

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  
民國一一四年度及一一三年度

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	10~22
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	22
(六)重要會計項目之說明	23~45
(七)關係人交易	45~48
(八)抵質押之資產	49
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	49
(十)重大之災害損失	49
(十一)重大之期後事項	50
(十二)其 他	50
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	51
2.轉投資事業相關資訊	52
3.大陸投資資訊	52
(十四)部門資訊	52~53
九、重要會計項目明細表	54~70



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一一四年及一一三年十二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一一四年及一一三年十二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一一四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：

#### 一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳財務報告附註四(十四)收入之認列；收入之明細請詳財務報告附註六(廿四)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

三地開發地產股份有限公司房地收入為營運之主要收入來源，因營業收入涉及管理階層之經營績效，管理階層可能未依規定提早或遞延認列收入以達成預期淨利，進而影響損益可能有重大誤述。因此，收入認列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的評估事項之一。

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：

- 對銷貨及收款作業循環執行控制測試，評估該控制預防並偵測收入認列之錯誤及舞弊情形；
- 執行證實測試，抽樣檢視與客戶之銷售合約及不動產移轉登記文件等，並核對銷售資料與總帳明細，以評估三地開發地產股份有限公司之收入認列政策是否依相關公報規定辦理；
- 針對營業收入執行截止測試，以確認收入是否認列於適當期間。

## 二、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(六)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之一。

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一一四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  
民國一一五年三月十日

三地開發地產股份有限公司

資產負債表

民國一十四年及一十五年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	114.12.31		113.12.31			114.12.31		113.12.31	
	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%
<b>資 產</b>					<b>負債及權益</b>				
<b>流動資產：</b>					<b>流動負債：</b>				
1100	\$ 326,958	2	1,653,916	12	2100	\$ 3,470,440	24	2,362,051	18
1150	50,000	-	-	-	2130	1,544,713	10	1,385,011	11
1170	206,117	2	700	-	2150	77,281	1	87,844	1
1200	47,574	-	70,198	-	2170	345,154	2	151,725	1
1210	88,804	1	73,777	1	2180	395,473	3	-	-
1220	1,288	-	302	-	2200	76,635	1	128,958	1
130X	7,994,049	55	5,595,180	44	2220	155,765	1	600,500	5
1476	243,936	2	344,600	3	2280	6,787	-	9,625	-
1478	4,146,700	29	-	-	2300	13,445	-	2,155	-
1479	533,157	4	471,114	4	2322	4,000,867	28	-	-
<b>流動資產合計</b>					<b>流動負債合計</b>				
	13,638,583	95	8,209,787	64		10,086,560	70	4,727,869	37
<b>非流動資產：</b>					<b>非流動負債：</b>				
1517	43,396	-	-	-	2500	9,021	-	2,037	-
1550	391,163	3	325,039	2					
1600	32,178	-	2,768	-	2530	907,094	6	891,884	7
1755	10,164	-	18,756	-	2540	72,429	1	4,000,000	32
1760	65,567	1	-	-	2570	62,995	-	57,886	-
1840	28,477	-	-	-	2580	154,543	1	161,330	1
1920	28,610	-	4,043,383	32	<b>非流動負債合計</b>				
1980	195,263	1	194,030	2		1,206,082	8	5,113,137	40
<b>非流動資產合計</b>					<b>負債總計</b>				
	794,818	5	4,583,976	36		11,292,642	78	9,841,006	77
<b>資產總計</b>					<b>權益(附註六(十六)(廿一)(廿二))：</b>				
	\$ 14,433,401	100	12,793,763	100	3100	1,112,058	8	1,112,058	9
					3200	1,710,226	12	1,710,226	13
					3300				
					3310	38,163	-	38,163	-
					3350	286,330	2	92,310	1
						324,493	2	130,473	1
					3400	(6,018)	-	-	-
					<b>權益總計</b>				
						3,140,759	22	2,952,757	23
					<b>負債及權益總計</b>				
	\$ 14,433,401	100	12,793,763	100		\$ 14,433,401	100	12,793,763	100

董事長：鍾育霖



經理人：莊峻宇



(請詳閱後附財務報告附註)

~4~

會計主管：郭正順



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十二月三十一日

單位：新台幣千元

	114年度		113年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(廿四)及七)	\$ 1,259,124	100	1,166,647	100
5000 營業成本(附註六(六))	881,092	70	1,166,372	100
5900 營業毛利	378,032	30	275	-
6000 營業費用(附註六(九)(十三)(十七)(十九)(廿二)(廿五)、七及十二)：				
6100 推銷費用	31,641	2	-	-
6200 管理費用	45,646	4	29,248	2
營業費用合計	77,287	6	29,248	2
6900 營業淨利(損)	300,745	24	(28,973)	(2)
7000 營業外收入及支出(附註六(三)(八)(九)(十七)(廿六))：				
7100 利息收入	10,242	1	3,277	-
7010 其他收入	1,596	-	-	-
7020 其他利益及損失	(22,906)	(2)	35,688	3
7050 財務成本	(109,954)	(9)	(151,135)	(13)
7375 採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額	124	-	39	-
營業外收入及支出合計	(120,898)	(10)	(112,131)	(10)
7900 稅前淨利(損)	179,847	14	(141,104)	(12)
7950 減：所得稅利益(附註六(二十))	(14,173)	(1)	(178)	-
8200 本期淨利(損)	194,020	15	(140,926)	(12)
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	(6,018)	-	-	-
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	(6,018)	-	-	-
8500 本期綜合損益總額	\$ 188,002	15	(140,926)	(12)
每股盈餘(附註六(廿三))				
9750 基本每股盈餘(虧損)(單位：新台幣元)	\$ 1.74		(1.54)	
9850 稀釋每股盈餘(虧損)(單位：新台幣元)	\$ 1.65		(1.54)	

