

股票代碼：1438

三地開發地產股份有限公司
(原名：裕豐國際開發股份有限公司)

財務報告暨會計師查核報告

民國一〇九年度及一〇八年度

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

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師查核報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8~9
(四)重大會計政策之彙總說明	10~21
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	21
(六)重要會計項目之說明	22~34
(七)關係人交易	34~35
(八)質押之資產	35
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	35
(十)重大之災害損失	35
(十一)重大之期後事項	35
(十二)其 他	35~36
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	36~37
2.轉投資事業相關資訊	37
3.大陸投資資訊	37
4.主要股東資訊	37
(十四)部門資訊	37~38
九、重要會計項目明細表	39~54



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

高雄市80147前金區中正四路211號12樓之6
12th Fl., - 6, No. 211, Zhongzheng 4th Road,
Kaohsiung City 80147, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 (7) 213 0888
Fax 傳真 + 886 (7) 271 3721
Internet 網址 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(原名：裕豐國際開發股份有限公司)民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八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(原名：裕豐國際開發股份有限公司)民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八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查核簽證財務報表規則及一般公認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(原名：裕豐國際開發股份有限公司)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(原名：裕豐國際開發股份有限公司)民國一〇九年度財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳財務報告附註四(七)存貨，存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳財務報告附註五；存貨評價之說明，請詳財務報告附註六(三)存貨。

關鍵查核事項之說明：

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)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(原名：裕豐國際開發股份有限公司)財務報告查核重要評估事項。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

取得三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)存貨淨變現價值之評估資料，參考內政部公告之最近期不動產實價登錄或取得鄰近地區成交行情，將平均售價換算成待售房地存貨之淨變現價值，以比較是否有重大差異；另比較及評估管理階層委託不動產估價師之估價報告，以評估前開淨變現價值是否允當表達。

管理階層與治理單位對財務報告之責任

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

於編製財務報告時，管理階層之責任亦包括評估三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)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(原名：裕豐國際開發股份有限公司)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(原名：裕豐國際開發股份有限公司)之治理單位(含監察人)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，惟依照一般公認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。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。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(原名：裕豐國際開發股份有限公司)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(原名：裕豐國際開發股份有限公司)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(原名：裕豐國際開發股份有限公司)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(原名：裕豐國際開發股份有限公司)民國一〇九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：

陳國宗
張永芝



證券主管機關：(89)台財證(六)第62474號
核准簽證文號：金管證六字第0940100754號
民國一一〇年三月二十九日

三地開發地產股份有限公司(原名：松豐國際開發股份有限公司)

資產負債表

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

資 產	109.12.31		108.12.31			負債及權益	109.12.31		108.12.31								
	金 額	%	金 額	%			金 額	%	金 額	%							
流動資產：																	
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$	122,107	7		2100	短期借款(附註六(九))	\$	1,121,600	60	-	-					
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二))		-	-		2110	應付短期票券(附註六(十))		109,558	6	-	-					
			-	-		2150	應付票據		628	-	41	-					
1200	其他應收款		4	-		2200	其他應付款		2,714	-	681	-					
1220	本期所得稅資產		386	-		2280	租賃負債－流動(附註六(十一))		859	-	-	-					
130X	存貨(附註六(三))		1,701,243	91		2300	其他流動負債		65	-	54	-					
1476	其他金融資產－流動(附註六(四))		5,800	-			流動負債合計		1,235,424	66	776	-					
1479	其他流動資產(附註六(八))		1,650	-			非流動負債：										
	流動資產合計		1,831,190	98		2570	遞延所得稅負債(附註六(十三))		68,800	4	68,800	12					
非流動資產：											2580	租賃負債－非流動(附註六(十一))		1,620	-	-	-
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(五))		-	-			非流動負債合計		70,420	4	68,800	12					
			-	-			負債總計		1,305,844	70	69,576	12					
1600	不動產、廠房及設備(附註六(六))		31,005	2			權益(附註六(十四))：										
1755	使用權資產(附註六(七))		2,552	-		3100	股本		1,024,115	55	1,024,115	175					
1920	存出保證金		1,334	-		3200	資本公積		24,261	1	81,330	14					
1995	其他非流動資產(附註六(八))		-	-		3300	保留盈餘：										
	非流動資產合計		34,891	2		3350	待彌補虧損		(466,139)	(25)	(569,127)	(97)					
						3400	其他權益		(22,000)	(1)	(22,000)	(4)					
							權益總計		560,237	30	514,318	88					
資產總計												負債及權益總計	\$	1,866,081	100	583,894	100
		\$	1,866,081	100													

董事長：鍾育霖



經理人：鍾育霖

(請詳閱後附財務報告附註)



會計主管：王詠惠



三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)

綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109年度		108年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十六))	\$ 98,432	100	11	100
5000 營業成本(附註六(三)及七)	34,938	35	47	427
5900 營業毛利(損)	63,494	65	(36)	(327)
6000 營業費用(附註六(六)(七)(十二)及十二)：				
6100 推銷費用	4,066	4	-	-
6200 管理費用	13,425	14	8,180	74,364
營業費用合計	17,491	18	8,180	74,364
6900 營業淨利(損)	46,003	47	(8,216)	(74,691)
7000 營業外收入及支出(附註六(十八))：				
7100 利息收入	1,214	1	4,921	44,737
7010 其他收入	51	-	103	936
7020 其他利益及損失	111	-	(7,327)	(66,609)
7050 財務成本	(4)	-	-	-
營業外收入及支出合計	1,372	1	(2,303)	(20,936)
7900 稅前淨利(損)	47,375	48	(10,519)	(95,627)
7950 減：所得稅費用(附註六(十三))	1,456	1	-	-
8200 本期淨利(損)	45,919	47	(10,519)	(95,627)
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
8500 本期綜合損益總額	\$ 45,919	47	(10,519)	(95,627)
每股盈餘(附註六(十五))				
9750 基本每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 0.45		(0.10)	
9850 稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 0.45		(0.10)	

董事長：鍾育霖



(請詳閱後附財務報告附註)

經理人：鍾育霖



會計主管：王詠惠



三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)

權益變動表

民國一〇九年及一〇八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	待彌補虧損	其他權益項目 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
民國一〇八年一月一日餘額	\$ 1,024,115	81,330	(558,608)	(22,000)	524,837
本期淨損	-	-	(10,519)	-	(10,519)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	(10,519)	-	(10,519)
民國一〇八年十二月三十一日餘額	1,024,115	81,330	(569,127)	(22,000)	514,318
本期淨利	-	-	45,919	-	45,919
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	45,919	-	45,919
資本公積彌補虧損	-	(57,069)	57,069	-	-
民國一〇九年十二月三十一日餘額	\$ 1,024,115	24,261	(466,139)	(22,000)	560,237

(請詳閱後附財務報告附註)

董事長：鍾育霖

經理人：鍾育霖

會計主管：王詠惠

三地開發地產股份有限公司(原名裕豐國際開發股份有限公司)

現金流量表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	109年度	108年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(損)	\$ 47,375	(10,519)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	622	543
攤銷費用	12	12
利息費用	4	-
利息收入	(1,214)	(4,921)
股利收入	-	(3)
處分不動產、廠房及設備利益	(110)	-
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨(利益)損失	(1)	12
收益費損項目合計	(687)	(4,357)
與營業活動相關之資產及負債變動數：		
存貨(增加)減少	(1,494,826)	47
其他流動資產減少(增加)	3	(40)
應付票據增加	587	1
其他應付款增加(減少)	2,033	(514)
其他流動負債增加(減少)	11	(9)
調整項目合計	(1,492,879)	(4,872)
營運產生之現金流出	(1,445,504)	(15,391)
收取之利息	1,275	5,097
收取之股利	-	3
支付之利息	(4)	-
支付之所得稅	(1,456)	(386)
營業活動之淨現金流出	(1,445,689)	(10,677)
投資活動之現金流量：		
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	137	-
取得不動產、廠房及設備	(155)	-
處分不動產、廠房及設備價款	461	-
存出保證金增加	(1,322)	-
其他金融資產減少(增加)	323,250	(197,020)
投資活動之淨現金流入(流出)	322,371	(197,020)
短期借款增加	1,121,600	-
應付短期票券增加	109,558	-
租賃本金償還	(146)	-
籌資活動之淨現金流入	1,231,012	-
本期現金及約當現金淨增加(減少)數	107,694	(207,697)
期初現金及約當現金餘額	14,413	222,110
期末現金及約當現金餘額	\$ 122,107	14,413

(請詳閱後附財務報告附註)

董事長：鍾育霖

經理人：鍾育霖

會計主管：王詠惠

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)

財務報告附註

民國一〇九年度及一〇八年度

(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(原名：裕豐國際開發股份有限公司)(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一一〇年三月二十九日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一〇九年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第三號之修正「業務之定義」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號及國際財務報導準則第七號之修正「利率指標變革」
- 國際會計準則第一號及國際會計準則第八號之修正「重大之定義」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

本公司評估適用下列自民國一一〇年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第四號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第九號之延長」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號、國際財務報導準則第七號、國際財務報導準則第四號及國際財務報導準則第十六號之修正「利率指標變革—第二階段」

(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(以下簡稱「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：

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)
財務報告附註(續)

<u>新發布或修訂準則</u>	<u>主要修訂內容</u>	<u>理事會發布之生效日</u>
國際會計準則第1號之修正「會計政策之揭露」	國際會計準則第1號之主要修正包括： • 規定企業揭露其重大會計政策而非其重要會計政策； • 闡明與不重大之交易、其他事項或情況有關之會計政策資訊係屬不重大，且不需揭露該等資訊；及 • 闡明並非與重大之交易、其他事項或情況有關之所有會計政策資訊對公司之財務報表均屬重大。	西元2023年1月1日
國際會計準則第8號之修正「會計估計之定義」	該修正引入新的會計估計定義，闡明會計估計係財務報表中是受衡量不確定性影響之貨幣金額。該修正亦明訂公司須建立會計估計以達成其所適用會計政策之目的，藉此闡明會計政策與會計估計間之關係。	西元2023年1月1日

