



三地開發地產股份有限公司
SanDi Properties Co., Ltd.

公 開 說 明 書

(113年度現金增資發行新股暨國內第一次有擔保轉換公司債)

- 一、公司名稱：三地開發地產股份有限公司
- 二、本公開說明書編印目的：現金增資發行新股暨國內第一次有擔保轉換公司債
- 三、本次現金增資發行新股概要：
 - (一)發行新股來源：現金增資。
 - (二)新股種類：記名式普通股，每股面額新台幣 10 元。
 - (三)發行股數：20,000 仟股。
 - (四)發行金額：新台幣 200,000 仟元整。
 - (五)發行條件：
 - 1.現金增資發行新股 20,000 仟股，每股面額新台幣 10 元，發行價格為每股新台幣 50 元，募集資金新台幣 1,000,000 仟元。
 - 2.依公司法第 267 條規定保留發行新股總數 10%之股份由本公司員工承購外，另依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥發行新股總數之 10%採公開申購配售方式，洽承銷商辦理承銷，餘發行新股總數之 80%由原股東按認股基準日股東名簿記載之持股比例認購。原股東認購不足 1 股之畸零股，得由股東自行在停止過戶日起 5 日內自行併湊。其併湊後不足 1 股之畸零股或逾期未申報併湊，以及原股東、員工放棄認購或認購不足之部分，擬請董事會授權董事長洽特定人按發行價格認購之。
 - 3.本次增資發行之新股，其權利義務與原已發行之普通股股份相同。
 - (六)公開承銷比例：發行新股總數之 10%。
 - (七)承銷及配售方式：採包銷方式，並以公開申購配售方式對外公開銷售。
- 四、本次發行轉換公司債概要：
 - (一)發行種類：國內第一次有擔保轉換公司債。
 - (二)發行金額：發行總張數為 9,700 張，每張面額為新台幣 100 仟元整，發行總面額為新台幣 970,000 仟元整。本轉換公司債採競價拍賣方式辦理公開承銷，暫定底標以不低於面額之 100%為限，實際總發行金額依競價拍賣結果而定。
 - (三)發行利率：票面利率 0%。
 - (四)發行條件：發行期間為 5 年，自發行後屆滿三個月之翌日起，至到期日止，可轉換為本公司普通股股票。
 - (五)公開承銷比例：全數委由承銷商對外公開承銷，公開承銷比例 100%。
 - (六)承銷及配售方式：以競價拍賣方式對外公開銷售。
 - (七)發行及轉換辦法：請參閱本公司說明書附件一。
- 五、本次資金運用計畫之用途及預計可能產生效益之概要：請參閱本公開說明書第 62 頁。
- 六、本次發行之相關費用：
 - (一)承銷費用：新台幣 5,000 仟元。
 - (二)其他費用(包括會計師、律師等費用)：約新台幣 150 仟元。
- 七、有價證券之生效，不得藉以作為證實申報事項或保證證券價值之宣傳。
- 八、本公開說明書之內容如有虛偽或隱匿之情事者，應由發行人及其負責人與其他曾在公開說明書上簽名或蓋章者依法負責。
- 九、投資人投資前應至金融監督管理委員會指定之資訊申報網站詳閱本公開說明書之內容，並應注意公司之風險事項，請參閱本公開說明書第 2 頁。
- 十、投資人應了解轉換公司債之轉換標的證券停止過戶將使轉換公司債無法行使轉換，且當有多個停止轉換原因發生，將導致轉換公司債長期無法轉換，甚至債券到期前均不能行使轉換之情事。另公司法第 228 條之 1 已放寬公司得每季辦理盈餘分派或虧損撥補，將可能導致轉換公司債停止轉換期間大幅增長，而大幅縮減投資人可行使轉換期間。
- 十、本公司普通股股票面額：每股新台幣 10 元整。
- 十一、查詢本公開說明書之網址：公開資訊觀測站 <http://mops.twse.com.tw>。

本公司網址 <http://www.hcgc.com.tw>。

三地開發地產股份有限公司 編製

中華民國 113 年 11 月 29 日 刊印

一、本次發行前實收資本之來源

實收資本來源	金額(新台幣元)	占實收資本額比率(%)
設立資本	7,000,000	0.77
現金增資	975,200,000	106.92
資本公積轉增資	408,252,840	44.76
盈餘轉增資	33,662,340	3.69
減資資本	(512,057,590)	(56.14)
合計	912,057,590	100.00

二、公開說明書之分送計畫

(一)陳列處所：依規定函送有關單位外，另陳列於本公司以供查閱。

(二)分送方式：依金融監督管理委員會證券期貨局規定之方式辦理。

(三)索取方法：請透過網路至公開資訊觀測站(<http://mops.twse.com.tw>)查詢及下載。

三、證券承銷商名稱、地址、網址及電話：

名稱：統一綜合證券股份有限公司	網址： http://www.pscnet.com.tw
地址：台北市松山區東興路8號	電話：(02)2747-8266
名稱：美好證券股份有限公司	網址： https://goodfinance.com.tw
地址：台北市民生東路二段174、176號4樓	電話：(02)2508-4888
名稱：國票綜合證券股份有限公司	網址： https://www.ibfs.com.tw
地址：台北市中山區樂群三路128號5樓	電話：(02)2175-7778
名稱：台中銀證券股份有限公司	網址： https://www.tcbs.com.tw
地址：台北市忠孝東路一段85號9樓	電話：(02)2396-9955
名稱：群益金鼎證券股份有限公司	網址： https://www.capital.com.tw
地址：台北市松山區民生東路三段156號11樓	電話：(02)8789-8888
名稱：合作金庫證券股份有限公司	網址： https://www.tcfhc-sec.com.tw
地址：台北市松山區長安東路二段225號C棟6樓	電話：(02)2752-8000
名稱：致和證券股份有限公司	網址： https://www.wintan.com.tw
地址：台南市北區西門路三段10號	電話：(02)2748-5556
名稱：臺灣土地銀行股份有限公司	網址： https://stock.landbank.com.tw
地址：台北市中正區延平南路81號	電話：(02)2348-3911
名稱：德信綜合證券股份有限公司	網址： https://www.rsc.com.tw
地址：台北市新生南路一段50號3樓	電話：(02)2393-9988
名稱：元富證券股份有限公司	網址： https://www.masterlink.com.tw
地址：台北市敦化南路二段97號22樓	電話：(02)2325-5818

四、公司債保證機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：台中商業銀行股份有限公司	網址： https://www.tcbbank.com.tw
地址：台北市中正區重慶南路一段83號3樓	電話：(02)6636-5566

五、公司債受託機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：臺灣土地銀行股份有限公司	網址： http://www.landbank.com.tw
地址：台北市中正區館前路46號	電話：(02)2348-3936

六、股票或公司債簽證機構之名稱、地址、網址及電話：本次採無實體發行。

七、辦理股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：中國信託商業銀行代理部	網址： https://www.ctbcbank.com.tw
地址：台北市中正區重慶南路一段83號3樓	電話：(02)6636-5566

八、信用評等機構之名稱、地址、網址及電話：無。

九、公司債簽證會計師及律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：不適用。

十、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所	
會計師姓名：陳永祥會計師、陳國宗會計師	網址： http://www.kpmg.com/tw
地址：台北市信義區信義路五段7號68樓	電話：(02)8101-6666

十一、複核律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

事務所名稱：翰辰法律事務所	
律師姓名：邱雅文律師	網址： http://www.fsi-law.com
地址：台北市信義區松德路6號12樓	電話：(02)2345-0016

十二、本公司發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱：

發言人姓名：鍾育霖	代理發言人姓名：莊峻宇
職稱：董事長	職稱：總經理
電話：(07)225-9599	電話：(07)225-9599
電子郵件信箱： yufongb@ms37.hinet.net	電子郵件信箱： yufongb@ms37.hinet.net

十三、公司網址：<http://www.sandirealestate.com.tw>

三地開發地產股份有限公司公開說明書摘要

實收資本額：912,057,590 元		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																																					
設立日期：44 年 10 月 11 日			網址：http://www.sandirealestate.com.tw																																						
上市日期：77 年 12 月 15 日		上櫃日期：無		公開發行日期：無																																					
管理股票日期：無																																									
負責人：董事長 鍾育霖 總經理 莊峻宇			發言人：鍾育霖 職稱：董事長 代理發言人：莊峻宇 職稱：總經理																																						
股票過戶機構： 中國信託商業銀行代理部			電話：(02)6636-5566 網址：https://www.ctbcbank.com.tw																																						
股票承銷機構： 統一綜合證券股份有限公司			地址：台北市中正區重慶南路一段 83 號 3 樓																																						
最近年度簽證會計師： 安侯建業聯合會計師事務所 陳永祥會計師、陳國宗會計師			電話：(02)2747-8266 網址：www.pscnet.com.tw																																						
複核律師： 翰辰法律事務所 邱雅文律師			地址：台北市松山區東興路 8 號																																						
			電話：(02)8101-6666 網址：http://www.kpmg.com.tw																																						
			地址：台北市信義區信義路五段 7 號 68 樓																																						
			電話：(02)2345-0016 網址：http://www.fsi-law.com																																						
			地址：台北市信義區松德路 6 號 12 樓																																						
信用評等機構：無			電話：無 網址：無																																						
			地址：無																																						
評等標的		發行公司：不適用 無■：有□；評等日期：不適用 評等等級：不適用																																							
		本次發行公司債：不適用 無■：有□；評等日期：不適用 評等等級：不適用																																							
董事選任日期：113 年 6 月 26 日，任期：3 年			監察人選任日期：成立審計委員會，不適用																																						
全體董事持股比例：8.00%（113 年 10 月 31 日）			全體監察人持股比率：成立審計委員會，不適用																																						
董事、監察人及持股 10%以上股東及其持股比例：（113 年 10 月 31 日）																																									
<table><tr><td>職稱</td><td>姓名</td><td>持股比例</td><td>職稱</td><td>姓名</td><td>持股比例</td></tr><tr><td>董事長</td><td>陸瑩投資股份有限公司 法人代表人：鍾育霖</td><td>6.92%</td><td>獨立董事</td><td>古木琴</td><td>-</td></tr><tr><td>董事</td><td>陸瑩投資股份有限公司 法人代表人：李宗熹</td><td>6.92%</td><td>獨立董事</td><td>洪穎</td><td>-</td></tr><tr><td>董事</td><td>德美投資股份有限公司 法人代表人：江世源</td><td>1.08%</td><td>獨立董事</td><td>蕭錦鍾</td><td>-</td></tr><tr><td>董事</td><td>德美投資股份有限公司 法人代表人：莊峻宇</td><td>1.08%</td><td>持股超過 10%股東</td><td>三地建築有限公司</td><td>17.52%</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>持股超過 10%股東</td><td>三嘉開發建築股份有限公司</td><td>21.93%</td></tr></table>						職稱	姓名	持股比例	職稱	姓名	持股比例	董事長	陸瑩投資股份有限公司 法人代表人：鍾育霖	6.92%	獨立董事	古木琴	-	董事	陸瑩投資股份有限公司 法人代表人：李宗熹	6.92%	獨立董事	洪穎	-	董事	德美投資股份有限公司 法人代表人：江世源	1.08%	獨立董事	蕭錦鍾	-	董事	德美投資股份有限公司 法人代表人：莊峻宇	1.08%	持股超過 10%股東	三地建築有限公司	17.52%				持股超過 10%股東	三嘉開發建築股份有限公司	21.93%
職稱	姓名	持股比例	職稱	姓名	持股比例																																				
董事長	陸瑩投資股份有限公司 法人代表人：鍾育霖	6.92%	獨立董事	古木琴	-																																				
董事	陸瑩投資股份有限公司 法人代表人：李宗熹	6.92%	獨立董事	洪穎	-																																				
董事	德美投資股份有限公司 法人代表人：江世源	1.08%	獨立董事	蕭錦鍾	-																																				
董事	德美投資股份有限公司 法人代表人：莊峻宇	1.08%	持股超過 10%股東	三地建築有限公司	17.52%																																				
			持股超過 10%股東	三嘉開發建築股份有限公司	21.93%																																				
工廠地址：無				電話：無																																					
主要產品：委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租、出售業務					參閱本文之頁次																																				
市場結構：內銷 100.00%，外銷 0%					第 45 頁																																				
風險事項：請詳本公開說明書公司概況之風險事項說明					參閱本文之頁次																																				
					第 2~4 頁																																				
去(112)年度		合併營業收入：316,107 仟元 合併稅後純益：(64,954)仟元 稅後基本每股盈餘：(0.71)元			第 95 頁																																				
本次募集發行有價證券種類及金額			請參閱本公開說明書封面																																						
發行條件			請參閱本公開說明書封面																																						
募集資金用途及預計產生效益概述			請參閱本文第 62~65 頁																																						
本次公開說明書刊印日期：113 年 11 月 29 日			刊印目的：113 年度現金增資發行新股暨發行國內第一次無擔保轉換公司債																																						
其他重要事項之扼要說明及參閱本文之頁次：請參閱公開說明書目錄																																									

三地開發地產股份有限公司
公 開 說 明 書
目 錄

	<u>頁 次</u>
壹、公司概况.....	1
一、公司簡介.....	1
(一)設立日期.....	1
(二)總公司、分公司及工廠之地址及電話.....	1
(三)公司沿革.....	1
二、風險事項.....	2
(一)風險因素.....	2
(二)訴訟或非訟事件.....	3
(三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度及截至 公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司 財務狀況之影響.....	4
(四)其他重要事項.....	4
三、公司組織.....	5
(一)組織系統.....	5
(二)關係企業圖.....	6
(三)總經理、副總經理、協理及各部門與分支機構主管.....	7
(四)董事及監察人.....	8
(五)發起人.....	13
(六)最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金.....	14
四、資本及股份.....	18
(一)股份種類.....	18
(二)股本形成經過.....	18
(三)最近股權分散情形.....	20
(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料.....	23
(五)公司股利政策及執行狀況.....	23
(六)本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響.....	24
(七)員工、董事及監察人酬勞.....	24
(八)公司買回本公司股份情形.....	24
五、公司債(含海外公司債)辦理情形.....	24
六、特別股辦理情形.....	24
七、參與發行海外存託憑證辦理情形.....	24
八、員工認股權憑證辦理情形.....	24
九、限制員工權利新股辦理情形.....	24
十、併購辦理情形.....	24
十一、受讓他公司股份發行新股尚在進行中者，應揭露事項.....	24

貳、營運概況	25
一、公司之經營	25
(一)業務內容	25
(二)市場及產銷概況	33
(三)最近二年度從業員工人數	45
(四)環保支出資訊	45
(五)勞資關係	46
(六)資通安全管理	47
二、不動產、廠房及設備、其他不動產或其使用權資產	49
(一)自有資產	49
(二)使用權資產	49
(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率	49
三、轉投資事業	50
(一)轉投資事業概況	50
(二)綜合持股比例	50
(三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形及其設定質權之情形，並列明資金來源及其對公司財務績效及財務狀況之影響	50
(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱，及其與分公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數	50
四、重要契約	50
參、發行計畫及執行情形	52
一、前次現金增資、併購、受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫分析應記載事項	52
二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫應記載事項	62
三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項	93
四、本次併購發行新股應記載事項	93
肆、財務概況	94
一、最近五年度簡明財務資料	94
(一)簡明資產負債表及綜合損益表	94
(二)影響上述財務報表作一致性比較之重要事項如會計變動、公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報告之影響	95
(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見	95
(四)財務分析	96
(五)會計項目重大變動說明	98

二、財務報告應記載事項	100
(一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告，並應加列最近一季依法公告申報之財務報告.....	100
(二)最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告。但不包括重要會計項目明細表.....	100
(三)發行人申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及個體財務報告，應併予揭露.....	100
三、財務概況其他重要事項應記載事項	100
(一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響.....	100
(二)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事者，應揭露資訊.....	100
(三)期後事項.....	100
(四)其他.....	100
四、財務狀況及經營結果檢討分析應記載事項	101
(一)財務狀況.....	101
(二)財務績效.....	102
(三)現金流量.....	103
(四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	103
(五)最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫.....	103
(六)其他重要事項.....	103
伍、特別記載事項.....	104
一、申報書件之重要內容	104
(一)內部控制制度執行狀況.....	104
(二)委託經金融監督管理委員會核准或認可之信用評等機構進行評等者，應揭露該信用評等機構所出具之評等報告.....	104
(三)證券承銷商評估總結意見.....	104
(四)律師法律意見書.....	104
(五)由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見.....	104
(六)前次募集與發行有價證券於申報生效(申請核准)時經金管會通知應自行改進事項之改進情形.....	104
(七)本次募集與發行有價證券於申報生效時經本會通知應補充揭露之事項.....	104
(八)公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報(請)募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形.....	104
(九)最近年度及截至公開說明書刊印日止，董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容.....	104
(十)最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形.....	104

(十一)證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書.....	104
(十二)發行人辦理現金增資或募集具股權性質之公司債，並採詢價圈購對外公開承銷之案件，證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書.....	104
(十三)發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見.....	104
(十四)其他必要補充說明事項.....	105
二、公司治理運作情形應記載事項.....	105
(一)董事會運作情形.....	105
(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形.....	108
(三)公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因.....	112
(四)公司如有設置薪資報酬委員會或提名委員會者，應揭露其組成及運作情形.....	116
(五)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因.....	118
(六)履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因.....	126
(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式.....	129
(八)最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管、公司治理主管及研發主管等辭職解任情形之彙總.....	129
(九)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊.....	129
陸、重要決議.....	130
附件：	
一、現金增資發行新股承銷價格計算書	
二、國內第一次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法	
三、國內第一次有擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書	
四、內部控制聲明書	
五、證券承銷商評估總結意見	
六、律師法律意見書	
七、不得退還或收取承銷相關費用聲明書	
八、不得受理競拍對象之聲明書	
九、本次發行董事會議事錄	
十、章程新舊條文對照表	
十一、盈餘分配表	
十二、公司債款之籌集計畫及保管方法	
十三、111 年度個別財務報告暨會計師查核報告	
十四、112 年度個別財務報告暨會計師查核報告	
十五、113 年第三季個別財務報告暨會計師核閱報告	
十六、前次核准函要求事項	
十七、本次核准函要求事項	

壹、公司概况

一、公司簡介

(一)設立日期：民國 44 年 10 月 11 日

(二)總公司、分公司及工廠之地址及電話

1.總公司地址及電話

地址：高雄市苓雅區中正二路 175 號 16 樓之 3 電話：(07)2259599

2.分公司：無。

3.工廠：無。

(三)公司沿革

時間	重要記事
民國 44 年	●台灣裕豐紗廠正式成立於台中縣豐原市，佔地兩甲餘，資本額新台幣 7,000,000 元，由裕台公司與嘉豐織布廠合作經營，首任董事長李崇年先生。
民國 45 年	●正式開工生產。
民國 55 年	●於台中縣潭子鄉購地兩甲設分廠並將豐原總廠出售友聯公司。
民國 58 年	●於桃園縣中壢市新屋鄉購地十二甲，建築新式廠房，購置歐洲最新式機器設備。
民國 76 年	●辦理現金增資 120,000,000 元，資本額增為 420,000,000 元，並補辦公開發行。增加環錠設備及 OE 精紡機五台，同時淘汰布機設備。
民國 77 年	●奉財政部證券暨期貨管理委員會核准股票正式上市。
民國 82 年	●遷移至台北市南京東路 4 段 130 號 7 樓之 1（凱捷大樓）。
民國 83 年	●股務作業委由大華證券股份有限公司股務代理部處理。
民國 84 年	●電腦作業系統由 VAX 改為 UNIX 開放系統。
民國 85 年	●遷址至新購辦公大樓台北市南京東路 5 段 188 號 3 樓之 3。
民國 86 年	●由潘俊榮先生擔任董事長乙職。 ●公司名稱由「台灣裕豐紗廠股份有限公司」變更為「裕豐國際開發股份有限公司」。
民國 89 年	●環錠廠精紡機開機台數由 90 台縮減 60 台。
民國 90 年	●由蔡尚斌先生擔任董事長乙職。
民國 91 年	●中壢 OE 廠停止生產。
民國 92 年	●由林淑美小姐擔任董事長乙職。中壢環錠廠停止生產。
民國 96 年	●遷址至揚昇商業大樓台北市復興北路 57 號 9 樓之 7。
民國 98 年	●由陳季函小姐擔任董事長乙職。
民國 99 年	●99 年度暫停紡紗業，著重於營建業。
民國 100 年	●電腦作業系統由 UNIX 開放系統改為奇勝資訊系統。
民國 101 年	●遷址至桃園市中壢區民族路六段 638 號 2 樓。
民國 108 年	●由鍾育霖先生擔任董事長乙職。
民國 109 年	●公司名稱由「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」，並遷址至高雄市苓雅區中正二路 175 號 16 樓之 3。
民國 110 年	●辦理減資彌補虧損，減資 512,057,590 元，減資後實收資本額 512,057,590 元。 ●辦理現金增資 200,000,000 元，增資後實收資本額 712,057,590 元。
民國 111 年	●辦理 111 年度第一次私募普通股數 20,000,000 股，私募增資後實收資本額 912,057,590 元。
民國 113 年	●轉投資嘉鑲開發建築股份有限公司持有股權 50%，該公司主要從事不動產開發、住宅、大樓及其他建設投資興建、租售業務等之業務。

二、風險事項

(一)風險因素

- 1.最近年度及截至公開說明書刊印日止，利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施

(1)利率變動

對於消費者購屋意願及本司籌資活動有直接影響，惟利息收支僅占全年度營業收入淨額比重不大，利率變動並未對公司產生重大影響。此外，本公司財務狀況穩健、債信紀錄無慮，將與銀行保持密切聯繫，蒐集相關財經資訊等，以瞭解利率走勢，爭取最優惠的借款利率。

(2)匯率變動

本公司產品 100%內銷，進口原料不多，款項支付均以台幣計價，故匯率變動並未對公司產生重大影響。

(3)通貨膨脹

通貨膨脹造成營建成本提高，將藉由與相關協力廠商建立良好合作關係，以確保原物料取得無虞及獲取穩定之價格，同時積極尋求較多元之供應廠商資源，進而減少通貨膨脹之影響。

- 2.從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施

基於穩健原則及務實之經營理念，本公司專注於本業發展，未從事高風險、高槓桿之投資及衍生性商品交易事項。

本公司已依據金管會及相關法令規定，訂定以健全財務及營運為基礎之內部管理辦法及作業程序，包括「從事衍生性商品交易處理程序」、「資金貸與他人作業程序」、「取得或處分資產處理程序」及「背書保證作業程序」，以為管理並控制相關交易風險。

- 3.未來研發計畫及預計投入之研發費用

基於穩健原則及務實之經營理念，本公司專注於本業發展，未從事高風險、高槓桿之投資及衍生性商品交易事項。

本公司已依據金管會及相關法令規定，訂定以健全財務及營運為基礎之內部管理辦法及作業程序，包括「從事衍生性商品交易處理程序」、「資金貸與他人作業程序」、「取得或處分資產處理程序」及「背書保證作業程序」，以為管理並控制相關交易風險。

- 4.國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施

本公司遵循主管機關所訂定之相關法令，並隨時留意國內外重要政策及法律變動，持續提升對國內主要市場商情之蒐集與掌握，以求更能掌握其對公司業務與財務之影響。

- 5.科技改變(包括資通安全風險)及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施

本公司未透過網路或其他電子方式媒介從事商品所有權移轉，對於科技改變對公司財務業務影響有限。

網路及科技工具發展日益發達，網路及資通訊安全的威脅也日益升高，本公司依據「資通安全管理辦法」架構建置完善的資安風險管理組織與制度，透過風險管理政策的訂定、管理規章的研擬、資安教育訓練與宣導，以及定期風險評估，找出潛在資安風險，進一步確立改善目標並擬定行動方案，以確保公司營運、財會等相關重要系統能有效運作。

6.企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施

本公司有完善緊急事件應變計劃，由管理階層組成危機處理小組，若發生重大事件，立即啟動應變機制，可調度所需資源確保應變措施及解決方案落實，並透過發言人傳達正確的事件訊息。

本公司始終本著誠信、穩健原則為經營理念，提供客戶最佳服務，保持良好企業形象拓展業務，並未有企業形象改變或企業危機事件對公司財務業務造成重大影響之情事。

7.進行併購之預期效益、可能風險及因應措施

本公司近期並無併購之計畫，故不適用。

8.擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無此情形。

9.進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施

(1)進貨

本公司係屬建設業，主要進貨包含土地取得及營建工程發包等，惟因取得營建用地之金額較大，故佔進貨金額比重較高。在土地取得方面視規劃推案地點而定，該公司目前推案以高雄及台南地區為主，地主主係政府機關或不特定多數人，而營建工程發包除有往來合作良好之主要結構營造廠外，再依不同工案地點及推案性質進行材料及工程承攬商選擇，亦隨工案樣態及工程進度而變動，故整體而言應無進貨過度集中之風險。

(2)銷貨

本公司銷售房地產主要對象為一般消費大眾，故無銷售集中風險之虞。

10.董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：無此情形。

11.經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無此情形。

12.其他重要風險及因應措施：無。

(二)訴訟或非訟事件

1.公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及目前處理情形：無。

2.公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司，最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對公司股東權益或證券價格有重大影響者：無。

3.公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東，最近二年度及截至公開說明書刊印日止發生證券交易法第一百五十七條規定情事及公司目前辦理情形：無。

