

股票代碼：1438

三地開發地產股份有限公司
財務報告暨會計師查核報告
民國一一三年度及一一二年度

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、會計師查核報告書	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	10~21
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	21
(六)重要會計項目之說明	22~41
(七)關係人交易	41~44
(八)抵質押之資產	44
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	44~45
(十)重大之災害損失	45
(十一)重大之期後事項	45
(十二)其 他	45
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	46~47
2.轉投資事業相關資訊	47
3.大陸投資資訊	47
4.主要股東資訊	47
(十四)部門資訊	48
九、重要會計項目明細表	49~65



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

高雄市前金區801301中正四路211號12樓之6
12th Fl., - 6, No. 211, Chung Cheng 4th Road,
Kaohsiung, 801647, Taiwan (R.O.C.)

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

會計師查核報告

三地開發地產股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

三地開發地產股份有限公司民國一一三年及一一二年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、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)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達三地開發地產股份有限公司民國一一三年及一一二年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核財務報告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，與三地開發地產股份有限公司保持超然獨立，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。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對三地開發地產股份有限公司民國一一三年度財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳財務報告附註四(七)存貨，存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳財務報告附註五；存貨評價之說明，請詳財務報告附註六(五)存貨。

關鍵查核事項之說明：

三地開發地產股份有限公司存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量，因房地產業需高度資金流入且回收期長，產業受政治、經濟及房地稅制改革影響大，致可能產生存貨之成本高於淨變現價值之風險。因此，存貨評價為本會計師執行三地開發地產股份有限公司財務報告查核重要評估事項。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括取得三地開發地產股份有限公司存貨淨變現價值之評估資料，參考內政部公告之最近期不動產實價登錄或取得鄰近地區成交行情，將平均售價換算成待售房地存貨之淨變現價值，以比較是否有重大差異；另比較及評估管理階層委託不動產估價師之估價報告，以評估前開淨變現價值是否允當表達。

管理階層與治理單位對財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之財務報告，且維持與財務報告編製有關之必要內部控制，以確保財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製財務報告時，管理階層之責任亦包括評估三地開發地產股份有限公司繼續經營之能力、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三地開發地產股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

三地開發地產股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核財務報告之責任

本會計師查核財務報告之目的，係對財務報告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，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出財務報告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告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 1.辨認並評估財務報告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，惟其目的非對三地開發地產股份有限公司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，以及使三地開發地產股份有限公司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告使用者注意財務報告之相關揭露，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三地開發地產股份有限公司不再具有繼續經營之能力。

5.評估財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及財務報告是否允當表達相關交易及事件。

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)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對三地開發地產股份有限公司民國一一三年度財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

高鈺倫



陳永祥



證券主管機關：金管證審字第1130332775號

核准簽證文號：金管證審字第1110338100號

民國一一四年三月六日

三地開發地產股份有限公司

資產負債表

民國一十三年及一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		113.12.31		112.12.31				113.12.31		112.12.31	
資 產		金 額	%	金 額	%	負債及權益		金 額	%	金 額	%
流動資產：						流動負債：					
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,653,916	12	55,386	1	2100	短期借款(附註六(十二)及八)	\$ 2,362,051	18	2,320,046	21
1170	應收帳款(附註六(三))	700	-	-	-	2130	合約負債—流動(附註六(廿一)、七及九)	1,385,011	11	867,492	8
1200	其他應收款(附註六(四))	70,198	-	94,380	1	2150	應付票據	87,844	1	80,105	1
1210	其他應收款—關係人(附註六(四)及七)	73,777	1	69,431	1	2170	應付帳款	151,725	1	123,479	1
1220	本期所得稅資產	302	-	-	-	2200	其他應付款	128,958	1	159,117	2
130X	存貨(附註六(五)、七及八)	5,595,180	44	5,557,104	51	2220	其他應付款—關係人(附註七)	600,500	5	-	-
1476	其他金融資產—流動(附註六(六)及八)	344,600	3	664,035	6	2230	本期所得稅負債	-	-	7,566	-
1479	其他流動資產(附註六(八)(十一))	471,114	4	381,390	3	2280	租賃負債—流動(附註六(十五))	9,625	-	806,206	7
	流動資產合計	8,209,787	64	6,821,726	63	2300	其他流動負債	2,155	-	171,611	2
非流動資產：						流動負債合計					
								4,727,869	37	4,535,622	42
1550	採用權益法之投資(附註六(七))	325,039	2	-	-	非流動負債：					
1600	不動產、廠房及設備(附註六(九))	2,768	-	318	-	2500	透過損益按公允價值衡量之金融負債—非流動(附註六(二)(十四))	2,037	-	-	-
1755	使用權資產(附註六(十))	18,756	-	10,716	-	2530	應付公司債(附註六(十四)及八)	891,884	7	-	-
1920	存出保證金(附註七)	4,043,383	32	4,035,630	37	2540	長期借款(附註六(十三)及七)	4,000,000	32	4,000,000	37
1980	其他金融資產—非流動(附註六(六)及八)	194,030	2	-	-	2570	遞延所得稅負債(附註六(十七))	57,886	-	58,064	-
	非流動資產合計	4,583,976	36	4,046,664	37	2580	租賃負債—非流動(附註六(十五))	161,330	1	416,930	4
						非流動負債合計					
						5,113,137 40 4,474,994 41					
						負債總計					
						9,841,006 77 9,010,616 83					
						權益(附註六(十四)(十八)(十九))：					
						3100	股本	1,112,058	9	912,058	9
						3200	資本公積	1,710,226	13	674,317	6
						3300	保留盈餘：				
						3310	法定盈餘公積	38,163	-	38,163	-
						3350	未分配盈餘	92,310	1	233,236	2
								130,473	1	271,399	2
						權益總計					
						2,952,757 23 1,857,774 17					
資產總計						負債及權益總計					
\$ 12,793,763 100 10,868,390 100						\$ 12,793,763 100 10,868,390 100					

董事長：鍾育霖



經理人：莊峻宇



會計主管：曾麗芳



(請詳閱後附財務報告附註)

三地開發地產股份有限公司

綜合損益表

民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		113年度		112年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(廿一)及七)	\$ 1,166,647	100	316,107	100
5000	營業成本(附註六(五))	1,166,372	100	255,835	81
5900	營業毛利	275	-	60,272	19
6000	營業費用(附註六(八)(十五)(十六)(十九)、七及十二)：				
6100	推銷費用	-	-	12,593	4
6200	管理費用	29,248	2	22,905	7
	營業費用合計	29,248	2	35,498	11
6900	營業淨(損)利	(28,973)	(2)	24,774	8
7000	營業外收入及支出(附註六(二)(七)(八)(十五)(廿三))：				
7100	利息收入	3,277	-	4,746	2
7020	其他利益及損失	35,688	3	5,803	2
7050	財務成本	(151,135)	(13)	(93,087)	(30)
7375	採用權益法認列之合資利益之份額	39	-	-	-
	營業外收入及支出合計	(112,131)	(10)	(82,538)	(26)
7900	稅前淨損	(141,104)	(12)	(57,764)	(18)
7950	減：所得稅費用(利益)(附註六(十七))	(178)	-	7,190	3
8200	本期淨損	(140,926)	(12)	(64,954)	(21)
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
8500	本期綜合損益總額	\$ (140,926)	(12)	(64,954)	(21)
	每股盈餘(虧損)(附註六(二十))				
9750	基本每股盈餘(虧損)(單位：新台幣元)	\$ (1.54)		(0.71)	
9850	稀釋每股盈餘(虧損)(單位：新台幣元)	\$ (1.54)		(0.71)	

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

民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	股 本	資本公積	保留盈餘			權益總計
			法定盈 餘公積	未分配盈餘	合 計	
民國一一二年一月一日餘額	\$ 912,058	674,317	3,009	424,550	427,559	2,013,934
本期淨損	-	-	-	(64,954)	(64,954)	(64,954)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	(64,954)	(64,954)	(64,954)
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	35,154	(35,154)	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(91,206)	(91,206)	(91,206)
民國一一二年十二月三十一日餘額	912,058	674,317	38,163	233,236	271,399	1,857,774
本期淨損	-	-	-	(140,926)	(140,926)	(140,926)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	(140,926)	(140,926)	(140,926)
現金增資	200,000	800,000	-	-	-	1,000,000
股份基礎給付交易	-	681	-	-	-	681
發行可轉換公司債	-	235,228	-	-	-	235,228
民國一一三年十二月三十一日餘額	\$ 1,112,058	1,710,226	38,163	92,310	130,473	2,952,757

