

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三季

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

# 目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師核閱報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8～9
(四)重大會計政策之彙總說明	10～12
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	12
(六)重要會計項目之說明	12～33
(七)關係人交易	33～36
(八)抵質押之資產	37
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	37
(十)重大之災害損失	38
(十一)重大之期後事項	38
(十二)其 他	38
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	39
2.轉投資事業相關資訊	39
3.大陸投資資訊	39
(十四)部門資訊	40



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九月三十日之資產負債表，與民國一一四年及一一三年七月一日至九月三十日及一一四年及一一三年一月一日至九月三十日之綜合損益表，暨民國一一四年及一一三年一月一日至九月三十日之權益變動表及現金流量表，以及財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對財務報告作成結論。

### 範圍

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

### 結論

依本會計師核閱結果，並未發現上開財務報告在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達三地開發地產股份有限公司民國一一四年及一一三年九月三十日之財務狀況，與民國一一四年及一一三年七月一日至九月三十日及一一四年及一一三年一月一日至九月三十日之財務績效暨民國一一四年及一一三年一月一日至九月三十日之現金流量之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

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  
民國一一四年十一月十一日

三地開發地產股份有限公司

資產負債表

民國一十四年九月三十日、一十三年十二月三十一日及九月三十日

單位：新台幣千元

資 產		114.9.30		113.12.31		113.9.30		負債及權益		114.9.30		113.12.31		113.9.30			
		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))	\$	685,729	5	1,653,916	12	66,859	-	2100	短期借款(附註六(十四)及八)	\$	3,839,291	27	2,362,051	18	3,189,811	29
1170	應收帳款(附註六(四))		2,098	-	700	-	-	-	2130	合約負債－流動(附註六(廿三)、七及九)		1,586,684	11	1,385,011	11	1,265,465	12
1180	應收帳款－關係人(附註六(四)及七)		-	-	-	-	626,793	6	2150	應付票據		106,520	1	87,844	1	94,519	1
1200	其他應收款(附註六(五))		45,406	-	70,198	-	85,805	1	2170	應付帳款		127,296	1	151,725	1	72,820	1
1210	其他應收款－關係人(附註六(五)及七)		88,831	1	73,777	1	73,777	1	2180	應付帳款－關係人(附註七)		14,000	-	-	-	31,042	-
1220	本期所得稅資產		968	-	302	-	207	-	2200	其他應付款		72,435	1	128,958	1	144,814	1
130X	存貨(附註六(六)(十八)、七及八)		7,842,131	55	5,595,180	44	5,018,066	46	2220	其他應付款－關係人(附註七)		484,173	3	600,500	5	156,048	2
1476	其他金融資產－流動(附註六(七)及八)		219,449	2	344,600	3	246,687	2	2280	租賃負債－流動(附註六(十七))		7,887	-	9,625	-	5,547	-
1478	存出保證金－流動(附註七)		4,146,806	29	-	-	-	-	2300	其他流動負債		18,016	-	2,155	-	455	-
1479	其他流動資產(附註六(九)(十三))		501,744	4	471,114	4	442,974	4	2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十五)及八)		4,001,800	28	-	-	-	-
流動資產合計			13,533,162	96	8,209,787	64	6,561,168	60	流動負債合計			10,258,102	72	4,727,869	37	4,960,521	46
非流動資產：																	
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(三))		46,968	-	-	-	-	-	2500	透過損益按公允價值衡量之金融負債－非流動(附註六(二)(十六))		7,372	-	2,037	-	-	-
1550	採用權益法之投資(附註六(八))		390,892	3	325,039	2	325,125	3	2530	應付公司債(附註六(十六)及八)		903,267	6	891,884	7	-	-
1600	不動產、廠房及設備(附註六(十)及八)		32,719	-	2,768	-	3,095	-	2540	長期借款(附註六(十五)及八)		72,200	1	4,000,000	32	4,000,000	37
1755	使用權資產(附註六(十一))		12,312	-	18,756	-	7,390	-	2570	遞延所得稅負債		57,886	-	57,886	-	57,885	1
1760	投資性不動產淨額(附註六(十二)及八)		66,041	-	-	-	-	-	2580	租賃負債－非流動(附註六(十七))		155,872	1	161,330	1	154,670	1
1920	存出保證金－非流動(附註七)		28,670	-	4,043,383	32	4,037,850	37	非流動負債合計			1,196,597	8	5,113,137	40	4,212,555	39
1980	其他金融資產－非流動(附註六(七)及八)		194,644	1	194,030	2	-	-	負債總計			11,454,699	80	9,841,006	77	9,173,076	85
1990	其他非流動資產(附註六(十三))		-	-	-	-	4,502	-	權益(附註六(十六)(廿一))：								
非流動資產合計			772,246	4	4,583,976	36	4,377,962	40	3100	股本		1,112,058	8	1,112,058	9	912,058	8
									3200	資本公積		1,710,226	12	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		(7,292)	-	92,310	1	141,516	1
												30,871	-	130,473	1	179,679	1
												(2,446)	-	-	-	-	-
									3400	其他權益		2,850,709	20	2,952,757	23	1,766,054	15
資產總計		\$	14,305,408	100	12,793,763	100	10,939,130	100	權益總計			2,850,709	20	2,952,757	23	1,766,054	15
									負債及權益總計		\$	14,305,408	100	12,793,763	100	10,939,130	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七月一日至九月三十日及一十四年及一十三年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	114年7月至9月		113年7月至9月		114年1月至9月		113年1月至9月	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(廿三)及七)	\$ 20,375	100	1,164,987	100	20,616	100	1,166,647	100
5000 營業成本(附註六(六))	11,711	57	1,164,987	100	11,885	58	1,166,372	100
5900 營業毛利	8,664	43	-	-	8,731	42	275	-
6000 營業費用(附註六(十七)(十九)、七及十二)：								
6100 推銷費用	921	5	-	-	932	4	-	-
6200 管理費用	9,633	47	7,001	1	27,692	134	19,390	2
營業費用合計	10,554	52	7,001	1	28,624	138	19,390	2
6900 營業淨損	(1,890)	(9)	(7,001)	(1)	(19,893)	(96)	(19,115)	(2)
7000 營業外收入及支出(附註六(三)(八)(九)(十七)(廿五))：								
7100 利息收入	228	1	392	-	6,925	33	2,194	-
7010 其他收入	1,596	8	-	-	1,596	8	-	-
7020 其他利益及損失	(4,219)	(21)	(1,533)	-	(10,572)	(51)	32,516	3
7050 財務成本	(25,388)	(125)	(38,392)	(3)	(77,511)	(376)	(107,619)	(9)
7375 採用權益法認列之關聯企業及合資(損失)利益之份額	(75)	-	-	-	(147)	(1)	125	-
營業外收入及支出合計	(27,858)	(137)	(39,533)	(3)	(79,709)	(387)	(72,784)	(6)
7900 稅前淨損	(29,748)	(146)	(46,534)	(4)	(99,602)	(483)	(91,899)	(8)
7950 減：所得稅利益(附註六(二十))	-	-	-	-	-	-	(179)	-
8200 本期淨損	(29,748)	(146)	(46,534)	(4)	(99,602)	(483)	(91,720)	(8)
8300 其他綜合損益(附註六(廿一))：								
8310 不重分類至損益之項目								
8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	(3,440)	(17)	-	-	(2,446)	(12)	-	-
8349 減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-
8300 本期其他綜合損益	(3,440)	(17)	-	-	(2,446)	(12)	-	-
8500 本期綜合損益總額	\$ (33,188)	(163)	(46,534)	(4)	(102,048)	(495)	(91,720)	(8)
每股盈餘(附註六(廿二))								
9750 基本每股虧損(單位：新台幣元)	\$ (0.27)		(0.51)		(0.90)		(1.01)	
9850 稀釋每股虧損(單位：新台幣元)	\$ (0.27)		(0.51)		(0.90)		(1.01)	