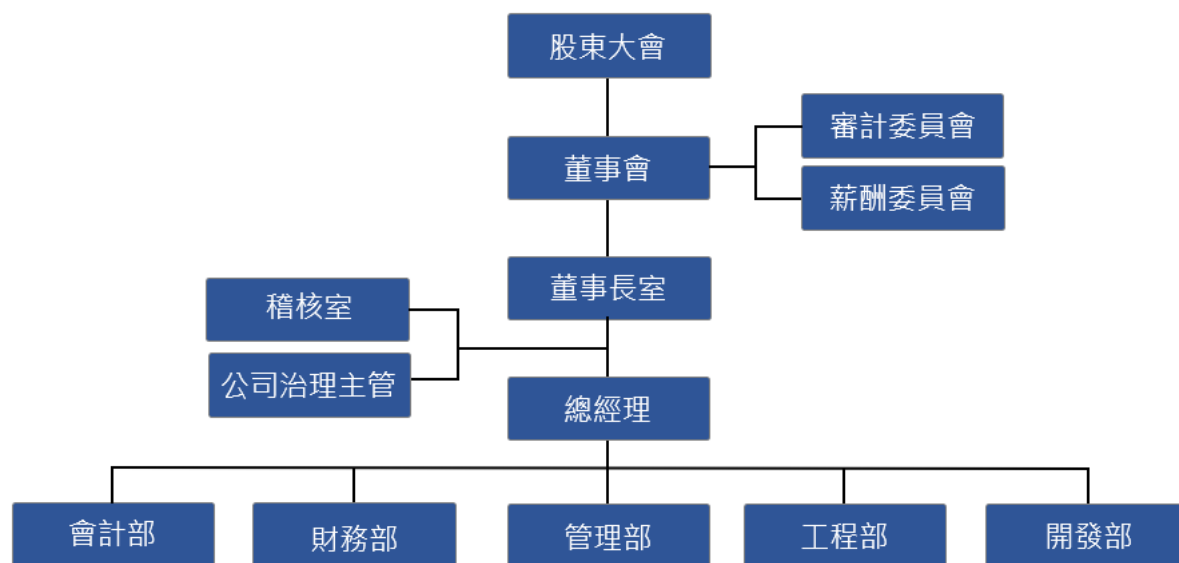
(三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無。

(四)其他重要事項：無。

三、公司組織

(一)組織系統

1.組織結構



2.主要部門所營業務

部門別	主要業務
董事長室	協助董事長推動執行、評估及輔導各項事宜。 各類專案之規劃及推行。
總經理	綜理公司經營目標、方針、施行政策之擬定與執行成效。 綜理投資計劃案之審核、編制及執行、追蹤。 綜理新事業發展之規劃、專利管理及合約審理。 各部門作業整合及規劃。 執行董事會決議事項。
稽核室	內部制度稽核、改善及建議與績效評估。 內部控制作業之規範與整合、執行與檢討。 各部門查核及稽核作業執行與稽核報告撰擬及缺失改善其後追蹤。 協助輔導各部門執行內控自評。 定期向董事會提出稽核報告與說明執行成果。
管理部	負責人力需求、人員招募、敘薪、考核、福利及教育訓練業務。 人事單位負責薪酬委員會召開行政作業及相關資料提供報告等業務。 負責總務、庶務用品管理。 軟硬體設備規劃、管理、安全維護。 公司之人事、總務、採購、法務、財產管理、資訊管理及維護。
財務部	財務規劃及管理。 資金運用調度及收支處理與融資往來辦理。 各項貸款申請、撥貸及清償事宜。 財務分析及預算彙編與執行情形分析。

部門別	主要業務
會計部	處理公司帳務彙集、結轉、報表產生，有關進、銷項稅務及營利事業所得稅之申報作業。 公司預算的彙編、達成審核。 與稅務單位、會計師連繫。
工程部	綜理個案建案設計、執照申請、工程開工申報及查核管理及驗收、工程預算彙總編制、彙總建案景觀、公設設計圖面、工程施工管理、品質及進度控制、安全衛生管理。 機電工程規劃、設備維護、客戶維修事項執行。 營建工程及材料之發包採購。 建築設計、規劃、建築執照申請。 工程預算、數量單價分析、估驗審核及成本控制。 施工圖設計、平立面室內設計、景觀設計及施工品質查驗。
開發部	土地開發價值評估、購買及興建計劃之投資評估擬定。 房地產新建個案及既有市場市場調查研究分析與景氣預測。

(二)關係企業圖

- 1.關係企業組織架構：無。
- 2.關係企業間之關係、相互持股比例、股份及實際投資金額：不適用。

(三)總經理、副總經理、協理及各部門與分支機構主管資料

113 年 10 月 31 日；單位：股；%

職稱	姓名	性別	國籍	就任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經（學）歷	目前兼任 其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之 經理人			經理人取得員工認股權憑證情形	備註
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係		
總經理	莊峻宇	男	中華民國	112.06.01	—	—	—	—	—	—	國立高雄科技大學土木工程學系 寶成建設(股)公司採發部副理 興富發建設(股)公司董事長特助 齊裕營造(股)公司南工區執行長	三嘉開發建築(股)公司 工務副總經理	無	無	無	無	
副總經理	廖進豐	男	中華民國	109.08.10	—	—	—	—	—	—	嶺東科技大學高階經營管理班碩士 金業科技(股)公司副總經理 鉅晟建設(股)公司總裁特助兼行銷經理	南仁湖育樂(股)公司 副總經理	無	無	無	無	
會計部經理	曾麗芳	女	中華民國	110.01.28	—	—	—	—	—	—	國立中山大學企業管理系 泰嘉開發建設(股)公司財務經理 麗晶建設(股)公司財務經理	—	無	無	無	無	

註 1：應包括總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料，以及凡職位相當於總經理、副總經理或協理者，不論職稱，亦均應予揭露。

註 2：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

註 3：總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人、互為配偶或一親等親屬時，應揭露其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

(四)董事及監察人資料

1.董事及監察人姓名、經(學)歷、持有股份及性質

113 年 10 月 31 日；單位：股；%

職稱	姓名	性別 年齡	國籍 及註冊地	初次選任 日期	選任 日期	任期	選任時 持有股份		現在 持有股數		配偶、未成年子 女現在持有股份		利用他人名 義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及 其他公司之職務	具配偶或二親等以內關 係之其他主管、董事或 監察人			備註
							股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職稱	姓名	關係	
董事長	陸瑩投資(股)公司	—	中華民國	95.05.08	113.06.26	3 年	4,744,000	9.26	6,226,333	8.74	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	代表人：鍾育霖	男 31-40	中華民國	110.07.22	113.06.26	3 年	—	—	—	—	—	—	—	—	英屬哥倫比亞大學營養學系 三地開發地產(股)公司總經理	(註 1)	—	—	—	
董事	陸瑩投資(股)公司	—	中華民國	95.05.08	113.06.26	3 年	4,744,000	9.26	6,226,333	8.74	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	代表人：李宗熹	男 41-50	中華民國	110.07.22	113.06.26	3 年	—	—	4,000	0	—	—	—	—	國立成功大學交通管理科學系研究所 碩士 高雄汽車客運(股)公司總經理	(註 2)	—	—	—	
董事	德美投資(股)公司	—	中華民國	95.05.08	113.06.26	3 年	750,000	1.46	984,348	1.38	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	代表人：江世源	男 51-60	中華民國	110.07.22	113.06.26	3 年	—	—	—	—	—	—	—	—	國立暨南國際大學碩士經管系 正雄餐飲有限公司經理	—	—	—	—	
董事	德美投資(股)公司	—	中華民國	95.05.08	113.06.26	3 年	750,000	1.46	984,348	1.38	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

職稱	姓名	性別 年齡	國籍 及註冊地	初次選任 日期	選任 日期	任期	選任時 持有股份		現在 持有股數		配偶、未成年子 女現在持有股份		利用他人名 義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及 其他公司之職務	具配偶或二親等以內關 係之其他主管、董事或 監察人			備註
							股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職稱	姓名	關係	
	代表 人：莊 峻宇	男 61-70	中華 民國	113.06.26	113.06.26	3 年	—	—	—	—	—	—	—	—	國立高雄科技大學土木工程學系 寶成建設(股)公司採發部副理 興富發建設(股)公司董事長特助 齊裕營造(股)公司南工區執行長 三嘉開發建築(股)公司工務副總經理	—	—	—	—	
獨立董事	古木琴	男 71-80	中華 民國	110.07.22	113.06.26	3 年	—	—	—	—	—	—	—	—	國立中山大學管理學院高階經營碩士 大眾銀行主任/經理 寶華銀行協理/副總經理 誠揚聯合會計師事務所合夥會計師	勤模會計師事務所 會計師	—	—	—	
獨立董事	洪 穎	女 41-50	中華 民國	110.07.22	113.06.26	3 年	—	—	—	—	—	—	—	—	美國華盛頓大學會計碩士 RSM US LLP 會計師事務所副理 Avanade/Accenture 內部稽核人員 Grant Thornton LLP 會計師事務所查 帳員	全亞聯合會計師事 務所合夥會計師、 太普高精密影像(股) 公司獨立董事	—	—	—	
獨立董事	蕭錦鍾	男 61-70	中華 民國	110.07.22	113.06.26	3 年	—	—	—	—	—	—	—	—	國立中興大學法學院碩士 台中地方法院檢察署檢察官 台中地院/雲林地院法官	三民聯合法律事務 所律師-	—	—	—	

註1：(1)董事長：三嘉開發建築(股)公司、三地建築有限公司、府立開發實業有限公司、八方資產管理(股)公司、東立投資顧問(股)公司、港隆投資有限公司、安平星鑽(股)公司、乖乖生技(股)公司。

(2)法人董事長代表人：嘉客旅行社(股)公司、嘉義汽車客運(股)公司、上宇橙(股)公司、嘉客國際資產管理(股)公司、嘉客來投資(股)公司、上御亭(股)公司、三地國際地產(股)公司、亨豐能源(股)公司。

(3)董事：振佳暉建設(股)公司、豐尚生活開發(股)公司、高福化學工業(股)公司。

(4)法人董事代表人：北基國際(股)公司、一卡通票證(股)公司、乖乖(股)公司、北基國際開發實業(股)公司、品川國際開發(股)公司、創立生物科技(股)公司、翊申加油站(股)公司、府城汽車客運(股)公司、合豐能源(股)公司、新日泰電力(股)公司。

(5)法人董事代表人兼總經理：高雄汽車客運(股)公司。

(6)法人董事代表人副董事長：三地能源(股)公司。

(7)法人代表監察人：曜谷能源(股)公司、三地怪獸電力(股)公司、英光企業(股)公司、嘉昕能源(股)公司、環創電行(股)公司、南旭電力(股)公司、沃陽能源(股)公司、谷檸能源(股)公司、昶永工程(股)公司、特爾電力(股)公司、嘉瑞光電(股)公司、三陸儲能(股)公司、鴻圖能源(股)公司、嘉源光電(股)公司、曦澄能源(股)公司、莫爾顧問(股)公司、陞陽工程(股)公司、綠悠能源(股)公司、森思能源(股)公司、特新能源(股)公司、君和能源(股)公司、盛大儲能科技(股)公司。

(8)監察人：艾欣創意(股)公司、艾欣投資實業(股)公司。

(9)總經理：大鵬灣觀光遊艇(股)公司。

註 2：(1)董事長：萬鴻國際企業有限公司。

(2)法人董事代表人兼董事長：高市高爾夫(股)公司。

(3)法人董事代表人兼副董事長：南仁湖育樂(股)公司、高雄汽車客運(股)公司、海景世界企業(股)公司、嘉義汽車客運(股)公司。

(4)董事：東正投資顧問(股)公司、安平星鑽(股)公司、高福化學工業(股)公司。

(5)法人董事代表人：嘉客來投資(股)公司、英光企業(股)公司、三地怪獸電力(股)公司、嘉昕能源(股)公司、曜谷能源(股)公司、大鵬灣觀光遊艇(股)公司、乖乖(股)公司、普悠瑪客運(股)公司、金獅湖大酒店(股)公司、嘉客國際資產管理(股)公司、北基國際(股)公司、北基國際開發實業(股)公司、展拓管理顧問(股)公司、乖乖生技(股)公司、創立生物科技(股)公司。

(6)法人代表監察人：品川國際開發(股)公司、海城(股)公司。

2.法人股東之主要股東：

113 年 4 月 28 日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
陸瑩投資(股)公司	東正投資顧問(股)公司(100%)
德美投資(股)公司	東正投資顧問(股)公司(100%)

3.法人股東之主要股東為法人者其主要股東：

111 年 4 月 28 日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
東正投資顧問(股)公司	鍾嘉村(99.87%)

4.董事及監察人專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

姓名 \ 條件	專業資格與經驗 (註 1)	獨立性情形 (註 2)	兼任其他公開 發行公司獨立 董事家數
董事長 鍾育霖	鍾育霖先生畢業於英屬哥倫比亞大學營養學系，曾任本公司總經理，具有豐富的產業知識，擅於領導、經營管理與風險管理且深具國際市場觀。	不適用	0
董 事 李宗熹	李宗熹先生畢業於國立成功大學交通管理科學系研究所碩士，長年於產業耕耘，具有豐富的產業知識，擅於領導、經營管理與決策能力風險管理。	不適用	0

姓名 \ 條件	專業資格與經驗 (註 1)	獨立性情形 (註 2)	兼任其他公開 發行公司獨立 董事家數
董 事 江世源	江世源先生畢業於國立暨南國際大學碩士經管系，具有豐富的產業知識，擅於經營管理、危機處理能力。	不適用	0
董 事 莊峻宇	莊峻宇先生畢業於國立高雄科技大學土木工程學系，現任三嘉開發建築(股)公司工務副總經理，具有豐富的產業知識，專業技能及管理經驗豐富。	不適用	0
獨立董事 古木琴	古木琴先生畢業於國立中山大學管理學院高階經營碩士，曾任大眾銀行經理、寶華銀行副總經理、誠揚聯合會計師事務所合夥會計師。現任勤樸會計師事務所會計師，熟諳產業知識並擅於財務稅務與風險管理。	所有獨立董事皆符合下述情形： 1.符合金融監督管理委員會頒訂之證券交易法第十四條之二暨「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」相關規定。 2.本人(或利用他人名義)、配偶及未成年子女無持有公司股份。 3.最近二年無提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務。	0
獨立董事 洪 穎	洪穎女士畢業於美國華盛頓大學會計碩士，曾任Avanade/Accenture 內部稽核人員、RSM US LLP 會計師事務所副理、Grant Thornton LLP 會計師事務所查帳員，現任全亞聯合會計師事務所合夥會計師。具有豐富的產業知識並擅於財務稅務與風險管理且深具國際市場觀。		1
獨立董事 蕭錦鍾	蕭錦鍾先生畢業於國立中興大學法學院碩士，曾任台中地方法院檢察署檢察官、台中地院及雲林地院法官，現任三民聯合法律事務所律師，熟諳於法律與危機處理能力。		0

註 1：專業資格與經驗：敘明個別董事及監察人之專業資格與經驗，如屬審計委員會成員且具備會計或財務專長者，應敘明其會計或財務背景及工作經歷。本公司七位董事皆未有公司法第 30 條各款情事。

註 2：依據上市審查準則及公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項，本公司已取得個獨立董事獨立性聲明書，確認均符合法令規定之獨立性資格條件。

5.董事會多元化政策及獨立性之情形：

(1)董事會多元化情形：

政策

依據本公司「公司治理實務守則」，董事會成員組成應考量多元化，除兼任公司經理人不宜逾董事席次三分之一外，並就本身運作、營運型態及發展需求擬訂適當之多元化方針，包括但不限於以下二大面向之標準：基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化等。專業知識與技能：專業背景、專業技能及產業經歷等。

本公司董事會由七位具有不同專業背景的董事所組成，包含三席獨立董事、四席法人董事、無兼任公司經理人之董事。董事會目前有二位女性董事。本公司第二十七屆董事成員：具備領導、營運判斷、經營管理、危機處理且具有產業知識及國際市場觀的鍾育霖先生、李宗熹先生；長於法律事務的蕭錦鍾先生及擅於經營管理與業務開發的江世源先生及蔡玉敏女士。另有古木琴先生、洪穎女士、蕭錦鍾先生等三位獨立董事，分別長於財務會計法律事務與經營決策、產業知識與經營管理、產業知識與決策能力、財務稅務與風險管理。董事會成員多元化政策落實情形，詳下表一。

表一：董事會成員多元化政策落實情形

職稱		董事長	董事			獨立董事		
姓名		鍾育霖	李宗熹	江世源	莊峻宇	古木琴	洪穎	蕭錦鍾
性別		男	男	男	男	男	女	男
年齡		31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	41-50	61-70
國籍		中華民國						
兼任本公司員工					✓			
獨立董事 任期年資	3 年以下	不適用				✓	✓	✓
	3-9 年							
	9 年以上							
專業背景								

職稱	董事長	董事			獨立董事		
姓名	鍾育霖	李宗熹	江世源	莊峻宇	古木琴	洪穎	蕭錦鍾
產業經驗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
行銷或科技	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
會計或財務	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
法律							✓
專業知識與技能							
營運判斷能力	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
會計及財務分析能力	✓	✓		✓	✓	✓	✓
經營管理能力	✓	✓	✓	✓			
危機處理能力	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
產業知識	✓	✓		✓	✓	✓	✓
國際市場觀	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
領導能力	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
決策能力	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

管理目標與達成情形

管理目標	達成情形
獨立董事不得少於董事席次三分之一	達成
兼任公司經理人之董事不宜逾董事席次三分之一	達成
女性董事席次至少一席	達成

(2)董事會獨立性：

董事會成員中，全體均未有公司法第 30 條所列各款情事；且均無證券交易法第 26 條之 3 第 3 項及第 4 項規定之情事發生。獨立董事皆符合「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」所規定之兼任限制，兼任其他公開發行公司獨立董事未逾三家。

(五)發起人：不適用。

(六)最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金

1.最近年度（112 年度）給付董事、監察人、總經理等之酬金

(1)一般董事及獨立董事之酬金(個別揭露姓名及酬金方式)

單位：新台幣仟元；%

職稱	姓名	董事酬金								A、B、 C 及 D 等 四項總額及占稅 後純益之比例		兼任員工領取相關酬金								A、B、C、D、E、 F 及 G 等七項總 額及占稅後純益 之比例		領取來自子公司 以外轉投資事業或母 公司酬金	
		報酬(A)		退職退 休金(B)		董事酬勞(C)		業務執行費 用(D)				薪資、獎金及 特支費等(E)		退職退休金 (F)		員工酬勞(G)							
		本公司	財務報告 內所有公司	本公司	財務報告 內所有公司	本公司	財務報告 內所有公司	本公司	財務報告 內所有公司	本公司	財務報告 內所有公司	本公司	財務報告 內所有公司	本公司	財務報告 內所有公司	本公司		財務報告 內所有公司		本公司	財務報告 內所有公司		
現金金額	股票金額															現金金額	股票金額						
董事長	陸瑩投資(股)公司 代表人：鍾育霖	72	72	—	—	—	—	25	25	(0.60)%	(0.60)%	2,255	2,255	—	—	—	—	—	—	(3.47)%	(3.47)%	無	
董事	陸瑩投資(股)公司 代表人：李宗熹	72	72	—	—	—	—	25	25			—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	無
董事	德美投資(股)公司 代表人：江世源	72	72	—	—	—	—	25	25			—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	無
董事	德美投資(股)公司 代表人：蔡玉敏(註)	72	72	—	—	—	—	25	25			—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	無
獨立董事	古木琴	240	240	—	—	—	—	25	25	(1.22)%	(1.22)%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	無	
獨立董事	洪 穎	240	240	—	—	—	—	25	25			—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	無
獨立董事	蕭錦鍾	240	240	—	—	—	—	25	25			—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	無

1.請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：

為使獨立董事對董事會及公司營運發揮其功能並維護其獨立性，本公司獨立董事之酬金，不論公司營業虧損，公司得按月支給定額報酬。本公司獨立董事不參與董事酬勞分派及其他各項獎金分配。

2.除上表揭露外，最近年度公司董事提供服務(如擔任母公司/財務報告內所有公司/轉投資事業非屬員工之顧問等)領取之酬金：無此情形。

註：法人董事代表人蔡玉敏於 113 年 6 月 26 日起卸任。

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司
低於 1,000,000 元	古木琴、洪穎、蕭錦鍾 陸瑩投資(股)公司代表人： 鍾育霖 陸瑩投資(股)公司代表人： 李宗熹 德美投資(股)公司代表人： 江世源 德美投資(股)公司代表人： 蔡玉敏(註)	古木琴、洪穎、蕭錦鍾 陸瑩投資(股)公司代表人： 鍾育霖 陸瑩投資(股)公司代表人： 李宗熹 德美投資(股)公司代表人： 江世源 德美投資(股)公司代表人： 蔡玉敏(註)	古木琴、洪穎、蕭錦鍾 陸瑩投資(股)公司代表人： 李宗熹 德美投資(股)公司代表人： 江世源 德美投資(股)公司代表人： 蔡玉敏(註)	古木琴、洪穎、蕭錦鍾 陸瑩投資(股)公司代表人： 李宗熹 德美投資(股)公司代表人： 江世源 德美投資(股)公司代表人： 蔡玉敏(註)
1,000,000 元(含)~2,000,000 元(不含)	—	—	—	—
2,000,000 元(含)~3,500,000 元(不含)	—	—	陸瑩投資(股)公司代表人： 鍾育霖	陸瑩投資(股)公司代表人： 鍾育霖
3,500,000 元(含)~5,000,000 元(不含)	—	—	—	—
5,000,000 元(含)~10,000,000 元(不含)	—	—	—	—
10,000,000 元(含)~15,000,000 元(不含)	—	—	—	—
15,000,000 元(含)~30,000,000 元(不含)	—	—	—	—
30,000,000 元(含)~50,000,000 元(不含)	—	—	—	—
50,000,000 元(含)~100,000,000 元(不含)	—	—	—	—
100,000,000 元(含)以上	—	—	—	—
總計	7 人	7 人	7 人	7 人

註：法人董事代表人蔡玉敏於 113 年 6 月 26 日起卸任。

(2)監察人之酬金：本公司已成立審計委員會替代監察人，故不適用。

(3)總經理及副總經理之酬金(個別揭露姓名及酬金方式)

單位：新臺幣仟元

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等等(C)		員工酬勞金額(D)				A、B、 C 及 D 等四項總額及占稅後純益之比例（％）		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額			
總經理	鍾育霖(註 1)	1,871	1,871	—	—	384	384	—	—	—	—	(3.47)	(3.47)	無
總經理	莊峻宇	1,033	1,033	—	—	276	276	—	—	—	—	(2.02)	(2.02)	無
財務長	陳順天(註 2)	966	966	—	—	120	120	—	—	—	—	(1.67)	(1.67)	無
副總經理	廖進豐	1,121	1,121	—	—	420	420	—	—	—	—	(2.37)	(2.37)	無

註1：鍾育霖總經理於112年6月1日起卸任。

註2：陳順天財務長於112年11月7日起轉任本公司顧問。

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司	財務報告內所有公司 E
低於 1,000,000 元	—	—
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)	莊峻宇、陳順天、廖進豐	莊峻宇、陳順天、廖進豐
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)	鍾育霖	鍾育霖
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	—	—
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	—	—
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	—	—
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	—	—
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	—	—
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	—	—
100,000,000 元以上	—	—
總計	4 人	4 人

(4)最近年度(112 年度)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	股票金額	現金金額 (註 1)	總計	總額占年度稅後 純益之比例(%)
總經理	鍾育霖	0	0	0	—
總經理	莊峻宇(註 2)				
財務長	陳順天				
副總經理	廖進豐				
會計經理	曾麗芳				

註 1：本公司 112 年 3 月 10 日董事會通過 111 年分派員工酬勞為現金 3,884,680 元。

註 2：莊峻宇總經理於 112 年 6 月 1 日起就任。

2.分別比較說明本公司及合併報告所有公司於最近二年度給付本公司董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金總額占個體或個別財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：

(1)最近二年度支付董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金總額占稅後純益比例：

單位：新台幣仟元

職稱/項目	111 年度		112 年度	
	酬金總額	酬金總額占 稅後純益比例(%)	酬金總額	酬金總額占 稅後純益比例(%)
董事	5,173	1.38	1,183	(1.82)
總經理及副總經理	6,279	1.68	5,105	(7.86)
稅後純益	373,549	—	(64,954)	—

(2)給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：

A.本公司董事酬金：本公司董事會依公司章程第三十二條規定，按當年度獲利狀況不高於百分之三分派董事酬勞。其給付標準依個別董事之年度績效考核及貢獻度(如對公司營運之參與程度等)，併同考量公司當年度營運成果及未來風險而定。獨立董事不參與董事酬勞分派。董事酬金經薪資報酬委員會審議後，提報董事會決議。

B.經理人酬金：本公司經理人依其職稱、職級、職責等項目，併同參酌台灣市場、同業經理人薪資水準與公司薪資政策核定合理薪資。另員工酬勞係依公司章程第三十二條規定，按當年度獲利狀況不低於百分之一分派。本公司依經理人之績效評核結果，作為經理人獎金核發之參考依據，經理人績效評估項目有：個人績效(如公司營收、營業淨利等之達成率等)與對公司整體營運貢獻度(如各利潤中心對公司利潤貢獻度分配等)，並隨時視實際經營狀況、未來風險及相關法令適時檢討酬金制度。本公司經理人酬金經薪資報酬委員會審議後，提報董事會決議。

四、資本及股份

(一)股份種類

113 年 4 月 28 日；單位：股

股份種類	核定股本			備 註
	流通在外股份	未發行股份	合計	
記名式普通股	91,205,759	58,794,241	150,000,000	上市股票

(二)股本形成經過

1.最近五年度及截至公開說明書刊印日止，股本變動之情形：

單位：新台幣元；股

年 月	發行價格 (元)	核定股本		實收股本		備註		
		股數 (股)	金額 (元)	股數 (股)	金額 (元)	股本 來源	以現金以外 之財產抵充 股款者	其他
110.01	—	110,686,000	1,106,860,000	51,205,759	512,057,590	減資 51,205,759股	無	註 1
110.12	10	110,686,000	1,106,860,000	71,205,759	712,057,590	現增 20,000,000 股	無	註 2
111.12	10	150,000,000	1,500,000,000	91,205,759	912,057,590	私募現增 20,000,000 股	無	註 3

