

# 財團法人都市更新研究發展基金會

## 一〇九年度決算及工作報告



# 財團法人都市更新研究發展基金會

## 工作報告

### 109年度

#### 一、計畫內容：

依本會捐助章程第二條：本會為配合政府推動都市更新政策，營造有利環境，促進民間投資都市土地之再發展利用，提昇生活品質，增進公共利益為宗旨，依有關法令規定辦理左列業務：

##### 一、都市更新理念與學術推廣

- (一) 參與政府有關都市更新政策法令之擬定與推行。
- (二) 從事都市更新相關之國內、外學術交流。
- (三) 獎助都市更新之學術研究。
- (四) 從事或接受委託都市更新之相關研究。
- (五) 從事與都市更新相關之刊物發行及書籍與媒體出版。

##### 二、都市更新建設之實踐

- (一) 都市更新地區現況調查及環境分析。
- (二) 規劃擬訂、或評估都市更新計畫事業財務計畫及相關計畫。
- (三) 擬定都市更新計畫招標文件及辦理招標作業。
- (四) 擬具建築用地之處分經營管理計畫。
- (五) 擬定公共設施及公共設備之建設及經營管理計畫。
- (六) 都市更新事業實施之監督、管理與諮詢相關事項。
- (七) 其他與都市更新計畫或配合政策有關之業務。

#### 1. 政府委辦案件

案件名稱	委託單位	執行期間	計畫內容	符合捐助章程業務項目
都市更新手冊修訂及行政指導研擬	內政部營建署	107.9~109.4	依據新修訂都市更新條例，修訂都市更新手冊、政府主導更新手冊及公開評選作業手冊等相關內容。	一、(四) 從事或接受委託都市更新之相關研究
營建署都市更新入口網	內政部營建署/ 喆喆公司	106.7~109.7	建立營建署都市更新入口網並負責維護資料上稿。	一、(五) 從事與都市更新相關之刊物發行及書籍與媒體出版
都更入口網維護擴充案	內政部營建署/	109.6~	營建署都市更新入口網進行功能擴充及持續維護資料上	一、(五) 從事與都市更新相關之刊物發

	中華電信		稿服務	行及書籍與媒體出版
台電中心倉庫公辦更新案	內政部營建署	102.5~109.5	調查並規劃都市更新事業草案，預備招商文件	二、(三)擬定都市更新計畫招標文件及辦理招標作業
中正區南海段公辦更新	臺北市財政局	99.3~	1.調查並規劃都市更新事業草案 2.預備招商文件 3.協助實施者評選作業 4.協助審查更新事業內容 5.協助監督更新事業執行	二、(三)擬定都市更新計畫招標文件及辦理招標作業
信義區犁和段公辦更新	臺北市財政局	99.6~109.4	1.調查並規劃都市更新事業草案 2.預備招商文件 3.協助實施者評選作業 4.協助審查更新事業內容 5.協助監督更新事業執行	二、(三)擬定都市更新計畫招標文件及辦理招標作業
萬華區福星段公辦更新協助審議	臺北市財政局	104.3~	協助財政局審查其所主辦之公辦更新案件，實施者所提計畫，參與相關諮詢並提出專業意見。	二、(七)與都市更新計畫或配合政策有關之業務
通化段都市更新評估及前置作業	臺北市財政局	107.7~	對新北財政局管有通化段土地及周遭進行都市更新整體規劃，研擬都市設計管制內容，擬定都市更新計畫並劃定更新地區。	二、(二)規劃擬訂、或評估都市更新計畫事業財務計畫及相關計畫。(三)擬定都市更新計畫招標文件及辦理招標作業。
108年臺北市都市更新相關法令制度檢討	臺北市都市更新處	108.5~109.8	依據108年都市更新條例修訂內容檢討台北市自治法規，研擬修正法規草案	一、(一)參與政府有關都市更新政策法令之擬定與推行
108年台北市更新處事業科協檢	臺北市都市更新處	108.1~109.4	研修改善都市更新審查流程相關機制，並提供人力派遣，協助更新處檢核更新事業審議案件內容。	二、(七)與都市更新計畫或配合政策有關之業務
108年台北市更新處企劃科協檢	臺北市都市更新處	108.1~109.2	研修改善自行劃定單元申請相關機制，提供人力派遣，協助更新處檢核更新單元劃定申請案件內容	二、(七)與都市更新計畫或配合政策有關之業務
109年台北市更新處事業科協檢	臺北市都市更新處	109.3~	研修改善都市更新審查流程相關機制，並提供人力派遣，協助更新處檢核更新事業審議案件內容。	二、(七)與都市更新計畫或配合政策有關之業務
109年台北市更新處企劃科協檢	臺北市都市更新處	109.1~	研修改善自行劃定單元申請相關機制，提供人力派遣，協助更新處檢核更新單元劃定申請案件內容	二、(七)與都市更新計畫或配合政策有關之業務