(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

民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	113年度	112年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨損	\$ (141,104)	(57,764)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	5,484	3,491
利息收入	(3,277)	(4,746)
透過損益按公允價值衡量之金融負債評價損失	1,067	-
利息費用	151,135	93,087
股份基礎給付酬勞成本	681	-
採用權益法認列之合資利益之份額	(39)	-
處分不動產、廠房及設備利益	-	(1,064)
收益費損項目合計	155,051	90,768
與營業活動相關之資產及負債變動數：		
應收帳款(增加)減少	(700)	12,080
其他應收款減少(增加)	24,137	(63,901)
其他應收款－關係人增加	(4,346)	(40,674)
存貨增加	(259,859)	(1,272,604)
其他金融資產－流動減少(增加)	305,834	(222,301)
其他流動資產增加	(89,724)	(214,503)
合約負債增加	517,519	368,514
應付票據增加	7,739	77,954
應付帳款增加	28,246	96,402
其他應付款(減少)增加	(30,473)	104,434
其他應付款－關係人增加	62,892	-
其他流動負債增加	1,890	159,100
調整項目合計	718,206	(904,731)
營運產生之現金流入(流出)	577,102	(962,495)
收取之利息	3,322	4,686
支付之利息	(199,071)	(152,576)
支付之所得稅	(7,868)	(2,353)
營業活動之淨現金流入(流出)	373,485	(1,112,738)
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	(325,000)	-
取得不動產、廠房及設備	(3,500)	(307)
處分不動產、廠房及設備價款	-	18,503
存出保證金增加	(7,753)	(19,685)
其他金融資產－流動減少(增加)	13,601	(4,269)
其他金融資產－非流動增加	(194,030)	-
其他流動負債減少	(171,346)	-
投資活動之淨現金流出	(688,028)	(5,758)
籌資活動之現金流量：		
現金增資	1,000,000	-
發行可轉換公司債	1,127,554	-
短期借款增加	42,005	861,751
其他應付款－關係人增加	537,608	-
租賃本金償還	(794,094)	(4,722)
發放現金股利	-	(91,206)
籌資活動之淨現金流入	1,913,073	765,823
本期現金及約當現金淨增加(減少)數	1,598,530	(352,673)
期初現金及約當現金餘額	55,386	408,059
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,653,916	55,386

(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
民國一一三年度及一一二年度
(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一一四年三月六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

本公司自民國一一三年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則會計準則，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「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」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則會計準則之影響

本公司評估適用下列自民國一一四年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則會計準則，將不致對財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對本公司可能攸關者如下：

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之 生效日
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	新準則引入三種類收益及費損、兩項損益表小計及一項關於管理階層績效衡量的單一附註。此等三項修正與強化在財務報表中如何對資訊細分之指引，為使用者提供更佳及更一致的資訊奠定基礎，並將影響所有公司。	2027年1月1日

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之 生效日
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	• 更具結構化之損益表：根據現行準則，公司使用不同的格式來表達其經營成果，使投資者難以比較不同公司間的財務績效。新準則採用更具結構化的損益表，引入新定義之「營業利益」小計，並規定所有收益及費損，將依公司主要經營活動歸類於三個新的不同種類。 • 管理階層績效衡量(MPM)：新準則引入管理階層績效衡量之定義，並要求公司於財務報表之單一附註中，對於每一衡量指標解釋其為何可提供有用之資訊、如何計算及如何將衡量指標與根據國際財務報導準則會計準則所認列的金額進行調節。 • 較細分之資訊：新準則包括公司如何於財務報表強化對資訊分組之指引。此包括資訊是否應列入主要財務報表或於附註中進一步細分之指引。	2027年1月1日

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

本公司預期下列其他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
- 國際財務報導準則第十九號「不具公共課責性之子公司：揭露」
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」
- 國際財務報導準則會計準則之年度改善
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「仰賴大自然電力合約」

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

四、重大會計政策之彙總說明

本財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。下列會計政策已一致適用於本財務報告之所有表達期間。

(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」)及金融監督管理委員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會計準則」)編製。

(二)編製基礎

1.衡量基礎

除依按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量金融資產(負債)外，本財務報告係依歷史成本為基礎編製。

2.功能性貨幣及表達貨幣

本公司係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊除另有說明外，均以新台幣千元為單位。

(三)外 幣

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。於後續每一報導期間結束日(以下簡稱「報導日」)之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。

換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益，惟以下情況係認列於其他綜合損益：

- (1)指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具；
- (2)指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債於避險有效範圍內；或
- (3)合格之現金流量避險於避險有效範圍內。

(四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

本公司對符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

- 1.預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗。本公司除不動產開發相關業務之營業週期通常長於一年外，餘營業週期為一年；
- 2.主要為交易目的而持有該資產；
- 3.預期於報導期間後十二個月內實現該資產；或
- 4.該資產為現金或約當現金(如國際會計準則第7號所定義)，除非於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到限制。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

本公司對符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

- 1.預期將於正常營業週期中清償該負債。本公司除不動產開發相關債務之營業週期通常長於一年外，餘營業週期為一年；
- 2.主要為交易目的而持有該負債；
- 3.該負債於報導期間後十二個月內到期清償；或
- 4.於報導期間結束日不具有將該負債之清償遞延至報導期間後至少十二個月之權利。

(五)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指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投資。定期存款符合前述定義且持有目的係為滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

(六)金融工具

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於本公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產（除不包含重大財務組成部分之應收帳款外）或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，本公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日或交割日會計處理。

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產或透過損益按公允價值衡量之金融資產。本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(2)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(例如,持有供交易及以公允價值基礎管理並評估績效之金融資產),係透過損益按公允價值衡量,包括衍生性金融資產。本公司於原始認列時,為消除或重大減少會計配比不當,得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產,指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

該等資產後續按公允價值衡量,其淨利益或損失(包含任何股利及利息收入)係認列為損益。

(3)經營模式評估

本公司係以組合層級評估持有金融資產之經營模式之目的,此係最能反映經營管理方式及提供資料予管理階層之方式,考量資訊包括:

- 所述之投資組合政策及目標,及該等政策之運作。包括管理階層之策略是否係著重於賺得合約現金流量、維持特定利息收益率組合、使金融資產之存續期間與相關負債或預期現金流出之存續期間相配合或藉由出售金融資產實現現金流量;
- 經營模式之績效及該經營模式下持有之金融資產如何評估及如何對企業之主要管理人員報告;
- 影響經營模式績效(及該經營模式下持有之金融資產)之風險及該風險之管理方式;
- 該業務之經理人之薪酬決定方式,例如:該薪酬究係以所管理資產之公允價值或所收取之合約現金流量;及
- 以前各期出售金融資產之頻率、金額及時點,以及該等出售之理由及對未來出售活動之預期。

依上述經營目的,移轉金融資產予第三方之交易若不符合除列條件,則非屬上述所指之出售,此與本公司繼續認列該資產之目的之一致。

(4)評估合約現金流量是否完全為支付本金及流通在外本金金額之利息

依評估目的,本金係金融資產於原始認列時之公允價值,利息係由下列對價組成:貨幣時間價值、與特定期內流通在外本金金額相關之信用風險、其他基本放款風險與成本及利潤邊際。

評估合約現金流量是否完全為支付本金及流通在外本金金額之利息,本公司考量金融工具合約條款,包括評估金融資產是否包含一項可改變合約現金流量時點或金額之合約條款,導致其不符合此條件。於評估時,本公司考量:

- 任何會改變合約現金流量時點或金額之或有事項;
- 可能調整合約票面利率之條款,包括變動利率之特性;

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

- 提前還款及展延特性；及
- 本公司之請求權僅限於源自特定資產之現金流量之條款(例如無追索權特性)。

(5)金融資產減損

本公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等)及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

下列金融資產係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失，其餘係按存續期間預期信用損失金額衡量：

- 判定債務證券於報導日之信用風險低；及
- 其他債務證券及銀行存款之信用風險(即金融工具之預期存續期間發生違約之風險)自原始認列後未顯著增加。

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，本公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據本公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

若合約款項逾期超過30天，本公司假設金融資產之信用風險已顯著增加。

若合約款項逾期超過180天，或借款人不太可能履行其信用義務支付全額款項予本公司時，本公司視為該金融資產發生違約。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

十二個月預期信用損失係指金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失(或較短期間，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時)。

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即本公司依據合約可收取之現金流量與本公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

於每一報導日本公司評估按攤銷後成本衡量金融資產是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。金融資產已信用減損之證據包括有關下列事項之可觀察資料：

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過180天；

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，本公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- 借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。

當本公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。對公司戶，本公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。本公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合本公司回收逾期金額之程序。

(6)金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

本公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

本公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

(2)權益交易

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

(3)複合金融工具

本公司所發行之複合金融工具係持有人擁有選擇權可轉換為股本之轉換公司債(以新台幣計價)，其發行股份之數量並不會隨其公允價值變動而有所不同。

複合金融工具負債組成部分，其原始認列金額係以不包括權益轉換權之類似負債之公允價值衡量。權益組成部分之原始認列金額則以整體複合金融工具公允價值與負債組成部分公允價值二者間之差額衡量。任何直接可歸屬之交易成本依原始負債及權益之帳面金額比例，分攤至負債及權益組成部分。

原始認列後，複合金融工具之負債組成部分係採有效利率法以攤銷後成本衡量。複合金融工具之權益組成部分，原始認列後不予重新衡量。

與金融負債相關之利息係認列為損益。金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不認列損益。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(4)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

(5)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益。

(6)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司目前有法律上有可執行之權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(七)存 貨