註 1：110 年 01 月 18 日金管證發字第 1090379944 號核准。

註 2：110 年 10 月 20 日金管證發字第 1100359119 號核准。

註 3：111 年 12 月 28 日經授商字第 11101245080 號核准。

2.最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募普通股辦理情形：

項 目	111年第一次私募 發行日期：112年1月17日				
股東會通過日期與數額	111年6月21日，共20,000,000股				
價格訂定之依據及合理性	定價日前5個營業日計算均價擇為參考價格29.15元，將 私募價格訂為不低於參考價格之90%，即26.5元				
特定人選擇之方式	以策略投資人為限				
辦理私募之必要理由	進行營建個案開發(包括但不限於購置土地、投入營建 工程款)及償還負債				
價款繳納完成日期	111年12月16日				
應募人資料	私募對象	資格條件	認購數量	與公司 關係	參與公 司經營 情形
	三嘉開發 建築股份 有限公司	證券交易 法第 43 條之 6	20,000,000	該公司 董事長 為本公 司董事 長	策略性 投資人 兼具關 係人
實際認購價格	26.5元				
實際認購價格與參考價格差異	本次私募案每股發行價格26.5元，為參考價格29.15元之 90.91%，高於參考價格之九成				
辦理私募對股東權益影響(如： 造成累積虧損增加...)	強化財務結構及節省利息支出等效益，對股東權益將有 正面助益。				
私募資金運用情形及計畫執行 進度	充實營運資金：111年度第四季全數執行完成。 償還銀行借款：112年度第一季全數執行完成。 興建在建工程：112年度第三季全數執行完成。				

項 目	111年第一次私募 發行日期：112年1月17日
私募效益顯現情形	本公司辦理私募普通股後之財務結構及償債能力均較籌資前改善，並節省利息支出。所募資金用於興建在建工程部分，預計能為本公司創造經營利潤。

- 3.公司採總括申報方式發行新股者，應揭露預定發行總額、已發行總額及總括申報餘額等相關資訊：無此情形。

(三)最近股權分散情形

1.股東結構表

113 年 4 月 28 日；單位：人；股；%

股東結構 數量	政府 機構	金融 機構	其他 法人	個人	外國機構 及外人	合計
人數	0	1	118	7,461	16	7,596
持有股數	0	89	515,537,970	382,868,240	13,650,490	91,205,759
持有比率	—	—	56.52	41.98	1.50	100.00

2.股權分散情形

113 年 4 月 28 日；單位：人；股；%

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	5,581	998,327	1.09
1,000 至 5,000	1,497	3,016,260	3.31
5,001 至 10,000	210	1,622,218	1.78
10,001 至 15,000	80	1,007,116	1.10
15,001 至 20,000	44	803,561	0.88
20,001 至 30,000	53	1,345,053	1.47
30,001 至 40,000	27	955,791	1.05
40,001 至 50,000	18	828,466	0.91
50,001 至 100,000	30	2,159,730	2.37
100,001 至 200,000	19	2,781,696	3.05
200,001 至 400,000	10	2,591,390	2.84
400,001 至 600,000	5	2,472,172	2.71
600,001 至 800,000	5	3,435,190	3.77
800,001 至 1,000,000	5	4,748,348	5.21
1,000,001 股以上	12	62,440,441	68.46
合計	7,596	91,205,759	100.00

3.主要股東名單(持股比例達百分之五以上之股東或持股比例占前十名之股東名稱、 持股數額及比例)

113 年 4 月 28 日；單位：股；%

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
三嘉開發建築(股)公司		20,000,000	21.93
三地建築有限公司		15,546,907	17.05
陸瑩投資(股)公司		6,312,333	6.92
鍾嘉村		5,908,001	6.48
佳雪投資(股)公司		2,966,160	3.25
張昭焚		2,201,000	2.41
沈依儒		1,754,000	1.92
陳雪貞		1,710,141	1.88
領天投資(股)公司		1,654,624	1.81
江紹輔		1,612,000	1.77

4.最近二年度及當年度董事、監察人及持股比例超過百分之十之股東放棄現金增資認股之情形：無此情形。

5.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形

(1)董事、監察人、經理人及持股比例超過 10%之股東，股權變動及質押情形

單位：股

職稱	姓名	111 年度		112 年度		113 年度截至 11 月 29 日	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事長	陸瑩投資(股)公司	—	—	86,000	—	—	—
	代表人：鍾育霖	—	—	86,000	—	—	—
董事	陸瑩投資(股)公司	—	—	—	—	—	—
	代表人：李宗熹	—	—	—	—	—	—
董事	德美投資(股)公司	—	—	—	—	—	—
	代表人：蔡玉敏(註)	—	—	—	—	—	—
董事、總經理	德美投資(股)公司	—	—	—	—	—	—
	代表人：莊峻宇	—	—	—	—	—	—
董事	德美投資(股)公司	—	—	—	—	—	—
	代表人：江世源	—	—	—	—	—	—
獨立董事	古木琴	—	—	—	—	—	—
獨立董事	洪 穎	—	—	—	—	—	—
獨立董事	蕭錦鍾	—	—	—	—	—	—
總經理	鍾育霖	—	—	—	—	—	—
財務長	陳順天	—	—	—	—	—	—
副總經理	廖進豐	—	—	—	—	—	—
會計部經理	曾麗芳	—	—	—	—	—	—
大股東	三地建築有限公司	27,000	—	—	—	431,000	—
大股東	三嘉開發建築(股)公司	20,000,000	—	—	—	—	—

註：法人董事代表人蔡玉敏於 113 年 6 月 26 日起卸任。

(2)股權移轉之相對人為關係人之資訊：無。

(3)股東股權質押之相對人為關係人之資訊：無。

6.持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊

113 年 4 月 28 日；單位：股；%

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱	關係	
三嘉開發建築(股)公司	20,000,000	21.93%	—	—	—	—	三地建築有限公司	負責人相同	
							陸瑩投資(股)公司	負責人為一親等	
代表人：鍾育霖	—	—	—	—	—	—	鍾嘉村	一親等	
三地建築有限公司	15,546,907	17.05%	—	—	—	—	三嘉開發建築(股)公司	負責人相同	
							陸瑩投資(股)公司	負責人為一親等	
代表人：鍾育霖	—	—	—	—	—	—	鍾嘉村	一親等	
陸瑩投資(股)公司	6,312,333	6.92%	—	—	—	—	三嘉開發建築(股)公司	負責人為一親等	
							三地建築有限公司	負責人為一親等	
代表人：鍾嘉村	—	—	—	—	—	—	鍾育霖	一親等	
鍾嘉村	5,908,001	6.48%	—	—	—	—	三地建築有限公司	代表人為一親等	
							三嘉開發建築(股)公司	代表人為一親等	
							陸瑩投資(股)公司	為代表人	
佳雪投資(股)公司	2,966,160	3.25%	—	—	—	—	無	無	
	—	—	—	—	—	—	無	無	
代表人：江佳璐	—	—	—	—	—	—	無	無	
張昭焚	2,201,000	2.41%	—	—	—	—	無	無	
沈依儒	1,754,000	1.92%	—	—	—	—	無	無	
陳雪貞	1,710,141	1.88%	—	—	—	—	領天投資(股)公司	為代表人	
領天投資(股)公司	1,654,624	1.81%	—	—	—	—	無	無	
	1,710,141	1.88%	—	—	—	—	無	無	
代表人：陳雪貞	—	—	—	—	—	—	無	無	
江紹輔	1,612,000	1.77%	—	—	—	—	無	無	

(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：新臺幣元；仟股

項目 \ 年度		111 年度	112 年度	當年度截至 113 年 9 月 30 日
每股市價	最高	34.70	40.50	100.50
	最低	28.20	28.80	32.65
	平均	31.26	30.94	64.87
每股淨值	分配前	27.88	20.37	19.36
	分配後(註 1)	26.61	20.37	—
每股盈餘	加權平均股數	72,246,855	91,205,759	91,205,759
	每股盈餘(註 2)	5.17	(0.71)	(1.01)
每股股利	現金股利	1.00	—	—
	無償 配股	盈餘配股	—	—
		資本公積配股	—	—
	累積未付股利(註 3)		—	—
投資報酬分析	本益比(註 4)	6.05	(43.58)	(64.23)
	本利比(註 5)	31.26	—	—
	現金股利殖利率(註 6)	3.20	0.00	0.00

註 1：請依據董事會或次年度股東會決議分配之情形填列。

註 2：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

註 3：權益證券發行條件如有規定當年度未發放之股利得累積至有盈餘年度發放者，應分別揭露截至當年度止累積未付之股利。

註 4：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 5：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 6：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

(五)公司股利政策及執行狀況

1. 公司章程所訂之股利政策

(1) 本公司為因應日趨競爭激烈之環境，厚實自有資本實為本公司永續經營及穩健發展之基礎。為支持企業成長所需，本公司股利之發放以滿足未來營運資金之需求，並綜合考量健全財務結構、維持穩定股利及保障股東合理報酬等因素後擬訂之。依本公司章程第三十二條之規定，本公司當年度如有獲利，應提撥員工酬勞不低於百分之一，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百分之三。員工酬勞及董事酬勞分派案應提股東會報告。

但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前項比例提撥員工酬勞及董事酬勞。

(2) 每屆年度決算如有盈餘，應依法完納營利事業所得稅，彌補以前年度虧損後先提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。

(3) 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訂，並經股東會及主管機關核准後始發放之。

2.本年度擬(已)議股東股利分配之情形：擬不分派。

(六)本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響

無分配無償配股，故不適用。

(七)員工、董事及監察人酬勞

1.本公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍

(1)依本公司章程第三十二條之規定，本公司年度如有獲利，應提撥不低於百分之一為員工酬勞，及不高於百分之三為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，則應先扣除累積虧損之數額後，再就餘額計算提撥。員工酬勞得以股票或現金為之，其發放之對象除本公司員工外，得包括符合一定條件之從屬公司員工。

(2)有關員工酬勞、董事酬勞之發放相關事宜，悉依相關法令規定辦理，並由董事會議定之。

2.本期估列員工、董事及監察人酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理

本公司董事會通過配發應付員工現金酬勞係依當年度獲利狀況按一定比率估列，董事酬勞則係依預期發放金額估計入帳。若上述估列金額與實際發放金額有差異時，則依會計估計變動處理，並於發放年度調整入帳。

3.董事會通過分派酬勞情形

(1)以現金分派之員工酬勞及董事酬勞金額：擬不分派。

(2)以股票分派之員工酬勞金額及占本期稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：不適用。

4.股東會報告分派酬勞情形及結果

(1)股東會決議配發員工紅利、股票紅利及董事、監察人酬勞金額。若與董事會擬議分配金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形

本公司 112 年度稅後淨損為 64,954,718 元，故不分派 112 年度董事酬勞及員工酬勞。

(2)股東會決議配發員工股票紅利者，所配發股數及其占盈餘轉增資之比例：無。

5.前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際分派情形(包括分派股數、金額及股價)、其與認列員工、董事及監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：

本公司不分派 112 年度董事酬勞及員工酬勞，故不適用。

(八)公司買回本公司股份情形：無。

五、公司債(含海外公司債)辦理情形：無。

六、特別股辦理情形：無。

七、參與發行海外存託憑證之辦理情形：無。

八、員工認股權憑證辦理情形：無。

九、限制員工權利新股辦理情形：無。

十、併購辦理情形：無。

十一、受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

貳、營運概況

一、公司之經營

(一)業務內容

1.業務範圍

(1)所營業務之主要內容

- (1) C301010 紡紗業。
- (2) F213030 電腦及事務性機器設備零售業。
- (3) E604010 機械安裝業。
- (4) EZ05010 儀器、儀表安裝工程業。
- (5) EZ02010 起重工程業。
- (6) G801010 倉儲業。
- (7) C703010 印刷品裝訂及加工業。
- (8) C307010 服飾品製造業。
- (9) F214030 汽、機車零件配備零售業。
- (10) CC01060 有線通信機械器材製造業。
- (11) A301040 娛樂漁業。
- (12) E801010 室內裝潢業。
- (13) E801020 門窗安裝工程業。
- (14) E801030 室內輕鋼架工程業。
- (15) E801040 玻璃安裝工程業。
- (16) I503010 景觀、室內設計業。
- (17) E801070 廚具、衛浴設備安裝工程業。
- (18) F203010 食品什貨、飲料零售業。
- (19) F203020 菸酒零售業。
- (20) F204110 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業。
- (21) F205040 家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業。
- (22) F206020 日常用品零售業。
- (23) F209060 文教、樂器、育樂用品零售業。
- (24) F301020 超級市場業。
- (25) F201050 漁具零售業。
- (26) F399010 便利商店業。
- (27) F213990 其他機械器具零售業。
- (28) G202010 停車場經營業。

- (29) H703100 不動產租賃業。
- (30) I401010 一般廣告服務業。
- (31) I301020 資料處理服務業。
- (32) JE01010 租賃業。
- (33) I301030 電子資訊供應服務業。
- (34) I103060 管理顧問業。
- (35) I199990 其他顧問服務業。
- (36) I102010 投資顧問業。
- (37) IZ04010 翻譯業。
- (38) JZ99020 三溫暖業。
- (39) J802010 運動訓練業。
- (40) JZ99050 仲介服務業。
- (41) J602010 演藝活動業。
- (42) J803010 運動表演業。
- (43) J701030 視聽歌唱業。
- (44) JB01010 會議及展覽服務業。
- (45) F501030 飲料店業。
- (46) J801030 競技及休閒運動場館業。
- (47) H701040 特定專業區開發業。
- (48) JZ99120 一般浴室業。
- (49) JZ99110 瘦身美容業。
- (50) J901020 一般旅館業。
- (51) F399990 其他綜合零售業。
- (52) F215010 首飾及貴金屬零售業。
- (53) H701010 住宅及大樓開發租售業。
- (54) JZ99080 美容美髮服務業。
- (55) J701040 休閒活動場館業。
- (56) J701020 遊樂園業。
- (57) F208040 化粧品零售業。
- (58) F501060 餐館業。
- (59) I301010 資訊軟體服務業。
- (60) J601010 藝文服務業。
- (61) IZ99990 其他工商服務業。

- (62) H701020 工業廠房開發租售業。
- (63) H701060 新市鎮、新社區開發業。
- (64) H701080 都市更新重建業。
- (65) H701090 都市更新整建維護業。
- (66) H703090 不動產買賣業。
- (67) C199030 即食餐食製造業。
- (68) F104110 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業。
- (69) F105050 家具、寢具、廚房器具、裝設品批發業。
- (70) F106010 五金批發業。
- (71) F106020 日常用品批發業。
- (72) F106050 陶瓷玻璃器皿批發業。
- (73) F107030 清潔用品批發業。
- (74) F108040 化粧品批發業。
- (75) F109070 文教、樂器、育樂用品批發業。
- (76) F115010 首飾及貴金屬批發業。
- (77) F206010 五金零售業。
- (78) F206050 寵物食品及其用品零售業。
- (79) F207030 清潔用品零售業。
- (80) F399040 無店面零售業。
- (81) F401010 國際貿易業。
- (82) F501050 飲酒店業。
- (83) H703110 老人住宅業。
- (84) IZ01010 影印業。
- (85) J701090 錄影節目帶播映業。
- (86) J702070 酒家業。
- (87) J702080 酒吧業。
- (88) ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

(2)營業比重

單位：新台幣仟元

年度 項目	111 年度		112 年度	
	金額	比例(%)	金額	比例(%)
銷售房地	595,048	99.96	316,107	100.00
其他	217	0.04	—	—
合計	595,265	100.00	316,107	100.00

(3)公司目前之商品(服務)項目

A.委託營造廠商興建商業大樓、工業大樓及住宅出租出售。

B.不動產買賣。

(4)計劃開發之新商品(服務)

A.活化土地有效規劃利用。

B.積極出售存貨(包括道路用地、閒置土地)。

C.推出透天店鋪住宅案及興建住宅大樓案。

D.因應市場推出商辦大樓及廠辦大樓、廠房…等產品。

2.產業概況

(1)產業之現況與發展

房地產產業涵蓋範圍甚廣，相關聯產業有鋼筋、水泥、仲介、裝潢、金融及代銷等，建設業從中扮演協調整合之角色，新建案之投入開發將帶動整個產業鏈發展，而建築業在生產過程中需要大量的財力、人力與物力，且須經過較長的時間才能將建物興建完成，故被視為「火車頭產業」。而近年來，台灣住宅投資占固定資本形成約在 9~11%間，對國民所得貢獻比重高，故不動產產業的興衰、建全與經濟成長息息相關。而景氣之蓬勃發展亦能帶動廠房擴張、增加民間投資與消費，對於房地產發展亦有提升效果，房地產之景氣受到許多不同變數之影響，除經濟景氣狀況、物價變動、貨幣供給額變動與中長期貸款利率等經濟指標外，尚有許多非經濟的因素存在，其可能潛在影響之相關因素包括政策面、經濟面、社會面與房地產市場本身等。

由於房地產本身具有許多異於一般商品特性，加以房地產市場發展具動態性，其供給與需求除決定於房地產市場本身條件外，尚受到總體經濟與金融市場之高度影響，以下茲就國內外經濟景氣概況、營建業景氣、政府政策及建物買賣移轉棟數分述如下

A.經濟景氣概況

a 國際經濟情勢

根據台灣經濟研究院 2024 年 7 月國內總體經濟預測暨景氣動向調查新聞稿，2024 上半年全球景氣維持擴張，隨著通膨持續下降，美國聯準會可望調降利率，有利歐美需求穩定成長。不過日本雖接近薪資與通膨的正向循環目標，然日圓持續走貶仍將增加企業進口成本與民眾消費壓力。中國上半年經濟成長率雖達 5.0%，但房地產市場疲弱且消費復甦緩慢，使其官方仍維持寬鬆政策以維持經濟動能。

在美國方面，美國 6 月 ISM 製造業 PMI 指數已連續三個月下滑且均處於衰退區間，服務業 PMI 下滑幅度更為明顯，反映出美國商業活動急遽萎縮與服務業新訂單減少。

在歐元區方面，儘管整體消費者信心指數略有改善，但工業和服務業信心指數均呈現下降趨勢，使得 6 月綜合經濟觀察指標(ESI)較上月下滑。

在日本方面，受到日圓大幅貶值推升企業成本壓力，6 月製造業 PMI 雖

較上月下滑，但仍在榮枯線上，然服務業 PMI 受到新業務量缺乏成長、服務業投入價格走高影響，為 2022 年 9 月以來首次滑落至榮枯線以下。

在中國方面，6 月製造業 PMI 仍在衰退區間，顯示製造業活動繼續面臨壓力，雖然生產指數有所擴張，但供應商配送時間、原材料庫存及新訂單等指標仍表現緊縮，而中國 6 月非製造業活動指數較上月略微下降，主要受到建築業商務活動減少，導致非製造業擴張勢頭放緩。

b. 國內景氣概況

根據台灣經濟研究院 2024 年 7 月國內總體經濟預測暨景氣動向調查新聞稿，以外銷為主的製造業表現分歧，石化原料供過於求、半導體成熟製程競爭壓力仍大，僅高階晶片及人工智慧伺服器有所表現，令製造業生產指數與外銷訂單金額均較上月下滑，故製造業對當月景氣表現看法轉差。不過在內需部分，服務業受惠於 6 月股市屢創新高，加上缺船、缺櫃和塞港推升運價，且旺季需求提前推升出口貨量增加，有助於金融相關服務業與運輸倉儲業均看好當月景氣表現。營建業則受惠於國內經濟回暖和公共建設推動使土木、商辦、住宅和廠房需求穩健，帶動營造業者看好當月與未來半年景氣表現，而不動產業則持續處於高檔。故根據本院廠商調查結果，經過模型試算後，6 月製造業營業氣候測驗點轉為下滑，服務業與營建業測驗點續呈上揚態勢。

在台灣經濟研究院總體經濟預測方面，由於就業市場穩定，薪資維持一定成長力道，加上今年以來股市帶動的財富效果，有助於民間消費動能延續。投資受惠於全球 AI 熱潮發酵，國內半導體廠商擴充先進製程和高階封測產能，且製造業廠商對未來經濟前景仍維持樂觀，企業擴廠意願增強，故民間投資表現較前次預測提升。在外需方面，受惠於全球終端需求回升及新興科技應用產品需求揚升，令出口表現優於預期。因此，根據台經院最新預測結果，台灣 2024 年經濟成長模式仍維持內外皆溫的看法不變，2024 年國內經濟成長率為 3.85%，較上次預測上修 0.56 個百分點。

另中央銀行 2024 年 6 月召開理監事會表示，近月出口持續成長，民間投資動能回升，民間消費續增，第二季經濟穩健成長。展望下半年，民間消費將續溫和成長，加以全球終端需求回升，新興科技應用商機持續擴增，可望支撐台灣出口動能，並提振民間消費，上修全年經濟成長率預測值為 3.77%，估 CPI 落在 2.12%。

c. 營建業景氣

根據台灣經濟研究院產經資料庫 2024 年 5 月針對不動產開發業景氣動態報告，有鑑於國內總體經濟情勢好轉，使得企業對於商用不動產需求增加，加上新青安房貸政策推出，進一步帶動國內住宅交易恢復活絡，並在民眾預期價格心理挹注下，導致居高不下的房價再次上漲，造成部分投資性需求回籠，以致於房屋銷售動能大幅提升，且部分不動產開發商推出低首付方案，降低買方購屋成本及門檻，亦有助於預售屋銷售動能上揚。

儘管央行於 2024 年 3 月再次宣布升息，使得 2024 年 4 月購屋貸款利率

上升，但有鑑於政府額外補貼新青安貸款貸款者此次升息半碼的部分，加上國內總體經濟情勢好轉，且 2024 年 6 月央行決議不升息，因而估計 2024 年我國購屋需求將持續增加，進而提升五大銀行新承做購屋貸款金額。

受益於國內總體經濟情勢好轉，提升企業購置辦公大樓及廠房意願，促使商用不動產需求成長，以及新青安房貸政策推出，使得購屋需求增加，造成我國購屋貸款金額上升，導致資金持續湧入不動產市場，亦促使國內不動產交易市場逐漸活絡，可望在房市供給受限下，推升房地產價格上漲，加上不動產開發商對打房政策逐漸適應有所應對，陸續推出預售屋低首付等方案，有助於廠商推動開發項目，進而帶動營運表現好轉，因而預計 2024 年下半年本產業景氣將有機會處於高檔水準。

B..政府政策

a.在實價登錄政策方面

近年來行政院力推實價登錄 2.0 版本，2020 年 12 月立法院審查「實價登錄地政三法」，包括「平均地權條例」、「地政士法」、「不動產經紀業管理條例」部分條文修正草案，主要是針對成交案件的門牌、地號完整揭露，且增訂自行銷售預售屋者，應在銷售前以書面報請地方政府備查、在簽訂買賣契約書之日起 30 日內申報登錄資訊，並於 2021 年 7 月實施。而未來實價登錄 3.0 版本，將朝向預售屋買賣契約簽訂後，未來若契約轉讓，也應辦理實價登錄申報，希望藉此讓市場更透明。

b.平均地權條例修法

為遏止房市銷售亂象、降低投機炒作風氣及健全不動產業發展，政府於 2023 年 1 月通過「平均地權條例」修正案，並於 7 月開始實行，主要是限制預售屋市場之換約轉售行為及建置解約申報登錄機制、加強私法人購屋管制、針對炒作房市者重罰、建立檢舉獎金制度等，對於預售屋市場和房市投資客影響較大。

c.成屋買賣定型化契約內容更動

2023 年 6 月內政部為配合「平均地權條例」新規上路而修訂「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，主要是增訂新建成屋買賣契約讓與或轉售之限制條件，以及賣方對個人資料之蒐集、處理及利用規範，並修正約定週年利率的上限。

d.央行祭出第五波選擇性信用管制

中央銀行為抑制房價、維護居住正義，在 2024 年 7 月祭出第六波選擇性信用管制措施，限縮自然人於六都和新竹縣市購買第二戶住宅之貸款成數為六成，且無寬限期，主要是針對購屋投資及投機炒作者進行管制，對於首購和換屋族影響較小。

e.國房稅 2.0

2023 年 12 月立法院通過「房屋稅條例」修正案(請參考表十)，主要是改變稅賦歸戶方式、強化地方政府角色，並針對非自用住宅房屋稅率(國房稅)

進行更動，其中特定類型外的非自住房屋及不動產開發商持有之餘屋法定稅率均有所調升，係為了迫使囤房者釋出手中閒置房產，以達到增加房屋供給、降低房價之目標。

2024 年房市景氣主要仍受國內經濟復甦步調、新青安房貸政策效果和政府打炒房政策等因素影響，利空方面有囤房稅 2.0 上路施加不動產開發商出脫手中餘屋之壓力，且近年來住宅不斷釋出，又政府打炒房力道未歇；而利多方面，由於經濟回溫和新青安房貸有助於推升購屋需求和房價，加上碳費開徵墊高不動產開發商營建成本，給予其提高房價之合理性；有鑑於住宅市場利多環境仍較為明顯，故預估全年房市景氣將呈現價格無下跌空間、量微增之局面。

C.建物買賣移轉棟數

2023 年 8~12 月我國建物買賣移轉登記棟數年增率為 15.75%，反映受益於新青安房貸政策影響，使得民眾購屋意願增加，促進國內不動產市場交易逐漸活絡；而在 2024 年 1~4 月我國建物買賣移轉登記棟數年增率大幅上升至 31.57%，顯示在國內半導體廠商投資下，進一步提升購房者信心，使得房地產市場買賣交易更加頻繁，有助於房地產價格持續上揚，帶動不動產開發廠商營運表現好轉，且高建物買賣登記棟數代表資金在房地產市場的流動性增加，利於不動產開發商進行融資，從而推動更多開發項目。

建物買賣移轉登記棟數概況



資料來源：內政部不動產資訊平台，台經院產經資料庫整理。

(2)產業上、中、下游之關聯性

本公司隸屬建材營造產業鏈之中游，建材營造產業是指從事住宅、商辦、工廠或公共工程等建築物體設計、施工或統包之上下游關聯產業。上游包括地主、建材原料提供、基礎工程、結構工程、機電工程及相關施工工程設計等；而中游則為營造、建設及工程承攬，建設業者通常先取得土地後再進行設計發包及施工，營造業者則負責承攬廠辦、住宅或公共工程之統包工程；下游則為購屋之消費者為主，另外購屋後尚衍生出裝潢、物業管理等相關行業。



(3)產品之各種發展趨勢

A.重大交通建設帶動郊區住宅發展

由於都會區土地資源有限，土地價格相對偏高，欲取得大面積之基地日趨困難，不利業者推出個案，政府為平衡區域發展，近年持續規劃新市鎮及重劃區，以紓解居民居住壓力，在政府推動各大交通建設之下，交通網路延伸至都會區邊緣地帶及郊區，大幅縮小城鄉間差距，此外現代人長期生活在擁擠且繁忙的都會區中，人們越來越重視舒適、寧靜的生活環境，隨著郊區住宅週邊之商、住、娛樂、休閒、綠化及服務等相關功能完整後，城市居住人口將持續具有轉移至郊區之趨勢，郊區住宅將成為建設公司另一高潛力之銷售市場。