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十二月三十一日

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	-	-	-	(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
民國一十三年十二月三十一日餘額	<b>1,112,058</b>	<b>1,710,226</b>	<b>38,163</b>	<b>92,310</b>	<b>130,473</b>	-	<b>2,952,757</b>
本期淨利	-	-	-	194,020	194,020	-	194,020
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	(6,018)	(6,018)
本期綜合損益總額	-	-	-	194,020	194,020	(6,018)	188,002
民國一十四年十二月三十一日餘額	<b>\$ 1,112,058</b>	<b>1,710,226</b>	<b>38,163</b>	<b>286,330</b>	<b>324,493</b>	<b>(6,018)</b>	<b>3,140,759</b>

(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：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十二月三十一日

單位：新台幣千元

	114年度	113年度
<b>營業活動之現金流量：</b>		
本期稅前淨利(損)	\$ 179,847	(141,104)
<b>調整項目：</b>		
收益費損項目		
折舊費用	10,667	5,484
利息收入	(10,242)	(3,277)
透過損益按公允價值衡量之金融負債評價損失	6,984	1,067
利息費用	109,954	151,135
股利收入	(1,596)	-
股份基礎給付酬勞成本	-	681
採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額	(124)	(39)
收益費損項目合計	<u>115,643</u>	<u>155,051</u>
與營業活動相關之資產及負債變動數：		
應收票據增加	(50,000)	-
應收帳款增加	(205,417)	(700)
其他應收款減少	22,609	24,137
其他應收款－關係人增加	(15,027)	(4,346)
存貨增加	(2,290,483)	(259,859)
其他金融資產－流動減少	100,810	305,834
其他流動資產增加	(59,012)	(89,724)
合約負債增加	159,702	517,519
應付票據(減少)增加	(10,563)	7,739
應付帳款增加	193,429	28,246
應付帳款－關係人增加	395,473	-
其他應付款減少	(53,181)	(30,473)
其他應付款－關係人增加	92,873	62,892
其他流動負債增加	6,577	1,890
調整項目合計	<u>(1,596,567)</u>	<u>718,206</u>
營運產生之現金(流出)流入	<u>(1,416,720)</u>	<u>577,102</u>
收取之利息	10,257	3,322
支付之利息	(202,272)	(199,071)
收取之股利	1,596	-
支付之所得稅	(10,181)	(7,868)
<b>營業活動之淨現金(流出)流入</b>	<u>(1,617,320)</u>	<u>373,485</u>
<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	(131,927)	(7,753)
其他金融資產－流動(增加)減少	(146)	13,601
其他金融資產－非流動增加	(1,233)	(194,030)
其他流動負債減少	-	(171,346)
<b>投資活動之淨現金流出</b>	<u>(345,772)</u>	<u>(688,028)</u>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
其他流動資產增加	(3,031)	-
現金增資	-	1,000,000
發行可轉換公司債	-	1,127,554
短期借款增加	1,108,389	42,005
舉借長期借款	76,000	-
償還長期借款	(2,704)	-
存入保證金增加	4,713	-
其他應付款－關係人(減少)增加	(537,608)	537,608
租賃本金償還	(9,625)	(794,094)
<b>籌資活動之淨現金流入</b>	<u>636,134</u>	<u>1,913,073</u>
本期現金及約當現金淨(減少)增加數	<u>(1,326,958)</u>	<u>1,598,530</u>
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	<u>\$ 326,958</u>	<u>1,653,916</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**  
**財務報告附註**  
**民國一一四年度及一一三年度**  
(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一一五年三月十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
<p>國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」</p>	<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
- 國際會計準則第二十一號之修正「換算為高度通貨膨脹之表達貨幣」

## 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

除下列資產負債表之重要項目外，本財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1) 依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量金融資產(負債)；
- (2) 依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值衡量金融資產。

##### 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權益工具投資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)。

### (3)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。

### (4)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。

### 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

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。

#### (5) 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；
- 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)。

#### (6) 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、應收票據及帳款、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)。

## 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

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；
- 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。

### (7)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。

### 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

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。

#### (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。

### 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

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。

#### (八)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。

#### (九)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。

## 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

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。

### (十)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。

### (十一)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。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)房屋及建築	20年
(2)電腦設備	4~6年
(3)運輸設備	3年
(4)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。

## 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

### (十二)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。

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。

## 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

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。

### 2. 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。

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。

### (十三)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（除存貨及遞延所得稅資產外）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。

### (十四)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：

## 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

### (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。

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。預收之款項係認列為合約負債，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，係將該等成本認列為資產。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列為費用，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列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列為費用。

### (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，始將該等成本認列為資產。

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，係於發生時認列為費用。

## 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

### (十五)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列為費用。

#### 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。

### (十六)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。

### (十七)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額課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

## 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

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。

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。

### (十八)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。

### (十九)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(六)。

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>114.12.31</u>	<u>113.12.31</u>
庫存現金及零用金	\$ 95	170
活期存款	315,512	1,653,740
支票存款	<u>11,351</u>	<u>6</u>
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 326,958</u>	<u>1,653,916</u>

(二)透過損益按公允價值衡量之金融負債

	<u>114.12.31</u>	<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>\$ 9,021</u>	<u>2,037</u>

按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(廿六)。

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)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>114.12.31</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>\$ 43,396</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，於民國一一四年度認列之股利收入為1,596千元。

本公司民國一一四年度未處分策略性投資，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(廿七)。

上述金融資產未有提供作為質押擔保之情形。

(四)應收票據及帳款

	<u>114.12.31</u>	<u>113.12.31</u>
應收票據－因營業而發生	\$ 50,000	-
應收帳款－因營業而發生	206,117	700
減：備抵損失	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 256,117</u>	<u>700</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。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

本公司應收票據及帳款之預期信用損失分析如下：

	114.12.31		
	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>256,117</u>	-	<u>-</u>
	113.12.31		
	應收帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ <u>700</u>	-	<u>-</u>

本公司應收票據及帳款之備抵損失變動表如下：

	114年度	113年度
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。		
信用風險資訊請詳附註六(廿七)。		

(五)其他應收款

	114.12.31	113.12.31
其他應收款-聯合營運銷售佣金	\$ 44,126	70,100
其他應收款-關係人	88,804	73,777
其他應收款-應收利息	-	15
其他	3,448	83
減：備抵損失	-	-
	\$ <u>136,378</u>	<u>143,975</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(廿七)。