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

本公司預期下列其他尚未認可之新發布及修正準則不致對財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際會計準則第一號之修正「將負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第十六號之修正「不動產、廠房及設備－達到預定使用狀態前之價款」
- 國際會計準則第三十七號之修正「虧損性合約－履行合約之成本」
- 國際財務報導準則西元2018-2020週期之年度改善
- 國際財務報導準則第三號之修正「對觀念架構之引述」

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)
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。除附註三之說明者外，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」)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；
- (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

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.預期將於報導期間後十二個月內實現該資產；或

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)
財務報告附註(續)

4.該資產為現金或約當現金，但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或受到其他限制者除外。

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.預期於正常營業週期中清償該負債。本公司除不動產開發業務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.預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
- 4.未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

(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。

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)
財務報告附註(續)

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。

(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。

本公司在以收取合約現金流量之經營模式下持有部分應收帳款，若已簽訂應收帳款讓售因不符合除列條件而未除列者，仍以按攤銷後成本衡量該等帳款。

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。

屬債務工具投資者後續按公允價值衡量。按有效利息法計算之利息收入、外幣兌換損益及減損損失認列於損益，其餘淨利益或損失係認為其他綜合損益。於除列時，累計之其他綜合損益金額重分類至損益。

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，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

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)
財務報告附註(續)

期間與相關負債或預期現金流出之存續期間相配合或藉由出售金融資產實現現金流量。

- 經營模式之績效及該經營模式下持有之金融資產如何評估及如何對企業之主要管理人員報告
- 影響經營模式績效(及該經營模式下持有之金融資產)之風險及該風險之管理方式；
- 該業務之經理人之薪酬決定方式，例如：該薪酬究係以所管理資產之公允價值或所收取之合約現金流量；及
- 以前各期出售金融資產之頻率、金額及時點，以及該等出售之理由及對未來出售活動之預期。

依上述經營目的，移轉金融資產予第三方之交易若不符合除列條件，則非屬上述所指之出售，此與本公司繼續認列該資產之目的一致。

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。

(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、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。

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)
財務報告附註(續)

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。

若金融工具之違約風險低、債務人近期內履行合約現金流量義務之能力強而經濟及經營狀況不利變化於較長期下可能(且不必然)降低債務人履行合約現金流量義務之能力，該金融工具被認為信用風險低。

若合約款項逾期超過180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一年，或借款人不太可能履行其信用義務支付全額款項予本公司時，本公司視為該金融資產發生違約。

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

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

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

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

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

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過一年；
- 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。

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)
財務報告附註(續)

(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)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本衡量。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。

(4)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

(5)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

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)
財務報告附註(續)

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)減至至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。
- 3.待售房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去於銷售房地時所需產生之估計成本。

(八)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 | 44年 |
| (2)電腦設備 | 4年 |
| (3)運輸設備 | 5年 |

本公司於每一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。

(九)租 賃

1.租賃之判斷

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。為評估合約是否係屬租賃，本公司針對以下項目評估：

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)
財務報告附註(續)

(1)該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指定或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且

(2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且

(3)於符合下列情況之一時，取得主導已辨認資產之使用之權利：

- 客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利。
- 有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：
 - 客戶在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或
 - 客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。

於租賃成立日或重評估合約是否包含租賃時，本公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。

2.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；

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)
財務報告附註(續)

(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。

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。

3.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。

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)非金融資產減損

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

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

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售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當期損益，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。

(十一)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(原名：裕豐國際開發股份有限公司)
財務報告附註(續)

(1)銷售商品

本公司銷貨收入於商品銷售予客戶時認列；銷貨之交易價格於客戶購買商品時立即向客戶收取。

(2)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。

(3)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。

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)
財務報告附註(續)

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。

(十二)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。

2.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。

(十三)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財務報導目的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，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得（損失）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。

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

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)
財務報告附註(續)

(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。

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；或在變成很有可能未來有足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

(十四)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。

(十五)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

管理階層依「證券發行人財務報告編製準則」編製本財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，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，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊如下：

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經、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(三)。

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)
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>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
零用金	\$ 25	20
活期存款	122,076	14,095
支票存款	6	298
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 122,107</u>	<u>14,413</u>

本公司金融資產之匯率風險及敏感度分析之揭露，請詳附註六(十九)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
國內上市公司股票	\$ -	136

按公允價值再衡量認列於損益之金額，請詳附註六(十八)。

(三)存 貨

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
商品	\$ 409	469
待售房地	-	3,389
在建房地	1,511,934	-
營建用地	188,900	202,559
	<u>\$ 1,701,243</u>	<u>206,417</u>

銷貨成本之明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
存貨出售轉列	\$ 34,916	12
存貨呆滯損失	22	35
	<u>\$ 34,938</u>	<u>47</u>

民國一〇九度利息資本化金額為5,585千元，資本化年利率為2.09%。

本公司之存貨提供作為質押擔保之情形，請詳附註八。

(四)其他金融資產

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
三個月以上到期之定期存款	\$ 5,800	329,050

