

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
民國一一四年及一一三年第一季

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	10
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	10
(六)重要會計項目之說明	10～28
(七)關係人交易	28～30
(八)抵質押之資產	30
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	30～31
(十)重大之災害損失	31
(十一)重大之期後事項	31
(十二)其 他	31
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	32
2.轉投資事業相關資訊	32
3.大陸投資資訊	32
(十四)部門資訊	32



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一一四年及一一三年三月三十一日之資產負債表，暨民國一一四年及一一三年一月一日至三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一一四年及一一三年三月三十一日之財務狀況，暨民國一一四年及一一三年一月一日至三月三十一日之財務績效及現金流量之情事。

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
民國一一四年五月九日

三地開發地產股份有限公司

資產負債表

民國一十四年三月三十一日、一十三年十二月三十一日及三月三十一日

單位：新台幣千元

資 產		114.3.31		113.12.31		113.3.31		負債及權益		114.3.31		113.12.31		113.3.31			
		金 額	%	金 額	%	金 額	%			金 額	%	金 額	%	金 額	%		
流動資產：																	
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$	1,291,123	10	1,653,916	12	294,237	3	2100	短期借款(附註六(十二)及八)	\$	2,575,736	20	2,362,051	18	3,110,251	28
1150	應收票據(附註六(三))		-	-	-	-	1,030	-	2130	合約負債－流動(附註六(二十)、七及九)		1,500,753	12	1,385,011	11	956,452	9
1170	應收帳款(附註六(三))		-	-	700	-	-	-	2150	應付票據		43,472	-	87,844	1	78,025	1
1200	其他應收款(附註六(四))		56,930	-	70,198	-	104,046	1	2170	應付帳款		86,587	1	151,725	1	46,783	-
1210	其他應收款－關係人(附註六(四)及七)		85,780	1	73,777	1	71,990	-	2200	其他應付款		98,617	1	128,958	1	155,630	1
1220	本期所得稅資產		305	-	302	-	45	-	2220	其他應付款－關係人(附註七)		260,632	2	600,500	5	319,698	3
130X	存貨(附註六(五)、七及八)		5,749,114	46	5,595,180	44	5,833,873	52	2230	本期所得稅負債		-	-	-	-	7,566	-
1476	其他金融資產－流動(附註六(六)及八)		361,413	3	344,600	3	526,656	5	2280	租賃負債－流動(附註六(十五))		9,687	-	9,625	-	6,704	-
1479	其他流動資產(附註六(八)(十一))		479,205	4	471,114	4	391,338	3	2300	其他流動負債		432	-	2,155	-	261,135	2
流動資產合計			8,023,870	64	8,209,787	64	7,223,215	64	流動負債合計			4,575,916	36	4,727,869	37	4,942,244	44
非流動資產：																	
1550	採用權益法之投資(附註六(七))		325,014	3	325,039	2	-	-	2500	透過損益按公允價值衡量之金融負債－非流動							
1600	不動產、廠房及設備(附註六(九))		2,443	-	2,768	-	3,751	-		(附註六(二)(十四))		5,141	-	2,037	-	-	-
1755	使用權資產(附註六(十))		16,608	-	18,756	-	9,607	-	2530	應付公司債(附註六(十四)及八)		895,662	7	891,884	7	-	-
1920	存出保證金(附註七)		4,043,365	32	4,043,383	32	4,035,690	36	2540	長期借款(附註六(十三)及七)		4,000,000	32	4,000,000	32	4,000,000	36
1980	其他金融資產－非流動(附註六(六)及八)		194,030	1	194,030	2	-	-	2570	遞延所得稅負債		57,886	1	57,886	-	55,333	-
非流動資產合計			4,581,460	36	4,583,976	36	4,049,048	36	2580	租賃負債－非流動(附註六(十五))		158,885	1	161,330	1	427,100	4
									非流動負債合計			5,117,574	41	5,113,137	40	4,482,433	40
									負債總計			9,693,490	77	9,841,006	77	9,424,677	84
權益(附註六(十四)(十八))：																	
									3100	股本		1,112,058	9	1,112,058	9	912,058	8
									3200	資本公積		1,710,226	14	1,710,226	13	674,317	6
									3300	保留盈餘：							
									3310	法定盈餘公積		38,163	-	38,163	-	38,163	-
									3350	未分配盈餘		51,393	-	92,310	1	223,048	2
												89,556	-	130,473	1	261,211	2
									權益總計			2,911,840	23	2,952,757	23	1,847,586	16
資產總計		\$	12,605,330	100	12,793,763	100	11,272,263	100	負債及權益總計		\$	12,605,330	100	12,793,763	100	11,272,263	100