(六)存 貨

	114.12.31	113.12.31
營建用地	\$ 1,427,743	619,127
在建房地	4,202,123	3,793,677
待售房地	707,802	-
使用權資產	<u>1,656,381</u>	<u>1,182,376</u>
	\$ <u>7,994,049</u>	<u>5,595,180</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。

### 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

本公司於民國一一三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。

#### 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：

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
存貨出售轉列	\$ 879,618	1,166,372
其他	1,474	-
	<u>\$ 881,092</u>	<u>1,166,372</u>

利息資本化相關資訊如下：

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
利息資本化金額	\$ 105,263	41,705
利息資本化利率	<u>2.83 %</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

	<u>114.12.31</u>	<u>113.12.31</u>
預售屋履約價金專戶	\$ 235,183	335,993
受限制銀行存款(備償戶)	204,016	202,637
合計	<u>\$ 439,199</u>	<u>538,630</u>
列報於：		
流動	\$ 243,936	344,600
非流動	195,263	194,030
合計	<u>\$ 439,199</u>	<u>538,630</u>

信用風險等資訊請詳附註六(廿七)；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：

	<b>114.12.31</b>	<b>113.12.31</b>
關聯企業	\$ 66,348	-
合資	324,815	325,039
	<b>\$ 391,163</b>	<b>325,039</b>

#### 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：

	<b>114.12.31</b>
對個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額	<b>\$ 66,348</b>

對個別不重大關聯企業，歸屬於母公司之本期淨利：

	<b>114年度</b>
歸屬於本公司之份額：	
本期淨利	\$ 348
其他綜合損益	-
綜合損益總額	<b>\$ 348</b>

#### 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)

	<u>114.12.31</u>	<u>113.12.31</u>
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	1,544,492	1,540,998
非流動負債	(259,924)	(261,041)
流動負債	<u>(634,938)</u>	<u>(629,879)</u>
淨資產	<u>\$ 649,630</u>	<u>650,078</u>
現金及約當現金	<u>\$ 6,575</u>	<u>41,332</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>\$ 259,819</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>\$ 628,943</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>\$ 324,815</u>	<u>325,039</u>
	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
營業收入	\$ -	-
本期淨(損)利	\$ (448)	78
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	<u>\$ (448)</u>	<u>78</u>
本公司所收取之股利	\$ -	-
折舊及攤銷	\$ -	-
利息收入	<u>\$ 122</u>	<u>508</u>
利息費用	\$ -	-
所得稅費用	<u>\$ (69)</u>	<u>(39)</u>
所得稅利益	\$ -	-
	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
本公司所享之綜合損益總額	<u>(224)</u>	<u>39</u>

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>114.12.31</u>	<u>113.12.31</u>
漁光案	\$ 78	-
園藏林案	-	5,852
澄東案	4,891	5,072
德北案	<u>15,423</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 20,392</u>	<u>10,924</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年度</u>	<u>113年度</u>
漁光案	\$ -	532
園藏林案	(8,041)	5,710
艾美御花園	600	-
澄東案	<u>327</u>	<u>27,709</u>
	<u>\$ (7,114)</u>	<u>33,951</u>

上述金額係帳列於其他利益及損失項下，請詳附註六(廿六)。

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年度</u>	<u>113年度</u>
明義案(35地號)	\$ -	(27)
三塊厝案	(9,742)	(20,190)
平實案	-	(331)
武聖案	(6,138)	35,977
後港東案	<u>19,462</u>	<u>9,041</u>
	<u>\$ 3,582</u>	<u>24,470</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)。

截至民國一一四年十二月三十一日止，本公司帳列其他流動資產－取得合約之增額成本減項累計金額為15,753千元。於民國一一四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－推銷費用減項金額為10,311千元。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(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：

	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114年1月1日餘額	\$ -	-	329	3,500	307	4,136
增 添	<u>12,379</u>	<u>18,569</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30,948</u>
民國114年12月31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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,500</u>	<u>-</u>	<u>3,500</u>
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>
折舊：						
民國114年1月1日餘額	\$ -	-	299	907	162	1,368
本期折舊	<u>-</u>	<u>250</u>	<u>20</u>	<u>1,166</u>	<u>102</u>	<u>1,538</u>
民國114年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>250</u>	<u>319</u>	<u>2,073</u>	<u>264</u>	<u>2,906</u>
民國113年1月1日餘額	\$ -	-	258	-	60	318
本期折舊	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>41</u>	<u>907</u>	<u>102</u>	<u>1,050</u>
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>
帳面價值：						
民國114年12月31日	<u>\$ 12,379</u>	<u>18,319</u>	<u>10</u>	<u>1,427</u>	<u>43</u>	<u>32,178</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12月31日	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>30</u>	<u>2,593</u>	<u>145</u>	<u>2,768</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	\$ <u>25,776</u>
民國114年12月31日餘額	<u>\$ 25,776</u>
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>

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

	<u>運輸設備</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	<u>8,592</u>
民國114年12月31日餘額	<u>\$ 15,612</u>
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>
帳面金額：	
民國114年12月31日	<u>\$ 10,164</u>
民國113年1月1日	<u>\$ 10,716</u>
民國113年12月31日	<u>\$ 18,756</u>

(十二)投資性不動產

本公司投資性不動產之變動明細如下：

	<u>自有資產</u>		<u>總計</u>
	<u>土地</u>	<u>房屋及建築</u>	
成本或認定成本：			
民國114年1月1日餘額	\$ -	-	-
增 添	<u>26,196</u>	<u>39,908</u>	<u>66,104</u>
民國114年12月31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	<u>-</u>	<u>537</u>	<u>537</u>
民國114年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>537</u>	<u>537</u>
帳面金額：			
民國114年12月31日	<u>\$ 26,196</u>	<u>39,371</u>	<u>65,567</u>
公允價值：			
民國114年12月31日			<u>\$ 66,330</u>

民國一一四年十二月三十一日，本公司投資性不動產之公允價值係管理階層委任外部專家以比較法及收益法推估，公允價值衡量係使用重大不可觀察輸入值而被歸類於第三等級。

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。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(十三)其他流動資產

