

股票代碼：1438

三地開發地產股份有限公司
財務報告暨會計師核閱報告
民國一一二年及一一一年第三季

公 司 地 址：高雄市苓雅區中正二路175號16樓之3
電 話：(07)225-9599

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師核閱報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8～9
(四)重大會計政策之彙總說明	9
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	9
(六)重要會計項目之說明	10～25
(七)關係人交易	25～27
(八)抵質押之資產	27
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	27～28
(十)重大之災害損失	28
(十一)重大之期後事項	28
(十二)其 他	28～29
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	29～30
2.轉投資事業相關資訊	30
3.大陸投資資訊	30
4.主要股東資訊	30
(十四)部門資訊	30



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

高雄市801647前金區中正四路211號12樓之6
12th Fl., - 6, No. 211, Zhongzheng 4th Road,
Kaohsiung City 801647, Taiwan (R.O.C.)

電話 Tel + 886 7 213 0888
傳真 Fax + 886 7 271 3721
網址 Web home.kpmg/tw

會計師核閱報告

三地開發地產股份有限公司董事會 公鑒：

前言

三地開發地產股份有限公司民國一一二年及一一一年九月三十日之資產負債表，與民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一年一月一日至九月三十日之綜合損益表，暨民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日之權益變動表及現金流量表，以及財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對財務報告作成結論。

範圍

本會計師係依照核閱準則2410號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱財務報告時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

結論

依本會計師核閱結果，並未發現上開財務報告在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達三地開發地產股份有限公司民國一一二年及一一一年九月三十日之財務狀況，與民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一年一月一日至九月三十日之財務績效暨民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日之現金流量之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

陳永祥



會計師：

陳國宗



證券主管機關：金管證審字第1110338100號
核准簽證文號：(89)台財證(六)第62474號
民國一一二年十一月七日

三地開發地產股份有限公司

資產負債表

民國一二年九月三十日、一二年十一月三十日及九月三十日

單位：新台幣千元



		112.9.30		111.12.31		111.9.30				112.9.30		111.12.31		111.9.30	
資 產		金 額	%	金 額	%	金 額	%	負債及權益		金 額	%	金 額	%	金 額	%
流動資產：								流動負債：							
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 423,749	4	408,059	5	61,353	1	2100	短期借款(附註六(十一)及八)	\$ 2,212,046	23	1,458,295	18	1,415,807	18
1170	應收帳款淨額(附註六(二)(十九))	-	-	12,080	-	-	-	2110	應付短期票券(附註六(十二)及八)	-	-	-	-	192,256	2
1200	其他應收款(附註六(三))	124,184	1	30,419	1	65,603	1	2130	合約負債—流動(附註六(十九)、七及九)	814,609	9	498,978	6	455,152	6
1210	其他應收款—關係人(附註六(三)及七)	65,365	1	28,757	-	25,971	-	2150	應付票據	15,716	-	2,151	-	-	-
1220	本期所得稅資產	-	-	2	-	2	-	2170	應付帳款	26,862	-	27,077	-	2,021	-
130X	存貨(附註六(四)、七及八)	3,815,236	40	3,157,337	38	3,157,837	40	2200	其他應付款(附註六(二十))	250,133	3	53,502	1	133,167	2
1476	其他金融資產—流動(附註六(五)及八)	623,199	7	437,465	5	409,603	5	2230	本期所得稅負債	11,985	-	1,330	-	1,348	-
1479	其他流動資產(附註六(七)(十))	334,987	4	166,887	2	145,121	2	2280	租賃負債—流動(附註六(十四))	5,439	-	1,732	-	1,873	-
	流動資產合計	5,386,720	57	4,241,006	51	3,865,490	49	2300	其他流動負債	902	-	12,511	-	2,572	-
非流動資產：									流動負債合計	3,337,692	35	2,055,576	25	2,204,196	28
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註六(六))	-	-	-	-	-	-	2540	長期借款(附註六(十三)及七)	4,000,000	42	4,000,000	48	4,000,000	51
1600	不動產、廠房及設備(附註六(八))	354	-	17,553	-	15,206	-	2570	遞延所得稅負債	60,095	1	59,465	1	57,886	1
1755	使用權資產(附註六(九))	11,970	-	802	-	1,021	-	2580	租賃負債—非流動(附註六(十四))	152,706	2	146,331	2	146,655	2
1920	存出保證金(附註七)	4,036,476	43	4,015,945	49	4,015,945	51		非流動負債合計	4,212,801	45	4,205,796	51	4,204,541	54
	非流動資產合計	4,048,800	43	4,034,300	49	4,032,172	51		負債總計	7,550,493	80	6,261,372	76	6,408,737	82
								權益(附註六(十七))：							
								3100	股本	912,058	10	912,058	11	712,058	9
								3200	資本公積	674,317	7	674,317	8	344,317	4
								3300	保留盈餘：						
								3310	法定盈餘公積	40,364	-	3,009	-	3,009	-
								3350	未分配盈餘	258,288	3	424,550	5	429,541	5
										298,652	3	427,559	5	432,550	5
									權益總計	1,885,027	20	2,013,934	24	1,488,925	18
	資產總計	\$ 9,435,520	100	8,275,306	100	7,897,662	100		負債及權益總計	\$ 9,435,520	100	8,275,306	100	7,897,662	100

董事長：鍾育霖



經理人：莊峻宇



(請詳閱後附財務報告附註)

會計主管：曾麗芳



三地開發地產股份有限公司

綜合損益表

民國一十二年及一十一年七月一日至九月三十日及一十二年及一十一年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

