18,910	17,638
備抵呆帳轉列收入	-	(898)
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	-	100,395
應收票據淨額	(316)	-
應收帳款淨額	(7,206)	(3,544)
應收帳款-關係人淨額	-	(240,000)
其他應收款	(1,007,511)	(318,585)
存貨	(115,226)	172,403
預付款項	(45,747)	(73,847)
應付票據	191,236	222
應付帳款	19,033	(11,132)
應付所得稅	(816)	1,342
應付費用	(53,412)	(1,657)
其他應付款項	(39,843)	(138,614)
預收款項	504,054	83,212
其他流動負債-其他	(2,125)	2,343
應付租賃款-非流動	-	(2,276)
營業活動之淨現金(流出)流入	(851,592)	136,189

(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9月30日
 (僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

	101年1月1日 至9月30日	100年1月1日 至9月30日
<u>投資活動之現金流量</u>		
其他金融資產-流動(增加)減少	(\$ 47,761)	\$ 465,688
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-非流動減少(增加)	6,038	(176)
無形資產增加	(7,345)	-
購置固定資產價款	(493,348)	(185,967)
存出保證金減少(增加)	799	(202)
長期應收票據及款項	(1,234)	207,419
其他資產-其他增加	(73,719)	(64,110)
投資活動之淨現金(流出)流入	<u>(615,541)</u>	<u>422,681</u>
<u>融資活動之現金流量</u>		
短期借款減少	(17,500)	(159,500)
應付短期票券減少	(357,005)	(32,863)
長期借款償還數	(4,916,973)	(967,000)
長期借款舉借數	7,100,331	981,000
存入保證金減少	(2,171)	(817)
現金增資	-	698,221
買回庫藏股	(296,944)	-
融資活動之淨現金流入	<u>1,509,738</u>	<u>519,041</u>
本期現金及約當現金增加	42,605	1,077,911
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>\$ 1,978,795</u>	<u>\$ 1,511,642</u>
<u>現金流量資訊之補充揭露</u>		
本期支付所得稅	<u>\$ 289</u>	<u>\$ 3,826</u>
本期支付利息	<u>\$ 195,056</u>	<u>\$ 178,773</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101年10月26日核閱報告。

董事長：邱復生

經理人：郭年雄

會計主管：陳婉玲

台灣土地開發股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 101 年及 100 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

(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 9 月 30 日止，本公司實收資本額為\$6,197,982。

本公司及子公司截至民國 101 年 9 月 30 日員工人數約為 160 人。

二、重要會計政策之彙總說明

本合併財務報表除依據民國 96 年 11 月 15 日前金管會金管證六字第 0960064020 號令簡化財務報表附註內容外，餘係依照「證券發行人財務報告編制準則」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9月30日	100年9月30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	註一
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	100	100	
台灣創新	台灣綠建科技股份有限公司 (台灣綠建)	資訊與營建科技 業務	100	100	
台灣創新	台灣都市發展股份有限公司	都市更新整合業務	80	80	
台灣創新	花蓮海洋論壇股份有限公司	不動產租賃開發 花蓮光華樂活園區 開發業務	100	100	
台灣創新	花蓮文化會館股份有限公司	不動產租賃開發 花蓮光華樂活園區 開發業務	100	100	
台灣創新	風獅爺購物中心股份有限公司	百貨零售	100	-	註二
台灣創新	南國屋股份有限公司	國際貿易	100	-	註二
台灣創新	台開(廈門)貿易有限公司	貿易相關業務	100	100	註一

註一：民國 100 年 1 月成立。

註二：民國 101 年 8 月成立。

3. 未列入合併財務報表之子公司

無此情形。

4. 子公司會計期間不同之調整及處理方式

無此情形。

5. 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)重要會計政策除會計變動請另詳附註三外，餘與民國 101 年上半年度合併財務報表附註二相同。

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三十四號「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 年度前三季之合併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四十一號「營運部門資訊之揭露」，以取代原財務會計準則公報第二十號「部門別財務資訊之揭露」，本公司於首次適用時，並依公報規定重編前一年度之部門資訊。