董事長：鍾育霖

經理人：莊峻宇

會計主管：郭正順

(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

民國一十四年及一十三年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

		114年1月至3月		113年1月至3月	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(二十))	\$ 241	100	-	-
5000	營業成本(附註六(五))	174	72	-	-
5900	營業毛利	67	28	-	-
6000	營業費用(附註六(十五)(十六)及十二)：				
6100	推銷費用	11	5	-	-
6200	管理費用	9,612	3,988	6,271	-
	營業費用合計	9,623	3,993	6,271	-
6900	營業淨損	(9,556)	(3,965)	(6,271)	-
7000	營業外收入及支出(附註六(二)(七)(八)(十五)(廿二))：				
7100	利息收入	105	43	431	-
7020	其他利益及損失	(2,653)	(1,101)	26,701	-
7050	財務成本	(28,788)	(11,945)	(33,780)	-
7375	採用權益法認列之合資損失之份額	(25)	(10)	-	-
	營業外收入及支出合計	(31,361)	(13,013)	(6,648)	-
7900	稅前淨損	(40,917)	(16,978)	(12,919)	-
7950	減：所得稅利益(附註六(十七))	-	-	(2,731)	-
8200	本期淨損	(40,917)	(16,978)	(10,188)	-
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
8500	本期綜合損益總額	\$ (40,917)	(16,978)	(10,188)	
	每股盈餘(附註六(十九))				
9750	基本每股虧損(單位：新台幣元)	\$ (0.37)		(0.11)	
9850	稀釋每股虧損(單位：新台幣元)	\$ (0.37)		(0.11)	

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：郭正順



三地開發地產股份有限公司

權益變動表

民國一十四年及一十三年一月一日至三月三十一日

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	
民國一十三年一月一日餘額	\$ 912,058	674,317	38,163	233,236	271,399	1,857,774
本期淨損	-	-	-	(10,188)	(10,188)	(10,188)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	(10,188)	(10,188)	(10,188)
民國一十三年三月三十一日餘額	<u>\$ 912,058</u>	<u>674,317</u>	<u>38,163</u>	<u>223,048</u>	<u>261,211</u>	<u>1,847,586</u>
民國一十四年一月一日餘額	\$ 1,112,058	1,710,226	38,163	92,310	130,473	2,952,757
本期淨損	-	-	-	(40,917)	(40,917)	(40,917)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	(40,917)	(40,917)	(40,917)
民國一十四年三月三十一日餘額	<u>\$ 1,112,058</u>	<u>1,710,226</u>	<u>38,163</u>	<u>51,393</u>	<u>89,556</u>	<u>2,911,840</u>

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：郭正順



三地開發地產股份有限公司

現金流量表

民國一十四年及一十三年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	114年1月至3月	113年1月至3月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨損	\$ (40,917)	(12,919)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	2,473	1,176
利息收入	(105)	(431)
透過損益按公允價值衡量之金融負債評價損失	3,104	-
利息費用	28,788	33,780
採用權益法認列之合資損失之份額	25	-
收益費損項目合計	34,285	34,525
與營業活動相關之資產及負債變動數：		
應收票據增加	-	(1,030)
應收帳款減少	700	-
其他應收款減少(增加)	13,253	(9,726)
其他應收款－關係人增加	(12,003)	(2,559)
存貨增加	(134,564)	(262,065)
其他金融資產－流動(增加)減少	(12,413)	128,579
其他流動資產增加	(8,091)	(9,948)
合約負債增加	115,742	88,960
應付票據減少	(44,372)	(2,080)
應付帳款減少	(65,138)	(76,696)
其他應付款減少	(31,010)	(5,184)
其他應付款－關係人增加	132	51,090
其他流動負債(減少)增加	(1,723)	89,524
調整項目合計	(145,202)	23,390
營運產生之現金(流出)流入	(186,119)	10,471
收取之利息	120	491
支付之利息	(43,711)	(46,787)
支付之所得稅	(3)	(45)
營業活動之淨現金流出	(229,713)	(35,870)
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	-	(3,500)
存出保證金減少(增加)	18	(60)
其他金融資產－流動(增加)減少	(4,400)	8,800
投資活動之淨現金(流出)流入	(4,382)	5,240
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	213,685	790,205
其他應付款－關係人(減少)增加	(340,000)	268,608
租賃本金償還	(2,383)	(789,332)
籌資活動之淨現金(流出)流入	(128,698)	269,481
本期現金及約當現金淨(減少)增加數	(362,793)	238,851
期初現金及約當現金餘額	1,653,916	55,386
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,291,123	294,237

