

三地開發地產股份有限公司

114年股東常會議事錄

開會時間：中華民國114年6月23日(星期一)上午十時整

開會地點：高雄市三民區金鼎路118號(金獅湖大酒店3樓會議廳)

出席股數：出席股東代表股份總數82,200,083股(含以電子方式行使表決權860,639股)，占已發行股份總數111,205,759股之73.91%，已逾法定股數。

出席董事：鍾育霖董事長、李宗熹董事、江世源董事、莊峻宇董事、古木琴獨立董事(審計委員會召集人)、洪穎獨立董事等6席董事。

列席人員：安侯建業聯合會計師事務所高鈺倫會計師

主席：鍾育霖 董事長

記錄：郭珮伶



一、宣佈開會：出席股東及代表股份已達法定數額，依法宣布開會。

二、主席致詞：(略)

三、報告事項

第一案

案由：113年度營業報告書，敬請 鑒核。

說明：113年度營業報告書，請參閱附件一。

第二案

案由：審計委員會查核113年度決算表冊報告，敬請 鑒察。

說明：113年度審計委員會查核報告書，請參閱附件二。

第三案

案由：113年度董事酬勞及員工酬勞分派情形報告，敬請 鑒核。

說明：本公司民國113年度稅後淨損為140,925,735元，故擬不分派113年度董事酬勞及員工酬勞。

第四案

案由：113年度背書保證情形報告，敬請 鑒核。

說明：截至113年12月31日止，本公司與京城建設(股)公司簽訂台南仁德智慧科技園區合作開發案，本公司與京城建設股份有限公司為共同起造人，共同融資額度互保，背書保證新臺幣3,000,000仟元。

第五案

案由：113年度關係人交易執行情形報告，敬請 鑒核。

說明：依據本公司「公司治理實務守則」第17條規定，應本於公平合理之原則，杜絕非常規交易及不當利益輸送之情事，113年度關係人交易執行情形，請參閱附件三。

第六案

案由：113年國內第一次有擔保轉換公司債發行情形報告，敬請 鑒核。

說明：本公司為償還銀行借款及支付營建工程款，於民國113年12月19日發行113年國內第一次有擔保轉換公司債，共計新台幣9億7仟萬元整，公司債發行情形報告，請參閱附件四。

四、承認事項

第一案【董事會提】

案由：113年度營業報告書及財務報表案，提請 承認。

說明：一、本公司民國113年度營業報告書及財務報表業已編製完成，業經安侯建業聯合會計師事務所高鈺倫會計師及陳永祥會計師查核簽證，並經審計委員會查核完竣。

二、營業報告書，請參閱附件一；會計師查核報告書暨各項決算表冊，請參閱附件五。

決議：本案經投票表決(結果詳下表)，照案通過，表決時出席股東表決權數為82,200,083權。

表決結果	占出席股東 表決權數%
贊成權數：81,110,552 權(含電子投票：293,863 權)	98.67%
反對權數：46,136權(含電子投票：46,136權)	0.06%
棄權/未投票權數：1,043,395權(含電子投票：520,640 權)	1.27%

第二案【董事會提】

案由：113年度盈虧撥補表案，提請 承認。

說明：一、本公司民國113年度稅後淨損為140,925,735元，截至113年12月31日止之可供分配盈餘92,309,639元，提列特別盈餘公積至未分配盈餘為0元。檢附113年度盈虧撥補表如下：

二、本年度未有獲利，故不予分配。

三地開發地產股份有限公司

盈虧撥補表

民國 113 年度

單位：新台幣元

項 目	金 額	
	小計	合計
期初未分配盈餘		233,235,374
減：本年度稅後淨損	(140,925,735)	
期末可供分配盈餘		92,309,639
提列項目：		
減：提列法定盈餘公積(10%)	0	
減：提列特別盈餘公積	0	
期末未分配盈餘		92,309,639