		112年7月至9月		111年7月至9月		112年1月至9月		111年1月至9月	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(十九)及七)	\$ 27,510	100	1	100	299,747	100	455,715	100
5000	營業成本(附註六(四))	21,783	79	-	-	244,237	81	24,419	5
5900	營業毛利	5,727	21	1	100	55,510	19	431,296	95
6000	營業費用(附註六(七)(十四)(十五)(二十)及十二):								
6100	推銷費用	1,908	7	685	68,500	11,634	4	5,077	1
6200	管理費用	5,517	20	3,729	372,900	15,960	6	19,480	4
	營業費用合計	7,425	27	4,414	441,400	27,594	10	24,557	5
6900	營業淨利(損)	(1,698)	(6)	(4,413)	(441,300)	27,916	9	406,739	90
7000	營業外收入及支出(附註六(七)(廿一)):								
7100	利息收入	547	2	9	900	2,769	1	79	-
7020	其他利益及損失	2,161	8	(1,237)	(123,700)	6,061	2	17,604	4
7050	財務成本	(23,878)	(87)	(16,429)	(1,642,900)	(61,003)	(20)	(40,848)	(9)
	營業外收入及支出合計	(21,170)	(77)	(17,657)	(1,765,700)	(52,173)	(17)	(23,165)	(5)
7900	稅前淨利(損)	(22,868)	(83)	(22,070)	(2,207,000)	(24,257)	(8)	383,574	85
7950	減：所得稅費用(利益)(附註六(十六))	(50)	-	1	100	13,444	4	5,034	1
8200	本期淨利(損)	(22,818)	(83)	(22,071)	(2,207,100)	(37,701)	(12)	378,540	84
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-	-	-	-	-
8500	本期綜合損益總額	\$ (22,818)	(83)	(22,071)	(2,207,100)	(37,701)	(12)	378,540	84
	每股盈餘(附註六(十八))								
9750	基本每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ (0.25)		(0.31)		(0.41)		5.32	
9850	稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ (0.25)		(0.31)		(0.41)		5.31	

董事長：鍾育霖



(請詳閱後附財務報告附註)
經理人：莊峻宇



會計主管：曾麗芳



三地開發地產股份有限公司

權益變動表

民國一十二年及一十一年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	股 本	資本公積	保留盈餘		合 計	其他權益項目	權益總計
			法定盈 餘公積	未分配盈餘		透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產未 實現評價(損)益	
民國一十一年一月一日餘額	\$ 712,058	344,317	-	76,010	76,010	(22,000)	1,110,385
本期淨利	-	-	-	378,540	378,540	-	378,540
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	378,540	378,540	-	378,540
盈餘指撥及分配：							
提列法定盈餘公積	-	-	3,009	(3,009)	-	-	-
處分透過其他綜合損益按公允價值衡 量之權益工具	-	-	-	(22,000)	(22,000)	22,000	-
民國一十一年九月三十日餘額	\$ 712,058	344,317	3,009	429,541	432,550	-	1,488,925
民國一十二年一月一日餘額	\$ 912,058	674,317	3,009	424,550	427,559	-	2,013,934
本期淨損	-	-	-	(37,701)	(37,701)	-	(37,701)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	(37,701)	(37,701)	-	(37,701)
盈餘指撥及分配：							
提列法定盈餘公積	-	-	37,355	(37,355)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(91,206)	(91,206)	-	(91,206)
民國一十二年九月三十日餘額	\$ 912,058	674,317	40,364	258,288	298,652	-	1,885,027

(請詳閱後附財務報告附註)

董事長：鍾育霖

經理人：莊峻宇

會計主管：曾麗芳

三地開發地產股份有限公司

現金流量表

民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	112年1月至9月	111年1月至9月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨(損)利	\$ (24,257)	383,574
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	2,201	939
利息收入	(2,769)	(79)
利息費用	61,003	40,848
處分不動產、廠房及設備利益	(1,064)	(950)
租金減讓利益	-	(600)
減損迴轉利益	-	(2,425)
收益費損項目合計	59,371	37,733
與營業活動相關之資產及負債變動數：		
應收帳款減少	12,080	-
其他應收款增加	(93,765)	(22,830)
其他應收款－關係人增加	(36,608)	(25,971)
存貨增加	(607,837)	(157,027)
其他金融資產增加	(165,822)	(333,381)
其他流動資產增加	(168,100)	(116,601)
合約負債增加	315,631	388,250
應付票據增加(減少)	13,565	(906)
應付帳款(減少)增加	(215)	763
應付帳款－關係人減少	-	(100,007)
其他應付款增加	195,765	108,457
其他流動負債(減少)增加	(11,609)	2,433
調整項目合計	(487,544)	(219,087)
營運產生之現金(流出)流入	(511,801)	164,487
收取之利息	2,769	79
支付之利息	(110,199)	(80,305)
支付之所得稅	(2,157)	(14,458)
營業活動之淨現金(流出)流入	(621,388)	69,803
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(307)	(47)
處分不動產、廠房及設備價款	18,503	18,502
存出保證金增加	(20,531)	(2,013,416)
其他金融資產增加	(19,912)	(698)
投資活動之淨現金流出	(22,247)	(1,995,659)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加(減少)	753,751	(294,793)
應付短期票券增加	-	158,305
舉借長期借款	-	2,000,000
租賃本金償還	(3,220)	(780)
發放現金股利	(91,206)	-
籌資活動之淨現金流入	659,325	1,862,732
本期現金及約當現金淨增加(減少)數	15,690	(63,124)
期初現金及約當現金餘額	408,059	124,477
期末現金及約當現金餘額	\$ 423,749	61,353

(請詳閱後附財務報告附註)

董事長：鍾育霖

經理人：莊峻宇

會計主管：曾麗芳

三地開發地產股份有限公司
財務報告附註
民國一一二年及一一一年第三季
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

三地開發地產股份有限公司(以下簡稱「本公司」)於民國四十四年十月十一日奉經濟部核准設立、註冊地址為高雄市苓雅區中正二路175號16樓之3。本公司於民國一〇九年六月十一日經股東常會決議通過，公司名稱由原「裕豐國際開發股份有限公司」變更為「三地開發地產股份有限公司」，業已辦妥法定變更程序。本公司主要經營項目為興建商業大樓、工業大樓、住宅租售及不動產買賣業暨其他各類百貨之經銷業務等。

二、通過財務報告之日期及程序

本財務報告已於民國一一二年十一月七日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一一二年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第八號之修正「會計估計值之定義」
- 國際會計準則第十二號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」

本公司自民國一一二年五月二十三日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第十二號之修正「國際租稅變革-支柱二規則範本」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

本公司評估適用下列自民國一一三年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第一號之修正「負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第一號之修正「具合約條款之非流動負債」
- 國際會計準則第七號及國際財務報導準則第七號之修正「供應商融資安排」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回中之租賃負債」

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

本公司預期下列尚未認可之新發布及修正準則不致對財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際會計準則第二十一號「缺乏可兌換性」