四、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>101 年 9 月 30 日</u>	<u>100 年 9 月 30 日</u>
零用金及週轉金	\$ 1,355	\$ 1,286
銀行存款	<u>1,977,440</u>	<u>1,510,356</u>
合計	<u>\$ 1,978,795</u>	<u>\$ 1,511,642</u>

(二)公平價值變動列入損益之金融資產

	<u>101 年 9 月 30 日</u>	<u>100 年 9 月 30 日</u>
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 年及 100 年前三季認列之淨利分別為\$0 及\$132。

(三) 持有至到期日金融資產

	<u>101年9月30日</u>	<u>100年9月30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9月30日</u>	<u>100年9月30日</u>
應收代辦土地開發款項-流動-淨額	\$ 7,791,634	\$ 6,254,261
應收利息-淨額	386	360
其他應收款-其他-淨額	14,384	4,714
	<u>\$ 7,806,404</u>	<u>\$ 6,259,335</u>

1. 本公司應收代辦土地開發款項明細如下：

	101年9月30日	100年9月30日	累積已認列	
			勞務收入	委託單位
光華樂活創意園區	\$ 2,928,167	\$ 2,716,037	\$ 330,858	花蓮縣政府
台中工業區科技大樓	43,242	47,235	153,575	台中市政府
岡山工業區	2,395,022	3,146,179	1,287,573	高雄市政府
新板橋車站一期 市地重劃	-	-	72,093	新北市政府
板橋車站二期 市地重劃	-	-	33,321	新北市政府
泰山東側市地重劃	-	-	25,728	新北市政府
台中港倉儲轉運 專區	9,110	9,866	176,632	經濟部加工出口區管理處
台中市精密機械科技 創新園區一期	717,181	406,858	746,487	台中市政府
台中市精密機械科技 創新園區二期	1,744,756	27,825	-	台中市政府
台中市神岡豐洲 工業園區	18,203	-	-	台中市政府
文山工業區	33,681	33,667	-	台中市政府
台中航太工業區	114,767	114,767	-	台中市政府
小計	8,004,129	6,502,434	<u>\$ 2,826,267</u>	
減：備抵銷貨退回	(212,495)	(248,173)		
	<u>\$ 7,791,634</u>	<u>\$ 6,254,261</u>		

2. 本公司民國 101 年前三季應收代辦土地開發款項變動如下：

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

3. 應收代辦土地開發款項中之部分應收收益因相關之工業區土地尚未出售，故先提列備抵銷貨退回，並於以後年度視代辦土地開發案之銷售情形再沖轉之。民國 101 年及 100 年前三季因工業區銷售而迴轉之備抵評價金額分別計 \$ 17,427 及 \$ 8,012，帳列勞務收入。
4. 本公司於民國 101 年及 100 年前三季認列應收代辦土地開發款項之代墊利息沖減利息費用金額分別為 \$172,055 及 \$121,957。
5. 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。
6. 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。
7. 截至民國 101 年及 100 年 9 月 30 日止，應收代辦土地開發款項提供銀行借款保證情形，請詳附註六之說明。

(五) 存貨

1. 本公司之存貨明細如下：

	<u>101 年 9 月 30 日</u>	<u>100 年 9 月 30 日</u>
待售土地	\$ 2,249,884	\$ 2,789,868
待售房屋	470,599	470,600
在建房地	621,127	517,545
預付土地款	155	22,618
商品存貨	19,238	19,505
餐飲用品	191	199
小計	<u>3,361,194</u>	<u>3,820,335</u>
減：備抵評價	(<u>254,901</u>)	(<u>574,576</u>)
	<u>\$ 3,106,293</u>	<u>\$ 3,245,759</u>

2. 當期認列之存貨相關費損（利益）：

	101年前三季	100年前三季
土地成本	\$ -	\$ 378,133
房屋成本	-	4,747
銷貨成本	463	-
其他營業成本-銷貨	275	1,033
回升利益	(134,363)	-
	(\$ 133,625)	\$ 383,913