本公司其他流動資產之明細如下：

	<u>114.12.31</u>	<u>113.12.31</u>
預付保險費	\$ 128	166
預付貨款	702	36,076
取得合約之增額成本-流動	433,278	399,943
履行合約之成本	20,392	10,924
進項稅額及留抵營業稅額	73,246	20,413
公司債擔保手續費	3,031	-
其他	<u>2,380</u>	<u>3,592</u>
	<u>\$ 533,157</u>	<u>471,114</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。於民國一一四年度認列26,450千元之攤銷費用。

(十四)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	<u>114.12.31</u>	<u>113.12.31</u>
無擔保銀行借款	\$ 91,000	91,000
擔保銀行借款	<u>3,379,440</u>	<u>2,271,051</u>
合計	<u>\$ 3,470,440</u>	<u>2,362,051</u>
尚未使用額度	<u>\$ 5,597,240</u>	<u>4,460,249</u>
利率區間	<u>2.700%~3.500%</u>	<u>2.575%~3.125%</u>

擔保銀行借款其中有141,300千元，係由本公司已售之營建用地設定抵押權，前述資產所有權係於民國一一四年十月十六日完成過戶移轉予買方，並於民國一一五年二月二日完成抵押權塗銷。餘以本公司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：

	<u>114.12.31</u>			
	<u>幣別</u>	<u>利率區間</u>	<u>到期日</u>	<u>金額</u>
擔保銀行借款	新台幣	2.68%~2.90%	115.10.22~134.09.23	\$ 4,073,296
減：一年或一營業週期 內到期長期借款				<u>4,000,867</u>
合計				<u>\$ 72,429</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	金額
擔保銀行借款	新台幣	2.56%~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				<u>\$ 4,000,000</u>
尚未使用額度				<u>\$ -</u>

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：

	114.12.31	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	(62,906)	(78,116)
期末應付公司債餘額	<u>\$ 907,094</u>	<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>\$ 9,021</u>	<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>	<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(廿六)。

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。
- (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。

### 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(4)遇本公司非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時。

民國一十四年十二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。

#### (十七)租賃負債

本公司租賃負債之帳面金額如下：

	<u>114.12.31</u>	<u>113.12.31</u>
流動	\$ <u>6,787</u>	<u>9,625</u>
非流動	\$ <u>154,543</u>	<u>161,330</u>

到期分析請詳附註六(廿七)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
租賃負債之利息費用	\$ <u>379</u>	<u>208</u>
短期租賃之費用	\$ <u>167</u>	<u>195</u>

### 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：

	114年度	113年度
租賃之現金流出總額	\$ 13,206	801,489

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：

低於一年	114.12.31
	\$ 7,822

民國一一四年由存貨產生之租賃收入請詳附註六(廿四)。

(十九)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。

本公司民國一一四年度及一一三年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為643千元及509千元，已提撥至勞工保險局。

(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：

	114年度	113年度
當期所得稅費用		
土地增值稅	\$ 9,195	-
遞延所得稅費用(利益)		
暫時性差異之發生及迴轉	(23,368)	(178)
所得稅費用(利益)	\$ (14,173)	(178)
	114年度	113年度
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)

本公司所得稅利益與稅前淨損之關係調節如下：

	114年度	113年度
稅前淨利(損)	\$ <u>179,847</u>	<u>(141,104)</u>
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	35,969	(28,221)
股利收入不計入所得額課稅	(319)	
採權益法認列之投資利益影響數	(25)	(7)
土地增值稅	9,195	-
認列前期未認列之課稅損失	(46,080)	-
未認列遞延所得稅資產之課稅損失	-	21,569
未認列暫時性差異之變動	(6,315)	6,336
其他依稅法規定之調整	(9,367)	-
其他	<u>2,769</u>	<u>145</u>
所得稅費用	\$ <u>(14,173)</u>	<u>(178)</u>

2. 遞延所得稅資產及負債

(1) 未認列遞延所得稅負債

民國一一四年及一一三年十二月三十一日，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：

	114.12.31	113.12.31
可減除暫時性差異	\$ -	31,680
課稅損失	-	230,401
	\$ <u>-</u>	<u>262,081</u>

(3) 已認列之遞延所得稅資產及負債

遞延所得稅資產變動如下：

	課稅損失	金融資產未 實現評價損失	合計
民國114年1月1日餘額	\$ -	-	-
貸記損益表	<u>26,867</u>	<u>1,610</u>	<u>28,477</u>
民國114年12月31日餘額	\$ <u>26,867</u>	<u>1,610</u>	<u>28,477</u>

截至民國一一四年十二月三十一日，本公司已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
民國一一二年度	\$ 26,217	民國一二二年度
民國一一三年度	<u>108,119</u>	民國一二三年度
	\$ <u>134,336</u>	

### 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

遞延所得稅負債之變動如下：

	<u>土地增值稅</u>	<u>利息資本化 財稅差</u>	<u>合 計</u>
民國114年1月1日餘額	\$ 57,886	-	57,886
借記損益表	-	5,109	5,109
民國114年12月31日餘額	<u>\$ 57,886</u>	<u>5,109</u>	<u>62,995</u>
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>

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。

#### (廿一) 資本及其他權益

民國一一四年及一一三年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為3,500,000千元，每股面額10元。已發行普通股股份均為111,206千股，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：

	<u>普 通 股</u>	
	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
(以千股表達)		
1月1日期初餘額	111,206	91,206
現金增資	-	20,000
12月31日期末餘額	<u>111,206</u>	<u>111,206</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：

	<u>114.12.31</u>	<u>113.12.31</u>
發行股票溢價	\$ 1,474,998	1,474,998
可轉換公司債轉換權	235,228	235,228
	<u>\$ 1,710,226</u>	<u>1,710,226</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)

	<b>透過其他綜合損益 按公允價值衡量之投資</b>
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	(6,018)
民國114年12月31日餘額	<b>\$ (6,018)</b>

#### (廿二)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：

	<b>權益交割 現金增資保留予 員工認購</b>
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)