台北市敦化段更新協助審查	財政部 台北市國稅局	106.9~	協助國稅局審查民辦更新案件實施者所提都市更新事業計畫及權利變換計畫，並協初提出相關修正意見。	二、(七)與都市更新計畫或配合政策有關之業務
新店行政生活園區公辦更新招商	新北市城鄉局 /中興顧問	103.9~	1.調查並規劃都市更新事業草案 2.預備招商文件 3.協助實施者評選作業 4.協助審查事業計畫 5.協助監督事業執行	二、(三)擬定都市更新計畫招標文件及辦理招標作業
新北市都市更新案件診斷分析及法令機制檢討案	新北市 城鄉發展局	107.11~	1.依據108年都市更新條例修訂內容檢討新北市自治法規，研擬修正法規草案 2.彙整新北市更新個案資料並分析	一、(一)參與政府有關都市更新政策法令之擬定與推行
板橋府中段公辦招商案	新北市政府 財政局	108.11~	1.調查並規劃都市更新事業草案 2.預備招商文件 3.協助實施者評選作業 4.協助審查更新事業內容 5.協助監督更新事業執行	二、(三)擬定都市更新計畫招標文件及辦理招標作業
新北公辦更新評估與諮詢案	新北市政府 財政局	108.11~	依財政局指定案件進行調查評估公辦都市更新事業可行性，並辦理學者專家講習。	二、(一)都市更新地區現況調查及環境分析。 (二)規劃擬訂、或評估都市更新計畫事業財務計畫及相關計畫。
新北市都市更新審查協檢機制案	新北市政府 城鄉發展局	109.11~	1.協助建立新北市更新處協檢機制。 2.提供人力派遣，協助更新處檢核更新事業審議案件內容及辦理公聽會及聽證相關事宜	二、(七)與都市更新計畫或配合政策有關之業務
108年桃園市都市更新總顧問	桃園市政府 住宅發展處	108.4~ 109.8	1.依據108年都市更新條例修訂內容檢討桃園市自治法規，研擬修正法規草案 2.針對民間申請案件提供審查意見 3.宣導教育訓練	一、(一)參與政府有關都市更新政策法令之擬定與推行
桃園火車站周邊更新地區案	桃園市政府 /開新工程	106.1~ 109.1	1.調查並規劃都市更新事業草案 2.預備招商文件 3.協助實施者評選作業	二、(一)都市更新地區現況調查及環境分析。(二)規劃擬訂、或評估都市更新計畫事業財務計畫及相關計畫

桃園市正光路警察宿舍公辦都市更新	桃園市政府住宅發展處	109.9~	政府公辦都市更新事業計畫及權利變換計畫擬定規劃及送審	二、(二) 規劃擬訂、或評估都市更新計畫事業財務計畫及相關計畫
台中市縱貫之心更新計畫案	台中市政府/都市里人	106.8~	配合都市更新計畫之都市計畫變更申請審議	二、(一) 都市更新地區現況調查及環境分析。
高雄市都市更新相關法令與機制檢討修訂	高雄市政府都市發展局	108.9~	依據 108 年都市更新條例修訂內容檢討高雄市自治法規，研擬修正法規草案	一、(一) 參與政府有關都市更新政策法令之擬定與推行

## 2. 民間委辦更新案件

符合捐助章程業務項目二、都市更新建設之實踐

(一) 都市更新地區現況調查及環境分析。

(二) 規劃擬訂、或評估都市更新計畫事業財務計畫及相關計畫。

民間(都市更新實施者及建物及土地所有權人)委託案件依其特性辦理事項包括下列:

- 備標申請公辦更新事業
- 都市更新事業可行性評估
- 更新單元劃定申請核定
- 都市更新事業概要擬定及申請審議
- 都市更新事業計畫擬定(或變更)及申請審議
- 都市更新事業權利變換計畫擬定(或變更)及申請審議
- 都市計畫容積移轉申請核准作業
- 都市計畫變更擬定(或變更)申請審議
- 權利變換補償金發放作業
- 權利變換通知拆遷作業
- 權利變換差額價金找補作業
- 權利變換囑託登記作業
- 都市更新申請稅捐減免作業
- 都市更新事業成果備查作業

本基金 109 年度受委託規劃執行中之都市更新案件總計 69 件

## 3. 推廣及交流

計畫名稱	計畫內容	符合捐助章程業務項目
都市更新簡訊	以電子報方式發行。每季一期，免費贈閱。簡訊內容包括：	一、都市更新理念與學術推廣(五)從事與都市

	主題報導、政策評論、政策法令、工作報導、他山之石等。109 年度已出刊至 88 期。	更新相關之刊物發行及書籍與媒體出版。
網站	建立 <a href="http://www.ur.org.tw">www.ur.org.tw</a> 官方網站，內容包括:基金會資訊、計劃案、訊息論壇、法規、活動、都更教室、出版等。109 年度持續更新內容。	一、都市更新理念與學術推廣(五)從事與都市更新相關之刊物發行及書籍與媒體出版
國外考察	受新冠肺炎疫情影響，109 年度無考察行程安排	一、(二) 從事都市更新相關之國內、外學術交流。

## 二、 實施效益：

### 1. 政府委辦案件

案件名稱	執行情形與效益
都市更新手冊修訂及行政指導研擬	結案。 使各級主管機關及實施者推動都市更新可符合 108 年修訂都市更新條例後之明確之流程步驟及參考表單範本。
營建署都市更新入口網	結案。 協助營建署建立都市更新入口網站，使政府之政策、法規、計畫及相關資訊均可公開揭露，方便民眾查詢。
都更入口網維護擴充案	執行中，完成公辦都更資訊、電子地圖運用等功能擴充。 持續提供民眾最新都市更新相關資訊查詢服務。
台電中心倉庫公辦更新案	因政策因素停止執行結案。本案改由台北市政府主辦都市更新。
中正區南海段公辦更新	執行中，實施者所提計畫審查中。 已成功協助台北市財政局甄選實施者，並協助審查案件，待後續審查通過並公告實施。
信義區犁和段公辦更新	結案。 本案已經公告實施。成功協助台北市財政局甄選實施者，並協助審查案件。
萬華區福星段公辦更新協助審議	執行中，實施者所提之事業計畫已審議通過。 協助財政局審查其所甄選之實施者所提歷次版本