3. 本公司及子公司於民國 101 年及 100 年前三季均無利息資本化之情形。

4. 民國 101 年及 100 年 9 月 30 日，存貨提供保證、抵押設定情形，請詳附註六之說明。

5. 本公司本期取得新竹縣新埔鎮基地內 105、106、237~239、259、260、262、265、267、268、279~282、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 9 月 30 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 \$266,698 及 \$171,159。

(六) 固定資產

資產名稱	101 年 9 月 30 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 物	216,343	(13,070)	-	203,273
運 輸 設 備	4,160	(2,078)	-	2,082
辦 公 設 備	10,700	(6,704)	-	3,996
機 器 設 備	75	(39)	-	36
出 租 資 產	608,958	(24,306)	(87,919)	496,733
租 賃 資 產	336,856	(693)	-	336,163
其 他 設 備	9,685	(3,884)	-	5,801
租 賃 改 良	28,573	(9,809)	-	18,764
未 完 工 程 及 預 付 設 備 款	549,876	-	-	549,876
	\$ 4,121,456	(\$ 60,583)	(\$ 87,919)	\$ 3,972,954

資產名稱	100 年 9 月 30 日			
	成本	累計折舊	累計減損	帳面價值
土地	\$ 1,684,390	\$ -	(\$ 269)	\$ 1,684,121
房屋及建物	169,710	(8,076)	(194)	161,440
運輸設備	4,160	(1,507)	-	2,653
辦公設備	9,473	(5,188)	-	4,285
機器設備	75	(26)	-	49
出租資產	608,905	(21,773)	(150,284)	436,848
租賃資產	150,271	(231)	-	150,040
其他設備	7,592	(2,542)	-	5,050
租賃改良 未完工程及 預付設備款	28,573 119,840	(4,137) -	- -	24,436 119,840
	<u>\$ 2,782,989</u>	<u>(\$ 43,480)</u>	<u>(\$ 150,747)</u>	<u>\$ 2,588,762</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 9 月 30 日止固定資產提供質押情形，請詳附註六之說明。
3. 本公司之子公司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。
4. 本公司之孫公司台灣工商發展股份有限公司(以下稱台灣工商)開發金門工商休閒園區所投入之開發成本計 \$484,379 (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 \$25,018 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。
5. 租賃資產請詳附註四(十三)說明。
6. 民國 101 年及 100 年前三季依鑑價結果迴轉累計減損，認列利益分別 \$23,670 及 \$1,136。
7. 民國 101 年前三季固定資產利息資本化金額計 \$4,285。

(七) 無形資產

	<u>101年9月30日</u>	<u>100年9月30日</u>
經營權	\$ 9,500	\$ 9,500
商標權	7,345	-
減：累計攤提	(5,226)	(4,275)
	<u>\$ 11,619</u>	<u>\$ 5,225</u>

1. 本公司之子公司-台灣創新發展股份有限公司(以下簡稱台灣創新)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科技股份有限公司。
2. 商標權係台灣工商發展股份有限公司委外設計金門風獅爺購物中心品牌標誌，契約總價計\$17,600。截至民國 101 年 9 月 30 日止，已支付價款計\$7,345。

(八) 長期應收票據及款項

	<u>101年9月30日</u>	<u>100年9月30日</u>
催收款項	\$ 23,187	\$ 42,943
長期應收出售土地款	<u>451,511</u>	<u>451,511</u>
	474,698	494,454
減：備抵呆帳	-	-
	<u>\$ 474,698</u>	<u>\$ 494,454</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 年度前三季認列「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。