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之必要支出。房地之開發成本包括開發期間產生之建造成本、土地成本、借款成本及專案費用。當存貨成本高於淨變現價值時，應將成本沖減至淨變現價值，沖減金額應於發生當期認列為銷貨成本。淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。淨變現價值之釐定方法如下：

- 1.營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情況之估計。
- 2.在建房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。
- 3.待售房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去於銷售房地時所需產生之估計成本。

本公司取得之地上權因屬建案開發而租賃持有之土地，該地上權之權利金及該地上權存續期間之地租以IFRS 16之規定衡量並認列於存貨成本。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(八)聯合協議

聯合協議係兩方以上具有聯合控制之協議。聯合協議包括聯合營運及合資，並具有下列特性：(a)參與協議者皆受合約協議所約束；(b)合約協議賦予協議者中，至少兩方對該協議具有聯合控制。國際財務報導準則第十一號「聯合協議」將聯合控制定義為合約上同意分享對一協議之控制，其僅於與攸關活動（即對該協議之報酬有重大影響之活動）有關之決策必須取得分享控制之各方一致同意時方始存在。

合資係一項聯合協議，據此對該協議具有聯合控制之各方（即合資者）對於該協議之淨資產具有權利，而非對資產具有權利且負債負有義務。合資者應將其合資權益認列為一項投資，並依IAS28之規定採用權益法處理該投資，除非企業依該準則之規定豁免適用權益法。

本公司於評估聯合協議之分類時，考量了該協議之架構、單獨載具之法律形式、合約協議之條款及其他事實與情況。於事實及情況改變時，本公司將重新評估所參與之聯合協議類型是否改變。

聯合營運係一項聯合協議，據此對該協議具有聯合控制之各方（即聯合營運者）對於與該協議有關之資產具有權利，並對與該協議有關之負債負有義務。聯合營運者應依特定資產、負債、收入及費用所適用之相關國際財務報導準則會計準則，認列及衡量與其對協議之權益有關之資產及負債（並認列相關收入及費用）。本公司於評估聯合協議之分類時，考量了該協議之架構、單獨載具之法律形式、合約協議之條款及其他事實與情況。

(九)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備之重大組成部份耐用年限不同時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入公司時始予以資本化。

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部份之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- | | |
|---------|------|
| (1)電腦設備 | 4~6年 |
| (2)運輸設備 | 3年 |
| (3)其他設備 | 3年 |

本公司於每一年度報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十)租 賃

本公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。

1.承租人

本公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，本公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用本公司之增額借款利率。一般而言，本公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1)固定給付，包括實質固定給付；
- (2)取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3)預期支付之殘值保證金額；及
- (4)於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1)用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2)預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3)標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4)對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5)租賃標的、範圍或其他條款之修改。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

本公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

針對辦公室等之短期租賃，本公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃時間內認列為費用。

(十一)非金融資產減損

本公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產（除存貨外）之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於損益，且係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

商譽減損損失不予迴轉。商譽以外之非金融資產則僅在不超過該資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額(減除折舊或攤銷)之範圍內迴轉。

(十二)收入之認列

1.客戶合約之收入

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。本公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。本公司依主要收入項目說明如下：

(1)土地開發及房地銷售

本公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。本公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對本公司通常不具其他用途，因此，本公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶，且以實際交付房地之日期為準，惟報導日前僅完成其中一項，但於期後期間已實際完成另一項者，亦認列收入。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

(2)財務組成部分

本公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔皆不超過一年，因此，本公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

2.客戶合約之成本

(1)取得合約之增額成本

本公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

本公司採用準則之實務權宜作法，若取得合約之增額成本認為資產且該資產之攤銷期間為一年以內，係於該增額成本發生時將其認為費用。

(2)履行合約之成本

履行客戶合約所發生之成本若非屬其他準則範圍內(國際會計準則第二號「存貨」、國際會計準則第十六號「不動產、廠房及設備」或國際會計準則第三十八號「無形資產」)，本公司僅於該等成本與合約或可明確辨認之預期合約直接相關、會產生或強化未來將被用於滿足(或持續滿足)履約義務之資源，且預期可回收時，始將該等成本認為資產。

一般及管理成本、用以履行合約但未反映於合約價格之浪費之原料、人工或其他資源成本、與已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，以及無法區分究係與未滿足履約義務或已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，係於發生時認為費用。

(十三)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認為費用。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

2.離職福利

離職福利係當本公司不再能撤銷該等福利之要約或於認列相關重組成本之孰早者認列為費用。當離職福利不預期於報導日後十二個月內全部清償時，予以折現。

3.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(十四)股份基礎給付交易

權益交割之股份基礎給付協議以給與日之公允價值，於該獎酬之既得期間內，認列費用並增加相對權益。認列之費用係隨預期符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量予以調整；而最終認列之金額係以既得日符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量為基礎衡量。

有關股份基礎給付獎酬之非既得條件，已反映於股份基礎給付給與日公允價值之衡量，且預期與實際結果間之差異無須作核實調整。

本公司股份基礎給付之給與日為本公司確認員工認購股數之日。

(十五)所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得（損失）計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅或應收退稅款之調整。其金額係按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收款款項之最佳估計值。

遞延所得稅係就資產及負債於報導日之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

- 1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時(i)不影響會計利潤及課稅所得(損失)且(ii)並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異者；
- 2.因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，本公司可控制暫時性差異迴轉之時點，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽之原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減；或在變成很有可能足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關；
 - (1)同一納稅主體；或
 - (2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

(十六)每股盈餘

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。本公司之潛在稀釋普通股包括可轉換公司債及得以股票發放之員工酬勞。

(十七)部門資訊

營運部門係本公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用(包括與本公司內其他組成部分間交易相關之收入及費用)之經營活動。所有營運部門之營運結果均定期由本公司主要營運決策者複核，以制定分配資源予該部門之決策並評量其績效。各營運部門均具單獨之財務資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層編製本財務報告時，必須對未來(包括氣候相關風險及機會)作出判斷及估計，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。

管理階層持續檢視估計及基本假設，其與本公司之風險管理及氣候相關承諾一致，估計值之變動係於變動期間及受影響之未來期間推延認列。

以下假設及估計之不確定性具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之重大風險，其相關資訊如下：

存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者衡量，本公司評估報導日存貨因正常損耗、過時陳舊或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能因市場需求變遷及受政治經濟、房地稅制改革影響而產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(五)。

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

(一)現金及約當現金

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
庫存現金及零用金	\$ 170	71
活期存款	1,653,740	55,309
支票存款	<u>6</u>	<u>6</u>
現金流量表所列之現金及約當現金	<u><u>\$ 1,653,916</u></u>	<u><u>55,386</u></u>

(二)透過損益按公允價值衡量之金融負債

	<u>113.12.31</u>
持有供交易之金融負債－非流動：	
可轉換公司債嵌入式衍生性工具	\$ <u><u>2,037</u></u>

按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(廿三)。

本公司發行可轉換公司債，其嵌入式衍生性工具之揭露，請詳附註六(十四)。

上述金融資產未有提供作為質押擔保之情形。

(三)應收帳款

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
應收帳款－因營業而發生	\$ 700	-
減：備抵損失	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u><u>\$ 700</u></u>	<u><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：

	<u>113.12.31</u>	
	<u>應收帳款</u>	<u>加權平均預期</u>
	<u>帳面金額</u>	<u>信用損失率</u>
未逾期	\$ <u><u>700</u></u>	<u><u>-</u></u>
		<u><u>備抵存續期間</u></u>
		<u><u>預期信用損失</u></u>
		<u><u>-</u></u>
	<u>112.12.31</u>	
	<u>應收帳款</u>	<u>加權平均預期</u>
	<u>帳面金額</u>	<u>信用損失率</u>
未逾期	\$ <u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>
		<u><u>備抵存續期間</u></u>
		<u><u>預期信用損失</u></u>
		<u><u>-</u></u>

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

本公司應收帳款之備抵損失變動表如下：

	113年度	112年度
期末餘額(即期初餘額)	\$ -	-
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(廿四)。		

(四)其他應收款

	113.12.31	112.12.31
其他應收款-聯合營運銷售佣金	\$ 70,100	94,320
其他應收款-關係人	73,777	69,431
其他應收款-應收利息	15	60
其他	83	-
減：備抵損失	-	-
	<u>\$ 143,975</u>	<u>163,811</u>

聯合營運交易請詳附註六(八)，關係人交易請詳附註七。

信用風險資訊請詳附註六(廿四)。

(五)存 貨

	113.12.31	112.12.31
營建用地	\$ 619,127	620,511
在建房地	3,793,677	2,651,065
使用權資產	1,182,376	2,285,528
	<u>\$ 5,595,180</u>	<u>5,557,104</u>

1.平實案(32地號)

本公司於民國一一二年十一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(民國一一二年十一月十日至民國一八二年十一月十日止)，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。

本公司於民國一一三年五月與關係人嘉鑲公司簽訂平實32地號之國有土地地上權移轉合約，並取得財政部國有財產署南區分署轉讓核准，相關說明詳附註七。

2.平實案(23地號)

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。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