四、重大會計政策之彙總說明

(一)遵循聲明

本財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及金管會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製。本財務報告未包括依照金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)所編製之整份年度財務報告應揭露之全部必要資訊。

除下列所述外，本財務報告所採用之重大會計政策與民國一一一年度財務報告相同，相關資訊請參閱民國一一一年度財務報告附註四。

(二)所得稅

本公司係依國際會計準則公報第三十四號「期中財務報導」第B12段規定衡量及揭露期中期間之所得稅費用。

所得稅費用係以期中報導期間之稅前淨利乘以管理階層對於全年度預計有效稅率之最佳估計衡量，並依預計全年度當期所得稅費用及遞延所得稅費用之比例分攤為當期所得稅費用及遞延所得稅費用。

所得稅費用直接認列於權益項目或其他綜合損益項目者，係就相關資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異，以預期實現或清償時之適用稅率予以衡量。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製本財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

編製財務報告時，管理階層於採用本公司會計政策時所作之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與民國一一一年度財務報告附註五一致。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

六、重要會計項目之說明

除下列所述外，本財務報告重要會計項目之說明與民國一一一年度財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一一一年度財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
庫存現金及零用金	\$ 230	120	55
活期存款	423,513	407,865	61,292
支票存款	6	74	6
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 423,749</u>	<u>408,059</u>	<u>61,353</u>

(二)應收帳款

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
應收帳款	\$ -	12,080	-
減：備抵損失	-	-	-
	<u>\$ -</u>	<u>12,080</u>	<u>-</u>

本公司針對所有應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。本公司應收帳款之預期信用損失分析如下：

	111.12.31	
應收帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 12,080	-

本公司應收帳款之備抵損失變動表如下：

	112年1月至9月	111年1月至9月
期初餘額(即期末餘額)	\$ -	-

上述金融資產未有提供作為質押擔保之情形。

信用風險資訊請詳附註六(廿二)。

(三)其他應收款

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
其他應收款－聯合營運銷售佣金	\$ 124,184	30,419	65,603
其他應收款－關係人	65,365	28,757	25,971
減：備抵損失	-	-	-
	<u>\$ 189,549</u>	<u>59,176</u>	<u>91,574</u>

聯合營運交易請詳附註六(七)，關係人交易請詳附註七。

信用風險資訊請詳附註六(廿二)。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(四)存 貨

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
商品	\$ -	-	220
營建用地	620,511	295,247	295,247
在建房地	2,387,971	1,858,518	2,120,510
待售房地	11,598	256,113	-
使用權資產	795,156	747,459	741,860
	<u>\$ 3,815,236</u>	<u>3,157,337</u>	<u>3,157,837</u>

本公司於民國一一〇年九月十日與財政部國有財產署南區分署簽訂之國有非公用土地設定地上權契約書而取得地上權，是項地上權存續期間為七十年(民國一一〇年九月十日至民國一八〇年九月九日止)，本公司得於存續期間內依契約設定之目的及約定之使用方法，於地上權標的上建築房屋，上述地上權將供作興建房地出售。有關地上權土地之租賃，依IFRS 16認列使用權資產及租賃負債。

銷貨成本之明細如下：

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
存貨出售轉列	\$ 21,783	1	244,237	24,409
存貨呆滯損失(回升利益)	-	(1)	-	10
	<u>\$ 21,783</u>	<u>-</u>	<u>244,237</u>	<u>24,419</u>

民國一一一年七月一日至九月三十日因以前年度久置存貨陸續銷售，提列備抵存貨損失情形減少，進而迴轉先前認列之跌價損失。

利息資本化相關資訊如下：

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
利息資本化金額	<u>\$ 15,002</u>	<u>14,942</u>	<u>47,802</u>	<u>40,730</u>
利息資本化利率	<u>2.71 %</u>	<u>2.24 %</u>	<u>2.61 %</u>	<u>2.13 %</u>

本公司之存貨提供作為抵押擔保之情形，請詳附註八。

(五)其他金融資產－流動

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
預售屋履約價金專戶	\$ 585,349	419,526	402,002
處分不動產、廠房及設備履約價金專戶	-	6,000	-
受限制銀行存款(備償戶)	37,850	11,939	7,601
合 計	<u>\$ 623,199</u>	<u>437,465</u>	<u>409,603</u>

信用風險等資訊請詳附註六(廿二)；提供作為質押擔保之情形，請詳附註八。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(六)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：			
國內非上市(櫃)公司股票－花蓮區中小企業銀行(股)公司	\$ -	-	-

本公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

本公司於民國一一一年九月十五日因經濟部已完成對花蓮區中小企業銀行(股)公司清理完結之登載，併註銷「清理人中央存款保險股份有限公司」之登記，故除列指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之花蓮區中小企業銀行(股)公司，處分時之公允價值為0千元，累積處分損失計22,000千元，故已將前述累積處分損失自其他權益移轉至保留盈餘。

上述金融資產未有提供作為質押擔保之情形。

(七)聯合營運

本公司與廣告公司簽署房地產共同承攬銷售之專案協議書，此聯合協議並非建構為獨立個體，由廣告公司為實施者，負責房地產銷售承攬之統籌規劃、經營管控及對外簽訂契約，並分享控制。協議書各方均應事前召開會議共同決議後協辦處理，各方於履行協議時各自使用本身之資產並承擔本身之負債，銷售房地產所產生之收入及相關支出則由本公司與廣告公司各按50%之份額認列。

本公司與聯合營運廣告公司所認列之支出份額餘額明細如下：

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
漁光案	\$ 214	2,004	2,913
園藏林案	9,570	-	-
澄東案	4,968	-	-
	<u>\$ 14,752</u>	<u>2,004</u>	<u>2,913</u>

上述金額係帳列於其他流動資產－履行合約之成本項下，請詳附註六(十)。

本公司與聯合營運廣告公司所認列之收入及支出份額淨額明細如下：

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
漁光案	\$ 2,133	(379)	4,840	7,180
文福案	-	(2,077)	-	4,841
明義案(90地號)	-	-	-	1,539
	<u>\$ 2,133</u>	<u>(2,456)</u>	<u>4,840</u>	<u>13,560</u>

上述金額係帳列於其他利益及損失項下，請詳附註六(廿一)。

本公司與受託代銷本公司建案之廣告公司簽署房地產共同承攬銷售之專案協議書，本公司所認列之支出份額餘額係帳列於其他流動資產－取得合約之增額成本項下，請詳附註六(十)。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