(廿三)每股盈餘

本公司基本每股盈餘(虧損)及稀釋每股盈餘(虧損)之計算如下：

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
<b>基本每股盈餘(虧損)：</b>		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)	\$ <u>194,020</u>	<u>(140,926)</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>111,205,759</u>	<u>91,478,983</u>
基本每股盈餘(虧損)(單位：元)	\$ <u>1.74</u>	<u>(1.54)</u>
<b>稀釋每股盈餘(虧損)：</b>		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)(基本)	\$ 194,020	(140,926)
可轉換公司債之利息費用及其他收益或費用之稅後影響數(註)	<u>17,755</u>	<u>-</u>
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)(稀釋)	\$ <u>211,775</u>	<u>(140,926)</u>
普通股加權平均流通在外股數	111,205,759	91,478,983
員工酬勞之影響(註)	54,732	-
可轉換公司債轉換之影響(註)	<u>17,358,626</u>	<u>-</u>
普通股加權平均流通在外股數(調整稀釋性潛在普通股影響數後)	<u>128,619,117</u>	<u>91,478,983</u>
稀釋每股盈餘(虧損)(單位：元)	\$ <u>1.65</u>	<u>(1.54)</u>

註：民國一一三年度為淨損，將潛在普通股一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。

(廿四)客戶合約之收入

1.收入之細分：

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
<b>主要地區市場：</b>		
台    灣	\$ <u>1,259,124</u>	<u>1,166,647</u>
<b>主要產品/服務線：</b>		
銷售房地	1,253,880	1,166,647
租賃收入	<u>5,244</u>	<u>-</u>
	\$ <u>1,259,124</u>	<u>1,166,647</u>

2.合約餘額

	<u>114.12.31</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.1.1</u>
應收票據	\$ 50,000	-	-
應收帳款	206,117	700	-
減：備抵損失	-	-	-
合    計	\$ <u>256,117</u>	<u>700</u>	<u>-</u>

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

	<u>114.12.31</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.1.1</u>
合約負債-房地銷售	\$ <u>1,544,713</u>	<u>1,385,011</u>	<u>867,492</u>

- (1)應收票據及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度及一一三年度認列為收入之金額分別為125,820千元及0千元。
- (3)合約負債之變動主要係源自本公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，其他無重大變動。

(廿五)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度及一一三年度員工酬勞估列金額分別為1,839千元及0千元，董事酬勞估列金額分別為1,839千元及0千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為該段期間之營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。如董事會決議採股票發放員工酬勞，股票酬勞之股數計算基礎係依據董事會決議前一日之普通股收盤價計算，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。前述董事會決議分派之員工及董事酬勞金額與本公司民國一一三年度財務報告估列金額並無差異。

(廿六)營業外收入及支出

1.利息收入

本公司利息收入明細如下：

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
銀行存款利息	\$ 10,150	3,192
保證金設算息	92	85
	<u>\$ 10,242</u>	<u>3,277</u>

2.其他收入

本公司其他收入明細如下：

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
股利收入	\$ <u>1,596</u>	<u>-</u>

### 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

#### 3.其他利益及損失

本公司其他利益及損失明細如下：

	114年度	113年度
聯合營運廣告收入及支出份額淨額	\$ (7,114)	33,951
透過損益按公允價值衡量之金融負債評價損失	(6,984)	(1,067)
公司債擔保手續費	(11,519)	-
其他	2,711	2,804
	<b>\$ (22,906)</b>	<b>35,688</b>

#### 4.財務成本

本公司財務成本明細如下：

	114年度	113年度
利息費用		
銀行借款利息	\$ (199,615)	(192,104)
租賃負債	(379)	(208)
應付公司債折價攤銷	(15,210)	(528)
其他	(13)	
減：利息資本化	105,263	41,705
	<b>\$ (109,954)</b>	<b>(151,135)</b>

#### (廿七)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

應收票據及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。

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))。民國一一四年度及一一三年度均未有備抵損失變動之情形。

## 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

### 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12月31日</b>							
非衍生金融負債							
短期借款(浮動利率)	\$ 3,470,440	3,846,008	95,517	608,141	873,790	1,584,940	683,620
應付票據(無附息)	77,281	77,281	77,281	-	-	-	-
應付帳款(無附息)	345,154	345,154	345,154	-	-	-	-
應付帳款－關係人(無附息)	395,473	395,473	395,473	-	-	-	-
其他應付款(無附息)	76,635	76,635	76,635	-	-	-	-
其他應付款－關係人(無附息)	155,765	155,765	155,765	-	-	-	-
應付公司債	907,094	970,000	-	-	-	970,000	-
長期借款(含一年或一營業週期內到期)(浮動利率)	4,073,296	4,209,498	56,882	2,045,279	2,018,367	15,037	73,933
租賃負債(含一年內到期)(固定利率)	161,330	286,133	5,798	4,266	8,171	12,616	255,282
存入保證金(無附息)(列報於其他流動負債)	4,713	4,713	-	4,713	-	-	-
合 計	<u>\$ 9,667,181</u>	<u>10,366,660</u>	<u>1,208,505</u>	<u>2,662,399</u>	<u>2,900,328</u>	<u>2,582,593</u>	<u>1,012,835</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>

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度及一一三年度之稅後淨利將分別減少或增加60,350千元及50,896千元，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.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年度	
	其他綜合損益稅後金額	稅後損益
上漲3%	\$ 1,302	-
下跌3%	\$ (1,302)	-

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：

	114.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
<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	\$ 43,396	43,396	-	-	43,396
<b>按攤銷後成本衡量之金融資產</b>					
現金及約當現金	326,958	-	-	-	-
應收票據	50,000	-	-	-	-
應收帳款	206,117	-	-	-	-
其他金融資產	439,199	-	-	-	-
其他應收款	47,574	-	-	-	-
其他應收款－關係人	88,804	-	-	-	-
存出保證金	4,175,310	-	-	-	-
小計	5,333,962				
<b>金融資產合計</b>	<b>\$ 5,377,358</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	\$ 9,021	-	9,021	-	9,021
<b>按攤銷後成本衡量之金融負債</b>					
短期借款	3,470,440	-	-	-	-
應付票據	77,281	-	-	-	-
應付帳款	345,154	-	-	-	-
應付帳款－關係人	395,473	-	-	-	-
其他應付款	76,635	-	-	-	-
其他應付款－關係人	155,765	-	-	-	-
應付公司債	907,094	-	927,611	-	927,611
長期借款(含一年或一營業週期內到期)	4,073,296	-	-	-	-
租賃負債	161,330	-	-	-	-
存入保證金(列報於其他流動負債)	4,713	-	-	-	-
小計	9,667,181				
<b>金融負債合計</b>	<b>\$ 9,676,202</b>				