銷貨成本之明細如下：

	113年度	112年度
存貨出售轉列	\$ <u>1,166,372</u>	<u>255,835</u>

利息資本化相關資訊如下：

	113年度	112年度
利息資本化金額	\$ <u>41,705</u>	<u>57,013</u>
利息資本化利率	<u>2.84 %</u>	<u>2.62 %</u>

本公司之存貨提供作為抵押擔保之情形，請詳附註八。

(六)其他金融資產

	113.12.31	112.12.31
預售屋履約價金專戶	\$ 335,993	641,827
受限制銀行存款(備償戶)	<u>202,637</u>	<u>22,208</u>
合 計	\$ <u>538,630</u>	<u>664,035</u>
列報於：		
流動	\$ 344,600	664,035
非流動	<u>194,030</u>	<u>-</u>
合計	\$ <u>538,630</u>	<u>664,035</u>

信用風險等資訊請詳附註六(廿四)；提供作為質押擔保之情形，請詳附註八。

(七)採用權益法之投資

1.合資

嘉鑲開發建築股份有限公司(以下簡稱「嘉鑲公司」)係非公開發行公司，主要從事興建商業大樓、工業大樓、住宅租售及不動產買賣業。嘉鑲公司係建構為單獨載具。本公司對嘉鑲公司之淨資產具有剩餘權益，故本公司將該聯合協議分類為合資並採用權益法處理。

下表係彙總嘉鑲公司本身財務報表中之財務狀況，調整取得時之公允價值調整數及會計政策差異。本表亦將彙總財務資訊調節至本公司對嘉鑲公司權益之帳面價值。

	113.12.31
所有權權益之比例	<u>50.00 %</u>
非流動資產	\$ -
流動資產	1,540,998
非流動負債	(261,041)
流動負債	<u>(629,879)</u>
淨資產	\$ <u>650,078</u>

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

	113.12.31
現金及約當現金	\$ <u><u>41,332</u></u>
非流動金融負債(不含應付帳款及其他應付款與負債準備)	\$ <u><u>261,002</u></u>
流動金融負債(不含應付帳款及其他應付款與負債準備)	\$ <u><u>628,913</u></u>
本公司所享之淨資產份額(即合資權益之帳面金額)	\$ <u><u>325,039</u></u>
	113年度
營業收入	\$ <u><u>-</u></u>
本期淨利	\$ 78
其他綜合損益	-
綜合損益總額	\$ <u><u>78</u></u>
本公司所收取之股利	\$ <u><u>-</u></u>
折舊及攤銷	\$ <u><u>-</u></u>
利息收入	\$ <u><u>508</u></u>
利息費用	\$ <u><u>-</u></u>
所得稅費用	\$ <u><u>(39)</u></u>
所得稅利益	\$ <u><u>-</u></u>
	113年度
本公司所享之綜合損益總額	\$ <u><u>39</u></u>

2.擔保

本公司之採用權益法之投資均未有提供作抵質押擔保之情形。

(八)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：

	113.12.31	112.12.31
漁光案	\$ -	214
園藏林案	5,852	7,522
澄東案	<u>5,072</u>	<u>7,808</u>
	\$ <u><u>10,924</u></u>	<u><u>15,544</u></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(十一)。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

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：

	113年度	112年度
漁光案	\$ 532	4,840
園藏林案	5,710	(550)
澄東案	27,709	-
	<u>\$ 33,951</u>	<u>4,290</u>

上述金額係帳列於其他利益及損失項下，請詳附註六(廿三)。

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，本公司所認列之收入及支出份額淨額明細如下：

	113年度	112年度
明義案(35地號)	\$ (27)	309
三塊厝案	(20,190)	18,596
平實案	(331)	42,143
武聖案	35,977	-
後港東案	9,041	-
	<u>\$ 24,470</u>	<u>61,048</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項下，請詳附註六(十一)。

於民國一一三年度及一一二年度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－推銷費用減項金額分別為0千元及2,806千元。

(九)不動產、廠房及設備

本公司不動產、廠房及設備之成本及折舊變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	電腦設備	運輸設備	其他設備	總 計
成本或認定成本：						
民國113年1月1日餘額	\$ -	-	329	-	307	636
增 添	-	-	-	3,500	-	3,500
民國113年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>329</u>	<u>3,500</u>	<u>307</u>	<u>4,136</u>
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12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>329</u>	<u>-</u>	<u>307</u>	<u>636</u>
折舊：						
民國113年1月1日餘額	\$ -	-	258	-	60	318
本期折舊	-	-	41	907	102	1,050
民國113年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>299</u>	<u>907</u>	<u>162</u>	<u>1,368</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	運輸設備	其他設備	總 計
民國112年1月1日餘額	\$ -	1,610	215	-	-	1,825
本期折舊	-	-	43	-	60	103
處 分	-	(1,610)	-	-	-	(1,610)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>258</u>	<u>-</u>	<u>60</u>	<u>318</u>
帳面價值：						
民國113年12月31日	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>30</u>	<u>2,593</u>	<u>145</u>	<u>2,768</u>
民國112年1月1日	<u>\$ 8,820</u>	<u>8,619</u>	<u>114</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,553</u>
民國112年12月31日	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>71</u>	<u>-</u>	<u>247</u>	<u>318</u>

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.處分

本公司之不動產、廠房及設備之處分損益請詳附註六(廿三)。

(十)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113年1月1日餘額	\$ 13,302
增 添	<u>12,474</u>
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 25,776</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 2,625
增 添	13,302
減 少	<u>(2,625)</u>
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 13,302</u>
使用權資產之累計折舊：	
民國113年1月1日餘額	\$ 2,586
提列折舊	<u>4,434</u>
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 7,020</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 1,823
提列折舊	3,388
減 少	<u>(2,625)</u>
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 2,586</u>

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

	運輸設備
帳面金額：	
民國113年12月31日	\$ <u>18,756</u>
民國112年1月1日	\$ <u>802</u>
民國112年12月31日	\$ <u>10,716</u>

(十一)其他流動資產

本公司其他流動資產之明細如下：

	113.12.31	112.12.31
預付保險費	\$ 166	210
預付貨款	36,076	36,817
取得合約之增額成本-流動	399,943	300,168
履行合約之成本	10,924	15,544
進項稅額及留抵營業稅額	20,413	27,940
其他	3,592	711
	\$ <u>471,114</u>	<u>381,390</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。於民國一一三年度及一一二年度分別認列0千元及11,058千元之攤銷費用。

(十二)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	113.12.31	112.12.31
無擔保銀行借款	\$ 91,000	91,000
擔保銀行借款	2,271,051	2,229,046
合計	\$ <u>2,362,051</u>	<u>2,320,046</u>
尚未使用額度	\$ <u>4,460,249</u>	<u>4,202,254</u>
利率區間	<u>2.575%~3.125%</u>	<u>2.59%~3.00%</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。

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：

113.12.31				
	幣別	利率區間	到期日	金額
擔保銀行借款	新台幣	2.56%~2.72%	115.10.26~116.03.05	\$ 4,000,000
減：一營業週期內到期長期借款				-
合 計				<u>\$ 4,000,000</u>
尚未使用額度				<u>\$ -</u>

112.12.31				
	幣別	利率區間	到期日	金額
擔保銀行借款	新台幣	2.55%~2.59%	115.10.26~116.03.05	\$ 4,000,000
減：一營業週期內到期長期借款				-
合 計				<u>\$ 4,000,000</u>
尚未使用額度				<u>\$ -</u>

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)應付公司債

本公司發行擔保轉換公司債明細如下：

	113.12.31
發行轉換公司債總金額	\$ 970,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(78,116)
期末應付公司債餘額	<u>\$ 891,884</u>
嵌入式衍生工具－賣回權/贖回權 (列報於透過損益按公允價值衡量之金融負債)	<u>\$ 2,037</u>
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積－認股權)	<u>\$ 235,228</u>

上述可轉換公司債負債組成部分原始認列有效利率為1.69%。嵌入式衍生工具－賣回權/贖回權評價損益(列入透過損益按公允價值衡量之金融負債評價損失)及認列之利息費用金額，請詳附註六(廿三)。

本公司於民國一一三年十二月十九日發行第一次國內附轉換條件之擔保公司債，金額計970,000千元，其主要條款如下：

- 1.發行總額：新台幣970,000千元
- 2.發行價格：按票面金額之117.63%發行
- 3.發行期限：五年，到期日為民國一一八年十二月十九日
- 4.票面利率：0%

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

5.轉換標的：本公司普通股

6.轉換價格及其調整：

發行時之轉換價格訂為每股57.5元。惟本轉換公司債發行後，若符合下列條件之一者，轉換價格依發行條款規定公式調整之：

- (1)本公司所發行或私募具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券換發普通股股份或因員工酬勞發行新股者外，遇有本公司已發行或私募之普通股股份增加時。
- (2)遇本公司發放普通股現金股利時。
- (3)遇本公司以低於每股時價之轉換或認股價格再發行或私募具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券時。
- (4)遇本公司非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時。