B.產品多元化、精緻化及人性化發展

近年來隨著經濟快速成長、國人所得提高及生活品質提升，購屋者對於房屋之需求不再只是著重於實用性，對於居住品質、地區生活機能、外觀的設計、格局、建材品質等方面日趨講究，建商為滿足客戶需求，紛紛推出各式針對特定消費者量身訂做產品，如精品小豪宅、捷運共構住宅、休閒溫泉住宅、光纖二代宅等，各種客製化產品應運而生，故未來產品規劃將會朝向多元化、精緻化及人性化發展。

C.房屋結構安全及住宅隱私受到重視

由於我國地震發生頻率高，民眾對於房屋結構安全之需求日益加深，各建商紛紛推出制震、抗震建築，抗震係數愈高的建築愈能受到消費者的青睞。另一方面，隨著 M 型化社會現象愈來愈明顯，部分金字塔頂端之消費者除了要求建築物外觀及內部裝潢外，對於住宅隱私更是嚴格要求，除了社區保全外，一層一戶建築、獨立電梯門禁卡等皆是為符合個人隱私所應運而生之產品，故未來建商在興建房屋時，應針對房屋結構及住宅隱密性加強規劃。

(4)競爭情形

房地產依照區域、產品類型、消費者需求偏好等因素劃分成不同次市場，各建商依照自身評估規劃與優勢，選擇適合之市場。由於房地產屬於在地市場，故相較於其他行業，建設公司在整體市場中相互競爭情形並不明顯，主要競爭行為集中在位於相同區位內的建案間，即使為相同推案地區，商品規劃及客群考量不

同，推出商品各有自己公司特色，故難區分產品之競爭性，且不因公司市占率多寡而對市場造成太大影響。本公司規劃之房地產銷售，係以新建成屋及預售方式銷售，產品係依個案所處區域市場規劃設計，除了吸引原居住民眾有換屋需求時優先考量，另考量交通方便且生活機能健全等誘因，吸引更多消費者選購。

3.技術及研發概況

(1)本年度截至公開說明書刊印日止投入之研發費用與開發成功技術或產品：無。

(2)未來年度研究發展計劃：

A..營建法令與建築法令之探討。

B.建築營建成本之開發。

C.房屋市場產品之演進。

D.成屋市場之開發。

4.長、短期業務發展計畫

公司開發團隊考量投資報酬率較高的房屋，將以嚴謹的建材品質控管，著重生活機能，同時定位產品區隔性創造行銷利基，提高投資的利潤。本公司將以專業的服務品質及永續經營之理念，順利推展各項長短期業務，創造最大利益以回饋股東。

(二)市場及產銷概況

1.市場分析

(1)主要商品(服務)之銷售(提供)地區

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	111 年度		112 年度	
	金額	比率(%)	金額	比率(%)
內銷	595,265	100.00	316,107	100.00

(2)市場占有率

【112 年度上市櫃建材營造業財務統計資料】

項次	公司簡稱	營收(億)	市佔比例(%)	淨利(億)	EPS(元)
1	興富發	441	8.48	24.4	1.33
2	潤隆	307	5.91	77	17.08
3	欣陸	306	5.89	17.2	2.09
4	潤弘	225	4.33	19	10.28
5	遠雄	218	4.19	37.2	4.76
6	國產	210	4.04	35.3	3
7	冠德	194	3.73	24	4.42
8	中工	190	3.65	6.25	0.41
9	華固	158	3.04	35.8	12.95
10	國建	155	2.98	21.6	1.87
項次 11~75		2,773.98	53.37	323.97	-
76	三地開發	3.16	0.06	(0.65)	(0.71)

項次	公司簡稱	營收(億)	市佔比例(%)	淨利(億)	EPS(元)
項次 77~85		16.94	0.33	(2.42)	-
合計		5,198.08	100.00	618.65	-

本公司主要屬於建材營造業。112 年度台灣上市櫃 85 家建材營造業同業營業額合計為新台幣 5,198.08 億元，本公司約佔 0.06%，排名第 76 名。

(3)市場未來之供需狀況與成長性

A.供給面

土地開發的生命週期可分為四個階段：投資、生產、交易及使用，建設業者評估分析市場動向，選擇開發地點，並投入資金購買土地原料，而後進行規劃設計。然而，依照本國建築法規定，新建、增建、改建及修建建築物，應申請建造執照後始能投入生產；核發建築證照 6~9 個月內須申報開工，且最後建造完成後之使用或變更使用，尚須領取使用執照，整體興建過程視建案規模大小不一約莫 3~4 年，故從土地市場的交易量到建造執照核發數可視為未來房地產景氣發展領先指標，搭配開工數更能反映建商對於未來的看法。而在交易階段，建商推案狀況反映當下的房屋市場供給，故以下就土地交易量、建造執照核發數及全國推案量分析市場供給面變化情形與成長性：

①土地交易量

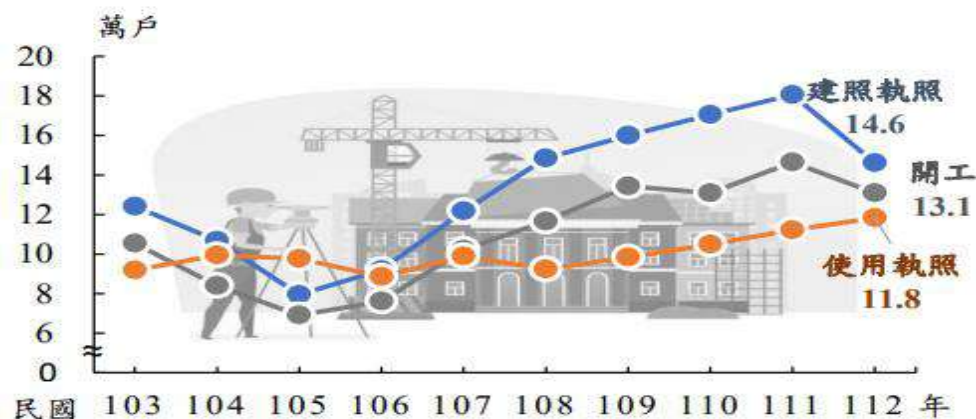
土地係房地產開發之必要生產資源，土地交易量將直接影響建商後續市場推案量，而依據商仲戴德梁行公布統計數據，台灣 2023 年商用不動產投資交易量約 1,300 億元，略超越 2022 年水準，不過，因壽險投資幾乎退場，全年結算交易金額大於 1 億元的筆數共 119 筆，較前一年度減少 19 筆，並寫下近 3 年新低。戴德梁行表示，解析其中組成，辦公及廠辦大樓交易全年合計過 770 億元，是全年投資市場重要支柱，而其中本土企業以自用為目的，購置總部或研發中心成為重要買盤，適時填補壽險所讓出的缺額。

展望 2024 年，戴德梁行進一步分析，修法後的平均地權條例、房地合一稅、囤房稅及選擇性金融管制等一系列房地政策已有效阻斷投機及削弱投資目的之房地交易行為，房市交易回歸自用需求的基本面，是促使建商儲地備用轉趨保守的主因，自用目的購屋的基本盤仍相對穩固，對於土地市場仍有激勵作用，儘管房地政策短期間無鬆綁跡象，預估 2024 年度土地交易量仍有超越 2023 年的動能。

②建造執照核發數

根據內政部統計，近年建造執照及開工數自 103~105 年高檔後呈現連年衰退，並至 106~111 年緩步增溫反轉向上，而 112 年度全國核發住宅建造執照數共 14.6 萬戶較 111 年度減少 19.1%，主要係國內房市面臨通膨、土建融資金緊縮、金融市場震盪及平均地權條例修法三讀通過等不利因素所致，另使用執照 11.8 萬戶則較 111 年度增加 5.5%。

近10年核發「住宅類（H-2類）」執照及開工戶數



資料來源：內政部國土管理署。

說明：「戶」係依執照所載之戶數統計。

③全國推案量

全國建商推案量統計部分，根據 113 年第一季國泰房地產指數季報指出，房地產指數相較去年同季為價量俱漲，相較上一季為價漲量縮。本季開價維持穩定，議價率中幅縮減，成交價小幅上漲；推案量大減，銷售率中幅增加，成交量小幅減少。央行上修 2024 年全年經濟成長率為 3.22%，並考量今年 4 月電價擬議調漲，恐形成較高的通膨預期，調升政策利率半碼以穩定物價。

進一步觀察各地區表現，相較去年同季，成交價部分，各地區成交價均呈穩定或上漲；成交量部分，除台南減少外，其餘地區成交量均呈穩定或增加。從四季移動趨勢觀察，與 2013 年到 2015 年波段高點相比，各地區成交價均超過前次波段高點，成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區仍處相對低檔，中南部地區已超過前次波段高點。隨著大選底定政治不確定消除、台股再創高、出口成長增溫，加上通膨壓力，在資產保值預期下，推升整體房市交易動能；另外新青安優惠貸款方案可能刺激首購族群買氣，及半導體相關投資題材帶動，短期買氣有升溫跡象。綜合本季房市，相較上一季價漲量縮，房市表現待觀察；相較去年同期，價量俱漲，房市表現熱絡，後續市場變數仍多，房市仍須審慎觀察。

B.需求面

房地產需求長期受人口數量、家庭結構與房地產偏好影響，短期則與經濟景氣、貨幣政策與貸款金融條件改變息息相關。房地產主要目的為居住使用，家戶即為住宅的基本單位，故家戶的變化反映未來需求的增減。而房地產因成交金額大，大部分資金多仰賴金融機構資金借貸，房貸利率的變動牽引購屋者的負擔能力，進而影響需求意願。另購屋者心理面亦是重要因素，購屋決策往往取決於對房市發展的預測，若看好未來房市，將促使消費者提前釋放需求；反之，若看壞市場，即延後消費，降低購屋需求。故以下就戶數與人口數、購屋負擔及住宅需求意願探討市場需求面之變化：

①戶數與人口數

近年來臺灣生育率持續下降，少子化問題漸趨嚴重，依內政部統計處之統計資料可知，112 年底全國總戶數為 9,241 仟戶，以全國人口數約 23,343 仟人來看，每戶人口約 2.53 人，顯示因應社會型態改變，小家庭、單身、頂客族等小規模形式家庭組成逐漸成為主流，每戶人口數減少，家庭戶數相對增加，同時意味著房屋潛在需求不減反增，而離巢族亦是房市另一個隱形市場。

【台灣戶數與人口數】

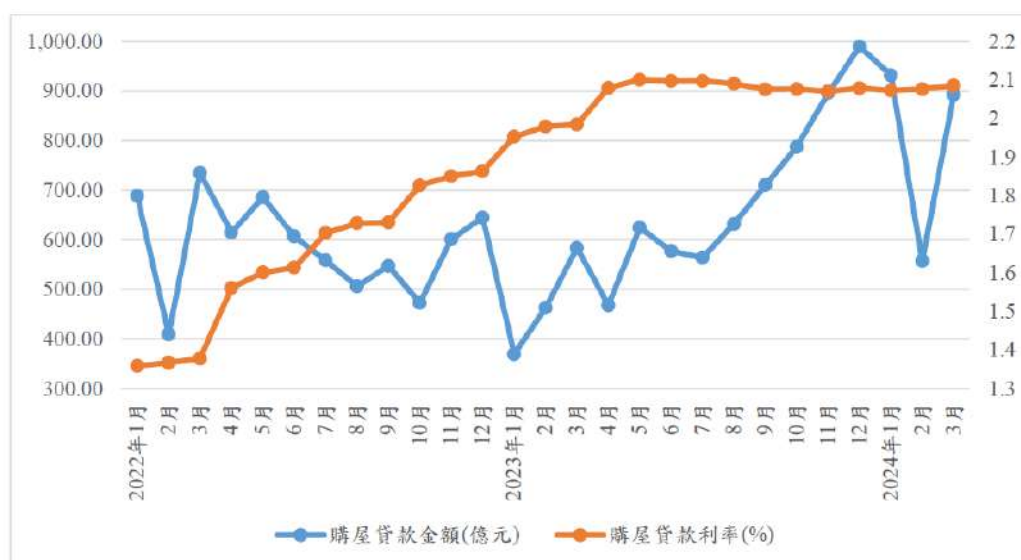
年度	人口數(人)	戶數(戶)	戶量(人/戶)
107	23,588,932	8,734,477	2.7
108	23,603,121	8,832,745	2.67
109	23,561,236	8,933,814	2.64
110	23,375,314	9,006,580	2.6
111	23,364,640	9,089,450	2.56
112	23,342,541	9,240,823	2.53

資料來源：內政部統計處，統一證券整理。

②購屋負擔

房價自 103 年高峰反轉向下，除短暫因實施房地合一稅前出現大量出清行情外，房屋交易量皆呈現量縮局勢，相對承作房屋貸款金額也減少。因此，105 年央行連續 4 季降息，維持寬鬆的貨幣政策，並逐步放寬房屋貸款成數、解除信用管制，欲使房市緩慢落底。為減輕年輕首購族的負擔，政府 106 年時再度延長 2 年青年安心成家方案，並將房屋貸款額度從 500 萬元提高至 800 萬元，給予最低 1.44% 的利率與 30 年的還款年限，多重優惠增加不少購屋需求。

自 2022 年 3 月起我國央行採取緊縮性貨幣政策，逐步提升利率水準，使得 2022 年 4 月至 2023 年 4 月我國購屋貸款利率呈現走揚態勢，導致國內市場購屋需求減緩，進而造成整體購屋貸款金額受到抑制，致使不動產開發業廠商投資意願降低；儘管 2023 年 4 月至 2024 年 3 月我國購屋貸款利率依然維持在約 2% 以上的水準，不過受益於 2023 年 8 月財務部推出新青安房貸政策，使得符合資格之民眾可以 1.775% 的利率水準辦理購屋貸款，促使國內市場購屋需求大幅增加，致使 2023 年 4~12 月購屋貸款金額持續上揚；而 2024 年 1~2 月國內購屋貸款金額下滑，主要係因 2023 年 12 月立法院通過國房稅 2.0，迫使國內購屋需求下滑；儘管央行於 2024 年 3 月再次宣布升息，使得 2024 年 4 月購屋貸款利率上升，但有鑑於政府額外補貼新青安房貸貸款者此次升息半碼，加上國內總體經濟情勢好轉，且 2024 年 6 月央行決議不升息，因而估計 2024 年我國購屋需求將持續增加，進而提升五大銀行新承做購屋貸款金額。



資料來源:中央銀行，台經院產經資料庫整理，2024年5月

③住宅需求意願

根據 2024 年好房網 News 資料顯示，因經濟情勢逐步穩定，景氣漸復甦，加上新青年安心成家貸款方案加持，帶動購屋自住置產實質需求增加。國內房地產信心持續上升，民眾買房需求大、購屋信心足夠；此外，政府一連串的房市政策，幾乎已讓房市投機客退場，房市已較為健康。

內政部發布 112 年（2023 年）第 4 季住宅價格指數，全國住宅價格指數為 136.2，相較上季上漲 2.27%，較 111 年同季上漲 6.81%。內政部表示，本季全國整體房市為量價俱增情形，從長期趨勢觀察，112 年住宅價格指數平均季漲幅為 1.66%，呈現持續上漲，但相較 110、111 年漲幅 2.09%、2.07% 縮小。內政部指出，去年第四季因全球通膨趨緩，經濟情勢逐漸穩定，國內景氣對策信號綜合判斷分數由 10 月的 16 分，連續上升至 12 月的 22 分，景氣回升，整體經濟環境提升民眾進場購屋意願；加上新青安影響，並帶動自住實質需求增加。

(4)競爭利基

A.優越之土地開發能力、積極推出已購土地規劃興建、計畫中建案

該公司經營團隊深耕高雄及台南地區已久，擁有豐富之高雄及台南地區土地資訊，其土地開發人員亦具備完整之地政法務知識，良好之溝通協調能力與地段發展潛力之分析能力，故能在事先洞燭具增值潛力之地段，以便購入土地，對於高雄及台南地區優質地段，能充分掌握土地來源，創造附加價值為主，並積極分析都市發展的趨勢，有效配合營運所需積極推出已購土地規劃興建、計畫中建案。

B.嚴謹之設計規劃、掌握施工進度

該公司不僅對優質地段之土地及房屋市場行情與特性充分掌握，且能熟悉該地區消費者特性，並持續整合國內建築經驗，其推案均達到極佳之銷售率。該公司為能提供社會大眾更優質與適切之居家安全品質，在各方向均精益求精，

例如針對周圍環境的特色、客戶需求及相關建築法令之適用，作成最佳開發計畫，並著重於結構安全品質，以符合創新變化之市場趨勢。

C.工程品質、進度與成本精確掌控

施工品質為建商建立口碑之關鍵，為能掌握工程品質，其工程主要發包予政府合格立案且信譽良好之營造廠，而該公司本著誠信原則在過往建案規畫與銷售狀況良好下，業已於高雄及台南地區建立一定之口碑，透過該公司嚴控營造廠商工程進度與施工品質，並落實驗收制度下，使推案於交期及品質上均能符合客戶之要求。

(5)發展遠景之有利、不利因素與因應對策

A.有利因素

①利率仍維持低檔

為抑制不斷飆升的通膨，美國聯準會(Fed)於 2022 年持續將基礎利率上調，截至 2024 年 6 月已來到 5.25%~5.5%區間。面對各國關注的美國聯準會動態，台灣中央銀行亦於 2022 年 3 月 17 日宣布升息一碼，為近十年來首次啟動升息，截至 2024 年 6 月重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率亦已分別來到 2%、2.375%及 4.25%，央行理事會解釋調升銀行政策利率，有助於抑制國內預期通膨心理，以維持物價穩定及協助整體經濟金融穩健發展為目的。根據央行統計國內五大銀行新承做購屋貸款利率由 111 年 1 月的 1.359%成長至 113 年 7 月的 2.187%，雖有微幅增加，惟房貸利率仍就位於近十五年之低檔。

②基礎建設帶動區域發展

近年來政府提出多項擴大內需計畫，期望透過基礎建設刺激國內長期疲弱的投資環境，帶動地方整體發展，並達到振興經濟的目標。政府端出「前瞻基礎建設計畫」，編列八年 8,400 億元的特別預算來推動各地基礎建設，其中最受注目的即為軌道建設，內容主要為強化臺鐵與高鐵連結網絡，編織都市捷運網。依照過往經驗，交通建設的改善能縮短通勤時間，消弭都會區與郊區的空間距離，將生活圈向外圍擴散，故交通軌道的興建往往能帶動沿線區域之房價高漲。隨著前瞻基礎建設邁入工程階段，以及高雄市高鐵延伸屏東縣案、高雄捷運岡山路竹 2 階段延伸、高雄捷運都會線(即高捷黃線)等交通建設陸續完工，對附近商圈、住宅市場帶來想像，對行情產生支撐效果。

③政府大力推動都市更新與危險老舊建築物加速重建方案

由於台灣城市老化及老舊建築物耐震程度不足，繼 106 年 8 月政府通過危老條例之後，包括 107 年 5 月底立法院初審通過都更條例修正案，且財政部主導由八大公股行庫與台灣金聯已成立「台灣金融聯合都更服務公司」，根據內政部統計，台北市 30 年以上屋齡已達 64.18 萬戶(71.23%)，新北市 30 年以上屋齡亦達 77.70 萬戶(46.67%)，因此加速推動都市更新與老屋重建為政府重要政策之一。

B.不利因素及相關因應措施

①精華土地不易取得且建築成本提高，不利房地產發展

建築所需投入成本主要為土地與建材兩大生產要素，然台灣地狹人稠且高度都市化，精華地區之土地開發已趨近飽和，若有政府或地主釋出土地時，往往造成建商瘋狂搶標收購。在競爭激烈的情況下，土地取得成本不斷推升，甚至一地難求。而隨著石油價格回穩、消費性產品及新興市場的需求，國際原物料價格揚升。其中有關建築所需建材如水泥、砂石、油漆及鋼筋等價格持續走高，加上國內勞動薪資提高，面臨專業技術勞工缺工問題，因而墊高成本。總體來看，土地取得不易與成本的提高將損及建商獲利，成為房地產發展之不利因素。

因應措施：

土地為建設業最主要且基本之生產原料，而土地具有不增性及不移性。台灣地區地狹人稠且相對密集於六都當中，在各建商積極開發下，精華與有價值地區已趨近飽和，再者近年因政府政策大面積國有地不再釋出，造成一地難求之困境，故土地稀少價高造成公司成本提高。該公司將持續培養敏銳之土地開發能力，除自行開發土地亦有合建方式取得具競爭之土地，加速市場行銷結果回報，充分分析土地價值，以作為土地開發政策的依據。

②原物料價格波動影響建築成本

受疫情及烏俄戰爭影響國際原物料如鋼鐵及水泥價格波動甚大，建築之原料將會受到影響，使得建築成本較難估算，有可能壓縮獲利空間。

因應措施：

相較於土地成本，建築工程成本佔建案總成本比例大致上較低，且該公司對建材要求較為嚴格，並與各建材供應商皆保持良好關係，建築原料價格波動資訊可即時取得並因應，可有效控制建材價格波動風險。

2.主要產品之重要用途及產製過程

(1)主要產品之重要用途

積極規劃利用現有土地，依據各階層客戶之不同需求，投資興建各類型產品。主要產品依其使用功能，大致可分為住宅類建物及非住宅類建物兩大類，住宅類建物係提供民眾居住使用，包括透天別墅、優質電梯大廈及高級電梯大樓等；而非住宅類建物則以提供生產或商業行為使用為主要功能之建物，如廠辦、店舖及一般性事務所等。

(2)主要產品之產製過程：

本公司之主要產品(營建業)製程簡述如下：

土地開發→市場研究調查→規劃設計→企劃銷售→廣告企劃→業務銷售→營造發包→施工管理→驗收→完工交屋→售後服務

3.主要原料之供應狀況

本公司主要需求為土地，除大部份來自購入土地或關聯企業間之合作開發外，

同時積極參與政府單位之土地公開標售，另也積極投入地上權開發案及都市更新招商開發案，主要考量以地段交通便利及生活機能完善地區為主。

4.最近二年度主要產品別或部門別毛利率重大變化之說明(毛利率較前一年度變動達百分之二十者，應分析造成價量變化之關鍵因素及對毛利率之影響)

(1)最近二年度主要銷貨毛利率分析

單位：新台幣仟元；%

項目	111 年度			112 年度			毛 利 率 變 動 情 形
	營業 收入	營業 毛利	毛利率	營業 收入	營業 毛利	毛利率	
銷售房地	595,048	448,183	75.32	316,107	60,272	19.07	(74.68)
其他	217	(42)	(19.35)	-	-	-	100.00
合計	595,265	448,181	75.29	316,107	60,272	19.07	(74.67)

(2)毛利率較前一年度變動達百分之二十者，應分析造成價量變化之關鍵因素及對毛利率之影響

本公司 111 及 112 年度營業收入及毛利率變動達 20%以上。惟本公司之行業特性係屬建設業，主要從事委託營造廠商興建商業大樓、工業大樓及住宅出租出售等相關業務，其營收規模受其推案規模大小、施工工期長短、座落區段、產品區位、土地取得方式及推案時點景氣狀況等因素影響，且並非每年皆在同一區域推案，以致個案營業收入及毛利率均有所差異；加上建設業係採全部完工法，待完工後交屋一次認列收入，據此產業特性，不易在同一基礎上進行比較價量分析，故建設業不適用價量分析。

(3)如為建設公司或有營建部門者，應列明申報年度及前一年度營建個案預計認列營業收入及毛利分析，說明個案別毛利率有無異常情事及已完工尚未出售之預計銷售情形

①興建營建個案分析表

113 年 9 月 30 日；單位：新台幣仟元

推案名稱 及日期	座落地點 及地號	基地 面積	承包 性質	興建 方式	工程進度			興建單位			估計工程 成本	預計可售 總額 (含稅)	估計個 案毛利 及毛利 率	帳上 收入 認列 方法	年 度	已售戶 數(銷 售率)	收入認列		毛利認列		收款認列	
					開 工 日	完 工 日	累積工 程進度	樓 層 數	戶 數	總地板 面積							當 年 度(註)	年 底 累 (預)計	當 年 度(註)	年 底 累 (預)計	當 年 度(註)	年 底 累(預) 計
松花苑 II(110 年)	高雄市林園 區田中央段 9 地號	1,255 坪	包工 包料	自地 自建	110.5	111.8	100.00%	4、5	38 戶	2,344.07 坪	378,319	455,461	77,141/ 16.94%	全部 完工 法	112	38 戶 (100%)	100%	455,461	100%	77,141	100%	455,461
															113		—	—	—	—	—	—
艾美館 No.8 (111 年)	台南市安南 區國安段 1617 地號	836 坪	包工 包料	自地 自建	110.10	114.4	66.80%	15/B4	142 戶	6,157.18 坪	1,265,875	1,787,179	521,304 /29.17%	全部 完工 法	112	95 戶 (66.90%)	—	—	—	—	—	—
															113		—	—	—	—	—	—
艾美 MOMA II(111 年)	高雄市小港 區明義段 35 地號	586 坪	包工 包料	自地 自建	110.12	114.1 2	53.60%	14/B2	88 戶	3,855.05 坪	793,642	1,101,710	308,068 /27.96%	全部 完工 法	112	84 戶 (95.45%)	—	—	—	—	—	—
															113		—	—	—	—	—	—
艾美 國際城 (111 年)	高雄市三民 區三塊厝段 1260、 1261、1261- 1 地號等	2,140 坪	包工 不包 料	合建 分售	111.8	117.1 2	8.50%	31/B6	643 戶	33,776.50 坪	6,820,575	9,422,298	2,601,722 /27.61	全部 完工 法	112	287 戶 (44.63%)	—	—	—	—	—	—
															113		—	—	—	—	—	—
艾美 新時代 (112 年)	台南市東 區平實段 23 地號	1,949 坪	包工 不包 料	租地 委建	112.5	116.6	17.80%	15/B3	293 戶	10,244.48 坪	2,454,363	3,287,440	833,077 /25.34%	全部 完工 法	112	288 戶 (98.29%)	—	—	—	—	—	—
															113		—	—	—	—	—	—