信用風險等資訊請詳附註六(十九)；本公司之其他金融資產均未有提供作為質押擔保之情形。

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)
財務報告附註(續)

(五)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：		
國內非上市(櫃)公司股票－花蓮區中小企業銀行		
(股)公司	\$ <u>-</u>	<u>-</u>

本公司持有該等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。

本公司民國一〇九年度及一〇八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。

截至民國一〇九年十二月三十一日，花蓮區中小企業銀行(股)公司已為中央存款保險公司接管，故股東之權利除分配剩餘財產外，應予喪失。

上述金融資產未有提供作為質押擔保之情形。

(六)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇九年度及一〇八年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>電腦設備</u>	<u>運輸設備</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：					
民國109年1月1日餘額	\$ 17,640	20,457	127	759	38,983
增 添	-	-	155	-	155
處 分	-	-	-	(759)	(759)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 17,640</u>	<u>20,457</u>	<u>282</u>	<u>-</u>	<u>38,379</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 17,640	20,457	127	759	38,983
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 17,640</u>	<u>20,457</u>	<u>127</u>	<u>759</u>	<u>38,983</u>
折舊及減損損失：					
民國109年1月1日餘額	\$ 2,340	4,525	72	296	7,233
本年度折舊	-	392	45	112	549
處 分	-	-	-	(408)	(408)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 2,340</u>	<u>4,917</u>	<u>117</u>	<u>-</u>	<u>7,374</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 2,340	4,134	47	169	6,690
本年度折舊	-	391	25	127	543
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 2,340</u>	<u>4,525</u>	<u>72</u>	<u>296</u>	<u>7,233</u>
帳面價值：					
民國109年12月31日	<u>\$ 15,300</u>	<u>15,540</u>	<u>165</u>	<u>-</u>	<u>31,005</u>
民國108年1月1日	\$ 15,300	16,323	80	590	32,293
民國108年12月31日	<u>\$ 15,300</u>	<u>15,932</u>	<u>55</u>	<u>463</u>	<u>31,750</u>

本公司之不動產、廠房及設備均未有提供作為抵押擔保之情形。

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)
財務報告附註(續)

(七)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，其變動明細如下：

	<u>運輸設備</u>
使用權資產成本：	
民國109年1月1日餘額	\$ -
增 添	<u>2,625</u>
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 2,625</u>
使用權資產之累計折舊：	
民國109年1月1日餘額	\$ -
提列折舊	<u>73</u>
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 73</u>
帳面金額：	
民國109年12月31日	<u>\$ 2,552</u>

(八)其他流動資產及其他非流動資產

本公司其他流動資產及其他非流動資產之明細如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
預付保險費	\$ 25	42
預付系統維護費	17	40
進項稅額及留抵營業稅額	1,605	1,487
其他	<u>3</u>	<u>96</u>
	<u>\$ 1,650</u>	<u>1,665</u>
流動	\$ 1,650	1,653
非流動	<u>-</u>	<u>12</u>
合計	<u>\$ 1,650</u>	<u>1,665</u>

(九)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	<u>109.12.31</u>
擔保銀行借款	<u>\$ 1,121,600</u>
尚未使用額度	<u>\$ 29,300</u>
利率區間	<u>1.60%~2.00%</u>

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)
財務報告附註(續)

(十)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

	<u>109.12.31</u>
應付商業本票	\$ 110,000
減：應付商業本票折價	<u>442</u>
合計	\$ <u>109,558</u>
利率區間	<u>1.958%</u>

本公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形，請詳附註八。另有關應付短期票券之尚未使用額度已併於短期借款中表達，請詳附註六(九)。

(十一)租賃負債

本公司租賃負債之帳面金額如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
流動	\$ <u>859</u>	<u>-</u>
非流動	\$ <u>1,620</u>	<u>-</u>

到期分析請詳附註六(十九)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
租賃負債之利息費用	\$ <u>4</u>	<u>-</u>
短期租賃之費用	\$ <u>51</u>	<u>4</u>
低價值租賃資產之費用	\$ <u>14</u>	<u>14</u>

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
租賃之現金流出總額	\$ <u>215</u>	<u>18</u>

本公司承租運輸設備之租賃期間為三年，依租賃合約約定，本公司於租賃期間屆滿時具有購買所承租資產之選擇權。

(十二)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。

本公司民國一〇九年及一〇八年確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為227千元及169千元，已提撥至勞工保險局。

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)
財務報告附註(續)

(十三)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一〇九年度及一〇八年度所得稅費用明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ -	-
土地增值稅	1,456	-
	<u>1,456</u>	<u>-</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	-	-
所得稅費用	<u>\$ 1,456</u>	<u>-</u>

本公司民國一〇九年度及一〇八年度所得稅費用與稅前淨利(損)之關係調節如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
稅前淨利(損)	<u>\$ 47,375</u>	<u>(10,519)</u>
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	9,475	(2,103)
股份收入不計入所得課稅	-	(1)
土地增值稅	1,456	-
土地免稅所得	(10,804)	-
金融資產未實現評價損失	-	3
未認列遞延所得稅資產之課稅損失	1,338	3,442
其它財稅差異影響數	(9)	(1,341)
所得稅費用	<u>\$ 1,456</u>	<u>-</u>