董事長：鍾育霖



經理人：莊峻宇



會計主管：曾麗芳



決議：本案經投票表決(結果詳下表)，照案通過，表決時出席股東表決權數為82,200,083權。

表決結果	占出席股東 表決權數%
贊成權數：81,109,542權(含電子投票：292,853權)	98.67%
反對權數：48,146權(含電子投票：48,146權)	0.06%
棄權/未投票權數：1,042,395權(含電子投票：519,640權)	1.27%

五、討論事項

第一案【董事會提】

案由：修訂「公司章程」部分條文案，提請 討論。

說明：一、配合「證券交易法」第14條第6項之修訂，應於章程訂明以年度盈餘提撥一定比率為基層員工調整薪資或分派酬勞，故修訂「公司章程」部分條文。

二、「公司章程」修訂前後對照表，請參閱附件六。

決議：本案經投票表決(結果詳下表)，照案通過，表決時出席股東表決權數為82,200,083權。

表決結果	占出席股東 表決權數%
贊成權數：81,113,982權(含電子投票：297,293 權)	98.68%
反對權數：46,136權(含電子投票：46,136權)	0.06%
棄權/未投票權數：1,039,965權(含電子投票：517,210權)	1.26%

六、選舉事項

第一案【董事會提】

案由：補選獨立董事一席案，提請 選舉。

說明：一、本公司於113年度股東常會全面改選董事，選出七名董事(含獨立董事三名)。

二、本公司於114年2月25日接獲獨立董事蕭錦鍾先生辭任書，自114年2月25日起辭任本公司獨立董事，經本公司董事會決議，於本次股東常會補選一名獨立董事，當選之獨立董事於股東會選任後即行就任至本屆任期屆滿止(即自114年6月23日起至116年6月25日止)。

三、本公司董事選舉採候選人提名制度，提名及選任方式悉依相關法令辦理，業經114年3月6日董事會通過列入獨立董事候選人名單，請參閱附件七。

選舉結果：獨立董事當選名單及當選權數如下

身分別	戶號或身分證字號	戶名或姓名	當選權數
獨立董事	A1240*****	謝政翰	80,999,714權

七、其他議案

第一案【董事會提】

案由：解除董事及其代表人競業禁止之限制案，提請 討論。

說明：一、依公司法第209條規定，董事為自己或他人為屬於公司營業範圍內之行為，應對股東會說明其行為之重要內容，並取得其許可，爰依法提請解除董事(含獨立董事)及其代表人競業禁止之限制。

二、擬解除董事及其代表人兼任職務情形明細禁止內容，請參閱附件八。

決議：本案經投票表決(結果詳下表)，照案通過，表決時出席股東表決權數為82,200,083權。

表決結果	占出席股東 表決權數%
贊成權數：81,092,394權(含電子投票：275,705權)	98.65%
反對權數：46,684權(含電子投票：46,684權)	0.06%
棄權/未投票權數：1,061,005權(含電子投票：538,250權)	1.29%

八、臨時動議：無。

九、股東發言摘要：

- 1.股東戶號58999提問：(1)今年是否EPS轉正？(2)明年是否可配發股利？或是115年仍會撥補114年虧損而不配發股利？

總經理說明摘要：

目前公司的在建案有6個、完工個案1個、規劃中建案有5個、合作案有1個。預計在年底台南九份子國安段的「艾美館NO.8」會有營收入帳，因此EPS轉正應無問題。至於是否配發股利，將依後續營收狀況於董事會做討論。

- 2.股東戶號61693提問：(1)艾美館NO.8及MOMA2建案已延遲一年，無法入帳，什麼情況可能再延後？(2)完銷進度？(3)客戶貸款成數問題，公司的因應？

業務副總說明摘要：

雖遇疫情及缺工缺料的問題，但在整個團隊努力下，目前進度仍在合約容許期限內，沒有延遲違約的情況。目前艾美館NO.8已經在申請使用執照階段，因此在今年入帳應該是沒有問題。兩建案目前銷售情況近七至九成，因此完銷部分無太大問題。當前貸款問題，公司已提早與銀行接洽，目前也接洽到銀行那邊願意來做承貸，因此貸款問題應能順利處理。