推案名稱 及日期	座落地點 及地號	基地 面積	承包 性質	興建 方式	工程進度			興建單位			估計工程 成本	預計可售 總額 (含稅)	估計個 案毛利 及毛利 率	帳上 收入 認列 方法	年 度	已售戶 數(銷 售率)	收入認列		毛利認列		收款認列	
					開 工 日	完 工 日	累積 工程 進度	樓 層 數	戶 數	總地板 面積							當 年 度 %(註)	年 底 累 (預)計	當 年 度 %(註)	年 底 累 (預)計	當 年 度 %(註)	年 底 累 (預)計
艾美 御之苑 (113 年)	台南市中西區 武聖段 2534、 2534-1 地號等	1,522 坪	包工 不包 料	自地 自建	113.12	117.12	0.12%	21/ B4	232 戶	12,126.81 坪	3,487,826	5,584,074	2,096,249 /37.54%	全部 完工 法	112	96 戶 (41%)	—	—	—	—	—	—
															113		—	—	—	—	—	—
艾美・柏 (尚未推案)	高雄市仁武 區後港東段 119 地號	923 坪	包工 不包 料	合建 分售	113.12	117.5	-	14/B 3	132 戶	5,095.37 坪	892,136	1,226,638	334,502 /27.27%	全部 完工 法	112	(尚未 推案)	—	—	—	—	—	—
															113		—	—	—	—	—	—
海前段 透天	台南市安南 區海前段 1133- 0001~0004 地	157.24 坪	包工 不包 料	合建 分售	110.12	113.6	98.80%	4	4 戶	293.05 坪	46,528	84,800	38,272/ 45.13%	全部 完工 法	112	0 戶 (0%)	—	—	—	—	—	—
															113		—	—	—	—	—	—

註：當年度止累計認列百分比。

②申報年度及前一年度未興建之已取得土地或規劃完成營建個案表

113 年 9 月 30 日；單位：新台幣仟元

推案名稱及日期	座落地點及地號	基地面積	承包性質	興建方式	預計進度		預計興建單位			估計工程成本	預計可售總額(含稅)	估計個案毛利及毛利率	帳上收入認列方法	土地公告現值	目前用途
					開工日	完工日	樓層數	戶數	總樓地板面積						
規劃中	高雄市鳳山區牛潮埔段 1189 地號	1,026 坪	尚未發包	合建分售	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	全部完工法	-	空地
規劃中	高雄市三民區河堤段 4、5、6 地號	315.99 坪	規劃中	自地自建	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	全部完工法	-	空地
台南仁德智慧科技園區(I) (114 年)	台南市仁德區崁腳北段 820-1 地號	33,483 坪	包工不包料	合建分售	114.06	118.12	15~16/B3	313 戶	188,147 坪	24,699,938	29,633,153	4,933,214 /16.65	全部完工法	-	空地
台南仁德智慧科技園區(II) (118 年)					119.06	123.12	14~16/B2	550 戶							
台南仁德智慧科技園區(III) (120)					121.06	125.12	14~16/B2	55 戶							
艾美新時代II (113)	台南市東區平實段 32 地號	1,926 坪	規劃中	租地自建	114.06	119.03	18/B4	412 戶	16,101 坪	3,936,966	6,947,100	3,010,134 /43.33%	全部完工法	-	空地
規劃中	鳳鳴段	3,075 坪	尚未發包	合建分售	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	全部完工法	-	空地

5.主要進銷貨客戶名單

(1)最近二年度任一年度中曾占進貨總額百分之十以上之廠商名稱及其進貨金額與比例，並說明增減變動原因

單位：新台幣仟元

項目	111 年度				112 年度				113 年度截至第三季止			
	名稱	金額	占全年 度進貨 淨額比 率(%)	與發行 人之 關係	名稱	金額	占全年 度進貨 淨額比 率(%)	與發行 人之 關係	名稱	金額	占當年度 截至前一 季止進貨 淨額比率 (%)	與發行 人之 關係
1	在建工程-尚發營造(股)公司	223,962	52.07	無	營建土地-財政部國有財產署南區分局	1,428,766	53.41	無	在建工程-尚發營造(股)公司	195,881	21.83	無
2	-	-	-	-	在建工程-尚發營造(股)公司	296,153	11.07	無	-	-	-	-
	其他	206,144	47.93		其他	950,404	35.52		其他	701,471	78.17	
	進貨淨額	430,106	100.00		進貨淨額	2,675,324	100.00		進貨淨額	897,352	100.00	

增減變動原因：

112年度主係向財政部國有財產署南區分局取得台南市東區平實段32地號，支付權利金及土地租金並以「艾美新時代II」規劃；111年度對尚發營造主要為「松花苑II」、台南市安南區國安段「艾美館No.8」及高雄市小港區明義段「艾美MOMAI」建案之工程營造；112年度及113年前二季主要為「艾美館No.8」、「艾美MOMAI」及高雄市三民區三塊厝段「艾美國際城」建案建案之工程營造。

(2)最近二年度任一年度中曾占銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及其銷貨金額與比例，並說明增減變動原因

單位：新台幣仟元

項目	111 年度				112 年度				113 年度截至第三季止			
	名稱	金額	占全年 度銷貨 淨額比 率(%)	與發行 人之 關係	名稱	金額	占全年 度銷貨 淨額比 率(%)	與發行 人之 關係	名稱	金額	占當年度 截至前一 季止銷貨 淨額比率 (%)	與發行 人之 關係
1	振昇投資	455,694	76.55	無	-	-	-	-	嘉鑲開發建築(股)	1,164,987	99.86	本公司聯合協議下之合資個體
	其他	139,571	23.45		其他	316,107	100.00		尚發營造(股)	1,660	0.14	無
	銷貨淨額	595,265	100.00		銷貨淨額	316,107	100.00		銷貨淨額	1,166,647	100.00	

增減變動原因：

本公司係屬建設業，因行業特性之緣故，建案銷售對象多為一般個人，並無特定之銷售對象。為活化資產增加收入，111年度處分桃園市觀音區中觀段營建及道路用地(769、770、771、772地號等4筆土地)予振昇投資有限公司，113年截至第二季止處分位於台南市安南區海東段208-1地號之公共設施保留道路用地予尚發營造股份有限公司。

6.最近二年度生產量值

單位：坪；新台幣仟元

年 度 生產量值 主要商品	111年度			112年度		
	產能	產量	產值	產能	產量	產值
透天別墅	-	3,812.72	378,598	-	-	-
銷售土地	-	-	-	-	-	-
商品收入	-	-	-	-	-	-
合計	-	3,812.72	378,598	-	-	-

註 1：本公司乃委託營造廠興建，故無產能議題。

註 2：本公司採全部完工法，係以當年度完工個案總權狀坪數為產量，完工個案之總成本為產值。

增減變動原因：

111年度係「松花苑(二)」建案完工，而112年度並無建案完工。

7.最近二年度銷售量值

單位：坪；新台幣仟元

年 度 銷售量值 主要商品	111年度				112年度			
	內銷		外銷		內銷		外銷	
	量	值	量	值	量	值	量	值
透天別墅	1,229.73	139,354	-	-	2,582.99	316,107	-	-
銷售土地	2,116.27	455,694	-	-	-	-	-	-
商品收入	-	217	-	-	-	-	-	-
合計	3,346.00	595,265	-	-	2,582.99	316,107	-	-

註：係以當年度認列收入之權狀坪數為銷售量。

增減變動原因：

111年度係處分桃園市觀音區中觀段營建及道路用地(769、770、771、772地號等4筆土地)，並出售「松花苑(二)」建案13戶住店，而112年度「松花苑(二)」建案則持續交屋25戶住店。

(三)最近二年度從業員工人數

年 度		111 年度	112 年度	113 年截至 10 月底止
員工人數	主管人員	3 人	4 人	4 人
	基層幹部	2 人	2 人	2 人
	基層人員	4 人	6 人	6 人
	合計	9 人	12 人	12 人
平均年歲		48 歲	46 歲	47 歲
平均服務年資		2.45 年	1.30 年	1.80 年
學歷分布比率	博士	-	-	-
	碩士	11.11%	8.33%	8.33%
	大專院校	88.89%	91.67%	91.67%
	高中	-	-	-
	高中以下	-	-	-
	合計	100%	100%	100%

(四)環保支出資訊

1.依法令規定，應申領污染設施設置許可證或污染排放許可證或應繳納污染防制費

用或應設立環保專責單位人員者，其申領、繳納或設立情形之說明：不適用。

2.公司有關對防治環境污染主要設備之投資及其用途與可能產生之效益：不適用。

3.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司改善環境污染之經過，其有污染糾紛事件者，並應說明其處理經過：無此情事。

4.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因污染環境所遭受之損失(包括賠償及環境保護稽查結果違反環保法規事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容)，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：無此情事。

5.說明目前污染狀況及其改善對公司盈餘、競爭地位及資本支出之影響及其未來二年度預計之重大環保資本支出：本公司目前所營業務為建設事業，個案興建委託營造公司以包工包料或包工不包料方式承攬，除施工環境及廢棄物由承包商負責外，建案營建工程均由專業營造公司監造管理，本公司負監督之責。廠商若有違反主管機關相關規定，概由廠商負責，預計未來無重大環保之支出。

(五)勞資關係

1.公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施狀況，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

(1)員工福利措施

本公司整體薪酬包含本薪、津貼、獎金與員工酬勞。公司新進人員之敘薪，不分性別、年齡、種族、宗教、政治立場給予優待或歧視，而是依其所擔負職務之要求，工作繁簡難易、專業知識、經驗、技能及參考同業之薪資水準，核定合理且優於法令規定的薪資。此外，為鼓勵與感謝員工的努力與辛勞，每年依公司章程規定，以當年度獲利狀況不低於百分之一分派員工酬勞。

除提供法令規定之福利外，公司還提供多項法令規定外之福利措施，包含：

A.員工本人免費團體保險(含壽險、意外險、傷害醫療金、住院醫療險、癌症險、健康險)。

B.職工福利委員會：年節禮金(勞動節、端午節、中秋節)、禮券或福利點數、生日禮券或福利點數、教育補助、員工旅遊或旅遊補助、結婚津貼、生育補助、員工住院補助、喪儀補助、年終尾牙、急難互助、社團活動補助。

本公司一直以提供良好的工作環境與福利制度為執行重點，除勞保、全民健保、團體保險及年終獎金外，更以員工需求及提高員工生活品質為出發點，本公司並設置職工福利委員會辦理端午、中秋、年節福利金(品)、婚喪喜慶禮金奠儀、員工旅遊及聚餐等活動。

(2)員工進修及訓練情形

A.學習目標與推動

公司每年由單位主管與員工面談其對職能規劃與發展，培訓計畫所涵蓋面向包括但不限於新人訓練、專業訓練、階層別(職能)訓練、講師訓練，並提供相關的內、外訓訓練課程的申請機制。

B.本公司 112 度教育訓練執行情形

訓練時間	時數(hr)	支出金額(元)	人均訓練時數(hr)
112.01-112.12	60	14,000	6

(3)退休制度實施情形

本公司依「勞工退休金條例」之規定，按勞工每月薪資總額 6%提繳退休金，儲存於勞工保險局設立之勞工退休金個人專戶。

(4)勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

本公司成立至今已六十餘年，期間深感企業經營不易，完全靠全體員工體恤時艱，並秉持企業共創共享的理念，同心協力為公司開創新的未來，並注重員工雙向溝通管道暢通，促使勞資關係更加和諧。

2.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因勞資糾紛所遭受之損失(包括勞工檢查結果違反勞動基準法事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容)，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明無法合理估計之事實：

(1)本公司一向注重勞資關係，並訂定各項人事及福利制度，勞資雙方溝通管道良好，尚無發生導致公司損失之勞資糾紛，且未來可能發生勞資糾紛損失之可能性極微。

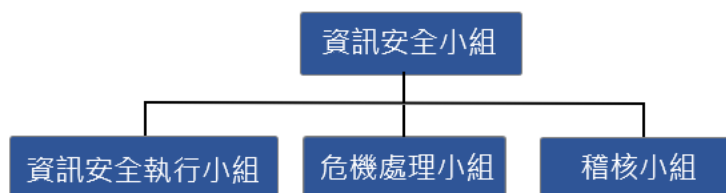
(2)目前及未來可能發生之估計金額與因應措施：無。

(六)資通安全管理

1.敘明資通安全風險管理架構、資通安全政策、具體管理方案及投入資通安全管理之資源等：

隨著資訊技術發展，企業面臨的資安挑戰也越來越嚴峻，為降低資訊安全的風險，本公司建立了資訊安全風險管理架構、訂定資訊安全政策，並採取具體的管理作為來保護公司重要資產與資訊。

(1)資通安全風險管理架構



A.為提升資訊安全管理，本公司於 113 年成立資訊安全小組，負責執行資訊作業安全管理規劃，建置與維護資訊安全管理體系，統籌資訊安全及保護相關政策制定、執行、風險管理與遵循度查核。

B.資訊安全小組由總經理莊峻宇擔任召集人，資訊室(包含基礎設施、資訊系統、軟體研發等)為小組成員，依資安任務細分為資訊安全執行小組、危機處理小組及稽核小組，透過每年定期召開管理審查會議，確保資訊安全管理系統的持續運作。

- C.因應業務永續運作針對資訊安全之防毒、防駭、防漏、防災損之破壞事件及強化管制機制，彙整報告、討論與決策後續資訊安全政策與執行調整方向與作法。
- D.資訊安全執行情形每年向董事會報告一次，最近一次報告日期為 113 年 3 月 8 日。

(2)資通安全政策

- A.法規遵循：本公司執行業務時應遵守政府資通安全與個人資料保護相關法規及標準。
- B.安全教育：定期實施資通安全教育訓練，宣導資通安全政策及實施規定。
- C.規劃資源：建立資訊資產管理機制，統籌分配並有效應用資源，解決安全問題。
- D.事先防範：新資訊系統或服務建置或推出前，應納入資通安全因素，以防範危害安全情況之發生。
- E.安全監控：建立資通安全監控與防護措施，並定期進行檢視。
- F.授權管理：明確規範資訊系統、網路服務、敏感資訊之使用權限，防止未經授權存取之行為。
- G.檢討改善：訂定及執行內外部稽核活動，以落實資通安全管理制度，並針對未盡事項執行改善。
- H.業務持續：訂定資通安全之營運持續計畫並實際演練，確保突發事故發生時得以應變。
- I.資安文化：所有人員皆負有資通安全之責任，且應瞭解及遵守相關之資通安全規定，並於工作職責中落實。

(3)具體管理方案及作為

A.資通安全管理：

- a.配置企業級防火牆，阻擋駭客非法入侵。
- b.公司使用企業防火牆 IPSecVPN 私人網路線路作業，使用資料加密方式存取和交換機密資料，避免資料傳輸過程遭到非法擷取。
- c.配置電子資料控管系統，控管對內外網路通訊，監控網路流量狀況可強化網路安全並屏蔽訪問有害或政策不允許的網址及內容，更能防止頻寬不當佔用，達到傳輸控管防止資料外洩及病毒入侵。

B.系統存取控制：

- a.公司內各應用系統的使用，需透過資訊服務需求申請程序，經權責主管核准後，由資訊室建立帳號，且經過各系統管理員依所申請之功能開放權限，方得使用。
- b.帳號的密碼設置，需符合規定之強度，且需文數字參雜，才能通過。
- c.同仁辦理離職手續時，需會辦管理部資訊人員，進行各系統帳號刪除作業。

C.落實資安訓練：

- a.為提高同仁資訊安全風險意識，不定期使用 E-Mail 宣導郵件社交攻擊態樣，

並不定時進行社交工程詐騙。

b.在職同仁教育訓練，每季針對違反資安規定之同仁再特別開課訓練。

c.集團資訊安全教育宣導課程。

D.病毒防護與管理：

a.伺服器與同仁電腦設備皆安裝端點防護軟體，病毒碼採自動更新，確保能阻擋最新型病毒。

b.電子郵件伺服器配置有垃圾信過濾機制，防堵病毒或垃圾郵件進入使用者端PC。

E.確保系統可用性：

a.建置硬體虛擬化系統，提高系統可用度與容錯性。

b.建置備份管理系統，定期「離線備份」將工作日星期一至星期五備份資料份保留在機房，定期「異地備份」將每日備份的資料一份存放於異地（分公司機房），互相備援。

c.定期實施災難復原演練，選定還原基準點後，由備份檔回存於系統主機。

F.電腦設備安全管理：

a.本公司電腦主機、各應用伺服器……等皆設置於專用機房，機房隨時上鎖嚴格控管人員進出，且保留記錄存查。

b.資訊機房內有獨立空調及不斷電系統，以維持電腦設備於適合的溫度下運轉，斷電時不會中斷電腦應用系統的運作。

c.建置設備管理系統，需經過公司認證之移動裝置及USB裝置才可連線至公司內網及存取資料。

2.列明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：無。

二、不動產、廠房及設備、其他不動產或其使用權資產

(一)自有資產

1.取得成本達實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上之不動產、廠房及設備名稱、數量、取得日期、取得成本、重估增值及未折減餘額，並揭露其使用及保險情形、設定擔保及權利受限制之其他情事：無。

2.閒置不動產及以投資為目的持有期間達五年以上之不動產名稱、面積、座落地點、取得日期、取得成本、重估增值、未折減餘額、公告現值或房屋評定價值、公允價值及預計未來處分或開發計畫：無。

(二)使用權資產(列明金額達實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上之使用權資產租賃標的名稱、數量、租賃期間、出租人名稱、原始帳面金額、未折減餘額，並揭露其保險情形及租約之重要約定事項)：無。

(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率：本公司非屬製造業，故不適用。

三、轉投資事業

(一)轉投資事業概況：

113 年 9 月 30 日；單位：新台幣仟元；仟股

轉投資事業 (註)	主要營業	投資成本	帳面價值	投資股份		股權淨值 (或市價)	會計處 理方法	113 年前三季 投資報酬		持有 公司 股份 數額
				股數	股權 比例			投資 損益	分配 股利	
嘉鑲開發建築股份有限公司	興建商業大樓、工業大樓、住宅租售及不動產買賣業	325,000	325,125	32,500	50.00%	325,125	權益法	125	—	—

註：係公司採用權益法之投資。

(二)綜合持股比例：

113 年 9 月 30 日；單位：仟股；%

轉投資事業 (註)	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數(股)	持股比例	股數(股)	持股比例
嘉鑲開發建築股份有限公司	32,500	50.00	—	—	32,500	50.00

註：係公司採用權益法之投資。

(三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形及其設定質權之情形，並列明資金來源及其對公司財務績效及財務狀況之影響：無。

(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱、及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數：無。

四、重要契約

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
工程契約	尚發營造(股)公司	110.09.01 - 保固期滿	建築工程(台南市安南區國安段 1617 地號集合住宅之基礎相關工程)	無
工程契約	尚發營造(股)公司	110.09.01 - 保固期滿	建築工程(高雄市小港區明義段 35 地號集合住宅之基礎相關工程)	無
在建工程權利移轉契約	三嘉開發建築(股)公司	110.11.30 - 111.04.30	在建工程(高雄市三民區三塊厝段 1260、1261、1261-1 地號之基礎相關工程)	無
營建管理契約	三嘉開發建築(股)公司	開工申報～公設點交	在建工程(台南市安南區國安段1617地號集合住宅工程)	無
營建管理契約	三嘉開發建築(股)公司	開工申報～公設點交	在建工程(高雄市小港區明義段35地號集合住宅工程)	無
營建管理契約	三嘉開發建築(股)公司	開工申報～公設點交	在建工程(高雄市三民區三塊厝段 1260、1261、1261-1地號集合住宅工程)	無
授信契約	土地銀行高雄分行	109.07.08 - 114.07.08	土地融資額度，以土地為抵押品	無
授信契約	土地銀行高雄分行	109.08.05 - 114.08.05	土地融資額度，以土地為抵押品	無

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
授信契約	台灣人壽保險(股)公司	110.10.05 - 115.10.15	中期融資，以土地為抵押品	無
授信契約	土地銀行台南分行	110.10.18 - 115.10.18	中期融資，以地上權為抵押品	無
聯合授信契約	永豐商業銀行(股)公司等五家行庫	111.06.30 - 116.06.30	中期融資額度，以土地為抵押品	無
授信契約	彰化銀行鳳山分行	112.07.07 - 117.01.07	短期融資，以土地為抵押品	無
授信契約	土地銀行三民分行	112.08.30 - 116.08.30	短期融資，以土地為抵押品	無

參、發行計畫及執行情形

一、前次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫分析

本公司前各次募集與發行及私募有價證券計畫實際完成日距本案申報時未逾三年者，包含 110 年度現金增資發行新股案及 111 年度現金增資私募普通股，茲就各該次計畫內容、執行情形及執行效益說明如下：

(一)110 年度現金增資發行新股

1.計畫內容

- (1)主管機關核准日期及文號：110 年 10 月 20 日金管證發字第 1100359119 號。
- (2)計畫所需資金總額：新台幣 520,000 仟元。
- (3)資金來源：現金增資發行普通股 20,000 仟股，每股面額新台幣 10 元，發行價格為每股 26 元，募集資金總金額為 520,000 仟元。
- (4)計劃項目及預定資金運用進度：

單位：新台幣仟元

計畫項目	完成日期	所需資金 總額	資金運用進度				
			110 年	111 年			
			第四季	第一季	第二季	第三季	第四季
償還金融機構借款	110 年第四季	110,000	110,000	-	-	-	-
支付營建工程款(松花苑Ⅱ)	111 年第二季	130,000	-	91,000	39,000	-	-
支付營建工程款(國安段)	111 年第四季	260,000	-	104,000	52,000	52,000	52,000
充實營運資金	110 年第四季	20,000	20,000	-	-	-	-
合 計		520,000	130,000	195,000	91,000	52,000	52,000

(5)預計效益：

①償還金融機構借款

本公司該次現金增資 520,000 仟元於 110 年第四季募集完畢，並將所募資金 110,000 仟元用以償還金融機構借款，除可有效節省利息支出、健全財務結構外，並可降低對金融機構之依存度、提高資金調度彈性及降低營運風險。若依預計償還之金融機構借款利率 1.958%估算，預計 110 年度可節省利息支出 179 仟元，111 年起每年可節省利息支出 2,154 仟元，將可適度減輕本公司財務負擔及健全財務結構，有利於整體營運發展。

②支付營建工程款

本公司該次所募資金，其中 130,000 仟元將依資金運用進度用以支付高雄林園區田中央段「松花苑Ⅱ」建案之營建工程款，該案預計於 111 年第二季完工交屋，可挹注營業收入 446,141 仟元、營業毛利 77,700 仟元及營業利益 57,849 仟元。

另該次募集資金之 260,000 仟元，將依資金運用進度用以支付台南市安南區「國安段」建案之營建工程款，該案預計於 113 年第三季完工交屋後可

挹注營業收入 1,301,282 仟元、營業毛利 214,580 仟元及營業利益 148,528 仟元。

本次支應營建個案之款項若採公開募集而不以金融機構融資因應，以本公司平均借款利率 1.83% 估算，預計每年可節省利息 7,137 仟元。

③ 充實營運資金

本次籌資計畫項目中以 20,000 仟元用於充實營運資金，以因應營運所需之資金需求，所募得資金將可取代向銀行融資，有助於增進長期資金穩定度、提升短期償債能力、強化資金靈活調度能力及健全財務結構外，並可節省再融資利息支出，提高公司營運競爭力，以本公司當時借款利率 1.83% 設算，以募得之資金取代向銀行融資，預計往後每年度將可節省 366 仟元之再融資利息支出。

2. 執行情形

單位：新台幣仟元

項目	執行狀況(112 年第二季)			進度超前或落後之原因及改進計畫
償還金融機構借款	支用金額	預定	110,000	依預定資金運用進度於 110 年第四季執行完畢。
		實際	110,000	
	執行進度	預定	100.00%	
		實際	100.00%	
支付營建工程款(松花苑Ⅱ)	支用金額	預定	130,000	已於 112 年第二季執行完畢，實際資金運用進度較原計畫落後，主係受新冠肺炎疫情影響，為遵守防疫規範避免人員群聚以及近期台商資金回台投資建廠人力需求增加等因素，使承包商招工價格上漲及人力招募困難，致工程進度延宕。
		實際	130,000	
	執行進度	預定	100.00%	
		實際	100.00%	
支付營建工程款(國安段)	支用金額	預定	260,000	
		實際	260,000	
	執行進度	預定	100.00%	
		實際	100.00%	
充實營運資金	支用金額	預定	20,000	依預定資金運用進度於 110 年第四季執行完畢。
		實際	20,000	
	執行進度	預定	100.00%	
		實際	100.00%	
合計	支用金額	預定	520,000	
		實際	520,000	
	執行進度	預定	100.00%	
		實際	100.00%	

本公司 110 年度辦理現金增資已於 112 年第二季執行完畢，在支付營建工程款部分，實際執行進度較預定執行進度落後，主係 111 年受新冠肺炎疫情影響，為遵守防疫規範避免人員群聚以及近期台商資金回台投資建廠人力需求增加等因素，使承包商招工價格上漲及人力招募困難，本公司同步受到此不利影響，致支付營建工程款進度略有落後。經檢視原承銷商出具之季評估意見並詢問本公司相關人員實際執行進度落後預計進度之原因，尚無發現重大異常之情事。

3.執行效益

(1)償還金融機構借款、充實營運資金

①節省利息支出，降低財務負擔

單位：新台幣仟元

貸款機構	利率	契約期間	原貸款用途	原貸款餘額	本次償還金額	減少利息支出	
						110 年度	111 年度
合庫票券	1.958%	110.6.1~111.6.1	「松花苑II」建案－土地融資	110,000	110,000	179	895(註)

註：係計算至契約迄日 111 年 6 月 1 日。

本公司於 110 年 11 月 25 日完成募集資金後，隨即於 110 年 12 月償還銀行借款 110,000 仟元，以償還之借款利率計算，110 及 111 年度分別節省利息支出約 179 仟元及 895 仟元，已實質減少公司之利息現金流出，對本公司利息支出及財務負擔確實有所改善，故該次計畫之籌資效益尚稱顯現。