民國一一三年十二月三十一日之轉換價格為每股新台幣57.5元。

7.轉換期間：

債權人自本轉換公司債發行滿三個月之翌日至到期日止，除(一)普通股依法暫停過戶期間；(二)自本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止；(三)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止；(四)辦理股票變更面額之停止轉換起始至新股換發股票開始交易日前一日止，不得請求轉換外，得隨時向本公司請求將所持有之本轉換公司債依面額及請求轉換當時之轉換價格，轉換為本公司普通股。

8.債券持有人之賣回權：

本轉換公司債以發行滿三年之日為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。本公司應於賣回基準日之前四十日前，函請櫃買中心公司本轉換公司債持有人賣回權之行使，本轉換公司債持有人得於賣回基準日之前四十日以書面通知本公司股務代理機構，要求本公司以債券面額之101.5075%(實質收益率約0.5%)將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。

9.本公司贖回權：

- (1)本轉換公司債於自發行日起滿三個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若本公司普通股收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十時，本公司得按債券面額以現金贖回其流通在外之本轉換公司債。
- (2)本債券於發行滿三個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，本債券流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時，本公司得按債券面額以現金收回其流通在外之本轉換公司債。

10.擔保：本轉換公司債係由台中商業銀行股份有限公司擔任保證人。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(十五)租賃負債

本公司租賃負債之帳面金額如下：

	113.12.31	112.12.31
流動	\$ 9,625	806,206
非流動	\$ 161,330	416,930

到期分析請詳附註六(廿四)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	113年度	112年度
租賃負債之利息費用	\$ 208	178
短期租賃之費用	\$ 195	154

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	113年度	112年度
租賃之現金流出總額	\$ 801,489	8,657

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(五)。

(十六)員工福利

本公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下本公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

本公司民國一一三年度及一一二年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為509千元及390千元，已提撥至勞工保險局。

(十七)所得稅

1.所得稅費用

本公司所得稅費用(利益)明細如下：

	113年度	112年度
當期所得稅費用		
土地增值稅	\$ -	580
未分配盈餘稅	-	8,011
	-	8,591
遞延所得稅費用(利益)		
暫時性差異之發生及迴轉	(178)	(1,401)
所得稅費用(利益)	\$ (178)	7,190
計入其他綜合損益相關之所得稅	\$ -	-
計入權益相關之所得稅	\$ -	-

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

本公司所得稅費用與稅前淨損之關係調節如下：

	113年度	112年度
稅前淨損	\$ <u>(141,104)</u>	<u>(57,764)</u>
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	(28,221)	(11,553)
採權益法認列之投資利益影響數	(7)	
土地增值稅	-	580
土地免稅所得	-	85
未認列遞延所得稅資產之課稅損失	21,569	10,649
未認列暫時性差異之變動	6,336	-
未分配盈餘稅	-	8,011
其他	145	(582)
所得稅費用	\$ <u>(178)</u>	<u>7,190</u>

2. 遞延所得稅資產及負債

(1) 未認列遞延所得稅負債

民國一一三年及一一二年十二月三十一日，本公司無未認列之遞延所得稅負債。

(2) 未認列遞延所得稅資產

本公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	113.12.31	112.12.31
可減除暫時性差異	\$ 31,680	
課稅損失	230,401	122,557
	\$ <u>262,081</u>	<u>122,557</u>

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目與其他未認列為遞延所得稅資產之可減除暫時性差異，係因本公司於未來並非很有可能有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

截至民國一一三年十二月三十一日，本公司未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

虧損年度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國一〇八年度	\$ 4,079	民國一一八年度
民國一一一年度	65,229	民國一二一年度
民國一一二年度	53,249	民國一二二年度
民國一一三年度	107,844	民國一二三年度
	\$ <u>230,401</u>	

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(3)已認列之遞延所得稅負債

遞延所得稅負債之變動如下：

	土地增值稅	利息資本化 財稅差	合 計
民國113年1月1日餘額	\$ 57,886	178	58,064
貸記損益表	-	(178)	(178)
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 57,886</u>	<u>-</u>	<u>57,886</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 57,886	1,579	59,465
貸記損益表	-	(1,401)	(1,401)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 57,886</u>	<u>178</u>	<u>58,064</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一一一年度。

(十八)資本及其他權益

民國一一三年及一一二年十二月三十一日，本公司額定股本總額分別為3,500,000千元及1,500,000千元，每股面額10元。已發行普通股股份分別為111,206千股及91,206千股，所有已發行股份之股款均已收取。

本公司流通在外股數調節表如下：

(以千股表達)	普 通 股	
	113年度	112年度
1月1日期初餘額	91,206	91,206
現金增資	20,000	-
12月31日期末餘額	<u>111,206</u>	<u>91,206</u>

1.普通股之發行

本公司民國一一三年七月十五日經董事會決議通過辦理現金增資200,000千元，每股面額10元，計20,000千股，每股發行價格50元。上述增資案業經主管機關核准生效，以民國一一三年十二月二十六日為增資基準日，業已辦妥變更登記。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	113.12.31	112.12.31
發行股票溢價	\$ 1,474,998	674,317
可轉換公司債轉換權	235,228	-
	<u>\$ 1,710,226</u>	<u>674,317</u>

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。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

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

本公司於民國一一三年六月二十六日經股東常會決議民國一一二年度盈餘不予分配。

本公司於民國一一二年六月十三日經股東常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>

本公司於民國一一四年三月六日經董事會擬議民國一一三年度盈餘不予分配。

(十九)股份基礎給付

本公司於民國一一三年七月十五日經董事會決議現金增資發行新股保留2,000千股予本公司員工認購，本公司於民國一一三年十二月三十一日止，有下列股份基礎給付交易：

		權益交割
		現金增資保留予員工認購
給與日		113.12.31
給與數量		145千股
合約期間		-
授予對象		本公司員工
既得條件		立即既得

上述現金增資保留予員工認購，於民國一一三年度認列之酬勞成本為681千元。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(二十)每股盈餘

本公司基本及稀釋每股盈餘(虧損)之計算如下：

	113年度	112年度
基本/稀釋每股盈餘(虧損)：		
歸屬於本公司普通股權益持有人之本期淨損	\$ <u>(140,926)</u>	<u>(64,954)</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>91,478,983</u>	<u>91,205,759</u>
基本/稀釋每股盈餘(單位：元)	\$ <u>(1.54)</u>	<u>(0.71)</u>

註：民國一一三年度及一一二年度為淨損，將潛在普通股－員工股票酬勞及可轉換公司債列入將產生反稀釋作用，故不列入計算稀釋每股盈餘。

(廿一)客戶合約之收入

1.收入之細分：

	113年度	112年度
主要地區市場：		
台 灣	\$ <u>1,166,647</u>	<u>316,107</u>
主要產品：		
銷售房地	\$ <u>1,166,647</u>	<u>316,107</u>

2.合約餘額

	113.12.31	112.12.31	112.1.1
應收帳款	\$ 700	-	12,080
減：備抵損失	-	-	-
合 計	\$ <u>700</u>	<u>-</u>	<u>12,080</u>
	113.12.31	112.12.31	112.1.1
合約負債-房地銷售	\$ <u>1,385,011</u>	<u>867,492</u>	<u>498,978</u>

(1)應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(三)。

(2)民國一一三年及一一二年一月一日合約負債期初餘額於民國一一三年度及一一二年度認列為收入之金額分別為0千元及82,818千元。

(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。

(廿二)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。

本公司民國一一三年度及一一二年度均為稅前淨損，故未估列員工及董事酬勞。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

本公司民國一一二年度及一一一年度員工酬勞估列金額分別為0千元及3,885千元，董事酬勞估列金額分別為0千元及3,885千元，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。

(廿三)營業外收入及支出

1.利息收入

本公司利息收入明細如下：

	113年度	112年度
銀行存款利息	\$ 3,192	4,690
保證金設算息	85	56
	<u>\$ 3,277</u>	<u>4,746</u>

2.其他利益及損失

本公司其他利益及損失明細如下：

	113年度	112年度
聯合營運廣告收入及支出份額淨額	\$ 33,951	4,290
處分不動產、廠房及設備利益	-	1,064
透過損益按公允價值衡量之金融負債評價損失	(1,067)	-
其他	2,804	449
	<u>\$ 35,688</u>	<u>5,803</u>

3.財務成本

本公司財務成本明細如下：

	113年度	112年度
利息費用		
銀行借款利息	\$ (192,104)	(149,922)
租賃負債	(208)	(178)
應付公司債折價攤銷	(528)	-
減：利息資本化	41,705	57,013
	<u>\$ (151,135)</u>	<u>(93,087)</u>

(廿四)金融工具

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。

(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(三)。

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。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