董事長：鍾育霖



(請詳閱後附財務報告附註)  
經理人：莊峻宇

~5~



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九月三十日

單位：新台幣千元

	股 本	資本公積	保留盈餘			其他權益 透過其他綜合 損益按公允 價值衡量之 金融資產未實 現評價(損)益	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	-	-	-	(91,720)	(91,720)	-	(91,720)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	(91,720)	(91,720)	-	(91,720)
民國一十三年九月三十日餘額	\$ 912,058	674,317	38,163	141,516	179,679	-	1,766,054
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	-	-	-	(99,602)	(99,602)	-	(99,602)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	(2,446)	(2,446)
本期綜合損益總額	-	-	-	(99,602)	(99,602)	(2,446)	(102,048)
民國一十四年九月三十日餘額	\$ 1,112,058	1,710,226	38,163	(7,292)	30,871	(2,446)	2,850,709

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

民國一十四年及一十五年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	114年1月至9月	113年1月至9月
<b>營業活動之現金流量：</b>		
本期稅前淨損	\$ (99,602)	(91,899)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	7,504	4,049
利息費用	77,511	107,619
透過損益按公允價值衡量之金融負債評價損失	5,335	-
利息收入	(6,925)	(2,194)
股利收入	(1,596)	-
採用權益法認列之關聯企業及合資損失(利益)之份額	147	(125)
收益費損項目合計	81,976	109,349
與營業活動相關之資產及負債變動數：		
應收帳款增加	(1,398)	-
應收帳款－關係人增加	-	(626,793)
其他應收款減少	24,777	8,515
其他應收款－關係人增加	(15,054)	(4,346)
存貨(增加)減少	(2,167,031)	312,799
其他金融資產－流動減少	126,677	403,595
其他流動資產增加	(27,599)	(61,584)
合約負債增加	201,673	397,973
應付票據增加	18,676	14,414
應付帳款減少	(24,429)	(50,659)
應付帳款－關係人增加	14,000	31,042
其他應付款減少	(57,544)	(16,765)
其他應付款－關係人增加	80,281	62,440
其他流動負債增加	15,861	190
調整項目合計	(1,729,134)	580,170
營運產生之現金(流出)流入	(1,828,736)	488,271
收取之利息	6,940	2,254
支付之利息	(145,027)	(149,479)
收取之股利	1,596	-
支付之所得稅	(666)	(7,773)
<b>營業活動之淨現金(流出)流入</b>	<b>(1,965,893)</b>	<b>333,273</b>
<b>投資活動之現金流量：</b>		
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	(49,414)	-
取得採用權益法之投資	(66,000)	(325,000)
取得不動產、廠房及設備	(30,948)	(3,500)
取得投資性不動產	(66,104)	-
存出保證金增加	(132,093)	(2,220)
其他金融資產－流動(增加)減少	(1,526)	13,753
其他金融資產－非流動增加	(614)	(4,502)
其他流動負債減少	-	(171,346)
<b>投資活動之淨現金流出</b>	<b>(346,699)</b>	<b>(492,815)</b>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
其他流動資產增加	(3,031)	-
短期借款增加	1,477,240	869,765
舉借長期借款	76,000	-
償還長期借款	(2,000)	-
其他應付款－關係人(減少)增加	(196,608)	93,608
租賃本金償還	(7,196)	(792,358)
<b>籌資活動之淨現金流入</b>	<b>1,344,405</b>	<b>171,015</b>
本期現金及約當現金淨(減少)增加數	(968,187)	11,473
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	\$ <b>685,729</b>	<b>66,859</b>

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**  
**財務報告附註**  
**民國一一四年及一一三年第三季**  
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

**一、公司沿革**

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

**二、通過財務報告之日期及程序**

本財務報告已於民國一一四年十一月十一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

本公司評估適用下列自民國一一五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「涉及依賴自然電力之合約」



## 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

### (三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

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」	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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。</li> <li>• 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。</li> <li>• 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。</li> </ul>	<p>2027年1月1日</p> <p>註：金管會於民國114年9月25日發布新聞稿宣布我國將於民國117會計年度接軌國際財務報導準則第18號。如公司有提前適用之需求，亦得於金管會認可後，選擇提前適用。</p>

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十九號「不具公共課責性之子公司：揭露」及國際財務報導準則第十九號之修正

## 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)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。

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、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產及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。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

債務工具投資同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係透過其他綜合損益按公允價值衡量：

- 係在以收取合約現金流量及出售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。

本公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資後續公允價值變動列報於其他綜合損益。前述選擇係按逐項工具基礎所作成。