董事長：鍾育霖



(請詳閱後附財務報告附註)

經理人：莊峻宇



~7~

會計主管：郭正順



三地開發地產股份有限公司
財務報告附註
民國一一四年及一一三年第一季
(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一一四年五月九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

本公司自民國一一四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。

- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

(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

本公司預計於民國一一五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，並評估將不致對財務報告造成重大影響。

- 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」有關國際財務報導準則第九號第4.1節之應用指引及國際財務報導準則第七號之相關揭露規定

(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(MPMs)：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」有關國際財務報導準則第九號第3.1及3.3節之應用指引及國際財務報導準則第七號之相關揭露規定
- 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

(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會計準則」)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一一三年度財務報告相同，相關資訊請參閱民國一一三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。

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一一三年度財務報告附註五一致。

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一一三年度財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一一三年度財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	114.3.31	113.12.31	113.3.31
庫存現金及零用金	\$ 70	170	70
活期存款	1,288,788	1,653,740	294,161
支票存款	2,265	6	6
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 1,291,123</u>	<u>1,653,916</u>	<u>294,237</u>

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(二)透過損益按公允價值衡量之金融負債

	114.3.31	113.12.31	113.3.31
指定透過損益按公允價值之金融負債			
—非流動：			
可轉換公司債嵌入式衍生性工具	\$ <u>5,141</u>	<u>2,037</u>	<u>-</u>

按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(廿二)。

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)。

(三)應收票據及應收帳款

	114.3.31	113.12.31	113.3.31
應收票據—因營業而發生	\$ -	-	1,030
應收帳款—因營業而發生	-	700	-
減：備抵損失	-	-	-
	<u>\$ -</u>	<u>700</u>	<u>1,030</u>

本公司針對所有應收票據及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，該等應收票據及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。本公司應收票據及帳款之預期信用損失分析如下：

114.3.31			
	應收票據及帳款帳面金額	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	\$ <u>-</u>	-	<u>-</u>
113.12.31			
	應收票據及帳款帳面金額	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	\$ <u>700</u>	-	<u>-</u>
113.3.31			
	應收票據及帳款帳面金額	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	\$ <u>1,030</u>	-	<u>-</u>

本公司應收票據及帳款之備抵損失變動表如下：

	114年1月至3月	113年1月至3月
期末餘額(即期初餘額)	\$ <u>-</u>	<u>-</u>
上述金融資產未有提供作為質押擔保之情形。		

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(四)其他應收款

	114.3.31	113.12.31	113.3.31
其他應收款-聯合營運銷售佣金	\$ 56,066	70,100	104,046
其他應收款-關係人	85,780	73,777	71,990
其他應收款-應收利息	-	15	-
其他	864	83	-
減：備抵損失	-	-	-
	<u>\$ 142,710</u>	<u>143,975</u>	<u>176,036</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(廿三)。

(五)存 貨

	114.3.31	113.12.31	113.3.31
營建用地	\$ 618,953	619,127	620,511
在建房地	3,885,981	3,793,677	2,875,141
使用權資產	1,244,180	1,182,376	2,338,221
	<u>\$ 5,749,114</u>	<u>5,595,180</u>	<u>5,833,873</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，相關說明詳民國一一三年度財務報告附註七。

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：

	114年1月至3月	113年1月至3月
存貨出售轉列	\$ <u>174</u>	<u>-</u>

利息資本化相關資訊如下：

	114年1月至3月	113年1月至3月
利息資本化金額	\$ <u>18,588</u>	<u>11,950</u>
利息資本化利率	<u>2.73 %</u>	<u>2.76 %</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