②提升償債能力，強化財務結構

單位：新台幣仟元；%

項目		年度	籌資前 110 年第三季 (單季)	籌資後 110 年第四季 (單季)
財務結構	負債占資產比率		78.94	78.82
	自有資本比率		21.06	21.18
償債能力	流動比率		137.82	165.70
	速動比率		7.83	13.95
基本財務資料	營業收入		68	11,801
	營業毛利		21	6,360
	營業淨利(損)		(3,738)	1,082
	每股盈餘(元)		0.31	0.39

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

本公司 110 年 11 月 25 日資金募集完成後，隨即於 110 年第四季償還金融機構借款 110,000 仟元及充實營運資金 20,000 仟元，已依預計資金運用進度執行完畢。就籌資前後之財務結構觀之，本公司負債比率由籌資前 78.94%略為下降至籌資後 78.82%，自有資本比率由籌資前 21.06%略為上升至籌資後 21.18%主係本公司為開發「台南仁德科技園區案」之廠辦大樓所需，向台灣人壽保險(股)公司申請中期授信借款，其係本公司因應業務發展之必要資金規劃，其原因尚屬合理；償債能力方面，籌資後之流動比率及速動比率分別為 165.70%及 13.95%，均較籌資前之 137.82%及 7.83% 顯著提升，顯見本公司償債能力之效益應已顯現。

基本財務資料方面，本公司 110 年第四季單季營收、營業淨利及每股盈餘等獲利狀況皆較 110 年第三季單季有所成長。此外，本公司 111 年度因「松花苑II」案完工交屋並認列營收，致該年度營收達 595,265 仟元、營業利益 416,623 仟元及每股盈餘 5.17 元，皆較 110 年度之營收 12,297 仟元、營業淨

損 9,571 仟元及每股盈餘 0.57 元大幅成長，顯示其前次現金增資用以償還銀行借款及充實營運資金之效益應有所顯現。

(2) 支付營建工程款—「松花苑Ⅱ」案

基本資料

提案名稱		松花苑Ⅱ
座落地點及地號		高雄市林園區田中央段 9 地號
基地面積(坪)		1,255
樓地板面積(坪)		2,344.07
承包性質		包工包料
興建方式		自地自建
工程進度	開工日	110 年 5 月
	完工日	111 年 8 月
興建單位	樓層數(層)	5 樓透天店舖 14 戶
		4 樓透天住宅 24 戶
	車位	39
截至目前銷售比例(%)		100.00
帳上收入認列方式		全部完工法

預計與實際總損益(未稅)情形

單位：新台幣仟元

項目		預計	實際	達成率
營業收入		446,141	455,461	102.09
營業成本	土地成本	150,557	151,092	100.36
	營建工程款	208,639	210,854	101.06
	建築設計費	2,509	2,509	100.00
	其他費用	6,736	13,864	205.82
	小計	368,441	378,319	102.68
營業毛利		77,700	77,141	99.28
營業費用		19,851	17,323	87.27
營業利益		57,849	59,819	103.41

「松花苑Ⅱ」案已於 111 年第三季完工後陸續認列收入，且已於 112 年第三季全數完銷，營業收入為 455,461 仟元，達成率為 102.09%、營業利益為 59,819 仟元，達成率為 103.41%，達成情形應屬良好，經評估前次募集資金用於支付「松花苑Ⅱ」案工程款之效益已充分顯現。

(3) 支付營建工程款—「艾美館 No.8」案(國安段)

基本資料

提案名稱		艾美館 No.8
座落地點及地號		台南市安南區國安段 1617 地號
基地面積(坪)		836
樓地板面積(坪)		6,157.18
承包性質		包工包料
興建方式		自地自建
工程進度	開工日	110 年 10 月
	完工日	114 年 4 月

	截至 113 年度第二季止累計工程進度(%)	66.80%
興建單位	樓層數(層)	地上 15 層及地下 4 層
	車位	151
截至目前銷售比例(%)		66.90(註)
帳上收入認列方式		全部完工法

註：係指第一階段銷售，第一階段已全數完銷；預計 114 年第一季進行第二階段銷售。

預計總損益(未稅)情形

單位：新台幣仟元

項目		預計 (前次申報)	預計 (本次申報)	差異	差異比率
營業收入		1,301,282	1,787,179	485,897	37.34
營業成本	土地成本	292,508	292,508	-	-
	營建工程款	733,048	911,570	178,522	24.35
	建築設計費	7,732	7,732	-	-
	其他費用	53,414	54,065	651	1.22
	小計	1,086,702	1,265,875	179,173	16.49
營業毛利		214,580	521,304	306,724	142.94
營業費用		66,052	89,359	23,307	35.29
營業利益		148,528	431,945	283,417	190.82

「艾美館 No.8」案規劃為地上 15 層地下 4 層的住宅大樓，基地座落於台南市安南區永續路及永續三街上，該案基地方正且三面臨路，鄰近學區為九份子國中小學，該校不僅是 9 年一貫制學校，更是全台第一所生態校園，加上週圍商家林立，包括好市多、全聯、寶雅等各式賣場，且鄰近台 17 綜省道可快速銜接國道 8 號及國道 1 號，生活機能齊全，該案規劃 2~4 房產品且坪數適中，第一階段已全數完銷，預計 114 年第一季始進行第二階段銷售，經評估該案完銷之可能性高，可為本公司獲利帶來顯著效益。

①營業收入合理性評估

單位：新台幣仟元

項目	銷售單位數	每戶平均單價	總銷收入
店鋪	4	19,407.50	77,630
住宅(戶)	138	11,319.92	1,562,149
汽車停車位(個)	151	1,584.11	239,200
合計			1,787,179

鄰近建案概況

建案名稱	水雲川	三富樂樂
建商名稱	泰嘉開發/ 北基國際開發	三富地產
地點	台南市安南區生態街與永續 18 街口	台南市安南區博和路
產品規劃	3 房/4 房	2 房/3 房/4 房
銷售總價	35~38 萬/坪	31~35 萬/坪

銷售狀況	銷售中	銷售中
------	-----	-----

資料來源：591 房屋交易網。

該案已於 110 年 10 月開工，預計於 114 年 4 月完工。現已於 111 年初進行第一階段推案，截至 113 年 6 月底第一階段已全數完銷，占總銷售比率為 66.90%，另考量近期營造成本(缺工、原物料)上漲，加上全球救經濟下的資金泛濫及低利率各因素影響，使得近期國內房價持續攀升，本公司為降低營運風險，故預計於 114 年第一季始進行第二階段銷售。「艾美館 No.8」案規劃之店鋪、住宅及停車位如上表所示，預估總收入為 1,787,179 仟元，其銷售總價主係根據公司產品定位、市場行情及銷售經驗，按住宅、店面及車位之實際已銷售金額加計尚未銷售戶數之預計可銷售金額予以估列。

根據台灣經濟研究院產經資料庫 2024 年 5 月針對不動產開發業景氣動態報告，有鑑於國內總體經濟情勢好轉，加上新青安房貸政策推出，進一步帶動國內住宅交易恢復活絡，並在民眾預期價格心理挹注下，導致居高不下的房價再次上漲，以致於房屋銷售動能大幅提升，故本公司 113 年度所估計之營業收入較 110 年度增加約 37.34%。另經比較近期鄰近建案預售屋價格，每坪售價約在 31~38 萬元間，而該案每坪平均單價預估約為 35 萬元，經評估尚屬合理，另查詢「實價登錄比價王」之網站資訊，台南市安南區汽車停車位售價約介於 110~210 萬元，該案停車位同時規畫有平面車位及機械車位，預估停車位平均單價約 158 萬元。綜上，經參考鄰近建案概況，本公司銷售價格之估列尚屬合理。

②營業成本及毛利合理性評估

「艾美館 No.8」案之營業成本包含土地成本、營建工程款、建築設計費及融資利息等。本公司於 109 年 3 月以 292,508 仟元取得台南國安段 1,617 地號等土地，基地面積約 836 坪，以作為「艾美館 No.8」案之營建用地使用。另該案依樓地板面積約 6,157.18 坪，按本公司參考過去經驗及目前電梯大樓之建造行情暨考量該案每坪售價，再加上近年因缺工缺料情形，建材及人力成本不斷上揚，使相關建造成本提高，故以每坪造價約 148 仟元估列，計成本約為 911,570 仟元，較原預期之 733,048 仟元增加 24.35%，應屬合理。

建築設計費係委請建築師事務所及建築顧問設計規劃，經取得相關合約，建築設計費為 7,732 仟元，尚無重大異常；其他成本主要為利息支出以及該建案之其他雜項支出等，利息支出主係因該案土地、建築及營運週轉融資而產生，並按實際及未來預計動撥金額及利率估列，本次預計融資利息成本較原預期增加主係近年來受美國聯準會為抑制物價通膨，採取升息循環，使得全球利率呈現逐年上揚趨勢，導致本公司透過銀行借款之利率亦同步走升，其估列尚無重大異常。整體而言，本公司預估「艾美館 No.8」案之營業成本為 1,265,875 仟元，應屬合理。

③營業費用及利益合理性評估

營業費用主係支付予代銷業者之銷售費用，經核本公司與寶昕國際有限公司簽訂之合約，銷售費用約為總銷售金額 5%，與行業慣例為總銷售金額 3%~9%相較，其銷售費用主係隨估列營業收入上升而同步增加，尚屬合理。

綜上，本公司預估可認列之營業毛利 521,304 仟元扣除營業費用 89,359 仟元後之營業淨利為 431,945 仟元，預估本案之淨利率為 24.17%，應屬合理。

綜上所述，由於 111 年受新冠肺炎疫情影響，為遵守防疫規範避免人員群聚以及近期台商資金回台投資建廠人力需求增加等因素，使承包商招工價格上漲及人力招募困難，本公司同步受此不利影響，致工程款進度略有落後，預計完工日由原預計之 113 年第四季延至 114 年第二季，尚屬合理。另預計本案於完工交屋後可挹注 114 年度營業收入 1,787,179 仟元、營業毛利 521,304 仟元及營業利益 431,945 仟元，經評估本案完工交屋後可貢獻之營業利益尚優於原預期 148,528 仟元，預估其效益於 114 年度有所顯現。

(二)111 年度私募普通股

1.計畫內容

- (1)董事會及股東會通過日期：111 年度私募發行普通股業經 111 年 5 月 11 日董事會決議，並經 111 年 6 月 21 日股東會通過。
- (2)計畫所需資金總額：新台幣 530,000 仟元。
- (3)資金來源：發行私募普通股 20,000 仟股，每股面額新台幣 10 元整，每股私募發行價格 26.5 元，募集資金為新台幣 530,000 仟元。
- (4)計畫項目及運用進度：

單位：新台幣仟元

計畫項目	完成日期	所需資金 總額	資金運用進度			
			111 年	112 年		
			第四季	第一季	第二季	第三季
償還銀行借款	112 年第一季	150,915	100,915	50,000	-	-
充實營運資金(含建案開發)	112 年第三季	379,085	192,500	-	121,290	65,295
合 計		530,000	293,415	50,000	121,290	65,295

註：建案開發主係用於支付營建工程款。

- (5)預計可能產生效益：本公司本次私募募集資金總額 530,000 仟元，係用於償還銀行借款及充實營運資金(含營建個案開發)，將可有效改善財務結構並提升公司淨值，對整體營運發展具有正面助益。

2.執行情形

單位：新台幣仟元

計畫項目	執行情形		112 年 第三季	進度超前或落後情形、 原因及改進計畫
償還銀行借款	支用金額	預計	150,915	依預定資金運用進度於 112 年第一季執行完畢。
		實際	150,915	
	執行進度	預計	100%	
		實際	100%	
充實營運資金 (含建案開發)	支用金額	預計	379,085	依預定資金運用進度於 112 年第三季執行完畢。
		實際	379,085	
	執行進度	預計	100%	
		實際	100%	
合計	支用金額	預計	530,000	
		實際	530,000	
	執行進度	預計	100%	
		實際	100%	

本公司 111 年度辦理私募普通股總金額為 530,000 仟元，業於 111 年 12 月 2 日募足並收足款項，截至 112 年第三季止本公司已按計畫將所募得資金全數執行完畢，並無資金執行進度落後或未支用資金用途不合理之情事，且其計畫亦無涉及變更。

3.執行效益

(1)充實營運資金、償還銀行借款

單位：新台幣仟元

項目	年度	籌資前	籌資後
		111 年第三季 (單季)	112 年第一季 (單季)
財務 結構	負債占資產比率	81.15	75.37
	自有資本比率	18.85	24.63
償債 能力	流動比率	175.37	209.93
	速動比率	32.10	63.07

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

本公司 111 年度辦理私募普通股所募資金部分用於償還銀行借款。由上表募資前後相關財務數據觀之，本公司負債占資產比率、自有資本比率、流動比率及速動比率皆有所改善。整體而言，本公司 111 年辦理私募普通股後之財務結構及償債能力均較籌資前改善，已有效強化本公司財務、營運風險、對外在環境變動風險之短期資金應變能力，且其償還之銀行借款已實質減少公司之利息現金流出，對本公司利息支出及財務負擔確實有所改善，其效益應已顯現。

(2)充實營運資金(含營建個案開發等)

本公司 111 年度辦理私募普通股所募資金部分用於充實營運資金，主係用於支應「松花苑Ⅱ」、「艾美館 No.8」及「艾美 MOMAⅡ」案之營建工程款、支付部分「艾美國際城」案之代銷費用及用於日常營運費用所需，以下茲就前述各建案分別說明如下：

①松花苑Ⅱ之營建工程款

相關說明，請參閱本公開說明書「參、一、(一)1.(2)支付營建工程款—「松花苑Ⅱ」案」(田中央段)之說明。

②艾美館 No.8 之營建工程款

相關說明，請參閱本公開說明書「參、一、(一)1.(3)支付營建工程款—「艾美館 No.8」案(國安段)之說明。

③艾美 MOMAⅡ之營建工程款

基本資料

提案名稱		艾美 MOMA Ⅱ
座落地點及地號		高雄市小港區明義段 35 地號
基地面積(坪)		586
樓地板面積(坪)		3,855.05
承包性質		包工包料
興建方式		自地自建
工程進度	開工日	110 年 12 月
	完工日	114 年 12 月

提案名稱		艾美 MOMA II
	截至 113 年度第二季止累計工程進度(%)	53.60
興建單位	樓層數(層)	15 樓店住 88 戶
	車位	91
截至目前銷售比例(%)		95.45
帳上收入認列方式		全部完工法

預估總損益(未稅)情形

單位：新台幣仟元

項目		金額
營業收入		1,101,710
營業成本	土地成本	165,221
	營建工程款	546,453
	建築設計費	7,000
	其他成本	74,968
	小計	793,642
營業毛利		308,068
營業費用		55,086
營業利益		252,982

A.營業收入合理性評估

單位：新台幣仟元

項目	銷售單位數	每戶平均單價	總銷收入
店鋪	4	15,000.00	60,000
住宅(戶)	84	10,565.59	887,510
汽車停車位(個)	91	1,694.51	154,200
合計			1,101,710

「艾美 MOMA II」案規劃之店鋪、住宅及停車位如上表所示，預估總收入為 1,101,710 仟元。由於該案目前銷售率已達九成五以上，故估列之銷售金額係以實際已銷售金額加計剩餘戶數之預計可銷售金額予以估列。整體而言，該案已取得建照，並於 110 年第四季開始動工興建，預計 114 年第四季可完工交屋後陸續認列營建收入，由於該案係採預售方式行銷且銷售率達九成五以上，故營業收入之預估應屬合理。

B.營業成本及毛利合理性評估

「艾美 MOMA II」案之營業成本包含土地成本、營建工程款、建築設計費及融資利息等。本公司於 109 年 5 月以 165,221 仟元取得明義段 35 地號等土地，基地面積約 586 坪，以作為「艾美 MOMA II」案之營建土地使用。另該案依樓地板面積約 3,855.05 坪，按本公司參考過去經驗及目前電梯大樓之建造行情暨考量該案每坪售價，再加上近年因缺工缺料情形，建材及人力成本不斷上揚，使相關建造成本提高，故以每坪造價近 142 仟元估列，計成本約為 546,453 仟元，應屬合理。

建築設計費係委請建築師事務所及建築顧問設計規劃，經取得相關合約，建築設計費為 7,000 仟元，尚無重大異常；其他成本主要為利息支出以及該建案之雜項工程支出等，利息支出主係該案土地、建築及營運週轉融資而產生，並按實際及未來預計動撥金額及利率估列，其估列尚無重大

異常。整體而言，本公司預估「艾美 MOMA II」案之營業成本為 793,642 仟元應屬合理。

C.營業費用及利益合理性評估

營業費用主係支付予代銷業者之銷售費用，經核本公司與興城國際有限公司簽訂之合約，銷售費用為總銷售金額 5%，經查行業慣例為總銷售金額 3%~9%之間，其估列尚屬合理。綜上，本公司預估可認列之營業毛利 308,068 仟元扣除營業費用 55,086 仟元後之營業淨利為 252,982 仟元，預估該案之淨利率為 22.96%，應屬合理。

③艾美國際城之銷售費用

本公司 111 年度辦理私募普通股所募資金，部分係支付「艾美國際城」案之代銷費用。該案已於 111 年進行第一階段推案，目前第一階段已銷售結束，占總銷售比率為 44.63%，由於支付予代銷業者之銷售費用係依其已實際協助完成銷售案件金額之一定比例支付，故其效益應已有所顯現。

另該案已於 111 年 8 月開工，預計於 117 年第一季完工，並預計於 114 年第一季進行第二階段銷售，其規劃為地上 31 層地下 6 層的住宅大樓，基地面積約 2,140 坪，座落於高雄市三民區十全二路與自立一路口，係位於高雄車站特區，生活機能齊全，該案規劃 2~4 房產品且坪數適中，經評估其第二階段完銷之可能性亦高，如該案完工交屋後，應可為本公司獲利帶來實質效益。

經評估上述建案完工交屋後將可挹注整體獲利及提升營運績效以提升市場競爭力，故本公司 111 年辦理私募普通股所募資金用於充實營運資金之效益應可於案件完工交屋後陸續顯現。

二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫應記載事項

(一)本次計畫、預計進度及預計可能產生效益

1.本計畫所需資金總額：新台幣 5,084,966 仟元。

2.資金來源：

(1)辦理現金增資發行普通股 20,000 仟股，每股面額 10 元，每股發行價格為新台幣 50 元，募集總金額為新台幣 1,000,000 仟元整。

(2)發行國內第一次有擔保轉換公司債，發行總張數為 9,700 張，每張轉換公司債面額為新台幣 10 萬元整，發行總面額為新台幣 970,000 仟元整，發行期間為五年，票面利率 0%，採競價拍賣方式辦理公開承銷，暫定底標以不低於面額之 100%為限，實際募集金額依競價拍賣結果而定。

(3)本次現金增資計畫發行新股暨發行國內第一次有擔保轉換公司債案如實際發行股數或每股(張)實際發行價格因市場狀況、主管機關修正或客觀環境變動而調整或未足額發行，致募集資金不足時，將以自有資金支應或減少償還銀行借款或營建工程款；如實際募集金額高於預計募集金額，增加之金額將視公司實際需求投入本次計畫或用於充實營運資金。

(4)其餘本計畫所需資金將以自有資金或借款支應。

3.計畫項目及資金運用進度

(1)本次計畫之總資金運用計劃

單位：新台幣仟元

計畫項目	所需資金總額	預定資金運用進度															
		113 年第三 季(含)以前	113 年度 第四季	114 年度				115 年度				116 年度				117 年度	
				第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季
償還銀行借款	764,700	-	200,000	-	564,700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付營建工程款-艾美 MOMA II(高雄市明義段)																	
土地成本	165,221	165,221	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
營建工程款	546,453	347,783	52,400	56,570	39,410	40,540	9,750	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他成本	81,968	58,282	3,622	7,909	2,365	6,947	2,843	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
營業費用	55,086	39,513	-	-	-	-	15,573	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小計	848,728	610,799	56,022	64,479	41,775	47,487	28,166	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
累積工程進度		63.60%	73.20%	83.60%	90.80%	98.20%	100.00%										
支付營建工程款-艾美新時代(台南市平實段)																	
土地使用權	591,888	580,899	999	999	999	999	999	999	999	999	999	999	999	-	-	-	-
營建工程款	1,505,939	569,675	102,060	102,060	102,060	102,060	102,060	104,101	104,101	81,648	71,442	40,824	23,848	-	-	-	-
其他成本	222,159	85,363	25,532	25,532	11,108	11,105	11,105	11,105	7,855	7,854	7,854	7,854	9,892	-	-	-	-
營業費用	164,372	88,580	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75,792	-	-	-	-
小計	2,484,358	1,324,517	128,591	128,591	114,167	114,164	114,164	116,205	112,955	90,501	80,295	49,677	110,531	-	-	-	-
累積工程進度		37.83%	44.61%	51.38%	58.16%	64.94%	71.71%	78.63%	85.54%	90.96%	95.71%	98.42%	100.00%				
支付營建工程款-艾美·柏(高雄市後港東段)																	
土地成本(註)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
營建工程款	775,771	-	37,000	35,000	50,000	45,000	51,000	30,150	60,500	59,510	69,030	62,250	73,030	69,640	53,440	65,090	15,131
其他成本	116,365	-	5,550	5,250	7,500	6,750	7,650	4,523	9,075	8,927	10,355	9,338	10,955	10,446	8,016	9,764	2,266
營業費用	95,044	-	-	16,633	28,513	11,881	-	-	-	-	-	-	-	11,881	19,009	7,127	-
小計	987,180	-	42,550	56,883	86,013	63,631	58,650	34,673	69,575	68,437	79,385	71,588	83,985	91,967	80,465	81,981	17,397
累積工程進度		-	0.55%	4.73%	11.70%	17.78%	24.37%	31.10%	38.90%	46.57%	55.46%	63.49%	72.90%	81.88%	88.77%	97.16%	100.00%
合 計	5,084,966	1,935,316	427,163	249,953	806,655	225,282	200,980	150,878	182,530	158,938	159,680	121,265	194,516	91,967	80,465	81,981	17,397

註:本案為與地主之合建分售案。

(2) 本次募集與發行有價證券之資金運用計畫

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金 總額	預定資金運用進度									
			113 年度	114 年度				115 年度				116 年度
			第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季
償還銀行借款	114 年第二季	764,700	200,000	-	564,700	-	-	-	-	-	-	-
支付營建工程款-艾美 MOMA II (高雄市明義段)	114 年第四季	170,000	43,000	49,000	34,000	35,000	9,000	-	-	-	-	-
支付營建工程款-艾美新時 代(台南市平實段)	116 年第一季	845,300	90,000	90,000	90,000	90,000	100,000	100,000	100,000	80,000	70,000	35,300
支付營建工程款-艾美·柏 (高雄市後港東段)	114 年第四季	190,000	37,000	35,000	50,000	45,000	23,000	-	-	-	-	-
合 計		1,970,000	370,000	174,000	738,700	170,000	132,000	100,000	100,000	80,000	70,000	35,300

4. 預計可能產生效益

本公司本次募集資金計畫所需資金總額，預計用於償還銀行借款、支付營建工程款，預計可能產生效益分述如下：

(1) 償還銀行借款

本次籌資計畫項目中預計以 764,700 仟元用以償還銀行借款，預計 113 年第四季完成募集後，預計於 113 年第四季償還 200,000 仟元及 114 年第二季償還 564,700 仟元。若以擬償還銀行借款之金額及借款利率估算，預估 113 年度及 114 年度分別可節省 512 仟元及 17,330 仟元之利息費用，往後年度可節省利息支出約 22,925 仟元，將可適度減輕本公司財務負擔及提升償債能力，並強化財務結構，有利於整體營運發展。

(2) 支付營建工程款

① 高雄市小港區明義段(以下簡稱艾美 MOMAII)

本公司預計於本次資金募集完成後，將本次募集資金中之 170,000 仟元，依資金運用進度用以支付「艾美 MOMA II」建案之營建工程款，該案預計於 114 年第四季完工交屋後可挹注營業收入 1,101,710 仟元、營業毛利 308,068 仟元及營業利益 252,982 仟元。此外，本次支應營建個案以公開募集之資金支付之部分，若依本公司可取得之建築融資借款利率約 2.88% 估算，預計 113 年可節省利 408 仟元及往後每年度可節省之利息支出為 4,896 仟元，整體而言，對本公司未來營運發展均有正面之助益。

② 台南市東區平實段(以下簡稱艾美新時代)

本公司預計於本次資金募集完成後，將本次募集資金中之 845,300 仟元，依資金運用進度用以支付「艾美新時代」建案之營建工程款，該案預計於 116 年第二季完工交屋後可挹注營業收入 3,287,440 仟元、營業毛利 833,077 仟元及營業利益 668,705 仟元。此外，本次支應營建個案之部分款項若以公開募集之資金支付而不以金融機構融資支應，以本公司可取得之建築融資借款利率約 2.88% 估算，預計 113 年可節省利 2,029 仟元及往後每年度可節省之利息支出為 24,345 仟元，整體而言，對本公司未來營運發展均有正面之助益。

③ 高雄市仁武區後港東段(以下簡稱艾美·柏)

本公司預計於本次資金募集完成後，將本次募集資金中之 190,000 仟元，依資金運用進度用以支付「艾美·柏」建案之營建工程款，該案預計於 117 年第二季完工交屋後可挹注營業收入 1,226,638 仟元、營業毛利 334,502 仟元及營業利益 273,170 仟元。此外，本次支應營建個案之部分款項若以公開募集之資金支付而不以金融機構融資支應，以本公司可取得之建築融資借款利率約 2.88% 估算，預計 113 年可節省利 456 仟元及往後每年度可節省之利息支出為 5,472 仟元，整體而言，對本公司未來營運發展均有正面之助益。

(二)本次發行公司債者，應參照公司法第 248 條之規定，揭露有關事項及其償債款項之籌集計畫與保管方法。如有委託經金管會核准或認可之信用評等機構評等者，並應揭露該機構名稱、評等日期及公司債信用評等結果。如附有轉換、交換或認股權利者，並應揭露發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形與對股東權益影響。