屬權益工具投資者後續按公允價值衡量。股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)係認列於損益。其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益且不重分類至損益。

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

## 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

### (三)投資關聯企業

關聯企業係指本公司對其財務及營運政策具有重大影響力，但非控制或聯合控制者。

本公司對於關聯企業之權益採用權益法處理。權益法下，原始取得時係依成本認列，投資成本包含交易之成本。投資關聯企業之帳面金額包括原始投資時所辨認之商譽，減除任何累計減損損失。

本財務報告包括自具有重大影響力之日起至喪失重大影響力之日止，於進行與本公司會計政策一致性之調整後，本公司依權益比例認列各該投資關聯企業之損益及其他綜合損益之金額。當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響本公司對其之持股比例時，本公司將所有權益變動按持股比例認列為資本公積。

本公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益及損失，僅在非關係人投資者對關聯企業之權益範圍內，認列於企業財務報表。當本公司依比例應認列關聯企業之損失份額等於或超過其在關聯企業之權益時，即停止認列其損失，而僅於發生法定義務、推定義務或已代該被投資公司支付款項之範圍內，認列額外之損失及相關負債。

### (四)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始以成本衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損衡量，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定處理。

投資性不動產處分利益或損失（以淨處分價款與該項目之帳面金額間之差額計算）係認列於損益。

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於營業收入。給與之租賃誘因係於租賃期間認列為租賃收益之一部分。

### (五)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。

#### 出租人

本公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，本公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

若本公司為轉租出租人，則係分別處理主租賃及轉租交易，並以主租賃所產生之使用權資產評估轉租交易之分類。若主租賃為短期租賃並適用認列豁免，則應將其轉租交易分類為營業租賃。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，本公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

## 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

針對營業租賃，本公司採直線基礎將所收取之租賃給付於租賃期間內認列為租金收入。

### (六)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

	114.9.30	113.12.31	113.9.30
庫存現金及零用金	\$ 70	170	90
活期存款	669,115	1,653,740	66,763
支票存款	16,544	6	6
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 685,729</u>	<u>1,653,916</u>	<u>66,859</u>

#### (二)透過損益按公允價值衡量之金融負債

	114.9.30	113.12.31	113.9.30
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>\$ 7,372</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(廿五)。

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(十六)。

### 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

#### (三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>114.9.30</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具－非流動：	
國內上市(櫃)公司股票	\$ <u><u>46,968</u></u>

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

本公司因上列指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，於民國一一四年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日認列之股利收入均為1,596千元。

本公司民國一一四年一月一日至九月三十日未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內做任何移轉。

市場風險資訊請詳附註六(廿六)。

上述金融資產未有提供作為質押擔保之情形。

#### (四)應收帳款

	<u>114.9.30</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.9.30</u>
應收帳款－因營業而發生	\$ 2,098	700	-
應收帳款－關係人	-	-	626,793
減：備抵損失	-	-	-
	<u>\$ 2,098</u>	<u>700</u>	<u>626,793</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>114.9.30</u>		
	應收帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ <u>2,098</u>	-	-
	<u>113.12.31</u>		
	應收帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ <u>700</u>	-	-
	<u>113.9.30</u>		
	應收帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ <u>626,793</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：

	114年1月至9月	113年1月至9月
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。		

#### (五)其他應收款

	114.9.30	113.12.31	113.9.30
其他應收款-聯合營運銷售佣金	\$ 44,457	70,100	85,805
其他應收款-關係人	88,831	73,777	73,777
其他應收款-應收利息	-	15	-
其他	949	83	-
減：備抵損失	-	-	-
	<u>\$ 134,237</u>	<u>143,975</u>	<u>159,582</u>

聯合營運交易請詳附註六(九)，關係人交易請詳附註七。

信用風險資訊請詳附註六(廿六)。

#### (六)存 貨

	114.9.30	113.12.31	113.9.30
營建用地	\$ 1,834,674	619,127	619,126
在建房地	4,501,026	3,793,677	3,364,422
待售房地	35,062	-	-
使用權資產	1,471,369	1,182,376	1,034,518
	<u>\$ 7,842,131</u>	<u>5,595,180</u>	<u>5,018,066</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。

### 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

#### 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。

#### 3.磚仔礮案

本公司於民國一一四年七月與愛山林建設開發股份有限公司及宇軒能源科技股份有限公司共同開發購入高雄市大寮區磚子礮段土地及其地上建物，三家公司平均共同持有上述資產所有權。磚子礮案係為供正常營業過程出售而仍於建造或開發過程中之不動產故帳列於存貨(營建用地)。另外，三家公司共同協議於開發過程中將此地上建物出租，每一租賃合約每年與承租人協商後續租期，且未收取或有租金，相關資訊請詳附註六(十八)。

銷貨成本之明細如下：

	114年7月至9月	113年7月至9月	114年1月至9月	113年1月至9月
存貨出售轉列	\$ <u>11,711</u>	<u>1,164,987</u>	<u>11,885</u>	<u>1,166,372</u>

利息資本化相關資訊如下：

	114年7月至9月	113年7月至9月	114年1月至9月	113年1月至9月
利息資本化金額	\$ <u>30,978</u>	<u>12,359</u>	<u>77,576</u>	<u>38,033</u>
利息資本化利率	<u>2.87 %</u>	<u>2.85 %</u>	<u>2.82 %</u>	<u>2.84 %</u>

本公司之存貨提供作為抵押擔保之情形，請詳附註八。

#### (七)其他金融資產

	114.9.30	113.12.31	113.9.30
預售屋履約價金專戶	\$ 209,316	335,993	238,232
受限制銀行存款(備償戶)	<u>204,777</u>	<u>202,637</u>	<u>8,455</u>
合 計	<u>\$ 414,093</u>	<u>538,630</u>	<u>246,687</u>
列報於：			
流動	\$ 219,449	344,600	246,687
非流動	<u>194,644</u>	<u>194,030</u>	<u>-</u>
合計	<u>\$ 414,093</u>	<u>538,630</u>	<u>246,687</u>

信用風險等資訊請詳附註六(廿六)；提供作為質押擔保之情形，請詳附註八。

## 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

### (八)採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	114.9.30	113.12.31	113.9.30
關聯企業	\$ 66,001	-	-
合資	324,891	325,039	325,125
	<u>\$ 390,892</u>	<u>325,039</u>	<u>325,125</u>