	114.3.31	113.12.31	113.3.31
預售屋履約價金專戶	\$ 348,406	335,993	513,248
受限制銀行存款(備償戶)	<u>207,037</u>	<u>202,637</u>	<u>13,408</u>
合 計	<u>\$ 555,443</u>	<u>538,630</u>	<u>526,656</u>
列報於：			
流動	\$ 361,413	344,600	526,656
非流動	<u>194,030</u>	<u>194,030</u>	<u>-</u>
合計	<u>\$ 555,443</u>	<u>538,630</u>	<u>526,656</u>

信用風險等資訊請詳附註六(廿三)；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。

	114.3.31	113.12.31
所有權權益之比例	<u>50.00 %</u>	<u>50.00 %</u>
非流動資產	\$ -	-
流動資產	1,540,593	1,540,998
非流動負債	(260,749)	(261,041)
流動負債	<u>(629,817)</u>	<u>(629,879)</u>
淨資產	<u>\$ 650,027</u>	<u>650,078</u>
現金及約當現金	<u>\$ 23,401</u>	<u>41,332</u>

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

	114.3.31	113.12.31
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>260,709</u>	<u>261,002</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>628,916</u>	<u>628,913</u>
本公司所享之淨資產份額(即合資權益之帳面金額)	\$ <u>325,014</u>	<u>325,039</u>
		114年 1月至3月
營業收入		\$ <u>-</u>
本期淨利		\$ (50)
其他綜合損益		-
綜合損益總額		\$ <u>(50)</u>
本公司所收取之股利		\$ <u>-</u>
折舊及攤銷		\$ <u>-</u>
利息收入		\$ <u>-</u>
利息費用		\$ <u>-</u>
所得稅費用		\$ <u>-</u>
所得稅利益		\$ <u>-</u>
		114年 1月至3月
本公司所享之綜合損益總額		\$ <u>(25)</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。

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支出份額餘額明細如下：

	<u>114.3.31</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.3.31</u>
漁光案	\$ -	-	214
園藏林案	5,998	5,852	7,028
澄東案	<u>4,891</u>	<u>5,072</u>	<u>6,091</u>
	<u>\$ 10,889</u>	<u>10,924</u>	<u>13,333</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)。

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：

	<u>114年1月至3月</u>	<u>113年1月至3月</u>
園藏林案	\$ 30	1,866
澄東案	<u>327</u>	<u>24,759</u>
	<u>\$ 357</u>	<u>26,625</u>

上述金額係帳列於其他利益及損失項下，請詳附註六(廿二)。

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：

	<u>114年1月至3月</u>	<u>113年1月至3月</u>
明義案(35地號)	\$ -	(27)
三塊厝案	-	(14,098)
武聖案	(5,023)	-
後港東案	<u>19,401</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 14,378</u>	<u>(14,125)</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)。

(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：

	<u>電腦設備</u>	<u>運輸設備</u>	<u>其他設備</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：				
民國114年1月1日餘額	\$ 329	3,500	307	4,136
民國114年3月31日餘額	<u>\$ 329</u>	<u>3,500</u>	<u>307</u>	<u>4,136</u>
民國113年1月1日餘額	\$ 329	-	307	636
增 添	-	3,500	-	3,500
民國113年3月31日餘額	<u>\$ 329</u>	<u>3,500</u>	<u>307</u>	<u>4,136</u>

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

	電腦設備	運輸設備	其他設備	總 計
折舊：				
民國114年1月1日餘額	\$ 299	907	162	1,368
本期折舊	8	292	25	325
民國114年3月31日餘額	<u>\$ 307</u>	<u>1,199</u>	<u>187</u>	<u>1,693</u>
民國113年1月1日餘額	\$ 258	-	60	318
本期折舊	10	32	25	67
民國113年3月31日餘額	<u>\$ 268</u>	<u>32</u>	<u>85</u>	<u>385</u>
帳面價值：				
民國114年1月1日	<u>\$ 30</u>	<u>2,593</u>	<u>145</u>	<u>2,768</u>
民國114年3月31日	<u>\$ 22</u>	<u>2,301</u>	<u>120</u>	<u>2,443</u>
民國113年1月1日	<u>\$ 71</u>	<u>-</u>	<u>247</u>	<u>318</u>
民國113年3月31日	<u>\$ 61</u>	<u>3,468</u>	<u>222</u>	<u>3,751</u>