本公司所認列之收入及支出份額淨額明細如下：

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
松花苑(二)案	\$ (187)	(261)	(628)	(54)
國安案	-	13,759	-	13,759
明義案(35地號)	336	7,717	309	7,717
三塊厝案	14,408	(9,797)	15,241	(9,797)
平實案	45,303	-	45,303	-
	<u>\$ 59,860</u>	<u>11,418</u>	<u>60,225</u>	<u>11,625</u>

上述金額係帳列於其他流動資產－取得合約之增額成本減項，請詳附註六(十)。

截至民國一一二年九月三十日止，本公司松花苑(二)案帳列其他流動資產－取得合約之增額成本減項累計金額為181千元。於民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一年一月一日至九月三十日將前述其他流動資產－取得合約之增額成本減項餘額配合認列收入時點轉列至營業費用－推銷費用金額分別為116千元、0千元、2,741千元及0千元。

(八)不動產、廠房及設備

本公司不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	電腦設備	其他設備	總 計
成本或認定成本：					
民國112年1月1日餘額	\$ 8,820	10,229	329	-	19,378
增 添	-	-	-	307	307
處 分	(8,820)	(10,229)	-	-	(19,049)
民國112年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>329</u>	<u>307</u>	<u>636</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 17,640	20,457	282	-	38,379
增 添	-	-	47	-	47
處 分	(8,820)	(10,228)	-	-	(19,048)
民國111年9月30日餘額	<u>\$ 8,820</u>	<u>10,229</u>	<u>329</u>	<u>-</u>	<u>19,378</u>
折舊及減損損失：					
民國112年1月1日餘額	\$ -	1,610	215	-	1,825
本期折舊	-	-	33	34	67
處 分	-	(1,610)	-	-	(1,610)
民國112年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>248</u>	<u>34</u>	<u>282</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 2,340	5,308	162	-	7,810
本期折舊	-	244	39	-	283
減損損失迴轉	(1,170)	(1,255)	-	-	(2,425)
處 分	-	(1,496)	-	-	(1,496)
民國111年9月30日餘額	<u>\$ 1,170</u>	<u>2,801</u>	<u>201</u>	<u>-</u>	<u>4,172</u>

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

	土 地	房屋及建築	電腦設備	其他設備	總 計
帳面價值：					
民國112年1月1日	\$ 8,820	8,619	114	-	17,553
民國112年9月30日	\$ -	-	81	273	354
民國111年1月1日	\$ 15,300	15,149	120	-	30,569
民國111年9月30日	\$ 7,650	7,428	128	-	15,206

1.擔保

本公司之不動產、廠房及設備均未有提供作為抵押擔保之情形。

2.減損損失

本公司截至民國一〇五年十二月三十一日，因國內不動產市場成交趨緩，估計土地、房屋及建築現金產生單位可回收金額低於其帳面金額，故累積分別已提列2,340千元及2,860千元之減損損失。民國一一一年五月及十月本公司因實際出售不動產、廠房及設備，可回收金額高於其帳面金額，故認列減損迴轉利益分別計2,425千元及2,410千元。

3.處分

本公司之不動產、廠房及設備之處分損益請詳附註六(廿一)。

(九)使用權資產

本公司承租運輸設備所認列之使用權資產，其成本及折舊之變動明細如下：

	運輸設備
使用權資產成本：	
民國112年1月1日餘額	\$ 2,625
增 添	13,302
民國112年9月30日餘額	\$ 15,927
民國111年1月1日餘額	\$ 2,625
民國111年9月30日餘額	\$ 2,625
使用權資產之累計折舊：	
民國112年1月1日餘額	\$ 1,823
提列折舊	2,134
民國112年9月30日餘額	\$ 3,957
民國111年1月1日餘額	\$ 948
提列折舊	656
民國111年9月30日餘額	\$ 1,604
帳面金額：	
民國112年1月1日	\$ 802
民國112年9月30日	\$ 11,970
民國111年1月1日	\$ 1,677
民國111年9月30日	\$ 1,021

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(十)其他流動資產

本公司其他流動資產之明細如下：

	<u>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
預付保險費	\$ 339	26	38
預付系統維護費	6	-	4
預付貨款	13,365	60	60
取得合約之增額成本－流動	295,658	158,012	139,330
履行合約之成本	14,752	2,004	2,913
進項稅額及留抵營業稅額	10,049	6,770	2,713
其他	818	15	63
	<u>\$ 334,987</u>	<u>166,887</u>	<u>145,121</u>

取得合約之增額成本－流動係本公司預期可回收為取得房地買賣合約所支付予代銷公司之佣金支出，故將其認列為資產，於認列銷售房地之收入時予以攤銷。於民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一年一月一日至九月三十日分別認列1,064千元、0千元、10,404千元及0千元之攤銷費用。

(十一)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	<u>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
無擔保銀行借款	\$ 91,000	-	-
擔保銀行借款	2,121,046	1,458,295	1,415,807
合計	<u>\$ 2,212,046</u>	<u>1,458,295</u>	<u>1,415,807</u>
尚未使用額度	<u>\$ 4,310,254</u>	<u>4,552,505</u>	<u>4,597,493</u>
利率區間	<u>2.59%~3.00%</u>	<u>2.43%~2.854%</u>	<u>2.17~2.484%</u>

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

(十二)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

	<u>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
應付商業本票	\$ -	-	192,500
減：應付商業本票折價	-	-	244
合計	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>192,256</u>
利率區間	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.283%~2.363%</u>

本公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形，請詳附註八。另有關應付短期票券之尚未使用額度已併於短期借款中表達，請詳附註六(十一)。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(十三)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

112.9.30			
	幣別	利率區間	到期日
擔保銀行借款	新台幣	2.55%~2.59%	115.10.26~116.03.05
減：一營業週期內 到期長期借款			
合 計			\$ 4,000,000
尚未使用額度			\$ -
111.12.31			
	幣別	利率區間	到期日
擔保銀行借款	新台幣	2.33%~2.425%	115.10.26~116.03.05
減：一營業週期內 到期長期借款			
合 計			\$ 4,000,000
尚未使用額度			\$ 200,000
111.9.30			
	幣別	利率區間	到期日
擔保銀行借款	新台幣	2.19%~2.30%	115.10.26~116.03.05
減：一營業週期內 到期長期借款			
合 計			\$ 4,000,000
尚未使用額度			\$ 200,000