#### 1.關聯企業

尚霖地產股份有限公司(以下簡稱「尚霖公司」)係非公開發行公司，主要從事住宅租售及不動產買賣業。本公司於民國一一四年七月七日參與對尚霖公司之現金增資，以每股10元購買6,600千股取得尚霖公司20%之股權，並因而取得該公司之重大影響力。

本公司對上述關聯企業僅具重大影響力，係考量其他投資方之持股，本公司判斷對該關聯企業無控制其董事會或股東會的能力。

本公司採用權益法之關聯企業屬個別不重大者，其彙總財務資訊如下，該等財務資訊係於本公司之財務報表中所包含之金額：

	114.9.30
對個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額	<u>\$ 66,001</u>

對個別不重大關聯企業，歸屬於母公司之本期淨利：

	114年7月至9月	114年1月至9月
歸屬於本公司之份額：		
本期淨利	\$ 1	1
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	<u>\$ 1</u>	<u>1</u>

#### 2.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。



三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

	114.9.30	113.12.31	113.9.30
	50.00 %	50.00 %	50.00 %
所有權權益之比例			
非流動資產	\$ -	-	-
流動資產	1,539,888	1,540,998	2,136,450
非流動負債	(260,201)	(261,041)	(261,292)
流動負債	(629,905)	(629,879)	(1,224,909)
淨資產	\$ 649,782	650,078	650,249
現金及約當現金	\$ 8,697	41,332	50,566
非流動金融負債(不含應付帳款及其 他應付款與負債準備)	\$ 260,201	261,002	261,292
流動金融負債(不含應付帳款及其他 應付款與負債準備)	\$ 628,934	628,913	598,085
本公司所享之淨資產份額(即合資權 益之帳面金額)	\$ 324,891	325,039	325,125

	114年7月至9月	113年7月至9月	114年1月至9月	113年1月至9月
營業收入	\$ -	-	-	-
本期淨(損)利	\$ (150)	-	(295)	249
其他綜合損益	-	-	-	-
綜合損益總額	\$ (150)	-	(295)	249
本公司所收取之股利	\$ -	-	-	-
折舊及攤銷	\$ -	-	-	-
利息收入	\$ -	-	88	311
利息費用	\$ -	-	-	-
所得稅費用	\$ (10)	-	(47)	(62)
所得稅利益	\$ -	-	-	-
本公司所享之綜合損益總額	\$ (76)	-	(148)	125

3.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。

(九)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>114.9.30</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.9.30</u>
園藏林案	\$ 7,202	5,852	6,024
澄東案	4,891	5,072	6,159
德北案	12,233	-	-
	<u>\$ 24,326</u>	<u>10,924</u>	<u>12,183</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(十三)。

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7月至9月</u>	<u>113年7月至9月</u>	<u>114年1月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>
漁光案	\$ -	532	-	532
園藏林案	25	1,296	75	5,323
澄東案	-	(3,547)	327	25,657
	<u>\$ 25</u>	<u>(1,719)</u>	<u>402</u>	<u>31,512</u>

上述金額係帳列於其他利益及損失項下，請詳附註六(廿五)。

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7月至9月</u>	<u>113年7月至9月</u>	<u>114年1月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>
明義案(35地號)	\$ -	-	-	(27)
三塊厝案	-	(984)	-	(20,190)
平實案	-	(410)	-	(456)
武聖案	(2,165)	12,287	(6,138)	38,533
後港東案	(1,348)	-	17,786	-
	<u>\$ (3,513)</u>	<u>10,893</u>	<u>11,648</u>	<u>17,860</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(十三)。

#### (十)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>土 地</u>	<u>房屋 及建築</u>	<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
增 添	12,379	18,569	-	-	-	30,948
民國114年9月30日餘額	<u>\$ 12,379</u>	<u>18,569</u>	<u>329</u>	<u>3,500</u>	<u>307</u>	<u>35,084</u>
民國113年1月1日餘額	\$ -	-	329	-	307	636
增 添	-	-	-	3,500	-	3,500
民國113年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<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)

	土 地	房屋 及建築	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	-	29	16	875	77	997
民國114年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>29</u>	<u>315</u>	<u>1,782</u>	<u>239</u>	<u>2,365</u>
民國113年1月1日餘額	\$ -	-	258	-	60	318
本期折舊	-	-	30	616	77	723
民國113年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>288</u>	<u>616</u>	<u>137</u>	<u>1,041</u>
帳面價值：						
民國114年1月1日	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>30</u>	<u>2,593</u>	<u>145</u>	<u>2,768</u>
民國114年9月30日	<u>\$ 12,379</u>	<u>18,540</u>	<u>14</u>	<u>1,718</u>	<u>68</u>	<u>32,719</u>
民國113年1月1日	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>71</u>	<u>-</u>	<u>247</u>	<u>318</u>
民國113年9月30日	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>41</u>	<u>2,884</u>	<u>170</u>	<u>3,095</u>

本公司之不動產、廠房及設備提供作為抵押擔保之情形，請詳附註八。

(十一)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9月30日餘額	<u>\$ 25,776</u>
民國113年1月1日餘額	\$ 13,302
民國113年9月30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	6,444
民國114年9月30日餘額	<u>\$ 13,464</u>
民國113年1月1日餘額	\$ 2,586
提列折舊	3,326
民國113年9月30日餘額	<u>\$ 5,912</u>
帳面金額：	
民國114年1月1日	<u>\$ 18,756</u>
民國114年9月30日	<u>\$ 12,312</u>
民國113年1月1日	<u>\$ 10,716</u>
民國113年9月30日	<u>\$ 7,390</u>

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(十二)投資性不動產

本公司投資性不動產之變動明細如下：

	自有資產		總 計
	土 地	房屋及建築	
成本或認定成本：			
民國114年1月1日餘額	\$ -	-	-
增 添	26,196	39,908	66,104
民國114年9月30日餘額	<u>\$ 26,196</u>	<u>39,908</u>	<u>66,104</u>
累計折舊：			
民國114年1月1日餘額	\$ -	-	-
本期折舊	-	63	63
民國114年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>63</u>	<u>63</u>
帳面金額：			
民國114年1月1日	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
民國114年9月30日	<u>\$ 26,196</u>	<u>39,845</u>	<u>66,041</u>
公允價值：			
民國114年1月1日			<u>\$ -</u>
民國114年9月30日			<u>\$ 76,908</u>