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。

(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114年1月1日餘額	\$ 25,776
民國114年3月31日餘額	<u>\$ 25,776</u>
民國113年1月1日餘額	\$ 13,302
民國113年3月31日餘額	<u>\$ 13,302</u>
使用權資產之累計折舊：	
民國114年1月1日餘額	\$ 7,020
提列折舊	2,148
民國114年3月31日餘額	<u>\$ 9,168</u>
民國113年1月1日餘額	\$ 2,586
提列折舊	1,109
民國113年3月31日餘額	<u>\$ 3,695</u>
帳面金額：	
民國114年1月1日	<u>\$ 18,756</u>
民國114年3月31日	<u>\$ 16,608</u>
民國113年1月1日	<u>\$ 10,716</u>
民國113年3月31日	<u>\$ 9,607</u>

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(十一)其他流動資產

本公司其他流動資產之明細如下：

	114.3.31	113.12.31	113.3.31
預付保險費	\$ 63	166	82
預付貨款	35,936	36,076	32,851
取得合約之增額成本-流動	404,947	399,943	304,365
履行合約之成本	10,889	10,924	13,333
進項稅額及留抵營業稅額	21,418	20,413	34,898
公司債擔保手續費	3,031	-	-
其他	2,921	3,592	5,809
	<u>\$ 479,205</u>	<u>471,114</u>	<u>391,338</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。

(十二)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	114.3.31	113.12.31	113.3.31
無擔保銀行借款	\$ 91,000	91,000	91,000
擔保銀行借款	2,484,736	2,271,051	3,019,251
合計	<u>\$ 2,575,736</u>	<u>2,362,051</u>	<u>3,110,251</u>
尚未使用額度	<u>\$ 4,994,364</u>	<u>4,460,249</u>	<u>4,039,809</u>
利率區間	<u>2.575%~3.50%</u>	<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。

(十三)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

	114.3.31		
	幣別	利率區間	到期日
擔保銀行借款	新台幣	2.56%~2.72%	115.10.26~116.03.05
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>

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

113.12.31			
	幣別	利率區間	到期日
擔保銀行借款	新台幣	2.56%~2.72%	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			\$ -

113.3.31			
	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			\$ -

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：

	114.3.31	113.12.31
發行轉換公司債總金額	\$ 970,000	970,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(74,338)	(78,116)
期末應付公司債餘額	\$ 895,662	891,884
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)	\$ 5,141	2,037
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積－認股權)	\$ 235,228	235,228

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(廿二)。

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%
- 5.轉換標的：本公司普通股

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

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。

民國一一四年三月三十一日之轉換價格為每股新台幣55.88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：

	114.3.31	113.12.31	113.3.31
流動	\$ <u>9,687</u>	<u>9,625</u>	<u>6,704</u>
非流動	\$ <u>158,885</u>	<u>161,330</u>	<u>427,100</u>

到期分析請詳附註六(廿三)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	114年1月至3月	113年1月至3月
租賃負債之利息費用	\$ <u>116</u>	<u>62</u>
短期租賃之費用	\$ <u>48</u>	<u>46</u>

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	114年1月至3月	113年1月至3月
租賃之現金流出總額	\$ <u>3,308</u>	<u>792,174</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(五)。

(十六)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：

	114年1月至3月	113年1月至3月
管理費用	\$ <u>137</u>	<u>124</u>

(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：

	114年1月至3月	113年1月至3月
當期所得稅費用		
當期產生	\$ -	-
遞延所得稅費用(利益)		
暫時性差異之發生及迴轉	-	(2,731)
所得稅費用(利益)	\$ <u>-</u>	<u>(2,731)</u>
計入其他綜合損益相關之所得稅	\$ -	-
計入權益相關之所得稅	\$ -	-

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一一二年度。

(十八)資本及其他權益

除下列所述外，本公司於民國一一四年及一一三年一月一日至三月三十一日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一一三年度財務報告附註六(十八)。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

本公司民國一一四年三月三十一日、一一三年十二月三十一日及三月三十一日額定股本總額分別為3,500,000千元、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、111,206千股及91,206千股，所有已發行股份之股款均已收取。

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：

	114.3.31	113.12.31	113.3.31
發行股票溢價	\$ 1,474,998	1,474,998	674,317
可轉換公司債轉換權	235,228	235,228	-
	<u>\$ 1,710,226</u>	<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。

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。

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。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(十九)每股盈餘