3.股東戶號59190提問：113年淨損達1.4億元之原因及與前幾年的差異為何？

總經理說明摘要：

因為建設業要有營收入帳，在興建過程中會有融資利息必須負擔，因此是與前幾年類似的問題，差不多的狀況。但在今年會有營收入帳，因此會有所改善。

4.股東戶號36777提問：(1)本公司最新營運狀況及前景？(2)資產眾多如何活化？

主席說明摘要：

本公司目前營運狀況一切正常，「艾美館NO.8」已經在申請使用執照階段，順利的話拼兩個月內交屋，就會有營收入帳。而明年、後年及大後年有6個在建工程，皆採取預售方式，目前銷售率已達60%以上，因此營運狀況沒有問題。另公司不以「養地」方式經營，取得土地立即規劃開發，目前也已規劃至五到十年後。

十、散會：中華民國114年6月23日(星期一)上午10時31分。

三地開發地產股份有限公司

113 年度營業報告

一、營業計劃實施成果

本公司113年度營業收入1,166,647仟元，較112年度316,107仟元增加269.07%，113年度營業毛利275仟元較112年度60,272仟元減少99.54%，113年度營業淨損28,973仟元較112年度24,774仟元減少216.95%，113年度稅前淨損141,104仟元較112年度稅前淨損57,764仟元增加144.28%，每股虧損新台幣1.54元。

單位：新台幣仟元；%

項目 \ 年度	113年度	112年度	增(減)金額	變動比例 (%)
營業收入	1,166,647	316,107	850,540	269.07
營業毛利	275	60,272	(59,997)	(99.54)
營業淨利(損)	(28,973)	24,774	(53,747)	(216.95)
營業外收入及支出	(112,131)	(82,538)	(29,593)	35.85
稅前淨利(損)	(141,104)	(57,764)	(83,340)	144.28
本期淨利(損)	(140,926)	(64,954)	(75,972)	116.96

二、預測執行情形

本公司113年度並未對外公開財務預測數，惟整體實際營運狀況與公司內部制定之營運計畫大致相當。

三、財務分析支及獲利能力分析

單位：新台幣元；%

分析項目 \ 年度		113年度	112年度
財務結構	負債占資產比率(%)	76.92	82.91
	長期資金占不動產、廠房及設備比例(%)	37,473.95	57,393.22
獲利能力	資產報酬率(%)	(0.17)	(0.10)
	權益報酬率(%)	(5.86)	(3.36)
	稅前純益占實收資本額比率(%)	(12.69)	(6.33)
	純益率(%)	(12.08)	(20.55)
	每股盈餘(元)	(1.54)	(0.71)

四、研究發展狀況

在土地開發方面，選定具有開發潛力之區域，除採行自地自建外，積極爭取地上權、合建分售、都市更新及危老案件進行合作開發；推案佈局方面，順應市場調整並滿足廠辦及商辦需求，除原有集合住宅大樓外，增加獨立廠房、廠辦、企業總部、商辦、倉儲...等多元產品。隨時因應、研究相關法令，以契合市場變化莫測之脈動；目前土地開發區域集中於高雄市、台南市。

在財務管理方面，採行彈性資金籌措與調度，除金融機構融資外，如現金增資、私募、公司債等方式經營資金籌措。另透過與同業合作方式，如：共同起造、共同開發...等方式，增加營收且降低資金需求。

在營建技術方面，逐步導入營造管理顧問，確保施工品質及進度，同步積極培養自主監造及施工能力，達到自主管理。營建廢棄物降減方面，由源頭的使用與管理開始，強化工地廢棄物分類，盤查廢棄物數據並循環使用再生產品以減少廢棄物，另外，評估運用鋁模板新工法來降低營建過程產生之廢棄物。

在銷售管理與客戶服務方面，銷售均委託專業代銷或仲介公司負責，為提升個案銷售成績及售後服務品質，未來將嚴選專業代銷公司、並嚴格要求第一線銷售人員專業素養及加強服務態度訓練；自行遴選訓練售後服務人員，以確保售後服務品質。