	之計畫，並提出意見，確保其管有土地參與都市更新之權益。
通化段都市更新評估及前置作業	執行中，都市更新規劃評估報告通過。 協助新北財政局管有土地及周遭進行都市更新整體規劃並劃定更新地區。
108年臺北市都市更新相關法令制度檢討	結案。 因應都市更新條例大幅修正，協助台北市政府完成28項都市更新相關自治法規修訂。
108年台北市更新處事業科協檢	結案。 完成相關計畫專寫範本修訂。並加快都市更新審查案件之審查作業，縮短審查時間。
108年台北市更新處企劃科協檢	結案。 完成相關申請文書修訂。並加快都市更新審查案件之審查作業，縮短審查時間。
109年台北市更新處事業科協檢	執行中(110.3 結案)。 協助彙整都市更新常見問題問答集。並加快都市更新審查案件之審查作業，縮短審查時間。
109年台北市更新處企劃科協檢	執行中(110.2 結案)。 完成相關申請文書修訂。並加快都市更新審查案件之審查作業，縮短審查時間。
台北市敦化段更新協助審查	執行中，工作計畫書審查通過。 協助國稅局審查民辦更新案件實施者所提計畫，確保其管有土地參與都市更新之權益。
新店行政生活園區公辦更新招商	執行中，已進入監督事業執行階段。 本案為全國第一個結合政府行政辦公、商業、國民運動中心、警察局及集合住宅的複合式公辦更新，已於109年7月6日順利取得使照，並於11月18日舉辦落成典禮。本案可說是更新條例實施以來最具公益性之公辦都市更新。 本案係由本會與中興工程顧問股份有限公司合作，由本會負責招商及協助市府審查，中興負責監督工程品質。
新北市都市更新案件診斷分析及法令機制檢討案	執行中，新北市更新個案資料彙整並分析完成。 新北市更新個案資料彙整並分析完成，並協助新修訂新北市都市更新21項相關自治法規。
板橋府中段公辦招商案	執行中，完成工作計畫書。 協助新北市甄選實施者相關作業，並持續協助審視實施者後續規劃作業。
新北公辦更新評估與諮詢	執行中，持續協助檢視新北市有關公辦更新案計

案	畫書圖並提供書面建議、參與諮詢會議。 預期強化新北市公辦更新評估之經驗技術累積。
新北市都市更新審查協檢 機制案	執行中，完成工作執行計畫書。 預期提升市府行政審查效率，縮短都市更新審議 時程，促進民間投資推動都市更新。
108年桃園市都市更新總 顧問	結案。 完成協助桃園市政府新修訂9項都市更新相關自 治法規並協助加速市府審議時程，另辦法令講 習讓民眾增加都市更新相關知識。
桃園火車站周邊更新地區 案	結案。 完成協助桃園市政府新修訂9項都市更新相關自 治法規並協助加速市府審議時程，另辦法令講 習讓民眾增加都市更新相關知識。
桃園市正光路警察宿舍公 辦都市更新	執行中，完成工作計畫書。 協助桃園市政府進行正光路警察宿舍都市更新規 劃相關事宜。
台中市縱貫之心更新計畫 案	執行中，都市計畫審議通過。 協助台中市縱貫之心都市更新整體規劃。
高雄市都市更新相關法令 與機制檢討修訂	執行中。 協助高雄市政府新修訂9項自治法規。

## 2. 民間委辦案件

案件名稱	件數	實施效益
聯合報逸仙二小案 文山區忠順街案 中山區奧斯卡南京 中山北福志路口更新案 中和景安站 781 地號公辦更新 中和景安站 140 地號公辦更新 高雄和平社區住宅更新	7	事業成果備查
大同區寧夏路雙連段(事) 北投區榮華一路更新案(事) 大安區濟南建國(事) 松山區北寧路案(事) 內湖區明園大廈案(事)	5	事業/權利變換核定
新竹市復中段公辦案(事權)	6	事業/權利變換

大安區忠孝懷生公辦案(事權) 中山區建國北路二段案(事權) 信義區兒福B1-1公辦案(事權) 台南市安平國宅海砂屋案(事權) 松山區慶城福華大樓案(事權) 內湖江南街海砂屋重建案(權) 大同區寧夏路雙連段(權) 文山區木柵路公辦更新案(權) 南港區市民中南街案(權)		送件
松山區慶城福華大樓案	1	概要核准
大安區仁愛大廈	1	單元劃定核准

### 3. 推廣及交流

計畫名稱	成果及效益
都市更新簡訊	持續提供最新的都市更新政策、法令、實際執行經驗與國外案例給予大眾參考，宣導都市更新理念、知識與技術。
網站	持續提供最新的都市更新政策、法令、實際執行經驗與國外案例給予大眾參考，宣導都市更新理念、知識與技術。
國外考察	受新冠肺炎疫情影響，109年度無考察行程安排