本公司基本及稀釋每股盈餘(虧損)之計算如下：

	<u>114年1月至3月</u>	<u>113年1月至3月</u>
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>(40,917)</u>	<u>(10,188)</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>111,205,759</u>	<u>91,205,759</u>
基本/稀釋每股虧損(單位：新台幣元)	\$ <u>(0.37)</u>	<u>(0.11)</u>

註：民國一一四年及一一三年一月一日至三月三十一日為淨損，將潛在普通股—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。

(二十)客戶合約之收入

1.收入之細分：

	<u>114年1月至3月</u>	<u>113年1月至3月</u>
主要地區市場：		
台 灣	\$ <u>241</u>	<u>-</u>
主要產品：		
銷售房地	\$ <u>241</u>	<u>-</u>

2.合約餘額

	<u>114.3.31</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.3.31</u>
應收票據	\$ -	-	1,030
應收帳款	-	700	-
減：備抵損失	-	-	-
合 計	\$ <u>-</u>	<u>700</u>	<u>1,030</u>
	<u>114.3.31</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.3.31</u>
合約負債-房地銷售	\$ <u>1,500,753</u>	<u>1,385,011</u>	<u>956,452</u>

(1)應收票據及帳款及其減損之揭露請詳附註六(三)。

(2)民國一一四年及一一三年一月一日合約負債期初餘額於民國一一四年及一一三年一月一日至三月三十一日認列為收入之金額均為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。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(廿一)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。

本公司民國一一四年及一一三年一月一日至三月三十一日均為稅前淨損，故未估列員工及董事酬勞。若次年度通過發布財務報告日後有變動，則依會計估計變動處理，並將該變動之影響認列為次年度損益。

本公司民國一一三年度及一一二年度皆為稅前淨損，故無須估列員工酬勞及董事酬勞。民國一一三年度及一一二年度員工及董事酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(廿二)營業外收入及支出

1.利息收入

本公司利息收入明細如下：

	114年1月至3月	113年1月至3月
銀行存款利息	\$ 83	410
保證金設算息	22	21
	<u>\$ 105</u>	<u>431</u>

2.其他利益及損失

本公司其他利益及損失明細如下：

	114年1月至3月	113年1月至3月
聯合營運廣告收入及支出份額淨額	\$ 357	26,625
透過損益按公允價值衡量之金融負債評價損失	(3,104)	-
其他	94	76
	<u>\$ (2,653)</u>	<u>26,701</u>

3.財務成本

本公司財務成本明細如下：

	114年1月至3月	113年1月至3月
利息費用		
銀行借款利息	\$ (43,482)	(45,668)
租賃負債	(116)	(62)
應付公司債折價攤銷	(3,778)	-
減：利息資本化	18,588	11,950
	<u>\$ (28,788)</u>	<u>(33,780)</u>

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(廿三)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一一三年度財務報告附註六(廿四)。

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

應收票據及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、存出保證金及其他金融資產。

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一一三年度財務報告附註四(六))。民國一一四年及一一三年一月一日至三月三十一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
114年3月31日							
非衍生金融負債							
短期借款(浮動利率)	\$ 2,575,736	2,743,575	357,003	33,831	1,040,055	1,312,686	-
應付票據(無附息)	43,472	43,472	43,472	-	-	-	-
應付帳款(無附息)	86,587	86,587	86,587	-	-	-	-
其他應付款(無附息)	98,617	98,617	98,617	-	-	-	-
其他應付款－關係人(無附息)	260,632	260,632	260,632	-	-	-	-
應付公司債	895,662	970,000	-	-	-	970,000	-
長期借款(浮動利率)	4,000,000	4,189,467	52,904	52,567	4,083,996	-	-
租賃負債(含一年內到期)(固定利率)	168,572	295,978	6,564	6,564	8,914	15,500	258,436
合 計	<u>\$ 8,129,278</u>	<u>8,688,328</u>	<u>905,779</u>	<u>92,962</u>	<u>5,132,965</u>	<u>2,298,186</u>	<u>258,436</u>
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>