2.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅負債

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
課稅損失	<u>\$ 43,149</u>	<u>36,332</u>

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

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)
財務報告附註(續)

截至民國一〇九年十二月三十一日，本公司未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

<u>虧 損 年 度</u>	<u>尚未扣除之虧損</u>	<u>得扣除之最後年度</u>
民國一〇〇年度	\$ 792	民國一一〇年度
民國一〇五年度	4,868	民國一一五年度
民國一〇六年度	8,299	民國一一六年度
民國一〇七年度	5,165	民國一一七年度
民國一〇八年度	17,335	民國一一八年度
民國一〇九年度	6,690	民國一一九年度
合 計	<u>\$ 43,149</u>	

(3)已認列之遞延所得稅負債

民國一〇九年度及一〇八年度遞延所得稅負債之變動如下：

	<u>土地增值稅</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 68,800
借記(貸記)損益表	-
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 68,800</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 68,800
借記(貸記)損益表	-
民國108年12月1日餘額	<u>\$ 68,800</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一〇七年度。

(十四)資本及其他權益

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為1,106,860千元，每股面額10元。已發行普通股股份均為102,412千股，所有已發行股份之股款均已收取。

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容均為發行普通股溢價所產生。

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。

本公司於民國一〇九年十二月十八日經股東會決議以資本公積彌補虧損，彌補金額為57,069千元。

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)
財務報告附註(續)

2.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

民國一〇八年度及一〇七年度均為累積虧損，盈虧撥補案分別業經民國一〇九年六月十一日及一〇八年六月十一日股東常會決議通過，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

3.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109年1月1日期初餘額	\$ (22,000)
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	-
民國109年12月31日餘額	<u>\$ (22,000)</u>
民國108年1月1日餘額	\$ (22,000)
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	\$ -
民國108年12月31日餘額	<u>\$ (22,000)</u>

(十五)每股盈餘

本公司基本/稀釋每股盈餘之計算如下：

	109年度	108年度
基本/稀釋每股盈餘：		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)	\$ 45,919	(10,519)
普通股加權平均流通在外股數	<u>102,411,518</u>	<u>102,411,518</u>
基本/稀釋每股盈餘(單位：元)	<u>\$ 0.45</u>	<u>(0.10)</u>

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)
財務報告附註(續)

(十六)客戶合約之收入

收入之細分：

	109年度	108年度
主要地區市場：		
臺 灣	\$ <u>98,432</u>	<u>11</u>
主要產品：		
銷售房地	\$ 98,409	-
其 他	<u>23</u>	<u>11</u>
合 計	\$ <u>98,432</u>	<u>11</u>

(十七)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥3%為員工酬勞，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5%為董監酬勞。員工酬勞及董監酬勞分派案應提股東會報告。

本公司民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日帳列仍為累積虧損，故無須估列員工酬勞及董事及監察人酬勞。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度營業結果為稅前淨損，故無須估列員工酬勞及董事及監察人酬勞。民國一〇八年度及一〇七年度員工及董事、監察人酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(十八)營業外收入及支出

1.利息收入

本公司利息收入明細如下：

	109年度	108年度
銀行存款利息收入	\$ <u>1,214</u>	<u>4,921</u>

2.其他收入

本公司其他收入明細如下：

	109年度	108年度
股利收入	\$ -	3
租金收入	-	100
其 他	<u>51</u>	<u>-</u>
	\$ <u>51</u>	<u>103</u>

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)
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：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
外幣兌換利益(損失)淨額	\$ -	(7,315)
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價利益(損失)		
淨額	1	(12)
處分不動產、廠房及設備利益	110	-
	<u>\$ 111</u>	<u>(7,327)</u>

4.財務成本

本公司財務成本明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
利息費用		
租賃負債	\$ (4)	-

(十九)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

其他按攤銷後成本衡量之金融資產包括其他應收款及其他金融資產。

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))。民國一〇九年及一〇八年度均未有備抵損失變動之情形。

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	<u>帳面金額</u>	<u>合 約 現金流量</u>	<u>6個月 以內</u>	<u>6-12個月</u>	<u>1-2年</u>	<u>2-5年</u>	<u>超過5年</u>
109年12月31日							
非衍生金融負債							
短期借款(浮動利率)	\$ 1,121,600	(1,154,695)	(508,708)	(303,785)	(6,400)	(335,802)	-
應付短期票券(固定利率)	109,558	(110,000)	(110,000)	-	-	-	-
應付票據(無附息)	628	(628)	(628)	-	-	-	-
其他應付款(無附息)	2,714	(2,714)	(2,714)	-	-	-	-
租賃負債(含一年內到期)(固定利率)	2,479	(2,552)	(450)	(450)	(901)	(751)	-
合 計	<u>\$ 1,236,979</u>	<u>(1,270,589)</u>	<u>(622,500)</u>	<u>(304,235)</u>	<u>(7,301)</u>	<u>(336,553)</u>	<u>-</u>

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)
財務報告附註(續)