## 三、109年度財務報表

本會財務報表，業經簽證會計師查核竣事，檢附於後。

# 財團法人都市更新研究發展基金會

## 一〇九年度會計師簽證財務報表



財團法人都市更新研究發展基金會  
會計師查核報告書

財團法人都市更新研究發展基金會公鑒：

查核意見

財團法人都市更新研究發展基金會民國109年12月31日及108年12月31日之資產負債表，暨民國109年1月1日至12月31日及民國108年1月1日至12月31日之收支營運表、法人權益變動表、現金流量表，以及財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開財務報表在所有重大方面，係依照內政部頒布財務處理辦法中與財務報表編製有關之規定暨財團法人中華民國會計研究發展基金會所公布之企業會計準則公報及其解釋編製，足以允當表達財團法人都市更新研究發展基金會民國109年12月31日及108年12月31日之財務狀況，暨民國109年1月1日至12月31日及民國108年1月1日至12月31日之財務績效與現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照中華民國一般公認審計準則及「會計師查核簽證財務報表規則」執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與財團法人都市更新研究發展基金會保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

管理階層與治理單位對財務報表之責任

管理階層之責任係依照內政部頒布財務處理辦法中與財務報表編製有關之規定暨企業會計準則公報及其解釋編製允當表達之財務報表，且維持與財務報表編製有關之必要內部控制，以確保財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製財務報表時，管理階層之責任亦包括評估財團法人都市更新研究發展基金會繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算財團法人都市更新研究發展基金會或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

財團法人都市更新研究發展基金會之治理單位(含監察人)負有監督財務報表報導流程之責任。

會計師查核財務報表之責任

本會計師查核財務報表之目的，係對財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

台北市信義區忠孝東路5段256號3樓

3F, NO. 256, SEC. 5, CHUNG HSIAO E. RD., TAIPEI, TAIWAN, R.O.C.

TEL: (02) 2345-4777 FAX: (02) 2345-4533

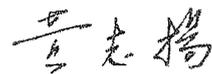
本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對財團法人都市更新研究發展基金會內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使財團法人都市更新研究發展基金會繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒財務報表使用者注意財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致財團法人都市更新研究發展基金會不再具有繼續經營之能力。
5. 評估財務報表(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於財團法人都市更新研究發展基金會內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對財務報表表示意見。本會計師負責財團法人都市更新研究發展基金會查核案件之指導、監督及執行，並負責形成查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

信誼聯合會計師事務所

會計師：黃志揚



中華民國一〇〇年五月十日

## 財團法人都市更新研究發展基金會

## 資產負債表

民國109年12月31日及108年12月31日

單位：新台幣元

資 產	109年12月31日		108年12月31日	
	金 額	%	金 額	%
<b>流動資產</b>				
現金及約當現金(附註五(一))	\$ 32,347,458	13	\$ 18,698,961	7
透過損益按公允價值衡量之金融資產(附註五(二))	2,353,636	1	2,439,733	1
備供出售金融資產(附註五(三))	3,243,180	1	2,182,510	1
應收票據及帳款(附註五(四))	5,042,424	2	6,243,150	2
存貨(附註五(五))	190,020,967	77	224,772,122	83
預付款項(附註五(六))	191,599	-	248,385	-
其他流動資產(附註五(七))	2,720	-	-	-
流動資產合計	233,201,984	94	254,584,861	94
<b>非流動資產</b>				
不動產、廠房及設備(附註五(八))	2,745,040	1	2,799,527	1
基金定存(附註五(九))	10,000,000	4	10,000,000	4
存出保證金	1,756,106	1	1,746,106	1
未攤銷費用(附註五(十))	1,333,090	-	1,548,623	-
非流動資產合計	15,834,236	6	16,094,256	6
資產總計	\$ 249,036,220	100	\$ 270,679,117	100
<b>負債及權益</b>				
<b>流動負債</b>				
應付票據及帳款(附註五(十一))	\$ 112,500	-	\$ 195,000	-
應付費用	1,411,995	1	1,466,572	1
本期所得稅負債(附註五(十八))	59,782	-	-	-
預收貨款(附註五(十二))	231,242,467	93	271,610,730	100
其他流動負債(附註五(十三))	577,576	-	453,321	-
流動負債合計	233,404,320	94	273,725,623	101
負債合計	233,404,320	94	273,725,623	101
<b>淨值</b>				
基金(附註五(十四))	10,000,000	4	10,000,000	4
累積餘絀	5,355,567	2	( 13,142,527 )	( 5 )
其他綜合餘絀	276,333	-	96,021	-
淨值合計	15,631,900	6	( 3,046,506 )	( 1 )
負債及淨值總計	\$ 249,036,220	100	\$ 270,679,117	100

後附財務報表附註係本報表之一部份，請併同參閱。

董事長：

執行長：

主辦會計：

## 財團法人都市更新研究發展基金會

## 收支營運表

民國109年及108年1月1日至12月31日

單位：新台幣元

	109 年 度		108 年 度	
	金 額	%	金 額	%
收入總額				
勞務收入	\$ 119,008,523	100	\$ 51,746,464	96
利息收入	298,913	-	290,866	1
其他業務收入(附註五(十五))	357,518	-	1,680,670	3
	<u>119,664,954</u>	<u>100</u>	<u>53,718,000</u>	<u>100</u>
支出總額				
勞務成本	( 88,777,025 )	( 74 )	( 42,687,963 )	( 80 )
管理費用(附註五(十六))	( 12,074,031 )	( 10 )	( 10,285,635 )	( 19 )
其他業務支出(附註五(十七))	( 256,022 )	( - )	( 60,267 )	( - )
	<u>( 101,107,078 )</u>	<u>( 84 )</u>	<u>( 53,033,865 )</u>	<u>( 99 )</u>
本期稅前賸餘(短絀)數	18,557,876	16	684,135	1
所得稅利益(費用)(附註五(十八))	( 59,782 )	( - )	( - )	( - )
本期賸餘(短絀)數	<u>18,498,094</u>	<u>16</u>	<u>684,135</u>	<u>1</u>
其他綜合餘絀(附註五(十九))	180,312	-	242,601	1
本期綜合餘絀總額(稅後淨額)	<u>\$ 18,678,406</u>	<u>16</u>	<u>\$ 926,736</u>	<u>2</u>