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附註四(六))。民國一一三年度及一一二年度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
113年12月31日							
非衍生金融負債							
短期借款(浮動利率)	\$ 2,362,051	2,518,921	34,683	350,281	515,455	1,618,502	-
應付票據(無附息)	87,844	87,844	87,844	-	-	-	-
應付帳款(無附息)	151,725	151,725	151,725	-	-	-	-
其他應付款(無附息)	128,958	128,958	128,958	-	-	-	-
其他應付款—關係人(無附息)	600,500	600,500	600,500	-	-	-	-
應付公司債	891,884	970,000	-	-	-	970,000	-
長期借款(浮動利率)	4,000,000	4,216,091	53,144	52,485	2,097,108	2,013,354	-
租賃負債(含一年內到期)(固定利率)	170,955	299,260	6,564	6,564	18,234	8,411	259,487
合 計	<u>\$ 8,393,917</u>	<u>8,973,299</u>	<u>1,063,418</u>	<u>409,330</u>	<u>2,630,797</u>	<u>4,610,267</u>	<u>259,487</u>
112年12月31日							
非衍生金融負債							
短期借款(浮動利率)	\$ 2,320,046	2,528,311	32,706	32,333	488,685	1,974,587	-
應付票據(無附息)	80,105	80,105	80,105	-	-	-	-
應付帳款(無附息)	123,479	123,479	123,479	-	-	-	-
其他應付款(無附息)	159,117	159,117	159,117	-	-	-	-
長期借款(浮動利率)	4,000,000	4,304,650	51,733	51,142	300,381	3,901,394	-
租賃負債(含一年內到期)(固定利率)	1,223,136	1,703,889	808,371	8,755	17,511	40,275	828,977
合 計	<u>\$ 7,905,883</u>	<u>8,899,551</u>	<u>1,255,511</u>	<u>92,230</u>	<u>806,577</u>	<u>5,916,256</u>	<u>828,977</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。

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，本公司於民國一一三年度及一一二年度之稅後淨利將分別減少或增加50,896千元及50,560千元，主係因本公司之變動利率借款所致。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

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：

113.12.31					
	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	\$ 1,653,916	-	-	-	-
應收帳款	700	-	-	-	-
其他金融資產	538,630	-	-	-	-
其他應收款	70,198	-	-	-	-
其他應收款-關係人	73,777	-	-	-	-
存出保證金	<u>4,043,383</u>	-	-	-	-
金融資產合計	<u>\$ 6,380,604</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融負債					
可轉換公司債賣回權/贖回權	<u>\$ 2,037</u>	-	2,037	-	2,037
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	2,362,051	-	-	-	-
應付票據	87,844	-	-	-	-
應付帳款	151,725	-	-	-	-
其他應付款	128,958	-	-	-	-
其他應付款-關係人	600,500	-	-	-	-
應付公司債	891,884	-	902,294	-	902,294
長期借款	4,000,000	-	-	-	-
租賃負債	<u>170,955</u>	-	-	-	-
小計	<u>8,393,917</u>				
金融負債合計	<u>\$ 8,395,954</u>				

	112.12.31				
	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	\$ 55,386	-	-	-	-
其他金融資產	664,035	-	-	-	-
其他應收款	94,380	-	-	-	-
其他應收款-關係人	69,431	-	-	-	-
存出保證金	4,035,630	-	-	-	-
金融資產合計	\$ 4,918,862				

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

	112.12.31				
	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負債					
短期借款	\$ 2,320,046	-	-	-	-
應付票據	80,105	-	-	-	-
應付帳款	123,479	-	-	-	-
其他應付款	159,117	-	-	-	-
長期借款	4,000,000	-	-	-	-
租賃負債	1,223,136	-	-	-	-
金融負債合計	\$ 7,905,883				

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

本公司發行之可轉換公司債其負債組成或部分係採用評價方法估計。採用評價方法所使用之估計及假設為現金流量之折現值估計公允價值。

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

本公司可轉換公司債贖回權及賣回權係以二元樹法進行評價。

(廿五)財務風險管理

1.概 要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

本附註表達本公司上述各項風險之暴險資訊、本公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳財務報告各該附註。

2.風險管理架構

本公司財務風險管理目標主要為管理營運活動相關之市場風險、信用風險及流動性風險，本公司依公司之政策及風險偏好，進行前述風險之辨認、衡量及管理。

本公司對於前述財務風險管理已依相關規範建立適當之政策、程序及內部控制，重要財務活動須經董事會依相關規範及內部控制制度進行覆核。於財務管理活動執行期間，本公司須確實遵循所定之財務風險管理之相關規定。另外內部稽核部門亦同時負責風險管理及控制程序之獨立覆核。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

3.信用風險

本公司銀行存款及其他金融資產之定期存款存放處係信用良好之金融機構，該等金融機構違約之可能性甚低，且本公司亦與多家金融機構往來交易以分散風險。

4.流動性風險

流動性風險係本公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。本公司管理流動性風險之方法係盡可能確保本公司在一般及具壓力之情況下，皆有足夠之流動資金以支應到期之負債，而不致發生不可接受之損失或使本公司之聲譽遭受到損害之風險。

銀行借款對本公司而言係一項重要流動性來源，本公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款條款之遵循。

5.市場風險

市場風險係指因市場價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

本公司借入資金因利率之變動而產生公允價值或未來現金流量波動風險，本公司之政策係確保借款利率變動暴險，依市場利率走勢進行評估，藉由維持一適當之浮動及固定利率組合，以管理利率風險。

(廿六)資本管理

本公司之資本管理目標係為維持健全資本結構及穩健的企業營運模式，以確保健全的信用評等及資本比率。

民國一一三年度本公司之資本管理策略與民國一一二年度一致。係透過定期審核負債比率以對資本進行監控，負債比率如下：

	113.12.31	112.12.31
負債總額	\$ <u>9,841,006</u>	<u>9,010,616</u>
資本總額	\$ <u>12,793,763</u>	<u>10,868,390</u>
負債比率	<u>76.92%</u>	<u>82.91%</u>

民國一一三年十二月三十一日負債資本比率減少，主要係現金增資所致。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(廿七)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：

	<u>113.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>				<u>113.12.31</u>
			<u>取得使用 權資產</u>	<u>租賃給付 之變動</u>	<u>折價攤銷</u>	<u>其他變動</u>	
短期借款	\$ 2,320,046	42,005	-	-	-	-	2,362,051
應付公司債	-	1,127,554	-	-	528	(236,198)	891,884
長期借款	4,000,000	-	-	-	-	-	4,000,000
租賃負債(含一年內到期)	1,223,136	(794,094)	12,474	(270,561)	-	-	170,955
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 7,543,182</u>	<u>375,465</u>	<u>12,474</u>	<u>(270,561)</u>	<u>528</u>	<u>(236,198)</u>	<u>7,424,890</u>

	<u>112.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>		<u>112.12.31</u>
			<u>取得使用權資產</u>	<u>租賃給付之變動</u>	
短期借款	\$ 1,458,295	861,751	-	-	2,320,046
長期借款	4,000,000	-	-	-	4,000,000
租賃負債(含一年內到期)	148,063	(4,722)	1,079,795	-	1,223,136
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 5,606,358</u>	<u>857,029</u>	<u>1,079,795</u>	<u>-</u>	<u>7,543,182</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：

<u>關係人名稱</u>	<u>與本公司之關係</u>
鍾育霖	本公司之董事長
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
三地建築有限公司(三地建築公司)	其董事長與本公司相同
北基國際股份有限公司(北基公司)	其董事長與本公司董事長係一親等關係
嘉鑲開發建築股份有限公司(嘉鑲公司)	本公司聯合協議下之合資個體
振佳暉建設股份有限公司(振佳暉公司)	其董事長與本公司董事長係一親等關係
三地開發實業股份有限公司(三地實業公司)	其董事長與本公司董事長係一親等關係
莊峻宇	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

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)		代收房地款 (帳列其他應付款－關係人)	
	113年度	112年度	113.12.31	112.12.31	113.12.31	112.12.31
主要管理人員-莊峻宇	\$ -	-	1,270	1,270	120	-
其他關係人-王乃玉	-	-	1,130	1,130	110	-
	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>2,400</u>	<u>2,400</u>	<u>230</u>	<u>-</u>

上述出售房地予關係人之合約總價於民國一一三年及一一二年十二月三十一日均為23,930千元(含稅)，其價格係依本公司員工購屋政策訂定，其收款條件與非關係人無重大差異。

	本期認列收入		預收房地款 (帳列合約負債)		應收帳款 (帳列應收帳款－關係人)	
	113年度	112年度	113.12.31	112.12.31	113.12.31	112.12.31
聯合營運下之合資個體－嘉鑛公司	\$ 1,164,987	-	-	-	-	-

本公司於民國一一三年五月與關係人嘉鑛公司簽訂平實32地號之國有土地地上權移轉合約，合約總價款為1,223,237千元(含稅)，其價格係依本公司前次移轉價格加計持有期間資金成本及已支付租賃費用等。

2.資金融通

本公司因營運週轉需求，向關係人資金融通明細如下：

	113.12.31	112.12.31
鍾育霖	\$ 93,608	-
鍾嘉村	444,000	-
合計	<u>\$ 537,608</u>	<u>-</u>

本公司向關係人借款列入其他應付款－關係人項下，且並未計息。

3.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，於民國一一三年及一一二年十二月三十一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，於民國一一三年及一一二年十二月三十一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，於民國一一三年及一一二年十二月三十一日依該協議約定而支付予地主鍾嘉村之合建保證金均為14,700千元，列入存出保證金項下。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