(九) 短期借款

	101年9月30日	100年9月30日
擔保借款	\$ 305,500	\$ 580,500
利率區間	3.23%~3.67%	2.995%~3.67%

提供擔保情形請詳附註六之說明。

(十) 應付短期票券-淨額

	101年9月30日	100年9月30日
應付商業本票—玉山商業銀行	\$ -	\$ 64,000
應付商業本票—台北富邦商業銀行	-	163,000
應付商業本票—聯邦票券	-	132,000
小計	-	359,000
減：應付商業本票折價	-	(1,897)
	\$ -	\$ 357,103
利率	-	3.325%

本公司提供擔保情形請詳附註六之說明。

(十一) 其他應付款

	101年9月30日	100年9月30日
應付代收工業區款項	\$ 68,979	\$ 72,023
應付工程款	1,037,110	1,089,661
其他應付款-其他	4,890	32,427
	\$ 1,110,979	\$ 1,194,111

(十二) 長期借款

	101年9月30日	100年9月30日
擔保銀行借款	\$ 8,881,240	\$ 6,175,650
減：一年或一營業週期內到期長期借款	(8,501,240)	(6,175,650)
	\$ 380,000	\$ -
利率區間	2.970%~4.095%	2.570%~3.297%

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 9 月 30 日止，授信額度已全數動用。本公司承諾半年度及年度合併財務報表維持約定財務比率，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 9 月 30 日止，尚未動用額度為 \$216,000。
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 9 月 30 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 月與兆豐國際商業銀行申請授信額度 \$2,500,000，截至民國 101 年 9 月 30 日止，尚未動用額度為 \$992,093。本公司承諾半年度及年度合併財務報表維持約定財務比率，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，若未符合規定，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. 為開發花蓮吉安鄉光華段土地，台灣創新發展股份有限公司於民國 101 年 1 月與台灣人壽保險股份有限公司訂立額度款契約申請授信額度 \$380,000，截止民國 101 年 9 月 30 日止，授信額度已全數動用。
7. 為開發金門工商休閒園區，台灣工商發展股份有限公司於民國 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 9 月 30 日止，尚未動用額度為 \$428,344。
8. 本公司提供上開借款之擔保品請詳附註六之說明。

(十三) 應付租賃款

	101年9月30日	100年9月30日
應付租賃款	\$ 334,086	\$ 144,989
減：一年內到期之部分	(334,086)	(2,798)
應付租賃款-非流動	<u>\$ -</u>	<u>\$ 142,191</u>

1. 本公司之子公司台灣創新於民國 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，公司擬於民國 101 年度承購該土地。承購土地時，可依審定售價將租期內所支付之租金轉為支付之價款購買該土地。
2. 截至民國 101 年 9 月 30 日止，應付租賃餘額及其現值：

期	間	101年9月30日
	民國101年度	<u>\$ 334,086</u>

(十四) 股本

1. 截至民國 101 年 9 月 30 日止，本公司章程額定股本為 \$8,000,000，實收資本額為 \$6,197,982，分為 619,798 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，其中 22,500 仟股由員工認購。實收股款 \$1,770,000 已於民國 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，並經民國 101 年 7 月 26 日董事會決議股票股利除權基準日為 101 年 11 月 16 日。

(十五) 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。

(十六) 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。

- 法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。
- 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分別為 \$ 4,917 及 \$ 4,917；另民國 99 年度經股東會決議發放董監酬勞及員工紅利分別為 \$ 3,632 及 \$ 3,632，及資本公積增資每股配發新台幣 0.56 元。
- 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。
- 本公司兩稅合一相關資訊如下：

	101 年 9 月 30 日	100 年 9 月 30 日
屬 86 年度以前之未分配盈餘	\$ -	\$ -
屬 87 年度以後之未分配盈餘	(5,967)	502,917
	<u>(\$ 5,967)</u>	<u>\$ 502,917</u>
	101 年 9 月 30 日	100 年 9 月 30 日
可扣抵稅額帳戶餘額	\$ 17,531	\$ 19,221
稅額扣抵比率	-	3.82%