後附財務報表附註係本報表之一部份，請併同參閱。

董事長：

執行長：

主辦會計：

財團法人都市更新研究發展基金會

淨值變動表

民國109年及108年1月1日至12月31日

單位：新台幣元

	基金	累積餘絀	其他綜合餘絀		淨值總額
			備供出售金融 資產未實現損益		
一〇八年度					
108年1月1日餘額	\$ 10,000,000	( \$ 13,826,662 )	( \$ 146,580 )	( \$ 3,973,242 )	
108年度餘絀數	-	684,135	-	684,135	
108年度其他綜合餘絀總額	-	-	242,601	242,601	
108年12月31日餘額	\$ 10,000,000	( \$ 13,142,527 )	\$ 96,021	( \$ 3,046,506 )	
一〇九年度					
109年1月1日餘額	\$ 10,000,000	( \$ 13,142,527 )	\$ 96,021	( \$ 3,046,506 )	
109年度餘絀數	-	18,498,094	-	18,498,094	
109年度其他綜合餘絀總額	-	-	180,312	180,312	
109年12月31日餘額	\$ 10,000,000	\$ 5,355,567	\$ 276,333	\$ 15,631,900	

後附財務報表附註係本報表之一部份，請併同參閱。

董事長：

執行長：

主辦會計：

## 財團法人都市更新研究發展基金會

## 現金流量表

民國109年及108年1月1日至12月31日

單位：新台幣元

	109 年度	108 年度
營業活動之現金流量		
本期稅前賸餘(短絀)數	\$ 18,557,876	\$ 684,135
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊	54,487	191,526
各項攤提	338,983	362,236
其他業務收入-證券交易所得	( 243,318 )	( 184,561 )
其他業務支出-證券交易損失	256,022	60,267
利息收入	( 298,913 )	( 290,866 )
利息費用	-	-
與營業活動相關之流動資產/負債變動數		
應收票據及帳款	1,200,726	( 3,498,150 )
存貨	34,751,155	( 19,132,441 )
預付款項	56,786	( 37,906 )
其他流動資產(不含應收利息)	-	4,000,000
應付票據及帳款	( 82,500 )	( 590,000 )
應付費用(不含應付利息)	( 54,577 )	( 443,330 )
預收貨款	( 40,368,263 )	30,001,855
其他流動負債	124,255	99,355
營運產生之現金流入	14,292,719	11,222,120
支付之所得稅	( - )	( - )
營業活動之淨現金流入	14,292,719	11,222,120
投資活動之現金流量		
收取之利息	296,193	290,866
購買透過損益按公允價值衡量之金融資產	( 100,000 )	( 1,900,000 )
購買備供出售金融資產	( 4,679,915 )	( 2,732,874 )
本期備供出售金融資產分配資本公積股利	850	-
出售備供出售金融資產價款	3,972,100	2,688,795

存出保證金(增加)	( 10,000 )	( 895,000 )
未攤銷費用(增加)	( 123,450 )	-
投資活動之淨現金流(出)	( 644,222 )	( 2,548,213 )
籌資活動之現金流量		
支付之利息	( - )	( - )
籌資活動之淨現金流入	-	-
本期現金及約當現金淨增加數	13,648,497	8,673,907
期初現金及約當現金餘額	18,698,961	10,025,054
期末現金及約當現金餘額	\$ 32,347,458	\$ 18,698,961

後附財務報表附註係本報表之一部份，請併同參閱。

董事長：

執行長：

主辦會計：

財團法人都市更新研究發展基金會

財務報表附註

民國109及108年度

(金額除另有註明者外，均以新台幣元為單位)

一、組織沿革

財團法人都市更新研究發展基金會係依照民法財團法人及其他有關法令之規定，由太子建設開發股份有限公司等八家公司所捐助財產，於民國87年1月23日經內政部核准設立，並於同年3月3日經台灣台北地方法院核准登記之財團法人。截至民國109年12月31日，其於台灣台北地方法院登記之財產總額為10,000,000元。

本基金會註冊地及業務主要營運地點為台北市。

本基金會成立之目的，係配合政府推動都市更新政策，營造有利環境，促進民間投資都市土地之再發展利用，提昇生活品質，增進公共利益為宗旨。

二、通過財務報表之日期及程序

本財務報表於110年5月10日由董事會同意通過。

三、重大會計政策之彙總聲明

本基金會之重要會計政策彙總說明如下：

(一) 遵循聲明

本財務報表係依據內政部頒布財務處理辦法中與財務報表編製有關之規定，暨財團法人中華民國會計研究發展基金會所公布之企業會計準則公報及其解釋編製。

(二) 衡量基礎

資產負債之原始衡量，以歷史成本衡量為原則。其後續衡量通常亦採用歷史成本為衡量基礎，惟亦常結合其他衡量基礎，如成本與淨變現價值孰低、變現(清償)價值與公允價值等。

(三) 外幣

新台幣為本基金會之功能性貨幣及財務報表之表達貨幣。

對於功能性貨幣以外之貨幣(外幣)交易，原始認列係按交易日匯率換算，於每一報導期間結束日，外幣貨幣性項目以該日收盤匯率重新換算，產生之兌換差額列為當期損益；按公允價值衡量之外幣非貨幣性項目，按決定公允價值當日之匯率重新換算，其屬公允價值變動列為當期損益者，產生之兌換差額列為當期損益，若為公允價值變動列為其他綜合損益者，產生之兌換差額則列為其他綜合損益；以歷史成本衡量之外幣非貨幣項目不予重新換算。