- (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，於民國一一三年及一一二年十二月三十一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73,777千元及69,431千元，截至民國一一三年及一一二年十二月三十一日止尚未收訖，列入其他應收款－關係人項下。
- (6)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，於民國一一三年及一一二年十二月三十一日代收前述合建分售地主應收取銷售土地款分別為62,892千元及0千元，截至民國一一三年及一一二年十二月三十一日止尚未付訖，列入其他應付款－關係人項下。
- (7)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，截至民國一一三年及一一二年十二月三十一日合約總價款均為351,750千元，與關係人之交易條件與一般市場交易相當。截至民國一一三年及一一二年十二月三十一日已分別支付90,200千元及54,900千元，列入存貨項下。
- (8)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，截至民國一一二年十二月三十一日均已付訖。
- (9)本公司於民國一一三年八月與關係人北基公司簽訂高雄市仁武區後港東段在建工程(含建築執照)權利移轉合約，合約總價款為31,042千元。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，截至民國一一三年十二月三十一日止均已付訖。另同時簽訂合建分售協議書，共同開發興建。
- (10)本公司於民國一一三年五月三日經董事會決議通過與關係人振佳暉公司簽訂高雄市鳳山區牛潮埔段合建分售協議書，共同開發興建，截至民國一一三年十二月三十一日，尚未完成相關合約簽訂。
- (11)本公司於民國一一三年七月十五日經董事會決議通過與關係人三地開發實業股份有限公司簽訂新北市鶯歌區鳳鳴段合建分售協議書，共同開發興建，已於民國一一三年八月完成相關合約簽訂。
- (12)本公司於民國一一三年十一月八日經董事會決議通過與關係人高汽公司簽訂高雄市鳳山區鳳山段合建分售協議書，共同開發興建，截至民國一一三年十二月三十一日，尚未完成相關合約簽訂。
- (13)本公司於民國一一三年十一月八日經董事會決議通過與關係人鍾嘉村簽訂高雄市三民區河堤段土地購買合約，截至民國一一三年十二月三十一日，尚未完成相關合約簽訂。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	113年度	112年度
短期員工福利	\$ 13,840	10,086
股份基礎給付	216	-
退職後福利	280	251
	<u>\$ 14,336</u>	<u>10,337</u>

另本公司承租兩部運輸設備供主要管理人員使用，列為使用權資產，於民國一一三年度及一一二年度折舊金額分別為4,434千元及2,586千元，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	113.12.31	112.12.31
存貨	銀行短期借款及應付公司債	\$ 2,544,322	2,536,773
其他金融資產-流動	預售屋履約價金專戶	335,993	641,827
其他金融資產-流動	銀行短期借款	8,462	7,651
其他金融資產-非流動	應付公司債	194,030	-
		<u>\$ 3,082,807</u>	<u>3,186,251</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：

	113.12.31	112.12.31
已簽訂之銷售合約價款(未稅)	<u>\$ 10,970,665</u>	<u>7,914,155</u>
已依約收取金額(未稅)	<u>\$ 1,385,011</u>	<u>867,492</u>

(二)其他未認列之合約承諾：

標的	113.12.31	112.12.31
土地開發設計等	<u>\$ 24,785</u>	<u>25,792</u>
發包工程及工程管理等	<u>\$ 3,742,560</u>	<u>2,517,162</u>

(三)本公司截至民國一一三年十二月三十一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	一一八年第三季
仁德案	鍾嘉村	台南市仁德區炭腳北段	合建分售	未定
仁德案	京城建設股份有限公司	台南市仁德區炭腳北段	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	一一四年第四季
後港東案	北基國際股份有限公司	高雄市仁武區後港東段	合建分售	一一八年第三季
鳳鳴案	三地開發實業股份有限公司	新北市鶯歌區鳳鳴段	合建分售	未定

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(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	113.12.31	112.12.31	擔保用途
本公司	京城建設(股)公司	<u>\$ 2,128,000</u>	<u>-</u>	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：無。

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	113年度			112年度		
	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	-	12,255	12,255	-	9,553	9,553
勞健保費用	-	896	896	-	625	625
退休金費用	-	509	509	-	390	390
董事酬金	-	1,314	1,314	-	1,183	1,183
其他員工福利費用	-	991	991	-	445	445
折舊費用	-	5,484	5,484	-	3,491	3,491
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

本公司員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	113年度	112年度
員工人數	<u>18</u>	<u>17</u>
未兼任員工之董事人數	<u>6</u>	<u>7</u>
平均員工福利費用	<u>\$ 1,221</u>	<u>1,101</u>
平均員工薪資費用	<u>\$ 1,021</u>	<u>955</u>
平均員工薪資費用調整情形	<u>6.91 %</u>	
監察人酬金	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

本公司薪資報酬政策(包括董事、經理人及員工)資訊如下：

(二)董事之酬金包含：

- (1)本公司依照公司章程之規定，以當年度獲利不高於3%分派董事酬勞。
- (2)以各董事對公司的營運參與程度及貢獻價值分派之。

(三)總經理、副總經理、經理人及員工之酬金包含薪資、獎金及員工酬勞：

- (1)本公司給付給總經理、副總經理、經理人之酬金，係依據薪酬委員會及董事會審核通過之董監經理人酬勞辦法及對公司的貢獻給付。
- (2)本公司依照公司章程之規定，以當年度獲利不低於1%分派員工酬勞。
- (3)獎金依個人的績效表現及對公司營運之貢獻度給付。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一三年度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 公司名稱	關係 (註2)	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	23,622,056	3,000,000	3,000,000	2,128,000	-	101.60 %	23,622,056	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800%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：

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期 初		買 入		賣 出				期 末	
					股數	金額	股數	金額	股數	售價	帳面成本	處分損益	股數	金額
本公司	嘉鑾開發建築股份有限公司	採用權益法之投資	嘉鑾開發建築股份有限公司	本公司聯合協議下之合資個體	-	-	32,500 千股	325,000	-	-	-	-	32,500 千股	325,000

- 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：無。
- 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：

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面金額	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	台南市東區平實段32地號之國有土地地上權	113.5.10	112.11.10	1,164,987	1,164,987 (未稅)	1,164,987	-	嘉鑾開發建築股份有限公司	關係人	出售存貨	(註1)	-

註1：依前次移轉價格加計持有期間資金成本及已支付租賃費用等。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

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：

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關 係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		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(註)	單 價(註)	授信期間(註)	餘 額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	嘉鎮開發建築股份有限公司	本公司聯合協議下之合資個體	銷貨	1,164,987	99.86 %	-	-	-	-	-	-

註：依合約約定付款。

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：請詳附註六(二)及六(十四)。

(二)轉投資事業相關資訊：

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
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
本公司	嘉鎮開發建築股份有限公司	台灣	興建商業大樓、工業大樓、住宅租售及不動產買賣業	325,000	-	32,500 千股	50.00 %	325,039	78	39	-

(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	17.98 %
三地建築有限公司	15,977,907	14.36 %
八方資產管理股份有限公司	10,217,462	9.18 %
陸瑩投資股份有限公司	7,419,689	6.67 %
鍾嘉村	5,908,001	5.31 %

(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。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

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。

(二)產品別及勞務別資訊：

本公司來自外部客戶收入資訊如下：

<u>產品及勞務名稱</u>	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
銷售房地	\$ <u>1,166,647</u>	<u>316,107</u>

(三)地區別資訊：

本公司地區別資訊如下，其中收入係依據客戶所在地理位置為基礎歸類，而非流動資產則依據資產所在地理位置歸類。

<u>地 區 別</u>	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
來自外部客戶收入：		
臺 灣	\$ <u>1,166,647</u>	<u>316,107</u>
非流動資產：	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
臺 灣	\$ <u>21,524</u>	<u>11,034</u>

非流動資產包含不動產、廠房及設備、使用權資產及其他非流動資產。

(四)主要客戶資訊：

本公司來自單一客戶之收入佔綜合損益表營業收入淨額10%以上之資訊如下：

<u>客 戶 名 稱</u>	<u>113年度</u>		<u>112年度</u>	
	<u>金 額</u>	<u>佔營業 收入淨額%</u>	<u>金 額</u>	<u>佔營業 收入淨額%</u>
嘉鑲開發建築(股)公司	\$ <u>1,164,987</u>	<u>99.86 %</u>	-	-

三地開發地產股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國一一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
現 金	台幣零用金	\$ 70
	台幣庫存現金	100
銀行存款	台幣活期存款	1,653,740
	台幣支票存款	6
合計		<u>\$ 1,653,916</u>

三地開發地產股份有限公司

其他應收款明細表

民國一一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
非關係人：		
	應收聯合營運之銷售佣金	\$ 70,100
	應收銀行存款利息	15
	其他	83
合計		<u>\$ 70,198</u>