(十七) 庫藏股

- 民國 101 年度前三季庫藏股票數量變動情形如下：

單位：股

	101 年 前 三 季			
收 回 原 因	期初股數	本期增加	本期減少	期末股數
供轉讓股份予員工	<u>25,527,000</u>	<u>24,673,000</u>	<u>-</u>	<u>50,200,000</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 9 月 30 日止，本公司買回庫藏股計 50,200 仟股，買回金額計 \$ 585,349。
- 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。

(十八) 普通股每股盈餘(虧損)

1. 基本每股盈餘(虧損)

	101 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日		加權平均流通在外股數(仟股)	每股虧損(元)	
	金 額	金 額		稅 前	稅 後
基本每股虧損	稅 前	稅 後		稅 前	稅 後
本期淨損	<u>(\$145,053)</u>	<u>(\$149,915)</u>	<u>576,747</u>	<u>(\$ 0.25)</u>	<u>(\$ 0.26)</u>

	100 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日		加權平均流通在外股數(仟股)	每股盈餘(元)	
	金 額	金 額		稅 前	稅 後
基本每股盈餘	稅 前	稅 後		稅 前	稅 後
本期淨利	<u>\$503,462</u>	<u>\$500,134</u>	<u>469,614</u>	<u>\$ 1.07</u>	<u>\$ 1.06</u>

2. 擬制性每股盈餘(虧損)

	101 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日		加權平均流通在外股數(仟股)	每股虧損(元)	
	金 額	金 額		稅 前	稅 後
基本每股虧損	稅 前	稅 後		稅 前	稅 後
本期淨損	<u>(\$145,053)</u>	<u>(\$149,915)</u>	<u>576,747</u>		
100年度未分配盈餘轉增資			<u>35,058</u>		
			<u>611,805</u>	<u>(\$ 0.24)</u>	<u>(\$ 0.25)</u>

	100 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日		加權平均流通在外股數(仟股)	每股盈餘(元)	
	金 額	金 額		稅 前	稅 後
基本每股盈餘	稅 前	稅 後		稅 前	稅 後
本期淨利	<u>\$503,462</u>	<u>\$500,134</u>	<u>469,614</u>		
100年度未分配盈餘轉增資			<u>35,058</u>		
			<u>504,672</u>	<u>\$ 1.00</u>	<u>\$ 0.99</u>

五、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

<u>關係人名稱</u>	<u>與本公司之關係</u>
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之法人董事

(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 9 月 30 日尚有應收帳款計 \$240,000。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，帳列應付費用。
2. 截至民國 101 年及 100 年 9 月 30 日止，本公司董事長邱復生先生為台灣工商發展股份有限公司之金門 BOT 案履約保證金提供擔保，其擔保之額度均為 \$50,000。
3. 截至民國 101 年 9 月 30 日止，邱復生為台灣土地開發股份有限公司之銀行借款提供擔保，其擔保之融資額度為 \$8,500,000。
4. 截至民國 101 年及 100 年 9 月 30 日止，邱復生為台灣創新發展股份有限公司之銀行借款提供擔保，其擔保之融資額度分別為 \$759,000 及 \$724,000。
5. 截至民國 101 年 9 月 30 日止，邱復生為台灣工商發展股份有限公司之銀行借款提供擔保，其擔保之融資額度為 \$600,000。
6. 截至民國 101 年及 100 年 9 月 30 日止，台灣創新發展股份有限公司為台灣工商發展股份有限公司之金門 BOT 案履約保證金提供擔保，其擔保之額度均為 \$50,000。
7. 截至民國 101 年 9 月 30 日止，台灣創新發展股份有限公司為台灣工商發展股份有限公司之銀行借款提供擔保，其擔保金額為 \$600,000。