(四) 資產與負債區分流動與非流動之標準

1. 資產符合下列情況之一者，分類為流動資產：

- (1)預期於正常營業週期中實現之資產，或意圖將其出售或消耗。
  - (2)主要為交易目的而持有之資產。
  - (3)預期於報導期間結束日後十二個月實現之資產。
  - (4)現金或約當現金，但不包括於報導期間結束日後逾十二個月用以交換，清償負債或受有其他限制者。
- 不符合上述情況之資產為非流動資產。

2. 負債符合下列情況之一者，分類為流動負債：

- (1)預期於正常營業週期中清償之負債。
  - (2)主要為交易目的而持有之負債。
  - (3)於報導期間結束日後十二個月內到期清償之負債。
  - (4)不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月之負債。
- 不符合上述情況之負債為非流動負債。

#### (五)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款；約當現金係供用於滿足短期現金承諾之可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之定期存款或投資。

#### (六)金融工具

本基金會對所有慣例交易金融工具之認列及除列，係採交易日會計處理。

以公允價值衡量之金融工具，若該金融工具有活絡市場公開報價時，則以市場價格為公允價值；若無市場價格可供參考時，則採評價方法估計，其所使用之估計及假設與市場參與者與金融工具訂價時用以作為估計及假設之資訊一致，相關折現率與實質上條件與特性相同之金融工具之報酬率相等。

##### 1. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

持有供交易之金融工具投資，係分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產，本基金會並未將金融工具指定為透過損益按公允價值衡量。原始認列時，係以公允價值衡量，交易成本列為當期費用；後續評價時，以公允價值衡量，且公允價值變動認列為當期損益。

##### 2. 備供出售金融資產

原始認列時，係以公允價值衡量，並加計取得之交易成本；後續評價以公允價值衡量，且公允價值變動列為其他綜合損益，並累積於其他權益之備供出售金融資產未實現損益項目。除列時，先前認列為其他綜合損益之累計利益或損失，自權益重分類至損益，作為重分類調整。

若有減損之客觀證據，則認列減損損失。後續期間減損金額減少時，權益工具之減損損失不予迴轉。

##### 3. 持有至到期日金融資產

原始認列時，係以公允價值衡量，並加計取得之交易成本；後續評價以有效利息法計算之攤銷後成本衡量。

若有減損之客觀證據，則認列減損損失。後續期間減損金額減少，若係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利益，但該迴轉不得使帳面金額大於未認列減損情況下之攤銷後成本。

#### 4. 以成本衡量之金融資產

係持有未具有重大影響力及公允價值無法可靠衡量之無活絡市場公開報價之權益工具投資，或與此種無活絡市場公開報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具投資。原始認列時，係以公允價值衡量，並加計取得之交易成本，後續評價仍以原始認列之成本衡量。處分時，其成本係按加權平均法計算。若有減損之客觀證據，則認列減損損失，減損損失不得迴轉。

#### (七) 應收款項及備抵呆帳

應收款項原始認列係按設算利率計算其現值，後續並以有效利息法按攤銷後成本衡量。但一年期以內之應收款項，其現值與到期值差異不大且其交易量頻繁者，則不以現值衡量。

應收款項之減損評估，係先對個別重大之應收款項客戶進行個別評估，當存在客觀證據顯示，重大之應收款項客戶發生減損者，即個別評估其減損金額；其餘未存在客觀證據顯示發生減損之重大應收款項客戶，以及非個別重大之應收款項客戶，則按具類似信用風險特徵者進行群組分類，分別評估各該群組應收款項之減損。

#### (八) 存貨

承接規劃案件係以投入成本為入帳基礎，計入存貨(未完案件已投入成本項下)，待案件完成年度始轉列。

#### (九) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係按成本減累計折舊及累計減損衡量。成本係指為取得資產而於購買或建置時所支付之現金、約當現金或其他對價之公允價值及拆卸、移除之估計成本。當不動產、廠房及設備之重大組成部分的耐用年限不同時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目處理。

折舊係採直線法，並依下列耐用年數計提：辦公設備，3至5年，什項設備，3至6年。融資租賃所持有之資產採與自有資產相同之基礎，於其耐用年限內提列折舊，若相關租賃期限較短者，則於租賃期間內提列折舊。

估計耐用年限、殘值及折舊方法於預期資產之未來經濟效益有重大變動時進行檢視，任何估計變動之影響依會計估計處理。

不動產、廠房及設備之一部分進行重大重置時，若該重置部分之未來經濟效益很有可能流入本基金會，則該重置成本認列為該項目之帳面金額，被重置部分之帳面金額則予以除列。

處分或報廢不動產、廠房及設備所產生之利益或損失，係以處分價款與帳面金額之差額決定，並列為當期損益。

#### (十) 租賃

當租賃條款係移轉附屬所有權之幾乎所有風險與報酬於承租人，則將其分類為融資租賃；其他租賃則分

類為營業租賃。

1. 本基金會為出租人時：

融資租賃下，應向承租人收取之款項，係按本基金會之租賃投資淨額認列為應收租賃款。融資租賃收益之認列，係以能反映本基金會之融資租賃投資淨額在各租賃期間有固定之報酬率。