	<u>帳面金額</u>	<u>合 約 現金流量</u>	<u>6個月 以內</u>	<u>6-12個月</u>	<u>1-2年</u>	<u>2-5年</u>	<u>超過5年</u>
108年12月31日							
非衍生金融負債							
應付票據(無附息)	\$ 41	(41)	(41)	-	-	-	-
其他應付款(無附息)	681	(681)	(681)	-	-	-	-
合 計	<u>\$ 722</u>	<u>(722)</u>	<u>(722)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</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.匯率風險：

(1)匯率風險之暴險

本公司無暴露於重大外幣匯率風險之金融資產或負債。

(2)貨幣性項目之兌換損益

本公司貨幣性項目之已實現兌換損益換算為功能性貨幣之金額之匯率資訊如下：

	<u>109年度</u>		<u>108年度</u>	
	<u>兌換(損)益</u>	<u>平均匯率</u>	<u>兌換(損)益</u>	<u>平均匯率</u>
澳幣	\$ -	-	(7,315)	21.01

(2)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，本公司民國一〇九年度之稅後淨利將減少或增加9,849千元，主係因本公司之變動利率借款所致。

4.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產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：

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)
財務報告附註(續)

109.12.31					
	帳面 金額	公允價值			合 計
		第一級	第二級	第三級	
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 122,107	-	-	-	-
其他金融資產	5,800	-	-	-	-
其他應收款	4	-	-	-	-
存出保證金	1,334	-	-	-	-
金融資產合計	\$ 129,245				
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 1,121,600	-	-	-	-
應付短期票券	109,558	-	-	-	-
應付票據	628	-	-	-	-
其他應付款	2,714	-	-	-	-
租賃負債	2,479	-	-	-	-
金融負債合計	\$ 1,236,979				

108.12.31					
	帳面 金額	公允價值			合 計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
國內上市公司普通股	\$ 136	136	-	-	136
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
國內非上市(櫃)公司普通股	-	-	-	-	-
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	14,413	-	-	-	-
其他金融資產	329,050	-	-	-	-
其他應收款	65	-	-	-	-
存出保證金	12	-	-	-	-
小計	343,540				
金融資產合計	\$ 343,676				
按攤銷後成本衡量之金融負債					
應付票據	\$ 41	-	-	-	-
其他應付款	681	-	-	-	-
金融負債合計	\$ 722				

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

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。

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)
財務報告附註(續)

(二十)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。

(廿一)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(原名：裕豐國際開發股份有限公司)
財務報告附註(續)

本公司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>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
負債總額	\$ <u>1,305,844</u>	<u>69,576</u>
資本總額	\$ <u>1,866,081</u>	<u>583,894</u>
負債比率	<u>69.98%</u>	<u>11.92%</u>

民國一〇九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。

(廿二)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>109.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>		<u>109.12.31</u>
			<u>匯率變動</u>	<u>取得使用 權資產</u>	
短期借款	\$ -	1,121,600	-	-	1,121,600
應付短期票券	-	109,558	-	-	109,558
租賃負債(含一年內到期)	-	(146)	-	2,625	2,479
來自籌資活動之負債總額	\$ -	<u>1,231,012</u>	-	<u>2,625</u>	<u>1,233,637</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>
鍾嘉村	與本公司董事長係一親等關係(其他關係人)
高雄汽車客運股份有限公司(高汽公司)	其董事長與本公司董事長係一親等關係(其他關係人)

(二)與關係人間之重大交易事項

1.向關係人購置營建用地及道路用地金額如下：

<u>關係人類別</u>	<u>進貨項目</u>	<u>約定價款</u>	<u>截至109.12.31 已支付之價款</u>
其他關係人－鍾嘉村	道路用地	\$ 714	714
其他關係人－高汽公司	營建用地	150,557	150,557

本公司向關係人進貨交易之價格與市場銷售價格相當，付款條件與非關係人交易無重大差異。

2.財產交易

本公司於民國一〇九年十一月出售運輸設備予其他關係人－高汽公司，出售價款計461千元，截至民國一〇九年十二月三十一日止，因該交易產生之應收款已收訖。

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)
財務報告附註(續)

(三)主要管理人員報酬包括：

	109年度	108年度
短期員工福利	\$ <u>3,850</u>	<u>2,205</u>

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	109.12.31	108.12.31
存貨	銀行借款	\$ <u>1,586,398</u>	<u>-</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

本公司未認列之土地開發設計合約承諾如下：

109.12.31	108.12.31
\$ <u>14,758</u>	<u>-</u>

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

本公司於民國一〇九年十月三十日經董事會決議通過辦理減資彌補虧損，並於民國一〇九年十二月十八日經股東會決議通過。減資金額為512,058千元，銷除普通股51,206千股，減資比率為50%。上述減資案業經主管機關核准生效，以民國一一〇年一月二十日為減資基準日，並於民國一一〇年二月二十五日完成變更登記在案。

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	109年度			108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	-	6,606	6,606	-	3,580	3,580
勞健保費用	-	372	372	-	295	295
退休金費用	-	227	227	-	169	169
董事酬金	-	472	472	-	492	492
其他員工福利費用	-	279	279	-	157	157
折舊費用	-	622	622	-	543	543
攤銷費用	-	12	12	-	12	12