關係人以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註七。

(十四)租賃負債

本公司租賃負債之帳面金額如下：

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
流動	\$ 5,439	1,732	1,873
非流動	\$ 152,706	146,331	146,655

到期分析請詳附註六(廿二)金融工具。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

租賃認列於損益之金額如下：

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
租賃負債之利息費用	\$ <u>77</u>	<u>6</u>	<u>109</u>	<u>20</u>
短期租賃之費用	\$ <u>49</u>	<u>27</u>	<u>107</u>	<u>79</u>
新型冠狀病毒肺炎相關租金				
減讓(認列為其他利益)	\$ <u>-</u>	<u>200</u>	<u>-</u>	<u>600</u>

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	112年1月至9月	111年1月至9月
租賃之現金流出總額	\$ <u>5,664</u>	<u>3,151</u>

本公司承租運輸設備之租賃期間為三年；地上權土地之租賃，請詳附註六(四)。

(十五)員工福利

本公司確定提撥退休金辦法下之退休金費用如下，已提撥至勞工保險局：

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
管理費用	\$ <u>109</u>	<u>80</u>	<u>274</u>	<u>234</u>

(十六)所得稅

本公司之所得稅費用(利益)明細如下：

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
當期所得稅費用				
當期產生	\$ -	-	-	1,354
土地增值稅	55	1	564	14,452
未分配盈餘稅	-	-	12,250	-
	<u>55</u>	<u>1</u>	<u>12,814</u>	<u>15,806</u>
遞延所得稅費用(利益)				
暫時性差異之發生及迴轉	(105)	-	630	(10,772)
所得稅費用(利益)	\$ <u>(50)</u>	<u>1</u>	<u>13,444</u>	<u>5,034</u>
計入綜合損益相關之所得稅	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
計入權益相關之所得稅	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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一一〇年度。

(十七)資本及其他權益

除下列所述外，本公司於民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一一一年度財務報告附註六(十七)。

本公司民國一一二年九月三十日、一一一年十二月三十一日及九月三十日額定股本總額均為1,500,000千元，每股面額10元，已發行普通股股份分別為91,206千股、91,206千股及71,206千股，所有已發行股份之股款均已收取。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

1. 普通股之發行

本公司民國一一一年六月二十一日經股東常會決議於不超過20,000千股範圍內授權董事會於股東會決議後一年內以私募方式辦理現金增資發行普通股，權利義務與本公司已發行之普通股相同，並於民國一一一年十二月二日經董事會決議以每股26.5元之私募價格發行普通股20,000千股，每股面額10元，計530,000千元，以民國一一一年十二月十二日為增資基準日，相關法定登記程序已辦理完竣。

上述私募普通股及其嗣後無償配發股份之轉讓須依證券交易法第43條之8規定辦理，並於私募普通股交付日起滿三年後，先向金融監督管理委員會辦理公開發行後，始得向證券交易所申請上市買賣。

2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容均為發行普通股溢價所產生。

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

3. 保留盈餘

依本公司章程規定，公司每年度決算如有盈餘，應先依法完納營利事業所得稅，彌補以前年度虧損後先提列十分之一為法定盈餘公積，董事會如認為必要時，得提經股東會通過後依法提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。

現金股利不低於當年度發放股東紅利總額百分之五，現金股利每股若低於一元時，得不以發放，改以股票股利發放，屆時發放之比率，授權董事會依公司實際資金狀況及資本預算擬定，並經股東會及主管機關核准後始發放之。

(1) 法定盈餘公積

依公司法規定，公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2) 盈餘分配

本公司於民國一一二年六月十三日經股東會決議民國一一一年度盈餘分配案，有關分派予業主股利之金額如下：

	111年度	
	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：		
現金	\$ 1.00	<u>91,206</u>

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

本公司於民國一一一年六月二十一日經股東常會決議民國一一〇年度盈餘不予分配。

4.其他權益(稅後淨額)

	透過其他綜合損益 按公允價值衡量之投資
民國112年1月1日餘額	\$ -
民國112年9月30日餘額	\$ -
民國111年1月1日餘額	\$ (22,000)
民國111年9月30日餘額	\$ -

(十八)每股盈餘

本公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
基本每股盈餘：				
歸屬於本公司普通股權益持有人				
之本期淨利(損)	\$ (22,818)	(22,071)	(37,701)	378,540
普通股加權平均流通在外股數	91,205,759	71,205,759	91,205,759	71,205,759
基本每股盈餘(單位：元)	\$ (0.25)	(0.31)	(0.41)	5.32
稀釋每股盈餘：				
歸屬於本公司普通股權益持有人				
之本期淨利(損)	\$ (22,818)	(22,071)	(37,701)	378,540
普通股加權平均流通在外股數	91,205,759	71,205,759	91,205,759	71,205,759
員工酬勞之影響(註)	-	-	-	139,597
普通股加權平均流通在外股數 (調整稀釋性潛在普通股影響 數後)	91,205,759	71,205,759	91,205,759	71,345,356
稀釋每股盈餘(單位：元)	\$ (0.25)	(0.31)	(0.41)	5.31

註：民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年一月一日至九月三十日為淨損，將潛在普通股－員工股票酬勞列入將產生反稀釋作用，故不列入計算稀釋每股盈餘。

(十九)客戶合約之收入

1.收入之細分：

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
主要地區市場：				
臺 灣	\$ 27,510	1	299,747	455,715

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

	<u>112年7月至9月</u>	<u>111年7月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
主要產品：				
銷售房地	\$ 27,510	-	299,747	455,694
其他	-	1	-	21
合計	<u>\$ 27,510</u>	<u>1</u>	<u>299,747</u>	<u>455,715</u>

2.合約餘額

	<u>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
應收帳款	\$ -	12,080	-
減：備抵損失	-	-	-
合計	<u>\$ -</u>	<u>12,080</u>	<u>-</u>
合約負債-房地銷售	<u>\$ 814,609</u>	<u>498,978</u>	<u>455,152</u>

(1)應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(二)。

(2)民國一一二年及一一一年一月一日合約負債期初餘額於民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一年一月一日至九月三十日認列為收入之金額分別為0千元、0千元、82,818千元及0千元。