1.參照公司法第 248 條之規定，揭露有關事項及其償債款項之籌集計畫與保管方法

項目	國內第一次有擔保轉換公司債
公司名稱	三地開發地產股份有限公司
公司債總額及債券每張之金額	發行總額：新台幣 9.7 億元。 每張面額：新台幣 10 萬元。
公司債之利率	票面利率為 0%。
公司債償還方法及期限	1.發行期間：5 年。 2.償還方法：除本轉換公司債之持有人轉換為本公司普通股及本公司提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債到期時之翌日起七個營業日內，按債券面額之 102.5251%(實質收益率 0.5%)將債券持有人持有之本轉換公司債以現金一次償還。前述日期如遇臺北市櫃檯買賣中心停止營業之日，將順延至次一營業日。
償還公司債款之籌集計畫及保管方法	1.籌資計畫： (1)償還資金預計由本公司營業活動及融資活動項下支應。 (2)於債券還本付息日或到期日前一個營業日交付還本付息代理機構備付到期本息。 (3)本公司將依規定持續於公開資訊觀測站辦理相關資訊之公開。 2.保管方式：本公司債因未設立償債基金，故無保管方式。 3.償還公司債款之籌集計畫及保管方法請參閱附件十二。
公司債募得價款之用途及運用計畫	詳見本公開說明書「參、二」之說明。
前已募集公司債者，其未償還之數額	無。
公司債發行價格或最低價格	每張面額新台幣 10 萬元整，依面額十足發行。
公司股份總數與已發行股份總數及其金額	1.股份總數：9,700 仟股，每股金額：10 元。 2.已發行股份總數：91,205,759 股。 3.已發行股份金額：912,057,590 元。

項目	國內第一次有擔保轉換公司債
公司現有全部資產，減去全部負債後之餘額	依 113 年第三季經會計師核閱之個別財務報告計算之餘額為 1,766,,054 仟元。
證券管理機關規定之財務報表	詳見本公開說明書「肆、二」之財務報告。
公司債權人之受託人名稱及其約定事項	1.債權人之受託人名稱：臺灣土地銀行股份有限公司。 2.約定事項：主係約定本次發行國內第一次有擔保轉換公司債之償債還款義務及違約之清償責任與程序。
代收款項之銀行或郵局名稱及地址	1.代收款項銀行名稱：臺灣銀行股份有限公司中崙分行。 2.代收款項銀行地址：台北市南京東路五段 184 號 1 樓。
有承銷或代銷機構者，其名稱及約定事項	1.承銷機構名稱：統一綜合證券股份有限公司。 2.約定事項：主係約定申報生效後由之相關對外公開銷售事務之權利及義務。
有發行擔保者，其種類、名稱及證明文件	1.擔保種類：銀行擔保轉換公司債。 2.證明文件：委任保證契約。
有發行保證人者，其名稱及證明文件	1.名稱：台中商業銀行股份有限公司。 2.證明文件：委任保證契約。
對於前已發行之公司債或其他債務，曾有違約或遲延支付本息之事實或現況	無。
可轉換股份者，其轉換辦法	請參閱本公開說明書附件二。
附認股權者，其認購辦法	不適用。
董事會之議事錄	請參閱本公開說明書附件九。
公司債其他發行事項，或證券管理機關規定之其他事項	無。

- 2.委託經金管會核准或認可之信用評等機構評等者，應揭露事項：無。
- 3.發行及轉換辦法：請詳附件二。
- 4.如附有轉換、交換或認股權利者，應揭露發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形與對股東權益影響

(1)股權可能稀釋情形

現金增資發行新股會對股權產生稀釋；轉換公司債在債權人未要求執行轉換權利前，對公司並無股權稀釋，債權人在可轉換期間內可選擇對其較有利之時間點進行轉換，因此對股權稀釋具有遞延之效果。而採不同籌資工具融通資金對股權最大稀釋之影響而言（係假設原股東並未參與認購現金增資普通股或轉換公司債），其影響之程度而由小至大依序為轉換公司債、現金增資暨轉換公司債、現金增資，以現金增資對股權稀釋的影響最大，故選擇以現金增資暨轉換公司債方式募集資金，將可有效減少並延緩對股權稀釋之程度，對股東之權益尚不致產生重大影響。

(2)對現有股東權益之影響

採現金增資發行新股暨轉換公司債可提升公司每股淨值，雖轉換公司債於轉換前會增加公司負債，但隨著轉換公司債轉換為普通股時，除了將會降低負債外，亦會增加股東權益，進而提高每股淨值，因此就長期而言對現有股東權益較得以保障。

- (三)本次發行特別股者，應揭露每股面額、發行價格、發行條件對特別股股東權益影響、股權可能稀釋情形、對股東權益影響及公司法第 157 條所規定之事項。如附有轉換權利或認股權利者，並應揭露發行及轉換辦法或認股辦法(含轉換前原特別股未分配之股息等權利義務於強制轉換後之歸屬)：不適用。
- (四)上市或上櫃公司發行未上市或未上櫃特別股者，應揭露發行目的、不擬上市或上櫃原因、對現有股東及潛在投資人權益之影響及未來有無申請上市或上櫃之計畫：不適用。
- (五)股票依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣興櫃股票審查準則第五條規定核准在證券商營業處所買賣之公司發行新股者，應說明未來上市(櫃)計畫：不適用。
- (六)本次發行員工認股權憑證者，應揭露員工認股權憑證發行及認股辦法：不適用。
- (七)本次發行限制員工權利新股者，應揭露限制員工權利新股之發行辦法：不適用。
- (八)本次計畫之可行性、必要性及合理性，並應分析各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響。以低於票面金額發行股票者，應說明公司折價發行新股之必要性與合理性、未採用其他籌資方式之原因與其合理性及所沖減資本公積或保留盈餘之數額

1. 本次計畫之可行性、必要性及合理性

(1) 本次計畫之可行性

① 法定程序上之可行性

本公司本次辦理募集與發行有價證券之計畫，業經 113 年 7 月 15 日董事會決議通過，並授權董事長視客觀環境變更而調整計畫內容，經評估其議案內容及決議程序與公司法、證券交易法、發行人募集與發行有價證券處理準則、中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則及其他相關法令規定並無不符，且律師業已對本次募資計畫出具適法性之法律意見書，故本次募資計畫於法定程序上應屬適法可行。

② 資金募集完成之可行性

本公司本次辦理現金增資發行新股暨國內第一次有擔保轉換公司債，其中現金增資部分，發行 20,000 仟股，每股面額新台幣 10 元，以每股 50 元溢價發行，募集金額新台幣 1,000,000 仟元。本次現金增資發行新股除依公司法 267 條規定保留 10% 予員工認購外，另依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥本次擬發行股份總數 10% 委由承銷商以公開申購方式對外公開承銷，其餘 80% 則由原股東按認股基準日股東名簿記載之持股比例認購。原股東認購不足 1 股之畸零股，得由股東自行在停止過戶日起五日內，逕向本公司股務代理機構辦理併湊。另本公司董事會亦決議如有拼湊後不足 1 股之畸零股或原股東、員工放棄認購或認購不足之股數，由董事會授權董事長洽特定人認足；另對外公開銷售部分，如有未認購部分將由證券承銷商採餘額包銷方式認購，故本次現金增資發行新股募集計畫應屬可行。

轉換公司債部分，本公司本次發行國內第一次有擔保轉換公司債之承銷方式係採競價拍賣，其實際發行價格係依照「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」，以投標價高者優先得標，每一得標

人應依其得標價格認購。如本次競價拍賣得標總數量未達競價拍賣數量，依「中華民國證券商同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」第 18 條規定，本次承銷商自行認購部分及競價拍賣剩餘部分係依最低承銷價格認購之，應可確保完成本次資金募集，故本次募集與發行轉換公司債計畫資金募集完成應具可行性。

綜上所述，本公司本次現金增資發行新股暨發行國內第一次有擔保轉換公司債計畫之資金募集完成應屬可行。

③ 資金運用計畫項目之可行性

A. 償還銀行借款

本公司本次辦理募集與發行有價證券之計畫，其計畫總額中之 764,700 仟元用於償還銀行借款，經考量證券主管機關審核及辦理後續承銷作業時間，並檢視擬償還之借款合同中並無不得提前還款或其他特殊之限制，預計於 113 年第四季收足款項後即可依資金運用計畫償還銀行借款，故本次資金運用進度應屬可行。

B. 支付營建工程款

本次所募集之資金中，預計以 1,205,300 仟元用於支應高雄「艾美 MOMA II」、台南「艾美新時代」及高雄「艾美·柏」案之部分營建工程款所需資金，以降低建築融資所產生之利息支出，進而提升公司之獲利。以下茲就資金運用計畫可行性說明如下：

(A) 總體經濟指標及房地產市況具可行性

a. 總體經濟指標

隨疫後消費動能釋放，股市價量齊揚以及政府普發現金激勵，民間消費明顯回升，旅宿、休閒娛樂相關服務消費暢旺，加上跨境旅遊明顯增加，民間消費持續擴張，由下表可知，每年經濟成長率皆為正數，預期能帶動國內消費者景氣持續發展。

單位：%

年度	110 年度	111 年度	112 年度	113 年度 (預測數)
預測項目				
全年經濟成長率	6.62	2.59	1.28	3.94

資料來源：行政院主計處。

b. 房地產市況

根據台灣經濟研究院產經資料庫 2024 年 5 月針對不動產開發業景氣動態報告，有鑑於國內總體經濟情勢好轉，使得企業對於商用不動產需求增加，加上新青安房貸政策推出，進一步帶動國內住宅交易恢復活絡，並在民眾預期價格心理挹注下，導致居高不下的房價再次上漲，造成部分投資性需求回籠，以致於房屋銷售動能大幅提升，且部分不動產開發商推出低首付方案，降低買方購屋成本及門檻，亦有助於預售屋銷售動能上揚。

近年來台灣政府修訂平均地權條例及祭出房地合一稅 2.0 版，使房地產市場略為降溫，但隨著台積電 2 奈米廠確定落腳高雄，促使台

南及高雄房地產市場又興起一片活絡氣氛，加上政府大力推廣大眾運輸導向型發展(TOD)、捷運聯開案件、都更案件，112 年台南及高雄房地產市場持續維持蓬勃成長。展望未來，考量國內經濟逐步復甦，有助於帶動商辦住宅之需求增加，因此未來一年營造業景氣仍以樂觀看待。

(B)工程發包施工具可行性

「艾美 MOMA II」案，以本公司所有之高雄市小港區明義段 35 地號等為基地，該案基地面積計 586 坪，總銷售面積計 3,855.05 坪，係由張文懋建築師事務所設計規畫，預計興建地下 2 層、地上 15 層，規劃 4 戶店鋪、84 戶住宅及 91 個車位，該案已取具建造執照並於 110 年 12 月正式動工，目前工程進行中，故在工程發包施工方面具可行性。

「艾美新時代」案，以本公司取得台南市東區平實段 23 地號之國有土地設定地上使用權為基地，該案基地面積計 1,949 坪，總銷售面積計 10,244.48 坪，係由鄭承佳建築師事務所設計規畫，預計興建地下 3 層、地上 15 層，規劃 15 戶店鋪、278 戶住宅及 329 個車位，該案已取具建造執照並於 112 年 5 月正式動工，目前工程進行中，故在工程發包施工方面具可行性。

「艾美·柏」案，以本公司與地主合建分售之高雄市仁武區後港東段 119 地號等為基地，該案基地面積計 923 坪，總銷售面積計 5,095.37 坪，係由原東聯合建築師事務所設計規畫，預計興建地下 3 層、地上 14 層，規劃 2 戶店鋪、130 戶住宅及 145 個車位，該案已取具建造執照並預計於 113 年 12 月開工，故在工程發包施工方面具可行性。

(C)建案銷售具可行性

基本資料

推案名稱		艾美 MOMA II	艾美新時代	艾美·柏
座落地點及地號		高雄市小港區明義段 35 地號	台南市東區平實段 23 地號	高雄市仁武區後港東段 119 地號
基地面積(坪)		586	1,949	923
樓地板面積(坪)		3,855.05	10,244.48	5,095.37
承包性質		包工包料	包工不包料	包工不包料
興建方式		自地自建	租地委建(地上權)	合建分售
工程進度	開工日	110 年 12 月	112 年 5 月	113 年 12 月
	完工日	114 年 12 月	116 年 6 月	117 年 5 月
興建單位	樓層數(層)	15 樓店住 88 戶	15 樓店住 293 戶	14 樓店住 132 戶
	車位	91	329	145
截至目前銷售比例(%)		95.45	98.29	預計 113 年第四季推案
帳上收入認列方式		全部完工法	全部完工法	全部完工法

「艾美 MOMA II」及「艾美新時代」案截至 113 年 9 月底止僅保留一樓店鋪各 4 戶及 5 戶並擬於未來作出租或出售使用，其餘店住皆已全數完銷，其銷售已具可行性。

「艾美·柏」案預計於 113 年第四季開始推案。該案規劃為地上 14

層、地下 3 層的住宅大樓，基地座落於高雄市仁武區九湖二街口，位於高雄榮民總醫院商圈，可快接仁武交流道(國道 1 號、10 號)，鄰近高鐵及台鐵新左營站，其地段位置佳、生活機能齊全，且規劃 2~3 房產品且坪數適中，符合市場自住之剛性需求。另高雄市政府依循 2021 年 4 月行政院「美中科技戰下台灣半導體前瞻科研及人才布局」，以 175.3 公頃中油高雄煉油廠為半導體材料研發核心，與中央攜手推動籌設南部科學園區高雄第三園區（楠梓園區），將全區轉型為循環技術及材料研發、半導體先進產業的 S 廊帶核心樞紐。楠梓園區配合全球半導體產業供應鏈轉變需求，分階段辦理園區開闢作業，其中全球晶圓代工龍頭台積電(股)公司在楠梓產業園區一期園區，已於 2022 年 9 月取得建照，啟動 2 奈米先進製程第一期建廠，預計 2025 年量產。隨著台積電 2 奈米廠確定落腳高雄，促使高雄房地產市場興起一片活絡氣氛，加上政府大力推廣大眾運輸導向型發展(TOD)、捷運聯開案件、都更案件，使 112 年高雄房地產市場維持蓬勃成長，經評估本案開案後順利完銷之可能性高。

整體而言，「艾美 MOMA II」及「艾美新時代」案預售銷售率皆達九成五以上，另「艾美·柏」案預計於 113 年第四季開始推案，因其地段位置佳且所屬生活圈提供良好之食衣住行機能，有鑑於前述「艾美 MOMA II」及「艾美新時代」兩案分別地處高雄市及台南市之建案已順利完銷經驗，本公司規劃 2~3 房產品且坪數適中之產品，符合市場自住之剛性需求，預期本案在高雄市住房市場剛性需求持續成長下，其銷售應具可行性。

綜上所述，本公司本次辦理募集與發行有價證券之計畫，就其法定程序、資金取得及資金運用計畫等各方面評估均具可行性，故整體而言，本次籌資計畫應屬可行。

(2) 本次計畫之必要性

本公司本次募資計畫所募資金將用於償還銀行借款、支付營建工程款，其資金計畫之必要性評估如下：

① 減少利息費用對獲利之侵蝕，降低營運風險

單位:新台幣仟元

項目	年度	110 年度	111 年度	112 年度	113 年 第三季
借款餘額		3,710,600	5,458,295	6,320,046	7,123,089
利息費用(A)		4,406	58,747	93,087	69,227
營業利(損)(B)		(9,571)	416,623	24,774	(12,114)
(A)/(B)%		(46.03)	14.10	375.74	(571.46)

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之個別財務報告。

本公司近年來積極投入新案開發，目前興建中的建案有高雄「艾美 MOMA II」、「艾美國際城」及台南「艾美御之苑」、「艾美館 No.8」、「艾美新時代」等。由於營建業屬資本密集產業，基於行業特性營建用地之取得及新案開發均有大量資金需求，在自有資金無法完全支應的情況下，須向金融機

構融資作為支應。本公司 110~112 年度及 113 年第二季向金融機構借款總額分別為 3,710,600 仟元、5,458,295 仟元、6,320,046 仟元及 7,123,089 仟元，利息費用分別為 4,406 仟元、58,747 仟元、93,087 仟元及 69,227 仟元，利息費用占營業利(損)比率分別為(46.03)%、14.10%、375.74%及(571.46)%，顯示利息費用對本公司獲利能力造成一定程度之侵蝕。

由於營建業具有營運週期較長之特性，隨推案特性及竣工時間點不同，其營收及獲利變化較大，若當年度未有建案完工交屋或推案量較少，致公司營業發生虧損，利息費用對公司營運負擔將更為顯著，因此，若能取得成本較低之長期自有資金，將有助於減少利息費用對獲利之侵蝕、降低營運風險，提升市場競爭力，故本次辦理募集與發行有價證券之計畫確有其必要性。

②調整財務結構，提升營運競爭力

單位：%

年度		110 年度	111 年度	112 年度	113 年 第二季
項目					
財務 結構 償債 能力	負債比率	78.82	75.66	82.91	84.51
	流動比率	165.70	206.32	150.40	135.45
	速動比率	14.01	52.72	27.88	21.41

資料來源：本公司經會計師查核簽證或核閱之個別財務報告。

就財務結構方面，本公司 110~112 年度及 113 年第二季負債比率分別為 78.82%、75.66%、82.91%及 84.51%；償債能力方面，流動比率分別為 165.70%、206.32%、150.40%及 135.45%，及速動比率分別為 14.01%、52.72%、27.88%及 21.41%。本公司 112 年度及 113 年第二季之負債比率較前一期提升，且流動比率及速動比率較前一期下降，顯示本公司之財務風險上升中，本公司因所屬產業基於行業特性有大量資金需求，且在資金周轉率不及一般產業快速之情況下，業者本身除需擁有充裕的資金之外，亦需有靈活的資金調度能力，以支應承攬工程所需營運上之財務需求，導致需倚賴金融機構借款支持其營運資金需求，綜上，使得本公司負債比重偏高，流動及速動比率偏低。因此，本公司若能藉由本次募集資金計畫，不僅可降低對銀行之依存度，可預留未來資金運用之調度空間，有助於降低財務風險及強化財務結構，並降低流動性風險，進而維持公司中長期競爭力，故本公司本次辦理籌資計畫實有其必要性。

③因應建設業之產業特性

本公司為建設業，經營模式由購地、投入營建工程至完工交屋，每一階段皆須投入大筆資金支應，係屬資本密集產業。而營建個案從土地取得、規劃設計、興建工程、銷售至過戶交屋，期間通常需要 3~5 年，建案完工前，各階段均需先行投入大筆資金，而消費者購置房產之自備款僅佔總價款之二至三成不等，餘款待完工交屋後並經銀行核貸後始能進行撥付，明顯不足以支應整體工程所需資金。因本公司所屬產業有建案資金投入回收時間長及資本密集之特性，故常需仰賴金融機構之土地及建築融資借款始能因應營運資金所需，惟過度依賴金融機構借款，將使公司長期發展受到限制，並且提高

營運及財務風險，故為使公司業務發展具穩定性及資金來源具多元性，因此本公司辦理本次募資以支付營建工程款，應實有其必要。

④因應營建個案持續開發及長期經營

本公司經營策略係以永續發展為首要目標，配合鄰近區域發展進行適當規劃，推出優質建案順利銷售，以降低營運風險，達穩健經營之方針。本公司目前正進行高雄「艾美 MOMA II」、「艾美國際城」及台南「艾美御之苑」、「艾美館 No.8」、「艾美新時代」等多項建案，用以增加往後年度之營收來源，對資金需求亦越趨殷切，本次辦理籌資計畫將有利於各建案之順利推展，適度擴大資本規模，減少對營建融資之倚賴度，對於公司營運及提升股東權益有正面影響，故本次募集資金計畫實屬必要。

綜上，本公司本次計畫用以償還銀行借款，除可減輕利息負擔、降低財務風險與強化財務結構外，並可降低對銀行借款之依存度，增加資金調度之靈活性，使公司在面對產業趨勢變化、經濟景氣波動及激烈的市場競爭下能維持其長期競爭力；本次計畫用以支付部分營建工程款，可增加本公司資金調度彈性，減少銀行借款額度外，可將自有資金用於持續開發其他建案所需，應屬必要。

(3)本次計畫之合理性

①資金運用計畫與預定進度之合理性

本公司本次籌資計畫所募得資金，全數用於償還銀行借款及支付營建工程款，經考量向金融監督管理委員會證券商期貨局申報生效、公開承銷及股/債款繳納作業所需時間，預計於 113 年第四季完成資金募集後，即可依預定資金運用進度用以償還銀行借款、支付營建工程款，故本次籌資之資金運用計畫及預計進度尚屬合理。

②預計可能產生效益之合理性

A.償還銀行借款

(A)節省利息支出，減輕財務負擔

單位：新台幣仟元

貸款 機構	契約期間	原貸款用途	訂約 額度	113 年 9 月底貸款 餘額	利率 (%)	擬還款 金額	節省利息金額 (註 1)		
							113 年度	114 年度	以後各 年度
聯邦 銀行	109.11.13~ 129.11.13	「艾美館 No.8」及 「艾美 MOMAII」 案-建築融資	200,000	200,000	3.07	200,000	512	6,140	6,140
土地 銀行	111.3.1~ 116.3.1	「艾美館 No.8」案- 土地融資	204,700	204,700	2.88	204,700	-	3,930	5,895
		「艾美館 No.8」案- 建築融資	400,000	360,000	3.025	360,000	-	7,260	10,890
合計						764,700	512	17,330	22,925

註 1：假設於 113 年 12 月底募集完成，聯邦銀行借款預計於 12 月還款，故 113 年度節省利息費用期間設算為 1 個月；土地銀行短期借款預計於 114 年 4 月還款，故 114 年度節省利息費用期間設算為 8 個月。

本公司本次辦理募集與發行有價證券之計畫，預計於 113 年第四季償還銀行借款 200,000 仟元，114 年第二季償還 564,700 仟元，合計償還 764,700 仟元，經參酌本公司擬償還銀行借款之金額、利率水準及還款時點設算，預估 113 年度及 114 年度分別可節省 512 仟元及 17,330 仟

元之利息費用，而往後每年將可節省利息費支出 22,925 仟元，其效益尚屬合理。

(B)改善財務結構，提升償債能力

單位：%

項目年度		募資前 (113 年第二季)	募資後 (本次計畫執行完畢)
財務結構	負債比率	84.51	79.33
	流動比率	135.45	149.60
償債能力	速動比率	21.41	35.57

資料來源：依本公司 113 年 6 月 30 日財務數字為基準，推估籌資後財務結構及償債能力。

本公司本次募集與發行有價證券計畫，預計於 113 年第四季募集完成後，即可依資金運用計畫償還銀行借款，除可減輕目前及往後各年度之利息費用外，尚可提高財務調度靈活度，並改善財務結構及提高償債能力。以 113 年第二季經本公司會計師核閱之個別財務報告設算，就償債能力而言，於償還短期借款後，即可提升短期償債能力，流動比率由 84.51%，降低至募資後之 79.33%；就償債能力而言，於償還短期借款後，即可提升短期償債能力，流動比率由 135.45% 提升至 149.60%，速動比率由 21.42% 提升至 35.57%。另因銀行放貸信用額度常隨景氣波動而有所增減，為避免金融政策的不確定因素影響公司營運穩定性，本公司之財務策略規劃必須提升自有資金比率，建立多元籌資管道，以降低對金融機構之融資依賴，提高公司對市場風險之應變能力，方能避免當總體環境惡化時，金融機構緊縮貸款政策所衍生之企業危機。故本次資金募集計畫用以償還銀行借款，可增加財務調度靈活度，並且避免舉債造成利息支出增加致侵蝕獲利，長期而言，對本公司整體營運發展及財務結構均有正面助益，並可強化公司對外在環境變動風險之因應能力，藉以確保企業永續經營之競爭優勢，故本次資金募集計畫用於償還銀行借款，預計將可強化財務結構並提升償債能力之效益應屬合理。

B. 支付營建工程款

本次募集與發行有價證券計畫總額中之 1,205,300 仟元擬用以支應「艾美 MOMA II」、「艾美新時代」及「艾美·柏」案之營建工程款所需資金，並分別預計於 114 年第四季、116 年第二季及 117 年第二季完工取得使用執照交屋並開始認列營建收入，預計將可挹注營業收入。

(A) 艾美 MOMA II

基本資料

提案名稱		艾美 MOMA II
座落地點及地號		高雄市小港區明義段 35 地號
基地面積(坪)		586
樓地板面積(坪)		3,855.05
承包性質		包工包料
興建方式		自地自建
工程進度	開工日	110 年 12 月
	完工日	114 年 12 月
	截至 113 年度第二季止累計工程進度(%)	53.60
興建單位	樓層數(層)	15 樓店住 88 戶
	車位	91
截至目前銷售比例(%)		95.45
帳上收入認列方式		全部完工法

預估總損益情形

單位：新台幣仟元

項目		金額
營業收入		1,101,710
營業成本	土地成本	165,221
	營建工程款	546,453
	建築設計費	7,000
	其他成本	74,968
	小計	793,642
營業毛利		308,068
營業費用		55,086
營業利益		252,982

a. 營業收入合理性評估

單位：新台幣仟元

項目	銷售單位數	每戶平均單價	總銷收入
店鋪	4	15,000.00	60,000
住宅(戶)	84	10,565.59	887,510
汽車停車位(個)	91	1,694.51	154,200
合計			1,101,710

「艾美 MOMA II」案規劃之店鋪、住宅及停車位如上表所示，預估總收入為 1,101,710 仟元。由於該案目前銷售率已達九成五以上，故估列之銷售金額係以實際已銷售金額加計剩餘戶數之預計可銷售金額予以估列。整體而言，該案已取得建照，並於 110 年第四季開始動工興建，預計 114 年第四季可完工交屋後陸續認列營建收入，由於該案係採預售方式行銷且銷售率達九成五以上，故營業收入之預估應屬合理。

b. 營業成本及毛利合理性評估

「艾美 MOMA II」案之營業成本包含土地成本、營建工程款、建築設計費及融資利息等。本公司於 109 年 5 月以 165,221 仟元取得明義

段 35 地號等土地，基地面積約 586 坪，以作為「艾美 MOMA II」案之營建用地使用。另該案依樓地板面積約 3,855.05 坪，按本公司參考過去經驗及目前電梯大樓之建造行情暨考量該案每坪售價，再加上近年因缺工缺料情形，建材及人力成本不斷上揚，使相關建造成本提高，故以每坪造價近 142 仟元估列，計成本約為 546,453 仟元，應屬合理。