六、抵(質)押之資產

資產名稱	101年9月30日	100年9月30日	擔保用途
其他金融資產-流動			
- 活期存款	\$ 324,076	\$ 75,345	長期借款備償專戶及擔保
- 活期存款	16,917	16,974	土地補償費發放專戶
- 活期存款	159,114	-	開發案履約保證金
- 活期存款	59,032	152,204	短期借款備償專戶
- 定期存單	10,079	-	租賃保證金
- 定期存單	172,851	172,406	開發案履約保證金及長期借款擔保及承租土地履約保證金
	<u>742,069</u>	<u>416,929</u>	
其他金融資產-非流動			
- 活期存單	25,018	-	金門BOT履約保證金
- 定期存單	160	6,160	法院假扣押擔保
- 政府公債	-	25,036	法院假扣押擔保
	<u>25,178</u>	<u>31,196</u>	
應收代辦土地開發款項	7,650,936	5,696,341	長期借款及應付短期票券擔保
存貨(待售土地及房屋)	1,588,502	1,670,633	長期借款擔保
固定資產 - 出租資產	40,684	153,574	長期借款擔保
固定資產 - 自用資產	370,443	381,001	長期借款擔保
固定資產 - 土地	575,768	575,669	短期借款擔保
固定資產 - 土地	813,413	813,390	長期借款擔保
存出保證金	5,837	6,167	履約保證金及租賃保證金
	<u>\$ 11,812,830</u>	<u>\$ 9,744,900</u>	

七、重大承諾事項及或有事項

截至民國 101 年 9 月 30 日止，除附註四(四)、(六)、(十二)及(十三)外，本公司及子公司其餘重大之承諾及或有事項如下：

(一)本公司已發包之重大營造工程及已簽訂委託服務契約金額分別約為 \$4,081,008 及 \$2,729,134，已支付價款金額分別為 \$2,005,423 及 \$1,897,927。

(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) 台灣創新發展股份有限公司(以下簡稱台灣創新)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科技股份有限公司，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。台灣創新不服上開判決已提起上訴，目前正於台灣高等法院審理中。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) 依營業週期劃分為流動性之資產負債科目說明

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 9 月 30 日		
	一年內	一年以上	合計
應收代辦土地開發款	\$ 4,387,185	\$ 3,404,449	\$ 7,791,634
存貨	19,529	3,086,764	3,106,293
應付帳款	(35,412)	-	(35,412)
其他應付款項	(548,007)	(562,972)	(1,110,979)
預收款項	(871,447)	(427,858)	(1,299,305)
一年或一營業週期內到期 長期借款	(1,829,000)	(6,672,240)	(8,501,240)

	100 年 9 月 30 日		
	一年內	一年以上	合計
應收代辦土地開發款	\$ 4,532,504	\$ 1,721,757	\$ 6,254,261
存貨	19,704	3,266,055	3,245,759
應付帳款	(9,814)	-	(9,814)
其他應付款項	(637,833)	(556,278)	(1,194,111)
預收款項	(107,149)	(556,424)	(663,573)
一年或一營業週期內到期 長期借款	(1,501,000)	(4,674,650)	(6,175,650)

(二)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，以償還原聯貸案未到期餘額並充實營運資金。

截至民國 101 年 9 月 30 日止，聯貸借款及融資餘額總計為 82.84 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。

(三) 金融商品之公平價值

	101 年	9 月	30 日
	<u>公 平 價 值</u>		
	<u>帳面價值</u>	<u>公開報價 決定之金額</u>	<u>評價方法 估計之金額</u>
<u>非衍生性金融商品</u>			
<u>資產</u>			
公平價值與帳面價值相等 之金融資產	\$ 11,046,626	\$ -	\$ 11,046,626
公平價值變動列入損益之 金融資產	4,000	4,000	-
<u>負債</u>			
公平價值與帳面價值相等 之金融負債	1,745,070	-	1,745,070
長期借款(含一年或一營業週 期內到期長期負債)	8,881,240	-	8,881,240
<u>衍生性金融商品：無</u>			

	100 年	9 月	30 日
	<u>公 平 價 值</u>		
	<u>帳面價值</u>	<u>公開報價 決定之金額</u>	<u>評價方法 估計之金額</u>
<u>非衍生性金融商品</u>			
<u>資產</u>			
公平價值與帳面價值相等 之金融資產	\$ 8,963,401	\$ -	\$ 8,963,401
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	1,029	-	1,029
<u>負債</u>			
公平價值與帳面價值相等 之金融負債	2,216,418	-	2,216,418
一年或一營業週期內到期 長期負債	6,175,650	-	6,175,650
<u>衍生性金融商品：無</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。