(3)合約負債之變動主要係源自本公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，其他無重大變動。

(二十)員工及董事酬勞

依本公司章程規定，當年度如有獲利，應提撥員工酬勞不低於1%，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥董事酬勞不高於3%。員工酬勞及董事酬勞分派案應提股東會報告。

本公司員工及董事酬勞估列金額如下：

	<u>112年7月至9月</u>	<u>111年7月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
員工酬勞	\$ -	195	-	4,395
董事酬勞	\$ -	195	-	4,395

上述金額估列係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為該段期間之營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。如董事會決議採股票發放員工酬勞，股票酬勞之股數計算基礎係依據董事會決議前一日之普通股收盤價計算。

本公司民國一一一年度及一一〇年度員工酬勞估列金額分別為3,885千元及360千元，董事酬勞估列金額分別為3,885千元及0千元，與實際分派情形並無差異。相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(廿一)營業外收入及支出

1.利息收入

本公司利息收入明細如下：

	<u>112年7月至9月</u>	<u>111年7月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
銀行存款利息	\$ 522	6	2,735	72
保證金設算息	25	3	34	7
	<u>\$ 547</u>	<u>9</u>	<u>2,769</u>	<u>79</u>

2.其他利益及損失

本公司其他利益及損失明細如下：

	<u>112年7月至9月</u>	<u>111年7月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
聯合營運廣告收入及支出				
份額淨額	\$ 2,133	(2,456)	4,840	13,560
減損迴轉利益	-	-	-	2,425
租金減讓利益	-	200	-	600
處分不動產、廠房及設備				
利益	-	950	1,064	950
其他	28	69	157	69
	<u>\$ 2,161</u>	<u>(1,237)</u>	<u>6,061</u>	<u>17,604</u>

3.財務成本

本公司財務成本明細如下：

	<u>112年7月至9月</u>	<u>111年7月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
利息費用				
銀行借款利息	\$ (38,051)	(30,502)	(106,436)	(79,283)
租賃負債	(829)	(869)	(2,369)	(2,295)
減：利息資本化	15,002	14,942	47,802	40,730
	<u>\$ (23,878)</u>	<u>(16,429)</u>	<u>(61,003)</u>	<u>(40,848)</u>

(廿二)金融工具

除下列所述外，本公司金融工具之公允價值及因金融工具而暴險於信用風險、流動性風險及市場風險之情形無重大變動，相關資訊請參閱民國一一一年度財務報告附註六(廿三)。

1.信用風險

(1)信用風險最大暴險之金額

金融資產之帳面金額代表資產最大信用風險暴險金額。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(2)其他金融資產之信用風險

應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(二)。

其他按攤銷後成本衡量之金融資產包括其他應收款及其他金融資產。

上開所述其他按攤銷後成本衡量之金融資產均為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失(本公司如何判定信用風險低之說明請詳民國一一一年度財務附註四(六))。民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日均未有備抵損失變動之情形。

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	6個月 以內	6-12個月	1-2年	2-5年	超過5年
112年9月30日							
非衍生金融負債							
短期借款(浮動利率)	\$ 2,212,046	(2,207,305)	(28,301)	(28,507)	(483,325)	(1,667,172)	-
應付票據(無附息)	15,716	(15,716)	(15,716)	-	-	-	-
應付帳款(無附息)	26,862	(26,862)	(26,862)	-	-	-	-
其他應付款(無附息)	250,133	(250,133)	(250,133)	-	-	-	-
長期借款(浮動利率)	4,000,000	(4,548,107)	(53,665)	(54,309)	(206,829)	(4,233,304)	-
租賃負債(含一年內到期)(固定利率)	158,145	(283,695)	(4,373)	(4,297)	(8,595)	(14,679)	(251,751)
合 計	<u>\$ 6,662,902</u>	<u>(7,331,818)</u>	<u>(379,050)</u>	<u>(87,113)</u>	<u>(698,749)</u>	<u>(5,915,155)</u>	<u>(251,751)</u>
111年12月31日							
非衍生金融負債							
短期借款(浮動利率)	\$ 1,458,295	(1,535,205)	(607,222)	(10,810)	(21,744)	(895,429)	-
應付票據(無附息)	2,151	(2,151)	(2,151)	-	-	-	-
應付帳款(無附息)	27,077	(27,077)	(27,077)	-	-	-	-
其他應付款(無附息)	53,502	(53,502)	(53,502)	-	-	-	-
長期借款(浮動利率)	4,000,000	(4,369,706)	(47,905)	(47,311)	(95,169)	(4,179,321)	-
租賃負債(含一年內到期)(固定利率)	148,063	(275,497)	(2,450)	(2,300)	(3,999)	(11,998)	(254,750)
合 計	<u>\$ 5,689,088</u>	<u>(6,263,138)</u>	<u>(740,307)</u>	<u>(60,421)</u>	<u>(120,912)</u>	<u>(5,086,748)</u>	<u>(254,750)</u>
111年9月30日							
非衍生金融負債							
短期借款(浮動利率)	\$ 1,415,807	(1,491,999)	(608,404)	(9,907)	(19,712)	(853,976)	-
應付短期票券(固定利率)	192,256	(192,500)	(192,500)	-	-	-	-
應付帳款(無附息)	2,021	(2,021)	(2,021)	-	-	-	-
其他應付款(無附息)	133,167	(133,167)	(133,167)	-	-	-	-
長期借款(浮動利率)	4,000,000	(4,371,318)	(44,859)	(45,166)	(89,865)	(4,191,428)	-
租賃負債(含一年內到期)(固定利率)	148,528	(276,722)	(2,450)	(2,450)	(4,074)	(11,998)	(255,750)
合 計	<u>\$ 5,891,779</u>	<u>(6,467,727)</u>	<u>(983,401)</u>	<u>(57,523)</u>	<u>(113,651)</u>	<u>(5,057,402)</u>	<u>(255,750)</u>

本公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

3.利率分析

本公司之金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司於民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日之稅後淨利將分別減少或增加37,272千元及32,495千元，主係因本公司之變動利率借款所致。