民國一一四年九月三十日，本公司投資性不動產之公允價值係管理階層參考同區域類似不動產交易價格之市場證據為來源。

本公司之投資性不動產提供作為抵押擔保之情形，請詳附註八。

(十三)其他流動資產及其他非流動資產

本公司其他流動資產之明細如下：

	114.9.30	113.12.31	113.9.30
預付保險費	\$ 208	166	269
預付貨款	3,367	36,076	37,393
預付設備款	-	-	4,502
取得合約之增額成本-流動	412,433	399,943	388,283
履行合約之成本	24,326	10,924	12,183
進項稅額及留抵營業稅額	54,838	20,413	-
公司債擔保手續費	3,031	-	-
其他	3,541	3,592	4,846
	<u>\$ 501,744</u>	<u>471,114</u>	<u>447,476</u>

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

	114.9.30	113.12.31	113.9.30
列報於：			
流動	\$ 501,744	471,114	442,974
非流動	-	-	4,502
合計	<u>\$ 501,744</u>	<u>471,114</u>	<u>447,476</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。

(十四)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	114.9.30	113.12.31	113.9.30
無擔保銀行借款	\$ 91,000	91,000	91,000
擔保銀行借款	3,748,291	2,271,051	3,098,811
合計	<u>\$ 3,839,291</u>	<u>2,362,051</u>	<u>3,189,811</u>
尚未使用額度	<u>\$ 5,772,809</u>	<u>4,460,249</u>	<u>4,460,249</u>
利率區間	<u>2.70%~3.50%</u>	<u>2.575%~3.125%</u>	<u>2.72%~3.125%</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。

(十五)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

114.9.30			
	幣別	利率區間	到期日
擔保銀行借款	新台幣	2.68%~2.90%	115.10.22~134.09.23
減：一年或一營業週期 內到期長期借款			
合計			\$ 4,074,000
尚未使用額度			<u>\$ 72,200</u>
			<u>\$ -</u>
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%	115.10.22~116.03.05
減：一年或一營業週期 內到期長期借款			
合計			\$ 4,000,000
尚未使用額度			<u>\$ 4,000,000</u>
			<u>\$ -</u>

### 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

113.9.30				
	幣別	利率區間	到期日	金額
擔保銀行借款	新台幣	2.55%~2.72%	115.10.22~116.03.05	\$ 4,000,000
減：一年或一營業週期 內到期長期借款				-
合 計				\$ 4,000,000
尚未使用額度				\$ -

本公司及關係人以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註七及八。

#### (十六)應付公司債

本公司發行擔保轉換公司債明細如下：

	114.9.30	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	(66,733)	(78,116)
期末應付公司債餘額	\$ 903,267	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)	\$ 7,372	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(廿五)。

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
- 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。

### 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(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。

民國一一四年九月三十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。

#### (十七)租賃負債

本公司租賃負債之帳面金額如下：

	114.9.30	113.12.31	113.9.30
流動	\$ 7,887	9,625	5,547
非流動	\$ 155,872	161,330	154,670

到期分析請詳附註六(廿六)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	114年7月至9月	113年7月至9月	114年1月至9月	113年1月至9月
租賃負債之利息費用	\$ 88	49	305	167
短期租賃之費用	\$ 62	47	144	140

## 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	<u>114年1月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>
租賃之現金流出總額	\$ <u>9,924</u>	<u>798,892</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(六)。

### (十八)營業租賃－出租人租賃

本公司出租其存貨，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃，請詳附註六(六)存貨。

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	<u>114.9.30</u>
低於一年	\$ <u>9,738</u>

民國一一四年七月一日至九月三十日及一一四年一月一日至九月三十日由存貨產生之租賃收入請詳附註六(廿三)。

### (十九)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：

	<u>114年7月至9月</u>	<u>113年7月至9月</u>	<u>114年1月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>
管理費用	\$ <u>168</u>	<u>119</u>	<u>475</u>	<u>367</u>

### (二十)所得稅

#### 1.所得稅費用

本公司所得稅費用(利益)明細如下：

	<u>114年7月至9月</u>	<u>113年7月至9月</u>	<u>114年1月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>
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	-	-	-	(179)
所得稅費用(利益)	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(179)</u>
	<u>114年7月至9月</u>	<u>113年7月至9月</u>	<u>114年1月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>
計入其他綜合損益相關之所得稅	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
計入權益相關之所得稅	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一一二年度。



## 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

### (廿一)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九月三十日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一一三年度財務報告附註六(十八)。

本公司民國一一四年九月三十日、一一三年十二月三十一日及九月三十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：

	114.9.30	113.12.31	113.9.30
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。

## 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

### (2)盈餘分配

本公司於民國一一四年六月二十三日及一一三年六月二十六日經股東常會決議民國一一三年度及一一二年度盈餘不予分配。

### 4.其他權益(稅後淨額)

	透過其他綜合損益 按公允價值衡量之投資
民國114年1月1日餘額	\$ -
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現 評價(損)益	(2,446)
民國114年9月30日餘額	\$ (2,446)

### (廿二)每股盈餘

本公司基本及稀釋每股盈餘(虧損)之計算如下：

	114年7月至9月	113年7月至9月	114年1月至9月	113年1月至9月
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	\$ (29,748)	(46,534)	(99,602)	(91,720)
普通股加權平均流通在外股數	111,205,759	91,205,759	111,205,759	91,205,759
基本/稀釋每股虧損(單位：新 台幣元)	\$ (0.27)	(0.51)	(0.90)	(1.01)

註：民國一一四年及一一三年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日為淨損，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。

### (廿三)客戶合約之收入

#### 1.收入之細分：

	114年7月至9月	113年7月至9月	114年1月至9月	113年1月至9月
主要地區市場：				
台灣	\$ 20,375	1,164,987	20,616	1,166,647
主要產品/服務線：				
銷售房地	\$ 18,424	1,164,987	18,665	1,166,647
租賃收入	1,951	-	1,951	-
	\$ 20,375	1,164,987	20,616	1,166,647