其他應收款－關係人明細表

其他應收款－關係人相關資訊請參閱附註七。

三地開發地產股份有限公司

存貨明細表

民國一一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	金 額	提供抵押或擔保情形
營建用地：		
桃園市中壢區雙嶺段及上嶺段、觀音區中觀段	\$ 141,179	抵押予金融機構
台南市北區華興段及安南區頂安段等	71,017	無
高雄市三民區河堤段	<u>406,931</u>	抵押予金融機構
	<u>619,127</u>	
在建房地：		
高雄市小港區明義段	532,696	抵押予金融機構
高雄市三民區三塊厝段	661,221	無
高雄市三民區河堤段	182	抵押予金融機構
高雄市鳳山區鳳山段	160	無
高雄市仁武區後港東段	211,144	無
新北市鶯歌區鳳鳴段	60	無
台南市安南區國安段	970,115	抵押予金融機構
台南市中西區武聖段	1,301,395	抵押予金融機構
台南市仁德區崁腳北段	74,168	無
台南市安南區海前段	<u>42,536</u>	無
	<u>3,793,677</u>	
使用權資產：		
台南市東區平實23段	<u>1,182,376</u>	抵押予金融機構
合計	<u>\$ 5,595,180</u>	

三地開發地產股份有限公司
其他金融資產－流動明細表
民國一一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

其他金融資產－流動相關資訊請參閱附註六(六)。

其他流動資產明細表

其他流動資產相關資訊請參閱附註六(十一)。

三地開發地產股份有限公司

採用權益法之投資變動明細表

民國一一三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

名 稱	期初餘額		本期增加		本期減少		依權益法 認列之合資	已(未)	期末餘額			股權淨額		提供擔 保或質 押情形
	股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	金 額	利益(損失)	實現損益	股 數	持股比例	金 額	單 價	總 價	
嘉銀開發建築(股)公司	-	\$ -	32,500,000	325,000	-	-	39	-	32,500,000	50 %	325,039	10.00	650,078	無

三地開發地產股份有限公司
不動產、廠房及設備變動明細表
民國一一三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

不動產、廠房及設備相關資訊請參閱附註六(九)。

使用權資產變動明細表

使用權資產相關資訊請參閱附註六(十)。

三地開發地產股份有限公司

存出保證金明細表

民國一一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
存出保證金	電話保證金	\$ 12
	承租運輸設備保證金	10,881
	承租辦公室保證金	152
	合建保證金	4,014,700
	災害處理保證金	16,250
	其他	1,388
合計		<u>\$ 4,043,383</u>

其他金融資產－非流動明細表

其他金融資產－非流動相關資訊請參閱附註六(六)。

三地開發地產股份有限公司

短期借款明細表

民國一十三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

借款種類	說 明	期末餘額	利率區間	融資額度	抵押或擔保	備註
擔保銀行借款	金融機構借款	\$ 2,271,051	2.575%~3.125%	註	營建用地、在建房地、 使用權資產及受限制銀 行存款	-
無擔保銀行借款	金融機構借款	91,000	3.125%	註	無	-
合計		<u>\$ 2,362,051</u>				

註：短期借款之綜合融資額度計7,392,100千元。

三地開發地產股份有限公司

合約負債明細表

民國一一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
預收房地款	明義案(35地號)	\$ 154,431
	國安案	196,886
	三塊厝案	403,937
	平實案(23地號)	346,733
	武聖案	241,805
	後港東案	41,219
合計		<u>\$ 1,385,011</u>

應付票據明細表

項 目	摘 要	金 額
非關係人：		
中國鋼鐵結構(股)公司	營業	\$ 32,481
泰怡企業(股)公司	營業	13,686
三泰鋼鐵(股)公司	營業	8,812
尚發營造(股)公司	營業	4,991
亞東預拌混凝土(股)公司	營業	4,929
其他(註)	營業、銷售佣金	22,945
合計		<u>\$ 87,844</u>

註：各戶餘額均未超過該項目金額百分之五。

三地開發地產股份有限公司

應付帳款明細表

民國一一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
非關係人：		
尚發營造(股)公司	營業	\$ 48,705
中國鋼鐵結構(股)公司	營業	19,717
威暘營造工程有限公司	營業	16,917
璚邁企業工程有限公司	營業	8,923
台灣水泥(股)公司	營業	8,822
宏城開發水電有限公司	營業	7,801
其他(註)	營業	40,840
合計		<u>\$ 151,725</u>

註：各戶餘額均未超過該科目金額百分之五。

其他應付款明細表

項 目	摘 要	金 額
非關係人：		
薪資	應付民國一一三年十二月份薪資	\$ 746
獎金	應付民國一一三年度年終獎金	1,544
勞務費	應付民國一一三年度專業服務費	5,621
利息	應付銀行借款利息	7,787
聯合營運	管理費、薪資及獎金等	111,728
其他	退休金、勞健保費及規費等	1,532
合計		<u>\$ 128,958</u>

三地開發地產股份有限公司
其他應付款－關係人明細表
民國一一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

其他應付款－關係人相關資訊請參閱附註七。

其他流動負債明細表

項 目	摘 要	金 額
代收款	代扣所得稅款及員工勞健保費等	\$ 94
暫收款	購屋訂金款等	2,061
合計		<u>\$ 2,155</u>

三地開發地產股份有限公司

透過損益按公允價值衡量之金融負債－非流動－非避險之衍生工具明細表

民國一十三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

摘 要	公允價值
可轉換公司債嵌入式衍生性工具	\$ <u>2,037</u>

三地開發地產股份有限公司

應付公司債明細表

民國一一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

債券名稱	保證人	受託人	發行日期	票面利率	金額					償還辦法	擔保情形	備註
					發行總額	已轉換/買回金額	期末餘額	未攤銷折價	帳面價值			
國內第一次有擔保轉換公司債	台中商業銀行	臺灣土地銀行	113.12.19	0%	\$ 970,000	-	970,000	(78,116)	891,884	註	土地及備償專戶	-
註：請詳附註六(十四)應付公司債。												

三地開發地產股份有限公司

長期借款明細表

民國一一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

債權人	摘要	金 額			契約期限	利 率	抵押或擔保	備註
		一營業週期內 到期	一營業週期以 上到期	合計				
兆豐國際商業銀行	擔保銀行借款	\$ -	2,000,000	2,000,000	請參閱附註六(十三)	2.56 %	請參閱附註七	-
永豐銀行等五家銀行聯貸	擔保銀行借款	-	2,000,000	2,000,000	請參閱附註六(十三)	2.72 %	請參閱附註七	-
合計		\$ -	4,000,000	4,000,000				

三地開發地產股份有限公司

租賃負債明細表

民國一十三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

債權人	金 額			契約期限	利 率
	一年內 到期	一年以上 到期	合計		
財政部國有財產署南區分署 (平實23段)	\$ 1,083	151,737	152,820	自110年9月起分840期償還，每一個月為一期，至110年12月每期攤還本金230千元；111年1月至112年12月每期攤還本金333千元，剩餘期間每期償還本金350千元	月利率0.17%
和運租車(股)公司	4,497	1,524	6,021	自112年5月起分36期償還，每一個月為一期，每期攤還本金383千元	月利率0.21%
台灣福斯財務(股)公司	<u>4,045</u>	<u>8,069</u>	<u>12,114</u>	自113年12月起分36期償還，每一個月為一期，每期攤還本金361千元	月利率0.23%
合計	<u>\$ 9,625</u>	<u>161,330</u>	<u>170,955</u>		

遞延所得稅負債明細表

遞延所得稅負債相關資訊請參閱附註六(十七)。

三地開發地產股份有限公司

營業收入明細表

民國一一三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	土 地	房 屋	合 計
銷售房地收入	平實案(32地號)及 道路用地	\$ 1,166,647	-	1,166,647

營業成本明細表

項 目	摘 要	金 額
房地成本	平實案(32地號)及道路用地	\$ 1,166,372

管理費用明細表

項 目	摘 要	金 額
薪資支出	薪資及獎金等	\$ 12,255
勞務費	會計師及鑑價師等服務公費	1,958
折舊費用	不動產、廠房及設備及使用權資產之折舊	5,484
其他(註)	車馬費、保險費、稅捐及雜費等	9,551
合計		\$ 29,248

註：各項金額均未超過該科目金額百分之五。

三地開發地產股份有限公司

利息收入明細表

民國一一三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

利息收入相關資訊請參閱附註六(廿三)。

其他利益及損失明細表

其他利益及損失相關資訊請參閱附註六(廿三)。

財務成本明細表

財務成本相關資訊請參閱附註六(廿三)。

社團法人高雄市會計師公會會員印鑑證明書

高市財證字第 1140037 號

會員姓名：(1) 高鈺倫
(2) 陳永祥

事務所名稱： 安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址： 高雄市前金區中正四路211號12樓之6 事務所統一編號： 04016004

事務所電話： (07)2130888 委託人統一編號： 03561011

會員書字號： (1) 高市會證字第 1119 號
(2) 高市會證字第 1089 號

印鑑證明書用途： 辦理 三地開發地產股份有限公司

113 年 01 月 01 日 至
113 年度 (自民國 113 年 12 月 31 日) 財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)	高鈺倫	存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)	陳永祥	存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：

戴秀貞