營業租賃下，租賃收入係按直線基礎於租賃期間內認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，係加計至租賃資產帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

2. 本基金會為承租人

融資租賃下，係以租賃開始日所決定之公允價值或最低租賃給付現值兩者孰低者，認列為租賃資產，並同時認列應付租賃款。

租賃給付係分配予財務成本及降低應付租賃款，以使每個期間按應付租賃款餘額計算之期間利率固定。

營業租賃下，租賃給付係按直線基礎於租賃期間認列為費用。

(十一) 未攤銷費用

未攤銷費用係按成本減除累計攤銷及累計減損衡量。攤銷金額係依直線法按下列耐用年數計提：系統軟體費，3年；辦公室裝修費，5至10年。估計耐用年限及攤銷方法於預期資產之未來經濟效益有重大變動時進行檢視，任何估計變動之影響依會計估計修正處理。

(十二) 負債準備

本基金會因過去事件負有現時義務(法定或推定義務)，且很有可能須清償該義務，並對該義務金額能可靠估計時，認列負債準備。

負債準備之衡量係考量清償義務之風險及不確定性，而為報導期間結束日清償義務所必須支出之最佳估計。若負債準備係以清償該現時義務之估計現金流量衡量，其帳面金額係為該等現金流量之現值。

(十三) 收入認列

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。

1. 銷售商品收入

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：(1)已將商品所有權之重大風險及報酬移轉於買方；(2)本基金會對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦未維持有效控制；(3)收入金額能可靠衡量；(4)與交易有關之經濟效益很有可能流入本基金會；及(5)與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。銷貨收入之對價為一年期以內之應收款時，其公允價值與到期值差異不大且交易量頻繁，則不按設算利率計算公允價值。

2. 勞務收入、股利收入及利息收入

當提供勞務之交易結果可合理估計時，勞務收入採完工比例法認列；提供勞務之交易結果無法合理估

計時，僅在已發生成本之合理範圍內認列收入。權益證券投資之股利係於除息日認列為股利收入。金融資產之利息收入採有效利息法認列。

#### (十四)所得稅

依據行政院民國102年2月26日修正之「教育、文化、公益、慈善機關或團體免納所得稅適用標準」第二條第一項第八款規定，教育、文化、公益、慈善機關或團體用於與其創設目的有關活動之支出(包括銷售與非銷售貨物或勞務之支出)，不低於創設目的有關收入(包括銷售與非銷售貨物或勞務之收入)加計其創設目的以外之所得額及附屬作業組織之所得額60%者，其本身所得及附屬作業組織之所得，免納所得稅。

#### 四、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本基金會之財務報表與財務結果受會計政策、會計假設及估計之影響，會計假設及估計係基於過去經驗與其他攸關之因素，並由管理階層做出適當之專業判斷。

#### 五、重要會計項目之說明

##### (一)現金及約當現金

	109年12月31日	108年12月31日
庫存現金	\$ 6,912	\$ 73,528
銀行存款	32,340,546	18,625,433
	<u>\$ 32,347,458</u>	<u>\$ 18,698,961</u>

##### (二)透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動

	109年12月31日	108年12月31日
信託基金-國內	\$ 2,000,000	\$ 1,900,000
信託基金-國外	600,000	600,000
加：期末評價調整	( 246,364 )	( 60,267 )
	<u>\$ 2,353,636</u>	<u>\$ 2,439,733</u>

1. 109年度及108年度透過損益按公允價值衡量之金融資產所產生之評價損益分別為損失186,097元及損失5,236元。

2. 截至109年12月31日止，本公司未有將透過損益按公允價值衡量之金融資產提供質押之情形。

(三)備供出售金融資產-流動

	109年12月31日	108年12月31日
信託基金-國內	\$ 2,966,847	\$ 2,086,489
加：期末評價調整	276,333	96,021
	<u>\$ 3,243,180</u>	<u>\$ 2,182,510</u>

1. 109年度及108年度備供出售金融資產所產生之評價損益分別為利益180,312元及利益242,601元。

2. 截至109年12月31日止，本公司未有將備供出售金融資產提供質押之情形。

(四)應收票據及帳款

	109年12月31日	108年12月31日
應收票據	\$ -	\$ -
應收帳款	5,042,424	6,243,150
	<u>\$ 5,042,424</u>	<u>\$ 6,243,150</u>

(五)存貨

	109年12月31日	108年12月31日
未完案件已投入成本	\$ 181,733,383	\$ 215,939,421
依完工比例法計算之已實現毛利	8,287,584	8,832,701
	<u>\$ 190,020,967</u>	<u>\$ 224,772,122</u>

(六)預付款項

	109年12月31日	108年12月31日
預付費用	\$ 175,333	\$ 239,574
進項稅額	16,266	8,811
	<u>\$ 191,599</u>	<u>\$ 248,385</u>