## 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

### 2. 合約餘額

	114.9.30	113.12.31	113.9.30
應收帳款	\$ 2,098	700	-
應收帳款－關係人	-	-	626,793
減：備抵損失	-	-	-
合 計	<u>\$ 2,098</u>	<u>700</u>	<u>626,793</u>
	114.9.30	113.12.31	113.9.30
合約負債－房地銷售	<u>\$ 1,586,684</u>	<u>1,385,011</u>	<u>1,265,465</u>

(1) 應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

(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七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十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。

### (廿四) 員工及董事酬勞

本公司於民國一一四年六月二十三日經股東會決議修改公司章程，依修改後章程規定，當年度如有獲利，應提撥員工酬勞不低於1%，員工酬勞數額中應提撥不低於10%為基層員工分派酬勞，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。修改前之章程則規定，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九月三十日均為稅前淨損，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。

### (廿五) 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7月至9月	113年7月至9月	114年1月至9月	113年1月至9月
銀行存款利息	\$ 189	371	6,856	2,130
保證金設算息	39	21	69	64
	<u>\$ 228</u>	<u>392</u>	<u>6,925</u>	<u>2,194</u>

## 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

### 2.其他收入

本公司其他收入明細如下：

	114年7月至9月	113年7月至9月	114年1月至9月	113年1月至9月
股利收入	\$ <u>1,596</u>	<u>-</u>	<u>1,596</u>	<u>-</u>

### 3.其他利益及損失

本公司其他利益及損失明細如下：

	114年7月至9月	113年7月至9月	114年1月至9月	113年1月至9月
聯合營運廣告收入及支出				
份額淨額	\$ 25	(1,719)	402	31,512
透過損益按公允價值衡量				
之金融負債評價損失	(873)	-	(5,335)	-
公司債擔保手續費	(3,637)	-	(7,881)	-
其他	<u>266</u>	<u>186</u>	<u>2,242</u>	<u>1,004</u>
	\$ <u>(4,219)</u>	<u>(1,533)</u>	<u>(10,572)</u>	<u>32,516</u>

### 4.財務成本

本公司財務成本明細如下：

	114年7月至9月	113年7月至9月	114年1月至9月	113年1月至9月
利息費用				
銀行借款利息	\$ (52,468)	(56,991)	(143,399)	(151,774)
租賃負債	(88)	(49)	(305)	(167)
應付公司債折價攤銷	(3,810)	-	(11,383)	-
減：利息資本化	<u>30,978</u>	<u>18,648</u>	<u>77,576</u>	<u>44,322</u>
	\$ <u>(25,388)</u>	<u>(38,392)</u>	<u>(77,511)</u>	<u>(107,619)</u>

## (廿六)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

應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(四)。

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。

## 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九月三十日均未有備抵損失變動之情形。

### 2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	6個月 以內	6-12個月	1-2年	2-5年	超過5年
<b>114年9月30日</b>							
非衍生金融負債							
短期借款(浮動利率)	\$ 3,839,291	4,250,113	59,674	111,041	1,900,823	1,474,711	703,864
應付票據(無附息)	106,520	106,520	106,520	-	-	-	-
應付帳款(無附息)	127,296	127,296	127,296	-	-	-	-
應付帳款－關係人(無附息)	14,000	14,000	14,000	-	-	-	-
其他應付款(無附息)	72,435	72,435	72,435	-	-	-	-
其他應付款－關係人(無附息)	484,173	484,173	484,173	-	-	-	-
應付公司債	903,267	970,000	-	-	-	970,000	-
長期借款(含一年或一營業週期內到期)(浮動利率)	4,074,000	4,235,516	56,925	57,262	4,034,977	16,874	69,478
租賃負債(含一年內到期)(固定利率)	163,759	289,415	6,564	4,649	8,532	13,337	256,333
合 計	<u>\$ 9,784,741</u>	<u>10,549,468</u>	<u>927,587</u>	<u>172,952</u>	<u>5,944,332</u>	<u>2,474,922</u>	<u>1,029,675</u>
<b>113年12月31日</b>							
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>
<b>113年9月30日</b>							
非衍生金融負債							
短期借款(浮動利率)	\$ 3,189,811	3,452,696	46,974	564,131	78,710	2,762,881	-
應付票據(無附息)	94,519	94,519	94,519	-	-	-	-
應付帳款(無附息)	72,820	72,820	72,820	-	-	-	-
應付帳款－關係人(無附息)	31,042	31,042	31,042	-	-	-	-
其他應付款(無附息)	144,814	144,814	144,814	-	-	-	-
其他應付款－關係人(無附息)	156,048	156,048	156,048	-	-	-	-
長期借款(浮動利率)	4,000,000	4,242,341	52,716	53,062	105,629	4,030,934	-
租賃負債(含一年內到期)(固定利率)	160,217	288,843	4,401	4,401	11,092	8,411	260,538
合 計	<u>\$ 7,849,271</u>	<u>8,483,123</u>	<u>603,334</u>	<u>621,594</u>	<u>195,431</u>	<u>6,802,226</u>	<u>260,538</u>

## 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

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九月三十日之稅後淨利將分別減少或增加47,480千元及43,139千元，主係因本公司之變動利率借款所致。

### 4.其他價格風險

如報導日權益證券價格變動(兩期分析係採用相同基礎，且假設其他變動因素不變)，對綜合損益項目之影響如下：

報導日證券價格	114年1月至9月	
	其他綜合損益稅後金額	稅後損益
上漲3%	\$ 1,409	-
下跌3%	\$ (1,409)	-

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

	帳面金額	114.9.30 公允價值			
		第一級	第二級	第三級	合計
<b>透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產</b>					
國內上市櫃公司股票	\$ 46,968	46,968	-	-	46,968
<b>按攤銷後成本衡量之金融資產</b>					
現金及約當現金	685,729	-	-	-	-
應收帳款	2,098	-	-	-	-
其他金融資產	414,093	-	-	-	-
其他應收款	45,406	-	-	-	-
其他應收款－關係人	88,831	-	-	-	-
存出保證金	4,175,476	-	-	-	-
小計	5,411,633				
<b>金融資產合計</b>	<b>\$ 5,458,601</b>				