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

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

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。

## 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

### (廿八)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。

#### 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。

### (廿九)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。

### 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

民國一一四年度本公司之資本管理策略與民國一一三年度一致。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：

	<u>114.12.31</u>	<u>113.12.31</u>
負債總額	<u>\$ 11,292,642</u>	<u>9,841,006</u>
資本總額	<u>\$ 14,433,401</u>	<u>12,793,763</u>
負債比率	<u>78.24%</u>	<u>76.92%</u>

民國一一四年十二月三十一日負債資本比率增加，主要係銀行借款增加所致。

#### (三十)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>114.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>	
			<u>折價攤銷</u>	<u>114.12.31</u>
短期借款	\$ 2,362,051	1,108,389	-	3,470,440
應付公司債	891,884	-	15,210	907,094
長期借款				
(含一年或一營業週期內到期)	4,000,000	73,296	-	4,073,296
租賃負債(含一年內到期)	170,955	(9,625)	-	161,330
存入保證金(列報於其他流動負債)	-	4,713	-	4,713
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 7,424,890</u>	<u>1,176,773</u>	<u>15,210</u>	<u>8,616,873</u>

	<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>

## 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

## 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

關係人名稱	與本公司之關係
三地建築有限公司(三地建築公司)	其董事長與本公司相同
振佳暉建設股份有限公司(振佳暉公司)	其董事長與本公司相同
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

### (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年度	113年度	114.12.31	113.12.31	114.12.31	113.12.31
主要管理人員-莊峻宇	\$ -	-	1,270	1,270	240	120
其他關係人-王乃玉	-	-	1,130	1,130	220	110
	\$ -	-	2,400	2,400	460	230

上述出售房地予關係人之合約總價於民國一一四年及一一三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)	
	114年度	113年度	114.12.31	113.12.31	114.12.31	113.12.31
聯合營運下之合資個體-嘉鑲公司	\$ -	1,164,987	-	-	-	-

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。

#### (3)

本公司對關係人之租賃收入金額如下：

本公司於民國一一四年度出租辦公室予其他關係人一三嘉公司產生之租賃收入為351千元，截至民國一一四年十二月三十一日止，因前述交易產生之應收款項均已收訖。另因此項交易而收取之保證金為236千元，列入存入保證金(列報於其他流動負債)項下。

#### 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：

	114.12.31	113.12.31
鍾育霖	\$ -	93,608
鍾嘉村	-	444,000
合計	\$ -	537,608

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。

## 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

### 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，於民國一一四年及一一三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(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。
- (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，於民國一一四年及一一三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(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，於民國一一四年及一一三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(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，於民國一一四年十二月三十一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，於民國一一四年及一一三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75,002千元及73,777千元，截至民國一一四年及一一三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。
- (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，截至民國一一四年十二月三十一日止尚未收訖，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12,445千元，截至民國一一四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。
- (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，於民國一一四年及一一三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138,610千元及62,892千元，截至民國一一四年及一一三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。
- (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，截至民國一一四年十二月三十一日止尚未付訖，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，截至民國一一四年及一一三年十二月三十一日合約總價款分別為596,930千元及351,750千元，與關係人之交易條件與一般市場交易相當。截至民國一一四年及一一三年十二月三十一日已分別認列215,850千元及90,200千元，列入存貨項下；其中分別有53,427千元及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。
- (13)本公司於民國一一四年十二月與關係人三地建築公司簽訂高雄市林園區田中央2段在建工程(含建築執照)權利移轉合約，合約總價款為403,019千元。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，截至民國一一四十二年十二月三十一日止，計303,018千元尚未付訖，列入應付帳款－關係人項下。另同時與地主關係人鍾育霖簽訂合建分售協議書，共同開發興建。  
配合前述權利移轉合約，本公司應負擔之移轉必要支出計5,589千元及概括承接移轉前之銷售佣金計35,033千元，截至民國一一四年十二月三十一日止，共計39,028千元尚未付訖，列入應付帳款－關係人項下。
- (14)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，截至民國一一四年十二月三十一日，尚未完成相關合約簽訂。

#### (三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
短期員工福利	\$ 23,718	13,840
股份基礎給付	-	216
退職後福利	416	280
	<u>\$ 24,134</u>	<u>14,336</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，於民國一一四年度及一一三年度折舊金額分別為8,592千元及4,434千元，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	114.12.31	113.12.31
存貨	銀行短期借款及應付公司債	\$ 3,269,470	2,544,322
不動產、廠房及設備	銀行長期借款	30,698	-
投資性不動產	銀行長期借款	65,567	-
其他金融資產-流動	預售屋履約價金專戶	235,183	335,993
其他金融資產-流動	銀行短期借款	8,515	8,462
其他金融資產-非流動	應付公司債	195,263	194,030
		<u>\$ 3,804,696</u>	<u>3,082,807</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：

	114.12.31	113.12.31
已簽訂之銷售合約價款(未稅)	\$ <u>11,085,748</u>	<u>10,970,665</u>
已依約收取金額(未稅)	\$ <u>1,544,713</u>	<u>1,385,011</u>

(二)其他未認列之合約承諾：

標的	114.12.31	113.12.31
土地開發設計等	\$ <u>24,785</u>	<u>24,785</u>
發包工程及工程管理等	\$ <u>4,903,471</u>	<u>3,742,560</u>

(三)本公司截至民國一一四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	台南市仁德區崁腳北段	合建分售	一一九年第四季
仁德案	京城建設股份有限公司	台南市仁德區崁腳北段	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
田中央(三)案	鍾育霖	高雄市林園區田中央段	合建分售	一一七年第二季

(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	114.12.31	113.12.31	擔保用途
本公司	京城建設(股)公司	\$ 2,126,000	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>	