董事長：鍾育霖



總經理：莊峻宇



會計主管：曾麗芳



三地開發地產股份有限公司

審計委員會審查報告書

董事會造具民國一百一十三年度營業報告書、財務報表及盈餘分派議案等，其中財務報表業經委託安侯建業聯合會計師事務所查核完竣，並出具查核報告。上述營業報告書、財務報表及盈餘分派議案經本審計委員會查核，認為尚無不合，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二百一十九條之規定報告如上，敬請 鑒核。

此致

三地開發地產股份有限公司 114 年股東常會

三地開發地產股份有限公司

審計委員會召集人：古木琴



中 華 民 國 1 1 4 年 3 月 6 日

三地開發地產股份有限公司

113 年度關係人交易執行情形報告

依據本公司「公司治理實務守則」第 17 條規定，公司與其關係人及股東間有財務業務往來或交易者，應本於公平合理之原則，就相互間之財務業務相關作業訂定書面規範，並杜絕非常規交易及不當利益輸送之情事，且相關重大交易應提董事會決議通過並提報股東會同意或報告。

113 年度關係人交易皆於財務報告之關係人交易中揭露，並依證券發行人財務報告編製準則之規定，揭露重大交易事項相關資訊如下：

一、銷貨交易：

單位：新台幣千元

關係名稱	本年累計銷貨金額	占本年合併報表累計 銷貨金額百分比
嘉鑲開發建築股份有限公司	1,164,987	99.86

二、處分資產：

單位：新台幣千元

關係人名稱	處分資產項目	本年累計處分 資產交易金額	本年累計處 分資產損益
嘉鑲開發建築股份有限公司	土地地上權 (平實 32 地號)	1,164,987	0

三地開發地產股份有限公司

113年國內第一次有擔保轉換公司債發行情形報告

- 一、依公司法第246條規定，公司經董事會決議後，得募集公司債，但須將募集公司債之原因及有關事項報告股東會。
- 二、本公司為償還銀行借款及支付營建工程款，經民國113年07月15日董事會決議通過發行113年國內第一次有擔保轉換公司債，發行總面額上限為新台幣10億元整。
- 三、本公司債經金融監督管理委員會民國113年11月7日金管證發字第11303608061號函同意申報生效及財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心民國113年12月13日證櫃債字第11300114682號函核准於民國113年12月19日在證券商營業處所開始櫃檯買賣。
- 四、公司債發行情形如下：

單位：新台幣元

期別/種類	113年國內第一次有擔保轉換公司債
核准日期	民國113年11月07日
發行日期	民國113年12月19日
發行總額	970,000,000元
票面金額	100,000元
發行價格	117.63元(溢價發行，競拍)
募集款項	1,141,011,000元
發行期限	5年，自民國113年12月19日至民國118年12月19日
票面利率	0%
付息方式	票面利率為0%，故無需訂定付息日期及方式
償還方法	於本轉換公司債到期時之翌日起七個營業日內，按債券面額之102.5251%(實質收益率0.5%)以現金一次償還
受託機構	臺灣土地銀行股份有限公司
還本付息代理機構	中國信託商業銀行股務代理部
資金運用計畫執行情形	截至本手冊刊印日止，進度均依原預定資金運用計畫執行，並按時申報主管機關，並無異常

五、公司債轉換情形：

(一)本公司債轉換期間自民國114年3月20日起，至到期日止。

(二)截至民國114年04月24日股東常會最後過戶日，累計轉換張數：0張。

六、公司債餘額：

最後過戶日	114年4月24日
本公司債發行張數	9,700張
累計受理轉換張數	0張
累計公司行使買回權張數	0張
累計債券持有人行使賣回權張數	0張
餘額	9,700張



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

民國一〇一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

(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

綜合損益表

民國一一三年及一一二一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)	\$ 1,166,64		316	
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)	

(請詳後附財務報告附註)