# 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

	114.9.30				
	帳面 金額	公允價值			合 計
		第一級	第二級	第三級	
<b>透過損益按公允價值衡量之金融負債</b>					
可轉換公司債賣回權/贖回權	\$ 7,372	-	7,372	-	7,372
<b>按攤銷後成本衡量之金融負債</b>					
短期借款	3,839,291	-	-	-	-
應付票據	106,520	-	-	-	-
應付帳款	127,296	-	-	-	-
應付帳款－關係人	14,000	-	-	-	-
其他應付款	72,435	-	-	-	-
其他應付款－關係人	484,173	-	-	-	-
應付公司債	903,267	-	918,202	-	918,202
長期借款(含一年或一營業週期內到期)	4,074,000	-	-	-	-
租賃負債	163,759	-	-	-	-
小計	9,784,741				
<b>金融負債合計</b>	<b>\$ 9,792,113</b>				

	113.12.31				
	帳面 金額	公允價值			合 計
		第一級	第二級	第三級	
<b>按攤銷後成本衡量之金融資產</b>					
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	-	-	-	-
<b>金融資產合計</b>	<b>\$ 6,380,604</b>				
<b>透過損益按公允價值衡量之金融負債</b>					
可轉換公司債賣回權/贖回權	\$ 2,037	-	2,037	-	2,037
<b>按攤銷後成本衡量之金融負債</b>					
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				
<b>金融負債合計</b>	<b>\$ 8,395,954</b>				

## 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

	113.9.30				
	帳面 金額	公允價值			
		第一級	第二級	第三級	合 計
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 66,859	-	-	-	-
應收帳款－關係人	626,793	-	-	-	-
其他金融資產	246,687	-	-	-	-
其他應收款	85,805	-	-	-	-
其他應收款－關係人	73,777	-	-	-	-
存出保證金	4,037,850	-	-	-	-
金融資產合計	<u>\$ 5,137,771</u>				
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 3,189,811	-	-	-	-
應付票據	94,519	-	-	-	-
應付帳款	72,820	-	-	-	-
應付帳款－關係人	31,042	-	-	-	-
其他應付款	144,814	-	-	-	-
其他應付款－關係人	156,048	-	-	-	-
長期借款	4,000,000	-	-	-	-
租賃負債	160,217	-	-	-	-
金融負債合計	<u>\$ 7,849,271</u>				

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

#### (3.1)非衍生金融工具

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

#### (3.2)衍生金融工具

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。

### (廿七)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。



## 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

### (廿八)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)。

### (廿九)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	114.9.30
短期借款	\$ 2,362,051	1,477,240	-	3,839,291
應付公司債	891,884	-	11,383	903,267
長期借款				
(含一年或一營業週期內到期)	4,000,000	74,000	-	4,074,000
租賃負債(含一年內到期)	170,955	(7,196)	-	163,759
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 7,424,890</u>	<u>1,544,044</u>	<u>11,383</u>	<u>8,980,317</u>

  

	113.1.1	現金流量	非現金之變動 租賃給付 之變動	113.9.30
短期借款	\$ 2,320,046	869,765	-	3,189,811
長期借款	4,000,000	-	-	4,000,000
租賃負債(含一年內到期)	1,223,136	(792,358)	(270,561)	160,217
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 7,543,182</u>	<u>77,407</u>	<u>(270,561)</u>	<u>7,350,028</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)	其董事長與本公司相同
北基國際股份有限公司(北基公司)	其董事長與本公司相同
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
三地開發實業股份有限公司(三地實業公司)	其董事長與本公司相同
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
莊峻宇	本公司之主要管理人員
王乃玉	本公司主要管理人員之配偶

## 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)		
	114年	113年	114年	113年	114.9.30	113.12.31	113.9.30	114.9.30	113.12.31	113.9.30
	7月至9月	7月至9月	1月至9月	1月至9月						
主要管理人員-莊峻宇	\$ -	-	-	-	1,270	1,270	1,270	240	120	120
其他關係人-王乃玉	-	-	-	-	1,130	1,130	1,130	220	110	110
	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,400</u>	<u>2,400</u>	<u>2,400</u>	<u>460</u>	<u>230</u>	<u>230</u>

上述出售房地予關係人之合約總價於民國一一四年九月三十日、一一三年十二月三十一日及九月三十日均為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)		
	114年	113年	114年	113年	114.9.30	113.12.31	113.9.30	114.9.30	113.12.31	113.9.30
	7月至9月	7月至9月	1月至9月	1月至9月						
聯合營運下之合資個體 －嘉鑲公司	\$ -	1,164,987	-	1,164,987	-	-	-	-	-	626,793

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，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：

	114.9.30	113.12.31	113.9.30
鍾育霖	\$ -	93,608	93,608
鍾嘉村	341,000	444,000	-
合計	<u>\$ 341,000</u>	<u>537,608</u>	<u>93,608</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，於民國一一四年九月三十日、一一三年十二月三十一日及九月三十日依該協議約定而支付予地主鍾嘉村之合建保證金皆為2,000,000千元，列入存出保證金(流動及非流動)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借款之擔保。

### 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

- (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，於民國一一四年九月三十日、一一三年十二月三十一日及九月三十日依該協議約定而支付予地主高汽公司之合建保證金皆為2,000,000千元，列入存出保證金(流動及非流動)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，於民國一一四年九月三十日、一一三年十二月三十一日及九月三十日依該協議約定而支付予地主鍾嘉村之合建保證金均為14,700千元，列入存出保證金(流動及非流動)項下。
- (5)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，於民國一一四年九月三十日依該協議約定而支付予地主北基公司之合建保證金為132,000千元，列入存出保證金(流動)項下。另，由關係人北基公司提供高雄市仁武區後港東段等土地作為本公司向金融機構借款之擔保。
- (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，於民國一一四年九月三十日、一一三年十二月三十一日及九月三十日代墊前述合建分售地主應負擔之廣告企劃費及銷售佣金等分別為75,002千元、73,777千元及73,777千元，截至民國一一四年九月三十日、一一三年十二月三十一日及九月三十日止尚未收訖，列入其他應收款－關係人項下。
- (7)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，於民國一一四年九月三十日代墊前述合建分售地主應負擔之廣告企劃費及銷售佣金等為1,357千元，截至民國一一四年九月三十日止尚未收訖，列入其他應收款－關係人項下。
- (8)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，於民國一一四年九月三十日代墊前述合建分售地主應負擔之廣告企劃費及銷售佣金等為12,472千元，截至民國一一四年九月三十日止尚未收訖，列入其他應收款－關係人項下。
- (9)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，於民國一一四年九月三十日、一一三年十二月三十一日及九月三十日代收前述合建分售地主應收取銷售土地款分別為126,018千元、62,892千元及62,440千元，截至民國一一四年九月三十日、一一三年十二月三十一日及九月三十日止尚未付訖，列入其他應付款－關係人項下。
- (10)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，於民國一一四年九月三十日代收前述合建分售地主應收取銷售土地款為17,155千元，截至民國一一四年九月三十日止尚未付訖，列入其他應付款－關係人項下。