十、重大之災害損失：無。

## 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

### 十一、重大之期後事項

本公司為活化公司資產及充實營運資金，於民國一一五年三月十日經董事會決議通過授權董事長以每股不低於9.98元出售採權益法認列之合資個體—嘉鑲開發建築股份有限公司之全部持股。

### 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年度			113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	-	16,853	16,853	-	12,255	12,255
勞健保費用	-	1,295	1,295	-	896	896
退休金費用	-	643	643	-	509	509
董事酬金	-	3,017	3,017	-	1,314	1,314
其他員工福利費用	3	1,019	1,022	-	991	991
折舊費用	537	10,130	10,667	-	5,484	5,484
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

本公司員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	114年度	113年度
員工人數	<u>20</u>	<u>18</u>
未兼任員工之董事人數	<u>6</u>	<u>6</u>
平均員工福利費用	<u>\$ 1,415</u>	<u>1,221</u>
平均員工薪資費用	<u>\$ 1,204</u>	<u>1,021</u>
平均員工薪資費用調整情形	<u>17.92 %</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，員工酬勞數額中應提撥不低於10%為基層員工分派酬勞。
- (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

民國一一四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		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	實際動支金額	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	25,126,072	3,000,000	3,000,000	2,126,000	-	95.52 %	31,407,590	N	N	N
0	本公司	愛山林建設開發(股)公司	5	25,126,072	863,000	863,000	863,000	-	27.48 %	31,407,590	N	N	N
0	本公司	宇軒能源科技(股)公司	5	25,126,072	863,000	863,000	863,000	-	27.48 %	31,407,590	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)：

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	持股比例	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	43,396	0.25 %	43,396	-

#### 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：

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	三地建築有限公司	該公司之董事長與本公司相同	進貨	389,417	11.88 %	-	-	-	342,046	41.82%	-	
本公司	三嘉開發建築股份有限公司	該公司之董事長與本公司相同	進貨	125,650	3.83 %	-	-	-	53,427	6.52%	-	

註：依合約約定付款。

#### 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。

## 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

### (二)轉投資事業相關資訊：

民國一一四年本公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸被投資公司)：

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	嘉鏡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 %	324,815	(448)	(224)	-
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 %	66,348	1,739	348	-

(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。

### (一)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>114年度</u>	<u>113年度</u>
銷售房地	\$ 1,253,880	1,166,647
租賃收入	5,244	-
	<u>\$ 1,259,124</u>	<u>1,166,647</u>

### (二)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>114年度</u>	<u>113年度</u>
來自外部客戶收入：		
台 灣	<u>\$ 1,259,124</u>	<u>1,166,647</u>
非流動資產：		
台 灣	<u>\$ 114.12.31 107,909</u>	<u>113.12.31 21,524</u>

非流動資產包含不動產、廠房及設備、使用權資產、投資性不動產及其他非流動資產。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(三)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：

客 戶 名 稱	114年度		113年度	
	金 額	佔營業 收入淨額%	金 額	佔營業 收入淨額%
南京建設(股)公司	\$ 508,744	40.40	-	-
嘉鑲開發建築(股)公司	-	-	1,164,987	99.86
	<u>\$ 508,744</u>	<u>40.40</u>	<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

民國一十四年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
現 金	台幣零用金	\$ 95
銀行存款	台幣活期存款	315,512
	台幣支票存款	11,351
合計		<u>\$ 326,958</u>

應收票據明細表

項 目	摘 要	金 額
應收票據—非關係人：		
南京建設(股)公司	營業	\$ 50,000
減：備抵損失		-
淨額		<u>\$ 50,000</u>

三地開發地產股份有限公司

應收帳款明細表

民國一十四年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
應收帳款—非關係人：		
南京建設(股)公司	營業	\$ 206,114
其他(註)	營業	<u>3</u>
小計		206,117
減：備抵損失		<u>-</u>
淨額		<u><u>\$ 206,117</u></u>

註：各戶餘額均未超過該項目金額百分之五。

其他應收款明細表

項 目	摘 要	金 額
非關係人：		
	應收聯合營運之銷售佣金	\$ 44,126
	其他	<u>3,448</u>
合計		<u><u>\$ 47,574</u></u>

三地開發地產股份有限公司  
其他應收款－關係人明細表  
民國一十四年十二月三十一日

單位：新台幣千元

其他應收款－關係人相關資訊請參閱附註七。

存貨明細表

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	70,843	無
高雄市大寮區磚仔礮段	<u>1,215,721</u>	抵押予金融機構
	<u>1,427,743</u>	
在建房地：		
高雄市小港區明義段	617,902	抵押予金融機構
高雄市三民區三塊厝段	1,173,427	無
高雄市鳳山區鳳山段	160	無
高雄市仁武區後港東段	303,006	無
台南市中西區武聖段	1,504,308	抵押予金融機構
台南市仁德區崁腳北段	155,847	無
高雄市林園區田中央2段	<u>447,473</u>	無
	<u>4,202,123</u>	
待售房地：		
台南市安南區國安段	672,740	抵押予金融機構
台南市安南區海前段	<u>35,062</u>	抵押予金融機構
	<u>707,802</u>	
使用權資產：		
台南市東區平實23段	<u>1,656,381</u>	抵押予金融機構
合計	<u>\$ 7,994,049</u>	

三地開發地產股份有限公司  
其他金融資產－流動明細表  
民國一十四年十二月三十一日

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(七)。

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(十三)。

三地開發地產股份有限公司

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動變動明細表

民國一十四年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

名 稱	期 初		本期增加		本期減少		評價(損)益	期 末		提供擔保或質押情形	備註
	股數	帳面金額	股數	金額	股數	金額		股數	帳面金額		
全國加油站(股)公司	-	\$ -	760,000	49,414	-	-	(6,018)	760,000	43,396	無	-

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

民國一十四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
嘉鑾開發建築(股)公司	32,500,000	\$ 325,039	-	-	-	-	(224)	-	32,500,000	50 %	324,815	10.00	649,630	無
尚霖地產(股)公司	-	-	6,600,000	66,000	-	-	348	-	6,600,000	20 %	66,348	10.00	331,739	無
		<u>\$ 325,039</u>		<u>66,000</u>		<u>-</u>	<u>124</u>	<u>-</u>			<u>391,163</u>		<u>981,369</u>	