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

權益變動表

民國一一年一三及一一年一二月三十一日

單位：新台幣千元

保留盈餘

股 本	資 本 公 積	法定盈		未 分 配 盈 餘	合 計	權 益 總 計
		餘 公 積	餘 公 積			
\$ 912,058	674,317	3,009		424,550	427,559	2,013,934
-	-	-		(64,954)	(64,954)	(64,954)
-	-	-		-	-	-
-	-	-		(64,954)	(64,954)	(64,954)
-	-	35,154		(35,154)	-	-
-	-	-		(91,206)	(91,206)	(91,206)
912,058	674,317	38,163		233,236	271,399	1,857,774
-	-	-		(140,926)	(140,926)	(140,926)
-	-	-		-	-	-
-	-	-		(140,926)	(140,926)	(140,926)
200,000	800,000	-		-	-	1,000,000
-	681	-		-	-	681
-	235,228	-		-	-	235,228
\$ 1,112,058	1,710,226	38,163		92,310	130,473	2,952,757

民國一一年一二月三十一日餘額

本期淨損

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

普通股現金股利

民國一一年一二月三十一日餘額

本期淨損

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

現金增資

股份基礎給付交易

發行可轉換公司債

民國一一年一二月三十一日餘額

(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

民國一十三年及一十二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

「公司章程」修訂前後對照表

修訂條次	修訂後	修訂前	修訂說明
第三十二條	本公司當年度如有獲利，應提撥員工酬勞不低於1%，<u>員工酬勞數額中應提撥不低於10%為基層員工分派酬勞</u>，員工酬勞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。 但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前項比例提撥員工酬勞及董事酬勞。 (以下略)	本公司當年度如有獲利，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。 但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前項比例提撥員工酬勞及董事酬勞。 (以下略)	配合法令修訂。
第三十五條	本章程於民國四十四年九月十日全體發起人會議通過。 第一次修正於民國四十五年六月十五日。 (以下略) 一一三年六月二十六日第四十八次修正。 <u>一一四年六月二十三日第四十九次修正。</u>	本章程於民國四十四年九月十日全體發起人會議通過。 第一次修正於民國四十五年六月十五日。 (以下略) 一一三年六月二十六日第四十八次修正。	增列修訂日期及次數。

三地開發地產股份有限公司

獨立董事候選人名單

(本公司董事會提名)

序號	類別	被提名人姓名	性別	主要學歷/經歷/現職	持有股數
01	獨立董事	謝政翰	男	學歷：美國莫瑞州立大學電信管理碩士 經歷：中嘉數位(股)公司台北/高雄地區總經理 台灣之星電信(股)公司工務處處長 凱擘(股)公司網管處經理 台灣大哥大(股)公司工務處主任 現職：大台中數位有線電視(股)公司營運長 祥泰國際物業管理顧問(股)公司監察人 祥泰保全(股)公司監察人	0股

三地開發地產股份有限公司

提請解除董事及董事候選人之競業限制項目

法人董事(寶號) 法人董事代表人、獨立董事 姓名	擬提請股東會解除競業禁止行為 兼任公司/擔任職任
陸瑩投資(股)公司 代表人：鍾育霖	嘉鑲開發建築(股)公司法人董事長代表人 苗栗汽車客運(股)公司法人董事長代表人 乖乖生技(股)公司法人董事長代表人 泓豐投資(股)公司法人董事長代表人 三霖開發建築(股)公司董事長 平實森活(股)公司法人董事代表 中茂能資系統整合科技(股)公司法人董事代表人 德拓實業(股)公司監察人 佳樂水大飯店(股)公司監察人
陸瑩投資(股)公司 代表人：李宗熹	沃陽能源(股)公司法人董事代表人 平實森活(股)公司法人董事代表人 鴻圖能源(股)公司法人董事代表人 特新能源(股)公司法人董事代表人 苗栗汽車客運(股)公司法人董事代表人 三地能源(股)公司副董事長 全國加油站(股)公司獨立董事
謝政翰獨立董事	大台中數位有線電視(股)公司營運長 祥泰國際物業管理顧問(股)公司監察人