4.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

本公司透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

112.9.30					
	帳面 金額	公允價值			
		第一級	第二級	第三級	合 計
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 423,749	-	-	-	-
應收帳款	-	-	-	-	-
其他金融資產	623,199	-	-	-	-
其他應收款	124,184	-	-	-	-
其他應收款－關係人	65,365	-	-	-	-
存出保證金	4,036,476	-	-	-	-
金融資產合計	<u>\$ 5,272,973</u>				
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 2,212,046	-	-	-	-
應付票據	15,716	-	-	-	-
應付帳款	26,862	-	-	-	-
其他應付款	250,133	-	-	-	-
長期借款	4,000,000	-	-	-	-
租賃負債	158,145	-	-	-	-
金融負債合計	<u>\$ 6,662,902</u>				

111.12.31					
	帳面 金額	公允價值			
		第一級	第二級	第三級	合 計
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 408,059	-	-	-	-
應收帳款	12,080	-	-	-	-
其他金融資產	437,465	-	-	-	-
其他應收款	30,419	-	-	-	-
其他應收款-關係人	28,757	-	-	-	-
存出保證金	4,015,945	-	-	-	-
金融資產合計	<u>\$ 4,932,725</u>				

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

		111.12.31				
		帳面 金額	公允價值			合 計
			第一級	第二級	第三級	
按攤銷後成本衡量之金融負債						
短期借款	\$	1,458,295	-	-	-	-
應付票據		2,151	-	-	-	-
應付帳款		27,077	-	-	-	-
其他應付款		53,502	-	-	-	-
長期借款		4,000,000	-	-	-	-
租賃負債		148,063	-	-	-	-
金融負債合計	\$	5,689,088				
		111.9.30				
		帳面 金額	公允價值			合 計
			第一級	第二級	第三級	
按攤銷後成本衡量之金融資產						
現金及約當現金	\$	61,353	-	-	-	-
其他金融資產		409,603	-	-	-	-
其他應收款		65,603	-	-	-	-
其他應收款－關係人		25,971	-	-	-	-
存出保證金		4,015,945	-	-	-	-
金融資產合計	\$	4,578,475				
按攤銷後成本衡量之金融負債						
短期借款	\$	1,415,807	-	-	-	-
應付短期票券		192,256	-	-	-	-
應付帳款		2,021	-	-	-	-
其他應付款		133,167	-	-	-	-
長期借款		4,000,000	-	-	-	-
租賃負債		148,528	-	-	-	-
金融負債合計	\$	5,891,779				

本公司衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

- 第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- 第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。
- 第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市(櫃)權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

(廿三)財務風險管理

本公司財務風險管理目標及政策與民國一一一年度財務報告附註六(廿四)所揭露者無重大變動。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(廿四)資本管理

本公司資本管理目標、政策及程序與民國一一一年度財務報告所揭露者一致；另民國一一二年九月三十日負債資本比率增加，主要係銀行借款增加所致。相關資訊請參閱民國一一一年度財務報告附註六(廿五)。

(廿五)非現金交易之投資及籌資活動

本公司來自籌資活動之負債之調節如下表：

	112.1.1	現金流量	非現金之變動 取得使用權資產	112.9.30
短期借款	\$ 1,458,295	753,751	-	2,212,046
長期借款	4,000,000	-	-	4,000,000
租賃負債(含一年內到期)	148,063	(3,220)	13,302	158,145
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 5,606,358</u>	<u>750,531</u>	<u>13,302</u>	<u>6,370,191</u>

	111.1.1	現金流量	非現金之變動 取得使用權資產	111.9.30
短期借款	\$ 1,710,600	(294,793)	-	1,415,807
應付短期票券	33,951	158,305	-	192,256
長期借款	2,000,000	2,000,000	-	4,000,000
租賃負債(含一年內到期)	129,245	(780)	20,063	148,528
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 3,873,796</u>	<u>1,862,732</u>	<u>20,063</u>	<u>5,756,591</u>

七、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

於本財務報告之涵蓋期間內與本公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與本公司之關係
鍾嘉村	與本公司董事長係一親等關係
三嘉開發建築股份有限公司(三嘉公司)	其董事長與本公司相同
高雄汽車客運股份有限公司(高汽公司)	其董事長與本公司董事長係一親等關係
東立投資顧問股份有限公司(東立公司)	其董事長與本公司相同
三地建築有限公司(三地建築公司)	其董事長與本公司相同
莊峻宇(註)	本公司之主要管理人員
王乃玉	與本公司之主要管理人員係一親等關係

註:係於民國一一二年六月一日起新任本公司主要管理人員。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(二)與關係人間之重大交易事項

1.營業收入

本公司對關係人之重大銷售金額如下：

	本期認列收入				預收房地款(帳列合約負債)		
	112年 7月至9月	111年 7月至9月	112年 1月至9月	111年 1月至9月	112.9.30	111.12.31	111.9.30
主要管理人員－ 莊峻宇	\$ -	-	-	-	760	-	-
其他關係人－ 王乃玉	-	-	-	-	680	680	680
其他關係人－ 東立公司	-	-	-	12	-	-	-
	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12</u>	<u>1,440</u>	<u>680</u>	<u>680</u>

上述出售房地予關係人之合約總價於民國一一二年九月三十日、一一一年十二月三十一日及九月三十日分別為23,930千元、11,290千元及11,290千元(含稅)，其價格係依本公司之員工購屋政策訂定，其收款條件與非關係人無重大差異。

2.其他

(1)與關係人之合建計劃案請詳附註九。

(2)本公司於民國一一〇年九月與關係人鍾嘉村簽訂合建分售協議書，於民國一一二年九月三十日、一一一年十二月三十一日及九月三十日依該協議約定而支付予地主鍾嘉村之合建保證金皆為2,000,000千元，列入存出保證金項下。另，由關係人鍾嘉村提供台南市仁德區嵌腳北段等土地作為本公司向金融機構長期借款之擔保。

(3)本公司於民國一一〇年十一月與關係人高汽公司簽訂合建分售協議書，於民國一一二年九月三十日、一一一年十二月三十一日及九月三十日依該協議約定而支付予地主高汽公司之合建保證金皆為2,000,000千元，列入存出保證金項下。另，由關係人高汽公司提供高雄市三民區三塊厝段等土地作為本公司向金融機構長期借款之擔保。

(4)本公司於民國一一二年八月與關係人鍾嘉村簽訂合建分售協議書，於民國一一二年九月三十日依該協議約定而支付予地主鍾嘉村之合建保證金為14,700千元，列入存出保證金項下。