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

	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3月31日							
非衍生金融負債							
短期借款(浮動利率)	\$ 3,110,251	3,401,280	44,049	43,785	597,585	2,715,861	-
應付票據(無附息)	78,025	78,025	78,025	-	-	-	-
應付帳款(無附息)	46,783	46,783	46,783	-	-	-	-
其他應付款(無附息)	155,630	155,630	155,630	-	-	-	-
其他應付款—關係人(無附息)	319,698	319,698	319,698	-	-	-	-
長期借款(浮動利率)	4,000,000	4,278,777	51,570	51,221	299,102	3,876,884	-
租賃負債(含一年內到期)(固定利率)	433,804	924,020	8,932	8,932	17,863	40,184	848,109
合 計	<u>\$ 8,144,191</u>	<u>9,204,213</u>	<u>704,687</u>	<u>103,938</u>	<u>914,550</u>	<u>6,632,929</u>	<u>848,109</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，本公司於民國一一四年及一一三年一月一日至三月三十一日之稅後淨利將分別減少或增加13,151千元及14,221千元，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：

		114.3.31			
	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	\$ 1,291,123	-	-	-	-
其他金融資產	555,443	-	-	-	-
其他應收款	56,930	-	-	-	-
其他應收款-關係人	85,780	-	-	-	-
存出保證金	4,043,365	-	-	-	-
金融資產合計	\$ 6,032,641				

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

		114.3.31			
		帳面 金額	公允價值		
			第一級	第二級	第三級 合 計
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	\$	5,141	-	5,141	- 5,141
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款		2,575,736	-	-	- -
應付票據		43,472	-	-	- -
應付帳款		86,587	-	-	- -
其他應付款		98,617	-	-	- -
其他應付款-關係人		260,632	-	-	- -
應付公司債		895,662	-	906,659	- 906,659
長期借款		4,000,000	-	-	- -
租賃負債		168,572	-	-	- -
小計		8,129,278			
金融負債合計	\$	8,134,419			

		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		4,043,383	-	-	- -
金融資產合計	\$	6,380,604			
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	\$	2,037	-	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		170,955	-	-	- -
小計		8,393,917			
金融負債合計	\$	8,395,954			

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

	113.3.31				
	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	\$ 294,237	-	-	-	-
應收票據	1,030	-	-	-	-
其他金融資產	526,656	-	-	-	-
其他應收款	104,046	-	-	-	-
其他應收款-關係人	71,990	-	-	-	-
存出保證金	4,035,690	-	-	-	-
金融資產合計	\$ 5,033,649				
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 3,110,251	-	-	-	-
應付票據	78,025	-	-	-	-
應付帳款	46,783	-	-	-	-
其他應付款	155,630	-	-	-	-
其他應付款-關係人	319,698	-	-	-	-
長期借款	4,000,000	-	-	-	-
租賃負債	433,804	-	-	-	-
金融負債合計	\$ 8,144,191				

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。

(廿四)財務風險管理

本公司財務風險管理目標及政策與民國一一三年度財務報告附註六(廿五)所揭露者無重大變動。

(廿五)資本管理

本公司資本管理目標、政策及程序與民國一一三年度財務報告所揭露者一致；另作為資本管理之項目彙總量化資料與民國一一三年度財務報告所揭露者亦無重大變動。相關資訊請參閱民國一一三年度財務報告附註六(廿六)。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(廿六)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：

	114.1.1	現金流量	非現金之變動 折價攤銷	114.3.31
短期借款	\$ 2,362,051	213,685	-	2,575,736
應付公司債	891,884	-	3,778	895,662
長期借款	4,000,000	-	-	4,000,000
租賃負債(含一年內到期)	170,955	(2,383)	-	168,572
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 7,424,890</u>	<u>211,302</u>	<u>3,778</u>	<u>7,639,970</u>

	113.1.1	現金流量		113.3.31
短期借款	\$ 2,320,046	790,205		3,110,251
長期借款	4,000,000	-		4,000,000
租賃負債(含一年內到期)	1,223,136	(789,332)		433,804
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 7,543,182</u>	<u>873</u>		<u>7,544,055</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
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
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

(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)		
	114年 1月至3月	113年 1月至3月	114.3.31	113.12.31	113.3.31	114.3.31	113.12.31	113.3.31
主要管理人員-莊峻宇	\$ -	-	1,270	1,270	1,270	120	120	120
其他關係人-王乃玉	-	-	1,130	1,130	1,130	110	110	-
	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>2,400</u>	<u>2,400</u>	<u>2,400</u>	<u>230</u>	<u>230</u>	<u>120</u>