(七)其他流動資產

	109年12月31日	108年12月31日
應收海外基金配息	\$ 2,720	\$ -

## (八)不動產、廠房及設備

	108年12月31日	增添(折舊)	處分(報廢)	109年12月31日
成 本				
辦公設備	\$ 7,561,431	\$ -	( \$ - )	\$ 7,561,431
什項設備	6,810,404	-	( - )	6,810,404
	<u>14,371,835</u>	<u>-</u>	<u>( - )</u>	<u>14,371,835</u>
累計折舊				
辦公設備	( 5,932,459 )	( 32,718 )	-	( 5,965,177 )
什項設備	( 5,639,849 )	( 21,769 )	-	( 5,661,618 )
	<u>( 11,572,308 )</u>	<u>( 54,487 )</u>	<u>-</u>	<u>( 11,626,795 )</u>
帳面金額	<u>\$ 2,799,527</u>	<u>( \$ 54,487 )</u>	<u>( \$ - )</u>	<u>\$ 2,745,040</u>

## (九)基金定存

本基金會登記財產總額10,000,000元係以定期存單方式存入銀行。

## (十)未攤銷費用

	109年12月31日	108年12月31日
電腦軟體	\$ 89,158	\$ -
辦公室裝修費	1,243,932	1,548,623
	<u>\$ 1,333,090</u>	<u>\$ 1,548,623</u>

未攤銷費用之變動如下：

	電腦軟體	辦公室裝修費	合計
109年1月1日餘額	\$ -	\$ 1,548,623	\$ 1,548,623
增添	123,450	-	123,450
攤銷	( 34,292 )	( 304,691 )	( 338,983 )
109年12月31日餘額	<u>\$ 89,158</u>	<u>\$ 1,243,932</u>	<u>\$ 1,333,090</u>
108年1月1日餘額	\$ 7,545	\$ 1,903,314	\$ 1,910,859
增添	-	-	-
攤銷	( 7,545 )	( 354,691 )	( 362,236 )
108年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,548,623</u>	<u>\$ 1,548,623</u>

(十一)應付票據及帳款

	109年12月31日	108年12月31日
應付票據	\$ 112,500	\$ -
應付帳款	-	195,000
	<u>\$ 112,500</u>	<u>\$ 195,000</u>

(十二)預收貨款

	109年12月31日	108年12月31日
預收案件規劃款	<u>\$ 231,242,467</u>	<u>\$ 271,610,730</u>

(十三)其他流動負債

	109年12月31日	108年12月31日
應付營業稅	<u>\$ 577,576</u>	<u>\$ 453,321</u>

(十四)基金

	109年12月31日	108年12月31日
創立基金	<u>\$ 10,000,000</u>	<u>\$ 10,000,000</u>

(十五)其他業務收入

	109年度	108年度
股利收入	\$ 70,546	\$ 79,762
租賃收入	-	1,371,429
證券交易所得	243,318	184,561
基金財產交易所得	43,654	44,918
其他收入	-	-
	<u>\$ 357,518</u>	<u>\$ 1,680,670</u>

(十六)管理費用

	109年度	108年度
薪資支出	\$ 896,898	\$ 883,273
租金支出	5,552,901	4,191,938
文具用品	479,544	60,701
旅費	208,222	239,013
運費	15,867	7,846

郵電費	164,199	190,559
修繕費	189,151	1,440,158
廣告費	80,952	56,753
水電費	1,035,686	1,133,849
保險費	162,495	94,107
交際費	1,273,139	148,538
稅捐	-	-
折舊	54,487	191,526
各項攤提	338,983	362,236
伙食費	28,800	28,800
職工福利	152,146	173,684
訓練費	12,000	19,143
其他費用	1,428,561	1,063,511
	<u>\$ 12,074,031</u>	<u>\$ 10,285,635</u>

(十七)其他業務支出

	109年度	108年度
證券交易損失	<u>\$ 256,022</u>	<u>\$ 60,267</u>

(十八)所得稅

1. 認列於損益之所得稅

	109年度	108年度
當期所得稅費用	<u>\$ 59,782</u>	<u>\$ -</u>

2. 所得稅費用與會計利潤關係之說明

	109年度	108年度
銷售貨物或勞務之收入	\$ 119,366,041	\$ 53,427,134
銷售貨物或勞務之成本及費用	( 101,107,078 )	( 53,033,865 )
稅前勝餘(短絀)數	18,258,963	393,269
決定課稅所得額不得減除費用及損失之影響數	1,049,039	137,933
停徵之證券交易所得	( 343,601 )	( 145,432 )
課稅所得額	18,964,401	385,770
減：前十年度虧損扣除額	( 18,964,401 )	( 385,770 )
銷售貨物或勞務之收入課稅所得額	-	-

銷售貨物或勞務以外之收入	298,913	-
課稅所得額	<u>\$ 298,913</u>	<u>\$ -</u>
按適用稅率計算之稅額	<u>\$ 59,782</u>	<u>\$ -</u>

3. 所得稅負債

	109年12月31日	108年12月31日
當期所得稅費用	\$ 59,782	\$ -
減：暫繳及扣繳稅款	( - )	( - )
本期所得稅負債(資產)	<u>\$ 59,782</u>	<u>\$ -</u>

4. 本基金會民國109年度，有關用於與創設目的有關活動之支出100,058,039元，已達經常性收入119,664,954元之百分之六十，惟因基金運用部分項目未符合所得稅法第四條第十三款暨行政院頒布之免納所得稅適用標準規定，於扣除前十年度銷售貨物及勞務之虧損後，依法繳納所得稅。

5. 本基金會所得稅申報案件業已核定至108年度。

(十九)其他綜合餘絀

	109年度	108年度
備供出售金融資產未實現損益	<u>\$ 180,312</u>	<u>\$ 242,601</u>