(5)本公司於民國一一〇年十一月與關係人高汽公司簽訂合建分售協議書，於民國一一二年九月三十日、一一一年十二月三十一日及九月三十日代墊前述合建分售地主應負擔之廣告企劃費及銷售佣金等分別為65,365千元、28,757千元及25,971千元，截至民國一一二年九月三十日、一一一年十二月三十一日及九月三十日止尚未收訖，列入其他應收款項下。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(6)本公司於民國一一二年三月起陸續與關係人三嘉公司簽訂工程專案管理委任合約，由關係人三嘉公司提供工程規劃設計專業管理技術服務及委任監造服務，截至民國一一二年九月三十日合約總價款為351,750千元，與關係人之交易條件與一般市場交易相當。截至民國一一二年九月三十日已支付47,900千元，列入存貨項下。

(7)本公司於民國一一二年八月與關係人三地建築公司簽訂台南市安南區海前段在建工程(含建築執照)權利移轉合約，合約總價款為32,579千元，該關係人進貨交易之價格，係依據關係人原始取得成本或鑑價報告後決定，並按合約約定付款條件付款。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
短期員工福利	\$ 3,213	1,739	6,730	13,015
退職後福利	75	45	175	133
	<u>\$ 3,288</u>	<u>1,784</u>	<u>6,905</u>	<u>13,148</u>

另本公司承租一部運輸設備供主要管理人員使用，列為使用權資產，於民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一年一月一日至九月三十日折舊金額分別為1,109千元、0千元、1,478千元及0千元，列入營業費用—管理費用項下。

八、抵質押之資產

本公司提供抵質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	抵質押擔保標的	112.9.30	111.12.31	111.9.30
存貨	銀行短期借款及應付短期票券	\$ 2,536,773	2,129,842	2,283,401
其他金融資產—流動	預售屋履約價金專戶	585,349	419,526	402,002
其他金融資產—流動	銀行短期借款	7,631	7,612	7,601
		<u>\$ 3,129,753</u>	<u>2,556,980</u>	<u>2,693,004</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)本公司所推出且尚未完成履約義務之個案與客戶簽訂之銷售合約價款如下：

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
已簽訂之銷售合約價款(未稅)	\$ 7,679,596	4,496,558	4,559,936
已依約收取金額(未稅)	<u>\$ 814,609</u>	<u>498,978</u>	<u>455,152</u>

(二)其他未認列之合約承諾：

標的	112.9.30	111.12.31	111.9.30
土地開發設計等	\$ 25,792	39,353	47,936
發包工程及工程管理等	<u>\$ 2,586,570</u>	<u>183,854</u>	<u>275,496</u>

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(三)本公司截至民國一一二年九月三十日之合建計劃案明細如下：

工程名稱	地主	地號	合建性質	預計完工年度
自立案	高雄汽車客運股份有限公司	高雄市三民區三塊厝段	合建分售	未定
仁德案	鍾嘉村	台南市仁德區崁腳北段	合建分售	未定
仁德案	京城建設股份有限公司	台南市仁德區崁腳北段	共同開發	未定
海前七案	鍾嘉村	台南市安南區海前段	合建分售	未定

(四)本公司與京城建設(股)公司簽訂台南市仁德區崁腳北段合作開發案，與京城建設(股)公司為共同起造人，共同融資額度互保。融資背書保證情形如下：

背書保證者	被背書保證對象	112.9.30	111.12.31	111.9.30	擔保用途
本公司	京城建設(股)公司	\$ -	-	-	借款融資額度擔保

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

本公司於民國一一二年十月三十日向財政部國有財產署南區分署以權利金總金額1,142,308千元投標取得台南市東區平實段32地號之地上權，面積6,368平方公尺，該地上權存續期間為70年。

十二、其 他

(一)員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	112年7月至9月			111年7月至9月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	-	2,445	2,445	-	1,864	1,864
勞健保費用	-	191	191	-	126	126
退休金費用	-	109	109	-	80	80
董事酬金	-	287	287	-	482	482
其他員工福利費用	-	91	91	-	65	65
折舊費用	-	1,364	1,364	-	281	281
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

功 能 別 性 質 別	112年1月至9月			111年1月至9月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	-	5,962	5,962	-	9,431	9,431
勞健保費用	-	447	447	-	367	367
退休金費用	-	274	274	-	234	234
董事酬金	-	896	896	-	5,361	5,361
其他員工福利費用	-	358	358	-	435	435
折舊費用	-	2,201	2,201	-	939	939
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

(二)營運之季節性：

本公司之營運不受季節性或週期性因素影響。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一二年一月一日至九月三十日本公司依編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：

編 號 (註1)	背書保 證者公 司名稱	被背書保證對象		對單一企 業背書保 證限額 (註3)	本期最高 背書保證 餘 額	期末背 書保證 餘 額	實 際 支 金 額	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3)	屬母公司 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	屬對大陸 地區背書 保 證
0	本公司	京城建設 (股)公司	5	7,540,108	2,000,000	2,000,000	-	-	106.10 %	7,540,108	N	N	N

註1：編號之填寫方式如下：

- (1)0代表本公司。
- (2)被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列7種，標示種類即可：

- (1)有業務往來之公司。
- (2)公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (3)直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (4)公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
- (5)基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
- (6)因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。
- (7)同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註3：以本公司淨值400%為限。

- 3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：無。
- 4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	高雄市三民區河堤段	112.3.31	404,469	404,469	李淑惠、洪瑞花、洪信花、洪東特、洪東銓及洪東樟等人	非關係人	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	-

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

9.從事衍生工具交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：無。

(三)大陸投資資訊：無。

(四)主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份持有股數	持股比例
三嘉開發建築股份有限公司	20,000,000	21.92 %
三地建築有限公司	15,546,907	17.04 %
陸瑩投資股份有限公司	6,312,333	6.92 %
鍾嘉村	5,908,001	6.47 %

(1)本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付(含庫藏股)之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

(2)上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

十四、部門資訊

提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於每一交付或提供之產品或勞務之種類。本公司所營事業主要為興建商業大樓、工業大樓、住宅租售業務及不動產買賣業暨其他各類百貨之經銷業務等，本公司之營運決策單位係以整體衡量營運結果，以判定公司資源運用政策，並評估整體績效，故無重要產業部門之劃分，無需揭露營運部門財務資訊。