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)
財務報告附註(續)

本公司民國一〇九年度及一〇八年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	109年度	108年度
員工人數	14	12
未兼任員工之董事人數	6	6
平均員工福利費用	\$ 936	700
平均員工薪資費用	\$ 826	597
平均員工薪資費用調整情形	38.36%	
監察人酬金	\$ 144,000	144,000

本公司薪資報酬政策(包括董事、監察人、經理人及員工)資訊如下：

(一)董監事之酬金包含：

- (1)本公司依照公司章程之規定，以當年度獲利之5%分派董監事酬勞。
- (2)以各董監事對公司的營運參與程度及貢獻價值分派之。

(二)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，以當年度獲利之3%分派員工酬勞。
- (3)獎金依個人的績效表現及對公司營運之貢獻度給付。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇九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：無。
- 3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

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	花蓮區中小企業銀行(股)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	287	-	0.26 %	-	-

- 4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：無。
- 5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

取得不動產 之公司	財產 名稱	事 實 發生日	交易 金額	價款支 付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決 定之參 考依據	取得目 的及使用情形	其他 約定事項
							所有人	與發行人 之關係	移 轉 日 期	金 額			
本公司	台南市安南區國安段	109.03.20	294,974	294,974	偉喬投資開發股份有限公司	非關係人	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	-
本公司	台南市中西區武聖段	109.06.11	867,338	867,338	蘇國明	非關係人	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	-

- 6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)
財務報告附註(續)

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關 係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金 額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單 價	授信期間	餘 額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	高雄汽車客運股份有限公司	其他關係人	進貨	150,557	9.84 %	註	-	-	-	-	-

註：依合約約定逐期付款

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

9.從事衍生工具交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：無。

(三)大陸投資資訊：無。

(四)主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
三地建築有限公司		17,620,509	17.20 %
陸瑩投資股份有限公司		9,488,000	9.26 %
鍾嘉村		9,000,000	8.78 %
呂金發		7,499,000	7.32 %
曲佩芬		5,927,800	5.78 %
陳雪貞		5,431,400	5.30 %

(1)本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付(含庫藏股)之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

(2)上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於每一交付或提供之產品或勞務之種類。本公司所營事業主要為興建商業大樓、工業大樓、住宅租售業務及不動產買賣業暨其他各類百貨之經銷業務等，本公司之營運決策單位係以整體衡量營運結果，以判定公司資源運用政策，並評估整體績效，故無重要產業部門之劃分，無需揭露營運部門財務資訊。

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)
財務報告附註(續)

(二)產品別及勞務別資訊：

本公司來自外部客戶收入資訊如下：

<u>產品及勞務名稱</u>	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
銷售房地	\$ 98,409	-
其 他	23	11
合 計	<u>\$ 98,432</u>	<u>11</u>

(三)地區別資訊：

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

<u>地 區 別</u>	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
來自外部客戶收入：		
臺 灣	<u>\$ 98,432</u>	<u>11</u>
非流動資產：	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
臺 灣	<u>\$ 33,557</u>	<u>31,762</u>

非流動資產包含不動產、廠房及設備、使用權資產及其他非流動資產。

(四)主要客戶資訊：

本公司銷貨收入佔綜合損益表營業收入淨額10%以上客戶之明細如下：

<u>客 戶 名 稱</u>	<u>109年度</u>		<u>108年度</u>	
	<u>金 額</u>	<u>佔營業 收入淨額%</u>	<u>金 額</u>	<u>佔營業 收入淨額%</u>
A	\$ 59,053	59.99	-	-
B	25,528	25.94	-	-
C	13,828	14.05	-	-
合計	<u>\$ 98,409</u>	<u>99.98</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)

現金及約當現金明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
現 金	台幣零用金	\$ 25
銀行存款	台幣活期存款	122,076
	台幣支票存款	<u>6</u>
合計		<u>\$ 122,107</u>

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)

透過損益按公允價值衡量之金融資產一流動明細表

民國一〇九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		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		
光寶科技(股)公司	42	\$ 2	-	-	42	2	-	-	無	-
海悅國際開發(股)公司	6	-	-	-	6	-	-	-	無	-
銖德科技(股)公司	7,897	57	-	-	7,897	57	-	-	無	-
中興電工(股)公司	3,162	77	-	-	3,162	77	-	-	無	-
合 計		<u>\$ 136</u>		<u>-</u>		<u>136</u>		<u>-</u>		

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)

其他應收款明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
非關係人：		
	應收定期存款之存款利息	\$ <u>4</u>

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)

存貨明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	金 額	提供抵押或擔保情形
商品：		
鍋具等	\$ 743	無
減：備抵存貨跌價損失	(334)	
	<u>409</u>	
營建用地：		
桃園市中壢區雙嶺段及上嶺段、觀音區中觀段	171,070	部分抵押予金融機構
台南市安南區怡中段及安中段等	17,100	無
高雄市三民區建安段	<u>730</u>	無
	<u>188,900</u>	
在建房地：		
高雄市小港區明義段	169,857	抵押予金融機構
高雄市林園區田中央段	152,925	抵押予金融機構
台南市安南區國安段	303,058	抵押予金融機構
台南市中西區武聖段	<u>886,094</u>	抵押予金融機構
	<u>1,511,934</u>	
存貨合計	<u>\$ 1,701,243</u>	