**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**  
民國一十四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(十)。

**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(十一)。

**投資性不動產變動明細表**

投資性不動產相關資訊請參閱附註六(十二)。

**遞延所得稅資產明細表**

遞延所得稅資產相關資訊請參閱附註六(二十)。

三地開發地產股份有限公司

存出保證金明細表

民國一十四年十二月三十一日

單位：新台幣千元

<u>項 目</u>	<u>摘 要</u>	<u>金 額</u>
存出保證金	承租運輸設備保證金	\$ 10,881
	合建保證金	4,146,700
	災害處理保證金	16,250
	其他	<u>1,479</u>
合計		<u>\$ 4,175,310</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(七)。

三地開發地產股份有限公司

短期借款明細表

民國一十四年十二月三十一日

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	\$ 3,379,440	2.70%~3.50%	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>\$ 3,470,440</u>				

註：短期借款之綜合融資額度計9,067,680千元。

合約負債明細表

項 目	摘 要	金 額
預收房地款	明義案(35地號)	\$ 170,980
	國安案	119,088
	三塊厝案	407,756
	平實案(23地號)	512,552
	武聖案	262,365
	後港東案	71,972
合計		<u>\$ 1,544,713</u>

三地開發地產股份有限公司

應付票據明細表

民國一十四年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
非關係人：		
榮工實業(股)公司	營業	\$ 12,728
璽邁企業工程有限公司	營業	11,031
宏城開發水電有限公司	營業	10,667
中國鋼鐵結構(股)公司	營業	5,643
三泰鋼鐵(股)公司	營業	5,121
亞東預拌混凝土(股)公司	營業	4,744
尚發營造(股)公司	營業	4,155
其他(註)	營業	23,192
合計		<u>\$ 77,281</u>

註：各戶餘額均未超過該項目金額百分之五。

應付帳款明細表

項 目	摘 要	金 額
非關係人：		
尚發營造(股)公司	營業	\$ 86,130
宏城開發水電有限公司	營業	30,656
三泰鋼鐵(股)公司	營業	29,823
璽邁企業工程有限公司	營業	26,255
威暘營造工程有限公司	營業	25,885
其他(註)	營業	146,405
合計		<u>\$ 345,154</u>
關係人：		
三嘉開發建築(股)公司	營業	\$ 53,427
三地建築有限公司	營業	342,046
合計		<u>\$ 395,473</u>

註：各戶餘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

其他應付款明細表

民國一一四年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
非關係人：		
薪資	應付民國一一四年十二月份薪資	\$ 963
獎金	應付民國一一四年度年終獎金	2,490
員工酬勞	應付民國一一四年度員工酬勞	1,839
董監酬勞	應付民國一一四年度董監酬勞	1,839
勞務費	應付民國一一四年度專業服務費	789
利息	應付銀行借款利息	8,645
聯合營運	管理費、薪資及獎金等	57,919
其他	退休金、勞健保費及規費等	<u>2,151</u>
合計		<u>\$ 76,635</u>

其他應付款－關係人明細表

其他應付款－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

其他流動負債明細表

民國一十四年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
代收款	代扣所得稅款及員工勞健保費等	\$ 8,265
暫收款	購屋訂金款及應分攤租賃款等	467
存入保證金	出租存貨及投資性不動產保證金	4,713
合計		<u>\$ 13,445</u>

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

摘 要	公允價值
可轉換公司債嵌入式衍生性工具	<u>\$ 9,021</u>

三地開發地產股份有限公司

應付公司債明細表

民國一十四年十二月三十一日

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			
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	(62,906)	907,094	註 土地及備償專戶	-

註：請詳附註六(十六)應付公司債。

## 三地開發地產股份有限公司

### 長期借款明細表

民國一十四年十二月三十一日

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	\$ 1,998,000	-	1,998,000	請參閱附註六(十五)	2.68 %	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(十五)	2.72 %	請參閱附註七	-
台灣土地銀行	擔保銀行借款	2,867	72,429	75,296	請參閱附註六(十五)	2.90 %	不動產、廠房及設備及投資性不動產	-
合計		<u>\$ 4,000,867</u>	<u>72,429</u>	<u>4,073,296</u>				

### 租賃負債明細表

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)	\$ 1,106	150,631	151,737	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	1,524	-	1,524	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	4,157	3,912	8,069	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>\$ 6,787</u>	<u>154,543</u>	<u>161,330</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(二十)。

三地開發地產股份有限公司

營業收入明細表

民國一十四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	國安案、海前七案、河堤段土地及容移用地	\$ 705,475	548,405	1,253,880
租賃收入	磚子礮案及投資性不動產租金			5,244
營業收入				\$ 1,259,124

營業成本明細表

項 目	摘 要	金 額
房地成本	國安案、海前七案、河堤段土地及容移用地	\$ 879,618
租賃成本	營建用地出租管理成本及投資性不動產折舊	1,474
合計		\$ 881,092

推銷費用明細表

項 目	摘 要	金 額
佣金支出	出售房地之佣金費用	\$ 31,537
其他(註)	勞務費、稅捐及雜費等	104
合計		\$ 31,641

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

管理費用明細表

民國一十四年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
薪資支出	薪資及獎金等	\$ 16,853
勞務費	會計師及鑑價師等服務公費	3,073
折舊費用	不動產、廠房及設備及使用權資產之折舊	10,130
稅捐	地價稅及房屋稅等	3,193
其他(註)	車馬費、保險費及雜費等	12,397
合計		<u>\$ 45,646</u>

註：各項金額均未超過該科目金額百分之五。

利息收入明細表

利息收入相關資訊請參閱附註六(廿六)。

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(廿六)。

三地開發地產股份有限公司

財務成本明細表

民國一十四年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

財務成本相關資訊請參閱附註六(廿六)。

# 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 1150052 號

會員姓名： (1) 高鈺倫

副簽證會計師名稱： (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

會員證書字號： (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

114 年 01 月 01 日 至  
114 年度 (自民國 114 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



中華民國 115 年 01 月 25 日