(四) 本公司民國 101 年及 100 年前三季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 \$2,962 及 \$1,408。

(五) 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。

(六) 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夜主係政府機構，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。

十一、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

季合併財務報表得簡化免予揭露。

(二)轉投資事業相關資訊

季合併財務報表得簡化免予揭露。

(三)大陸投資資訊

季合併財務報表得簡化免予揭露。

(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

民國101年前三季

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 之比例(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	在建房地	\$ 11,905	依雙方合約內容辦理	0.06%
0	台灣土地開發股份有限公司	台灣創新發展股份有限公司	1	應付帳款	34,400	依雙方合約內容辦理	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	其他應付款	85,235	依合約約定之估驗工程 或勞務提供進度付款	0.46%
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	依雙方合約內容辦理	624.00%
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	推銷費用	56,174	依合約約定之估驗工程 或勞務提供進度付款	0.30%
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	4,357	依雙方合約內容辦理	0.02%
1	台灣綠建科技股份有限公司	台灣工商發展股份有限公司	3	應收帳款	171,045	依合約約定之估驗工程 或勞務提供進度收款	0.91%
1	台灣綠建科技股份有限公司	台灣工商發展股份有限公司	3	工程收入	344,036	依合約約定之估驗工程 或勞務提供進度收款	342.94%

民國100年前三季

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註二)	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營收或總資產 之比例(註三)
0	台灣土地開發股份有限公司	台灣創新發展股份有限公司	1	在建房地	\$ 37,143	依雙方合約內容辦理	0.24%
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	依雙方合約內容辦理	3.98%
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	21,425	依合約約定之估驗工程 或勞務提供進度付款	0.14%
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	59,512	依勞務提供進度付款	4.25%
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	13,156	依勞務提供進度付款	0.94%
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	應收代辦土地開發款項	53,649	依合約約定之估驗工程	0.35%
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	20,551	依合約約定之估驗工程	0.13%
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	22,844	依合約約定之估驗工程	0.15%
1	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	20,500	依勞務提供進度付款	0.13%

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、部門別財務資訊

(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 年前三季：

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

民國 100 年前三季：

	工業區開發	不動產租售	行銷與資訊	築空間展廳	總計
部門收入	\$ 60,905	\$ 1,315,385	\$ 21,089	\$ 1,724	\$ 1,399,103
部門成本	-	(440,473)	(37,584)	(1,032)	(479,089)
部門毛利	\$ 60,905	\$ 874,912	(\$ 16,495)	\$ 692	\$ 920,014

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：

	101年前三季	100年前三季
營運部門毛利	\$ 249,385	\$ 1,034,568
調整及沖銷	(73,503)	(114,554)
	175,882	920,014
營業費用	(305,175)	(370,858)
利息收入	2,962	1,408
未實現金融工具利得	-	132
其他	(19,028)	(47,675)
繼續營業部門稅前淨利	(\$ 145,359)	\$ 503,021

本公司並未提供營運決策者部門資產與負債之資訊，故不擬揭露。

十三、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	預定民國101年12月完成

（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	\$ 552,658	(\$ 552,658)	\$ -	(1)
投資性不動產	-	552,658	552,658	(1)
應付費用	111,739	1,858	113,597	(2)
保留盈餘	549,165	(1,858)	547,307	

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」，因此轉換日同時調增投資性不動產及調減固定資產 \$552,658。

(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調增應付費用 \$1,858，並調減保留盈餘 \$1,858。

2. 本公司民國 101 年 9 月 30 日資產負債及民國 101 年前三季損益重大差異及項目調節表，已依既定之 IFRSs 轉換計劃進度表刻正辦理中，並預計於民國 102 年度編製完成。

(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。