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)

其他流動資產明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

其它流動資產相關資訊請參閱附註六(八)。

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)

不動產、廠房及設備變動明細表

民國一〇九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(六)。

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(七)。

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)

存出保證金明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
存出保證金	電話保證金	\$ 12
	承租運輸設備保證金	1,300
	承租辦公室保證金	22
合計		\$ <u>1,334</u>

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)

其他非流動資產變動明細表

民國一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	取得日期	攤提年限	期初餘額	本期增加	本期攤提	期末餘額
網站建置費	105.01	5	\$ <u>12</u>	<u>-</u>	<u>12</u>	<u>-</u>

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)

短期借款明細表

民國一〇九年十二月三十一日

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	<u>\$ 1,121,600</u>	1.60%~2.00%	註	營建用地及在建房地	-

註：短期借款之綜合融資額度計1,260,900千元。

應付短期票券明細表

項 目	保證或承兌機構	契約期限	利率區間	發行金額	金 額		備註
					未攤銷應付 短期票券折價	帳面金額	
應付商業本票	合作金庫票券高雄分公司	一年以內	1.958%	<u>\$ 110,000</u>	<u>442</u>	<u>109,558</u>	-

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)

應付票據明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
非關係人：		
甲公司	代理手續費	\$ 40
乙公司	顧問設計費	300
丙公司	專業勞務費	279
其他(註)		9
合計		<u>\$ 628</u>

註：各戶餘額均未超過該項目金額百分之五。

其他應付款明細表

項 目	摘 要	金 額
非關係人：		
薪資	應付民國一〇九年十二月份薪資	\$ 454
獎金	應付民國一〇九年度年終獎金	299
勞務費	應付民國一〇九年度專業服務費	902
利息	應付銀行借款利息	807
其他	退休金、勞健保費及代理手續費等	252
合計		<u>\$ 2,714</u>

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)

其他流動負債明細表

民國一〇九年十二月三十一日

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	\$ <u>65</u>

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)

租賃負債明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

債權人	金 額			契約期限	利 率
	一年內 到期	一年以上 到期	合計		
永鑫租賃(股)公司	\$ 859	1,620	2,479	自109年11月起分36期償還，每一個月為一期，每期攤還本金75千元	月利率0.17%

遞延所得稅負債明細表

遞延所得稅負債相關資訊請參閱附註六(十三)。

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)

營業收入明細表

民國一〇九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
出售房地收入	桃園市中壢區雙嶺段房地	\$ 13,828
出售道路用地收入	桃園市中壢區雙嶺段、觀音區中觀段道路用地	84,581
銷貨收入	出售商品收入	23
		<u>\$ 98,432</u>

營業成本明細表

項 目	摘 要	金 額
出售房地成本	桃園市中壢區雙嶺段房地	\$ 3,620
出售道路用地成本	桃園市中壢區雙嶺段、觀音區中觀段道路用地	31,258
銷貨成本	出售商品	38
存貨跌價損失		22
合計		<u>\$ 34,938</u>

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)

推銷費用明細表

民國一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	金 額
佣金支出	\$ 4,043
其他費用	23
	<u>\$ 4,066</u>

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)

管理費用明細表

民國一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	金 額
薪資支出	\$ 6,606
車馬費	636
租金支出	66
文具印刷	51
郵電費	66
修繕費	29
水電瓦斯費	26
保險費	465
稅捐	573
折舊	622
各項耗竭及攤提	12
伙食費	216
訓練費	13
勞務費	1,979
退休金	227
其他費用	1,838
	<u>\$ 13,425</u>

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)

利息收入明細表

民國一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

利息收入明細表相關資訊請參閱附註六(十八)。

其他收入明細表

其他收入明細表相關資訊請參閱附註六(十八)。

其他利益及損失明細表

其他利益及損失明細表相關資訊請參閱附註六(十八)。

財務成本明細表

財務成本明細表相關資訊請參閱附註六(十八)。

社團法人高雄市會計師公會會員印鑑證明書

高市公證字第 079 號

會員姓名：
(1) 陳國宗
(2) 張淑瑩

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

事務所電話：07-2130888

事務所統一編號：04016004

會員證書字號：(1) 高市會證字第 0434 號

委託人統一編號：03561011

(2) 北市會證字第 2191 號

印鑑證明書用途：辦理 三地開發地產股份有限公司

一〇九年度（自民國 一〇九 年 一 月 一 日至

一〇九 年 十 二 月 三 十 一 日）財務報表之查核簽證。

簽名式（一）	陳國宗	存會印鑑（一）	
簽名式（二）	張淑瑩	存會印鑑（二）	

理事長：



核對人：

楊巧鈴

中 華 民 國

110 年

月

22

日