上述出售房地予關係人之合約總價於民國一一四年三月三十一日、一一三年十二月三十一日及三月三十一日均為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。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

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：

	<u>114.3.31</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.3.31</u>
鍾育霖	\$ 93,608	93,608	93,608
鍾嘉村	<u>104,000</u>	<u>444,000</u>	<u>175,000</u>
合計	<u>\$ 197,608</u>	<u>537,608</u>	<u>268,608</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，於民國一一四年三月三十一日、一一三年十二月三十一日及三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，於民國一一四年三月三十一日、一一三年十二月三十一日及三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，於民國一一四年三月三十一日、一一三年十二月三十一日及三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。

(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，於民國一一四年三月三十一日、一一三年十二月三十一日及三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75,002千元、73,777千元及71,990千元，截至民國一一四年三月三十一日、一一三年十二月三十一日及三月三十一日止尚未收訖，列入其他應收款－關係人項下。

(6) 本公司於民國一一三年八月與關係人北基公司簽訂合建分售協議書，於民國一一四年三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為10,778千元，截至民國一一四年三月三十一日止尚未付訖，列入其他應收款－關係人項下。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(7)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，於民國一一四年三月三十一日、一一三年十二月三十一日及三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63,024千元、62,892千元及51,090千元，截至民國一一四年三月三十一日、一一三年十二月三十一日及三月三十一日止尚未付訖，列入其他應付款－關係人項下。

(8)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，截至民國一一四年三月三十一日、一一三年十二月三十一日及三月三十一日合約總價款分別為516,600千元、351,750千元及351,750千元，與關係人之交易條件與一般市場交易相當。截至民國一一四年三月三十一日、一一三年十二月三十一日及三月三十一日已分別支付102,450千元、90,200千元及65,800千元，列入存貨項下。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	114年1月至3月	113年1月至3月
短期員工福利	\$ 4,740	3,293
退職後福利	84	75
	<u>\$ 4,824</u>	<u>3,368</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，於民國一一四年及一一三年一月一日至三月三十一日折舊金額分別為2,148千元及1,108千元，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	114.3.31	113.12.31	113.3.31
存貨	銀行短期借款及應付公司債	\$ 2,544,322	2,544,322	4,581,929
其他金融資產-流動	預售屋履約價金專戶	348,406	335,993	513,248
其他金融資產-流動	銀行短期借款	8,462	8,462	8,411
其他金融資產-非流動	應付公司債	194,030	194,030	-
		<u>\$ 3,095,220</u>	<u>3,082,807</u>	<u>5,103,588</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：

	114.3.31	113.12.31	113.3.31
已簽訂之銷售合約價款(未稅)	<u>\$ 11,128,399</u>	<u>10,970,665</u>	<u>8,290,064</u>
已依約收取金額(未稅)	<u>\$ 1,500,753</u>	<u>1,385,011</u>	<u>956,452</u>

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(二)其他未認列之合約承諾：

標的	114.3.31	113.12.31	113.3.31
土地開發設計等	\$ 24,785	24,785	25,792
發包工程及工程管理等	\$ 3,792,714	3,742,560	2,529,479

(三)本公司截至民國一一四年三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	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

(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	114.3.31	113.12.31	113.3.31	擔保用途
本公司	京城建設(股)公司	\$ 2,128,000	2,128,000	-	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	114年1月至3月			113年1月至3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	-	3,403	3,403	-	2,781	2,781
勞健保費用	-	216	216	-	230	230
退休金費用	-	137	137	-	124	124
董事酬金	-	267	267	-	317	317
其他員工福利費用	-	93	93	-	89	89
折舊費用	-	2,473	2,473	-	1,176	1,176
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。

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

民國一一四年一月一日至三月三十一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 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	背書保證以財產設定擔保金額	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4)	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	23,294,720	3,000,000	3,000,000	2,128,000	-	103.03 %	29,118,400	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。

註4：以本公司淨值1000%為限。

- 3.期末持有之重大有價證券(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：無。
- 4.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。
- 5.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。

(二)轉投資事業相關資訊(不包含大陸被投資公司)：

民國一一四年一月一日至三月三十一日本公司之轉投資事業資訊如下：

投資公司 名稱	被投資公司 名稱	所在地 區	主要營 業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				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	325,000	32,500 千股	50.00 %	325,014	(50)	(25)	-

(三)大陸投資資訊：無。

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。