### 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

- (11)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，截至民國一一四年九月三十日、一一三年十二月三十一日及九月三十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。截至民國一一四年九月三十日、一一三年十二月三十一日及九月三十日已分別認列152,050千元、90,200千元及74,400千元，列入存貨項下；其中分別有14,000千元、0千元及0千元尚未付訖，列入應付帳款－關係人項下。
- (12)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後決定，截至民國一一三年九月三十日止尚未付訖，列入應付帳款－關係人項下。另同時簽訂合建分售協議書，共同開發興建。
- (13)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，截至民國一一四年九月三十日，尚未完成相關合約簽訂。
- (14)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實業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。

#### (三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	<u>114年7月至9月</u>	<u>113年7月至9月</u>	<u>114年1月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>
短期員工福利	\$ 4,991	3,204	14,710	9,807
退職後福利	111	43	305	194
	<u>\$ 5,102</u>	<u>3,247</u>	<u>15,015</u>	<u>10,001</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七月一日至九月三十日及一一四年及一一三年一月一日至九月三十日折舊金額分別為2,148千元、1,108千元、6,444千元及3,325千元，列入營業費用－管理費用項下。

## 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

### 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	114.9.30	113.12.31	113.9.30
存貨	銀行短期借款及應付公司債	\$ 3,795,083	2,544,322	2,544,322
不動產、廠房及設備	銀行長期借款	30,919	-	-
投資性不動產	銀行長期借款	66,041	-	-
其他金融資產-流動	預售屋履約價金專戶	209,316	335,993	238,232
其他金融資產-流動	銀行短期借款	8,488	8,462	8,435
其他金融資產-非流動	應付公司債	194,644	194,030	-
		<u>\$ 4,304,491</u>	<u>3,082,807</u>	<u>2,790,989</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：

	114.9.30	113.12.31	113.9.30
已簽訂之銷售合約價款(未稅)	<u>\$ 11,227,882</u>	<u>10,970,665</u>	<u>10,593,557</u>
已依約收取金額(未稅)	<u>\$ 1,586,684</u>	<u>1,385,011</u>	<u>1,265,465</u>

(二)其他未認列之合約承諾：

標的	114.9.30	113.12.31	113.9.30
土地開發設計等	<u>\$ 24,785</u>	<u>24,785</u>	<u>24,785</u>
發包工程及工程管理等	<u>\$ 5,249,073</u>	<u>3,742,560</u>	<u>2,876,073</u>

(三)本公司截至民國一一四年九月三十日之合建計劃案明細如下：

工程名稱	地主	地號	合建性質	預計完工年度
自立案	高雄汽車客運股份有限公司	高雄市三民區三塊厝段	合建分售	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	一一九年第四季
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	一一九年第四季
海前七案	鍾嘉村	台南市安南區海前段	合建分售	已完工
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)本公司因應合作開發案，與下列公司共同融資額度互保。融資背書保證情形如下：

背書保證者	被背書保證對象	114.9.30	113.12.31	113.9.30	擔保用途
本公司	京城建設(股)公司	\$ 2,126,000	2,128,000	2,128,000	借款融資額度擔保
本公司	愛山林建設開發(股)公司	863,000	-	-	借款融資額度擔保
本公司	宇軒能源科技(股)公司	863,000	-	-	借款融資額度擔保
		<u>\$ 3,852,000</u>	<u>2,128,000</u>	<u>2,128,000</u>	

## 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

十、重大之災害損失：無。

### 十一、重大之期後事項

本公司於民國一一四年十月十六日經董事長決議出售高雄市三民區河堤段之土地予非關係人，交易總價款為508,744千元，相關土地買賣契約書業已完成簽訂。

### 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7月至9月			113年7月至9月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	-	3,663	3,663	-	2,701	2,701
勞健保費用	-	519	519	-	284	284
退休金費用	-	168	168	-	119	119
董事酬金	-	372	372	-	318	318
其他員工福利費用	-	111	111	-	696	696
折舊費用	-	2,562	2,562	-	1,437	1,437
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

功 能 別 性 質 別	114年1月至9月			113年1月至9月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	-	10,726	10,726	-	8,262	8,262
勞健保費用	-	1,023	1,023	-	720	720
退休金費用	-	475	475	-	367	367
董事酬金	-	861	861	-	992	992
其他員工福利費用	-	298	298	-	912	912
折舊費用	-	7,504	7,504	-	4,049	4,049
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九月三十日本公司依編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：

編號 (註1)	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證限額 (註3)	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際支金額	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
		公司名稱	關係 (註2)										
0	本公司	京城建設(股)公司	5	22,805,672	3,000,000	3,000,000	2,126,000	-	105.24 %	28,507,090	N	N	N
0	本公司	愛山林建設開發(股)公司	5	22,805,672	863,000	863,000	863,000	-	30.27 %	28,507,090	N	N	N
0	本公司	宇軒能源科技(股)公司	5	22,805,672	863,000	863,000	863,000	-	30.27 %	28,507,090	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)同業間因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)：

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
				股數	帳面金額	持股比率	公允價值	
本公司	全國加油站股份有限公司股票	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	760,000	46,968	0.25 %	46,968	-

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九月三十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 %	324,891	(295)	(148)	-
本公司	尚霖地產股份有限公司	台灣	住宅租售及不動產買賣業	66,000	-	6,600 千股	20.00 %	66,001	6	1	-

#### (三)大陸投資資訊：無。

## 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

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。