建築設計費係委請建築師事務所及建築顧問設計規劃，經取得相關合約，建築設計費為 7,000 仟元，尚無重大異常；其他成本主要為利息支出以及該建案之雜項工程支出等，利息支出主係該案土地、建築及營運週轉融資而產生，並按實際及未來預計動撥金額及利率估列，其估列尚無重大異常。整體而言，本公司預估「艾美 MOMA II」案之營業成本為 793,642 仟元應屬合理。

c.營業費用及利益合理性評估

營業費用主係支付予代銷業者之銷售費用，經核本公司與興城國際有限公司簽訂之合約，銷售費用為總銷售金額 5%，經查行業慣例為總銷售金額 3%~9%之間，其估列尚屬合理。綜上，本公司預估可認列之營業毛利 308,068 仟元扣除營業費用 55,086 仟元後之營業淨利為 252,982 仟元，預估該案之淨利率為 22.96%，應屬合理。

(B)艾美新時代

基本資料

提案名稱		艾美新時代
座落地點及地號		台南市東區平實段 23 地號
基地面積(坪)		1,949
樓地板面積(坪)		10,244.48
承包性質		包工不包料
興建方式		租地委建(地上權)
工程進度	開工日	112 年 5 月
	完工日	116 年 6 月
	截至 113 年度第二季 止累計工程進度(%)	27.78
興建單位	樓層數(層)	15 樓店住 293 戶
	車位	329
截至目前銷售比例(%)		98.29
帳上收入認列方式		全部完工法

預估總損益情形

單位：新台幣仟元

項目		金額
營業收入		3,287,440
營業成本	土地使用權	591,888
	營建工程款	1,505,939
	建築設計費	10,060
	其他成本	212,099
	小計	2,319,986
營業毛利		967,454
營業費用		164,372
營業利益		803,082

a. 營業收入合理性評估

單位：新台幣仟元

項目	銷售單位數	每戶平均單價	總銷收入
店鋪	15	29,430.67	441,460
住宅(戶)	278	8,541.55	2,374,550
汽車停車位(個)	329	1,432.92	471,430
合計			3,287,440

「艾美新時代」案規劃之店鋪、住宅及停車位如上表所示，預估總收入為 3,287,440 仟元。由於該案除保留一樓店鋪 5 戶擬於未來作出租或出售使用，其餘店住皆已全數完銷，總計目前銷售率已達九成八以上，故估列之銷售金額係以實際已銷售金額加計剩餘戶數之預計可銷售金額予以估列。整體而言，該案已取得建照，並於 112 年第二季開始動工興建，預計 116 年第二季可完工交屋後陸續認列營建收入，由於該案係採預售方式行銷且銷售率達九成八以上，故營業收入之預估應屬合理。

b. 營業成本及毛利合理性評估

「艾美新時代」案之營業成本包含土地使用權、營建工程款、建築設計費及融資利息等。本公司於 110 年 8 月 31 日公告投標取得台南市東區平實段 23 地號之國有土地設定地上使用權 568,990 仟元，並於 110 年 9 月 10 日簽訂契約，加計取得至完工交屋前之預計租金約 22,898 仟元後，合計土地使用權之總成本為 591,888 仟元，租賃面積約 1,949 坪，以作為「艾美新時代」案之營建用地使用。另該案依樓地板面積約 10,244.48 坪，按本公司參考過去經驗及目前電梯大樓之建造行情暨考量該案每坪售價，再加上近年因缺工缺料情形，建材及人力成本不斷上揚，使相關建造成本提高，故以每坪造價約 147 仟元估列營建成本約為 1,505,939 仟元，應屬合理。

建築設計費係委請建築師事務所及建築顧問設計規劃，經取得相關合約，建築設計費為 10,060 仟元，尚無重大異常；其他成本主要為該案土地、建築及營運週轉融資而產生，並按實際及未來預計動撥金額及利率估列之利息成本等及機電設計、燈光設計等營建相關之工程雜支，其估列尚無重大異常。整體而言，本公司預估「艾美新時代」案之營業成本為 2,319,986 仟元應屬合理。

c.營業費用及利益合理性評估

營業費用主係支付予代銷業者之銷售費用，經核本公司與悅揚國際實業有限公司簽訂之合約，銷售費用為總銷售金額 5%，經查行業慣例為總銷售金額 3%~9%之間，其銷售費用尚屬合理。綜上，本公司預估可認列之營業毛利 967,454 仟元扣除營業費用 164,372 仟元後之營業淨利為 803,082 仟元，預估該案之淨利率為 24.43%，應屬合理。

(C)艾美·柏

基本資料

推案名稱		艾美·柏
座落地點及地號		高雄市仁武區後港東段 119 地號
基地面積(坪)		923
樓地板面積(坪)		5,095.37
承包性質		包工不包料
興建方式		合建分售
工程進度	開工日	113 年 12 月
	完工日	117 年 5 月
興建單位	樓層數(層)	14 樓店住 132 戶
	車位	145
截至目前銷售比例(%)		尚未推案
帳上收入認列方式		全部完工法

預計總損益情形

項目		金額(仟元)
營業收入		1,226,638
營業成本	土地成本	-
	營建工程款	775,771
	建築設計費	9,278
	其他成本	107,087
	小計	892,136
營業毛利		334,502
營業費用		95,044
營業利益		239,458

「艾美·柏」案預計於 113 年第四季開始推案，並於 113 年 12 月動工，預計 117 年第二季完工後認列收入。該案係與地主合建分售，分配比例為建方 64.53%：地主 35.47%，預估銷售總金額 1,900,880 仟元依比例分配後為建方 1,226,638 仟元：地主 674,242 仟元。該案規劃為地上 14 層地下 3 層的住宅大樓，基地座落於高雄市仁武區九湖二街口，位於高雄榮民總醫院商圈，可快接仁武交流道(國道 1 號、10 號)，鄰近高鐵路台鐵新左營站，因其地段位置佳且所屬生活圈提供良好之食衣住行機能，另隨著台積電 2 奈米廠確定落腳高雄，促使高雄房地產市場興起一片活絡氣氛，在政府大力推廣大眾運輸導向型發展(TOD)、捷運聯開案件、都更案件，112 年高雄房地產市場維持蓬勃成長，再加上本公司憑前述兩營建案件分別地處高雄市及台南市之建案順利完銷之經驗，規劃 2~3 房產

品、坪數適中且附近生活機能齊全之住房產品，預期在高雄住房市場剛性需求成長下，其銷售面應具可行性。

a.營業收入合理性評估

單位：新台幣仟元

項目	銷售單位數	每戶平均單價	總銷收入
店鋪	2	18,300	36,600
住宅(戶)	130	12,556	1,632,280
汽車停車位(個)	145	1,600	232,000
合計			1,900,880

鄰近建案概況

建案名稱	興連城	大麗城
建商名稱	興連城建設	城揚建設/全城建設
地點	高雄市仁武區九湖二街	高雄市仁武區京吉三路
產品規劃	2房/3房	2房/3房/4房
銷售總價	29~35萬/坪	28~34萬/坪
銷售狀況	銷售中	銷售中

資料來源：591 房屋交易網。

「艾美·柏」案規劃之店鋪、住宅及停車位如上表所示，總銷收入為 1,900,880 仟元，依建方分配比例 64.53% 預估，本公司之總收入為 1,226,638 仟元，其銷售總價主係根據公司產品定位、市場行情及銷售經驗，按住宅、店面及車位予以分別估列。經比較近期鄰近建案預售屋價格，每坪售價約在 28~35 萬元間，而該案每坪單價預估約為 32 萬元，經評估尚屬合理，另查詢「實價登錄比價王」之網站資訊，高雄市仁武區汽車停車位售價約介於 85~190 萬元，該案停車位規畫為平面車位且為新建案，預估停車位平均單價約 160 萬元。綜上，經參考鄰近建案概況，本公司銷售價格之估列尚屬合理。

b.營業成本及毛利合理性評估

「艾美·柏」案之營業成本包含營建工程款、建築設計費及融資利息等。因該案係與地主合建分售，故無需支付相關土地成本，其基地面積約 923 坪。另該案樓地板面積約 5,095.37 坪，按本公司參考過去經驗及目前電梯大樓之建造行情暨考量該案每坪售價，再加上近年因缺工缺料情形，建材及人力成本不斷上揚，使相關建造成本提高，故以每坪造價約 152.25 仟元估列，計成本約為 775,771 仟元，應屬合理。

建築設計費係委請建築師事務所及建築顧問設計規劃，經取得相關合約，建築設計費為 9,278 仟元，尚無重大異常；其他成本主要為該案土地、建築及營運週轉融資而產生，並按實際及未來預計動撥金額及利率估列之利息成本等及機電設計、燈光設計等營建相關之工程雜支，其估列尚無重大異常。整體而言，本公司預估「艾美·柏」案之營業成本為 892,136 仟元應屬合理。

c.營業費用及利益合理性評估

營業費用主係支付予代銷業者之銷售費用，經核本公司與興城國際有限公司簽訂之合約，銷售費用為總銷售金額 5%，經查行業慣例為總銷售金額 3%~9%之間，其估列尚屬合理。綜上，本公司預估可認列之營業毛利 334,502 仟元扣除營業費用 95,044 仟元後之營業淨利為 239,458 仟元，預估該案之淨利率為 19.52%，應屬合理。

綜上所述，本公司本次募集與發行有價證券計畫應具可行性及必要性，且資金運用計畫、預計進度及預計可能產生效益亦具合理性。

2.分析比較各種資金調度來源對申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響

(1)各種資金調度來源比較分析

一般上市(櫃)公司主要之籌資工具，大致分為股權及債權之相關籌資工具，前者有現金增資發行新股及海外存託憑證，後者如銀行借款、普通公司債及國內外轉換公司債等。茲就各種資金調度來源比較分析有利及不利因素彙總如下：

各種籌資工具籌資成本與有利不利因素比較表

項目		有利因素	不利因素
股權	現金增資發行新股	1.提高自有資本比率，強化財務結構，減少利息支出，降低財務風險，提昇競爭力。 2.目前投資者接受程度最高之金融商品，資金募集計劃較易順利完成。 3.員工依法得優先認購 10%~15%，成為公司股東，提升員工對公司之認同度及向心力。	1.獲利水準易因股本膨脹而被立即稀釋，公司經營階層承受壓力高。 2.對於股權較不集中公司，其經營權易受威脅。 3.原股東有認股資金需求之壓力。
	海外存託憑證	1.藉海外市場募集資金動作，拓展公司海外知名度。 2.募資對象以國外法人為主，避免國內籌碼膨脹太多，對股價產生不利影響。 3.可提高自有資本率，改善財務結構。	1.公司海外知名度高低及其產業成長性將影響資金募集計畫成功與否。 2.固定發行成本較高，為符合規模經濟效益，募集資金不宜過低。
債權	轉換公司債	1.因其附有轉換權，票面利率較長期性借款為低。 2.轉換公司債經債權人請求轉換後，即由負債轉變成資本，除可節省利息支出外，亦可避免到期還本之龐大資金壓力。 3.稀釋每股盈餘之壓力較低。 4.轉換公司債轉換價格，一般較發行轉換公司債時之普通股時價為高，相當於以較高價格溢價發行股票。	1.轉換公司債未全數轉換前，公司仍需支付利息或提列利息補償金，對財務結構之改善仍屬有限。 2.依目前市場發行之轉換公司債，其轉換與否之主權屬債權人，發行人較難以掌握其資金調度計畫。 3.債權人要求贖回或到期無人轉換，發行公司將面臨較大資金壓力。 4.增加發行公司股務及帳務處理的困難。
	普通公司債	1.每股盈餘無被稀釋之虞。 2.公司債之債權人對公司無經營權，故對公司經營權掌握不致造成重大影響。 3.有效運用財務槓桿，創造較高之利潤。	1.利息負擔較重，負債增加，易侵蝕公司獲利。 2.財務結構惡化，降低同業競爭能力。 3.公司債期限屆滿後，公司將面臨龐大資金贖回壓力。
	銀行借款	1.資金挹注能暫時支應公司資金需求。	1.利息負擔較重，負債增加，易侵蝕公

各種籌資工具籌資成本與有利不利因素比較表

項目	有利因素	不利因素
或發行承兌匯票	2.程序簡便，資金額度運用彈性較大。 3.資金籌措因不須主管機關審核，故取得資金最迅速。 4.若能有效運用財務槓桿，利用較低成本，促創造較高利潤。 5.利息可產生節稅效果。	司獲利能力。 2.財務結構惡化，降低同業競爭能力。 3.融通期限一般較短，限制條款較多且嚴格及需提供擔保品。 4.長期投資及或固定資產購置不宜以銀行短期借款支應。

(2)各種資金調度來源對申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋之影響

上市櫃公司常用之資金調度方式有舉債(含銀行借款、發行普通公司債及發行國內外轉換公司債)、發行海外存託憑證及現金增資發行新股等，其中發行海外存託憑證及國外可轉換公司債因固定發行成本較高，為符合經濟效益，籌資額度不宜過低，故以本公司暫不予考慮。本公司可運用之籌資工具包括銀行借款、發行普通公司債、可轉換公司債及現金增資發行新股等，考量本公司本次計畫項目，已有部分款項係用以支應償還金融機構借款，而普通公司債之發行條件與可轉換公司債相較，利率較高，形成每年固定之利息負擔，且到期亦須償還，如到期時遇產業景氣反轉，將對公司財務調度造成影響，故採單純負債型之籌資工具，除將增加本公司之負債比率進而導致財務風險增加外，亦將降低獲利能力，並對本公司每年之資金調度造成負擔，有違其穩健經營原則，亦將影響其銀行授信額度之調度及未來之融資資金成本、獲利能力及財務結構。故僅就現金增資及發行轉換公司債比較其對籌資後每股盈餘稀釋之影響：

單位：新台幣仟元；仟股

項目	全數辦理 現金增資	全數辦理 轉換公司債	現金增資暨轉換公司債	
			現金增資	轉換公司債
籌資金額	1,970,000	1,970,000	1,000,000	970,000
資金成本(註1及2)	—	38,612	—	19,012
籌資前流通在外股數	91,206	91,206	91,206	
預計增加發行股數(註3)	39,400	34,260	20,000	16,870
籌資後流通在外股數	130,606	125,466	128,076	
資金成本對每股盈餘影響(元)	—	0.32	0.15	
每股盈餘稀釋影響(註4)	30.17	27.31	28.79	

註1：為有效推算各項財務工具稀釋情形，故假設為113年初進行估算，減少期中發行對利息費用及加權平均流通在外股數之干擾。

註2：在不考慮發行成本下，各種籌資工具之資金成本分別為：現金增資利率為0%、轉換公司債利率為轉換公司債拆解後之純債部份的折價以複利計算之隱含利率1.96%，並假設於年底一次全數轉換。

註3：(1)現金增資假設籌資1,970,000仟元或1,000,000仟元，發行價格為50元，則需發行39,400仟股或20,000仟股。

(2)轉換公司債以參考價格乘以溢價率102.01%之轉換價格57.50元計算，假設籌資1,970,000仟元或970,000仟元，全部轉換可分別轉換34,260仟股或16,870仟股。

註4：為便於分析，流通在外股數以一年計算，在未考慮資金成本之節省下，則全數採現金增資之每股盈餘稀釋程度為30.17% $(1-91,206/(91,206+39,400))$ ；全數採轉換公司債之每股盈餘稀釋程度則為27.31% $(1-91,206/(91,206+34,260))$ ；採現金增資暨採轉換公司債之每股盈餘稀釋程度則為28.79% $(1-91,206/(91,206+36,870))$ 。

3.以低於票面金額發行股票者，應說明公司折價發行新股之必要與合理性、未採用其

他籌資方式之原因及其合理性暨所沖減資本公積或保留盈餘之數額：本公司本次為發行國內有擔保轉換公司債，故不適用本項之評估。

(九)本次發行價格、轉換價格、交換價格或認股價格之訂定方式：請參閱本公開說明書附件三之說明。

(十)資金運用概算及可能產生之效益

1.收購其他公司、擴建或新建固定資產者，應說明本次計畫完成後，預計可能增加之產銷量、值、成本結構(含總成本及單位成本)、獲利能力之變動情形、產品品質之改善情形及其他可能產生之效益：不適用。

2.轉投資其他公司應列明事項：不適用。

(1)轉投資事業最近二年度之稅後淨利、轉投資之目的、資金計畫用途及其所營事業與公司業務之關聯性、預計投資損益情形及對公司經營之影響。如持有該轉投資事業普通股股權 20%以上者，應列明轉投資事業預計之資金運用進度、資金回收年限、資金回收之前各年度預計產生之效益與其對公司獲利能力及每股盈餘之影響：不適用。

(2)轉投資特許事業者，應敘明特許事業主管機關核准或許可情形及其核准或許可之附帶事項是否有影響本次募集與發行有價證券：不適用。

3.充實營運資金、償還債務者，應列明事項：

(1)公司債務逐年到期金額、償還計畫及預計財務負擔減輕情形、目前營運資金狀況、所需之資金額度及預計運用情形，並列示所編製之申報年度及未來一年度各月份之現金收支預測表：

①公司債務逐年到期金額、償還計畫及預計財務負擔減輕情形：本公司各項債務均依計畫時程償還，相關財務負擔則隨之減輕，請參閱本公開說明書之現金收支預測表。

②目前營運資金狀況：

單位：新台幣仟元

項目/期間		113 年 1 月~9 月 (實際數)	113 年 10 月~114 年 12 月(預估數)
期初現金餘額(A)		719,351	397,138
非融資性收入(B)		1,246,869	3,207,118
非融資性支出(C) (註 1)		2,361,108	4,324,185
最低要求現金餘額(D)		100,000	140,000
融資性活動淨額(E) (註 1)		792,026	(636,660)
現金餘額(短絀) (A)+(B)-(C)-(D)+(E)		297,138	(1,496,589)
因應方式	1.現金增資發行新股	-	1,970,000(註 2)
	2.發行轉換公司債		

註 1：含本次募資案擬償還銀行借款及擬於 113~114 年度支應之營建工程款。

註 2：本次募集與發行有價證券之資金總額暫定為 1,970,000 仟元，其中排除 115 年度以後始支應之營建工程款 385,300 仟元後，113 年度及 114 年度之募資金運用資金為 1,584,700 仟元。

由上表可知，本公司預計 113 年 10 月至 114 年 12 月非融資性收入總計為 2,579,358 仟元，若加計 113 年 10 月期初現金餘額 397,138 仟元，扣預計非融資性支出 4,324,185 仟元，並考量每月最低現金餘額約為 140,000 仟元

及融資性活動淨額(636,660)仟元，將出現資金缺口達 1,496,589 仟元。若資金缺口均以增加金融機構借款支應，將提高營運風險，若借貸市場利率走高，利息費用增加將更侵蝕獲利，故為避免因舉債造成公司利息支出負擔增加，並降低對金融機構依存度及提升競爭力，本次增資計畫用以償還銀行借款及支付營建工程款，增強企業資金週轉靈活性，提昇財務彈性，並節省利息支出，確有其必要性及合理性。經評估本公司此次籌資計畫之金額與資金募足時點，與現金收支預測表所列資金需求狀況及資金不足時點，尚無發現重大異常情事。

③所需之資金額度及預計運用情形

本次資金運用情形，詳本章節二、(一)3.計畫項目及預計資金運用進度，本公司本次辦理現金增資發行新股暨發行國內第一次有擔保轉換公司債，經考量證券主管機關審核、原股東繳款及辦理承銷等流程所需時間，預計於 113 年第四季收足債款及股款後，即可陸續依照計畫項目之預定支用進度加以執行，故本次資金運用進度應屬可行。

④申報年度及未來一年度各月份之現金收支預測表：

113 年度現金收支預測表

單位：新台幣仟元

項目/期間	113/01	113/02	113/03	113/04	113/05	113/06	113/07	113/08	113/09	113/10	113/11	113/12	113年度
期初現金餘額--(1)	719,351	647,942	573,269	820,753	623,136	570,809	526,082	550,668	374,468	397,138	260,411	779,825	719,351
加：													
房地款收入及預收房地款	11,564	7,210	129,304	72,543	85,970	53,418	70,169	25,164	77,470	39,070	35,870	112,100	719,852
處分使用權資產	-	-	-	-	596,443	-	-	-	-	627,760	-	-	1,224,203
處分容移用地	-	-	-	800	860	-	-	-	-	-	-	-	1,660
合資佣金收入	16,054	9,172	20,453	22,849	9,901	10,218	11,530	13,567	-	-	-	-	113,743
其他(含利息收入)	110	175	139	194	204	972	136	140	140	140	140	140	2,630
加項合計--(2)	27,728	16,557	149,895	96,386	693,378	64,608	81,835	38,871	77,610	666,970	36,010	112,240	2,062,088
減：													
營建工程款	196,765	52,632	88,803	83,226	127,162	80,411	70,263	189,103	36,398	157,395	459,270	333,340	1,874,768
利息費用	13,793	15,685	15,543	16,234	15,906	16,243	16,526	16,611	17,000	17,000	17,000	20,793	198,333
什項支出(含薪資、代銷、董事酬勞等)	3,688	22,840	5,211	12,069	5,807	24,413	23,406	8,328	1,541	1,541	10,326	6,541	125,714
購置使用權資產(台南市東區平實32段地號)	799,615	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	799,615
合資分攤費用	3,887	7,753	11,303	7,474	14,556	1,106	6,815	7,992	-	-	-	-	60,885
取得採用權益法之投資	-	-	-	175,000	150,000	-	-	-	-	-	-	-	325,000
減項合計--(3)	1,017,749	98,910	120,859	294,004	313,430	122,174	117,009	222,033	54,940	175,936	486,596	360,674	3,384,315
要求最低現金餘額--(4)	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
所需資金總額--(5)	1,117,749	198,910	220,859	394,004	413,430	222,174	217,009	322,033	154,940	275,936	586,596	460,674	3,484,315
融資前可供支用現金餘額(短絀)--(6=1+2-5)	(370,669)	465,589	502,305	523,136	903,083	413,244	390,908	267,506	297,138	160,411	(290,175)	461,391	(702,875)
融資淨額													
現金增資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000,000	1,000,000
發行公司債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	970,000	-	970,000
短期借款增加	118,996	627,760	43,449	-	-	12,839	59,760	6,962	-	-	-	200,000	1,069,765
短期借款減少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(627,760)	-	(200,000)	(827,760)
股東墊款(台南市東區平實32段地號)	399,808	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	399,808
合資公司暫收款(台南市東區平實32段地號)	399,808	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	399,808
合資公司還款	-	(313,880)	-	-	(257,274)	-	-	-	-	-	-	-	(571,154)
股東墊款(還款)	-	(306,200)	175,000	-	(175,000)	-	-	-	-	-	-	-	(306,200)
融資合計--(7)	918,611	7,680	218,449	-	(432,274)	12,839	59,760	6,962	-	(627,760)	970,000	1,000,000	2,134,266
期末現金餘額--(8=1+2-3+7)	647,942	573,269	820,753	623,136	570,809	526,082	550,668	374,468	397,138	260,411	779,825	1,531,391	1,531,391

114 年度現金收支預測表

單位：新台幣仟元

項目/期間	114/01	114/02	114/03	114/04	114/05	114/06	114/07	114/08	114/09	114/10	114/11	114/12	114年度
期初現金餘額--(1)	1,531,391	1,292,467	1,038,008	1,584,564	1,219,605	1,140,258	936,741	561,098	450,246	401,639	478,852	227,161	1,531,391
加：													
房地款收入及預收房地款	134,600	17,580	476,300	525,365	33,865	29,850	29,850	45,000	10,000	399,070	10,000	678,740	2,390,220
其他(含利息收入)	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	1,679
加項合計--(2)	134,740	17,720	476,440	525,505	34,005	29,990	29,990	45,140	10,140	399,210	10,140	678,880	2,391,899
減：													
營建工程款	350,830	245,560	107,950	264,530	287,920	205,520	269,086	240,560	237,100	300,350	236,400	255,410	3,001,216
利息費用	20,793	20,793	19,793	19,793	19,505	19,505	19,505	19,505	19,505	19,505	19,505	19,505	237,212
什項支出(薪資、代銷、董事酬勞等)	2,041	5,826	2,141	2,141	5,926	8,482	2,141	5,926	2,141	2,141	5,926	17,714	62,550
減項合計--(3)	373,664	272,179	129,884	286,464	313,352	233,507	290,733	265,992	258,747	321,997	261,832	292,630	3,300,979
要求最低現金餘額--(4)	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000
所需資金總額--(5)	513,664	412,179	269,884	426,464	453,352	373,507	430,733	405,992	398,747	461,997	401,832	432,630	3,440,979
融資前可供支用現金餘額(短絀)--(6=1+2-5)	1,152,467	898,008	1,244,564	1,683,605	800,258	796,741	535,998	200,246	61,639	338,852	87,161	473,411	482,311
融資淨額													
短期借款增加	-	-	200,000	-	200,000	-	-	110,000	200,000	-	-	-	710,000
短期借款減少	-	-	-	(604,000)	-	-	(114,900)	-	-	-	-	-	(718,900)
融資合計--(7)	-	-	200,000	(604,000)	200,000	-	(114,900)	110,000	200,000	-	-	-	(8,900)
期末現金餘額--(8=1+2-3+7)	1,292,467	1,038,008	1,584,564	1,219,605	1,140,258	936,741	561,098	450,246	401,639	478,852	227,161	613,411	613,411

(2)就公司申報年度及預計未來一年度應收帳款收款與應付帳款付款政策、資本支出計畫、財務槓桿及負債比率（或自有資產與風險性資產比率），說明償債或充實營運資金之原因

①應收帳款收款及應付帳款付款政策

A.應收帳款

應收帳款收現政策方面，本公司除餘屋個案持續銷售外，未來新發建築銷售房屋多採預售制，於客戶簽訂房地預定買賣契約書時先收一部分訂金及簽約金，開工興建期間則依工程進度依契約規定向客戶收取各期房地款，迄個案完工交屋產權移轉時，客戶付清尾款或向金融機構辦理貸款撥款後，始收回全部房地款，所以個案完工及交屋時點、銷售率及總銷售金額影響銀行撥入款項之時點及金額多寡。一般而言，訂金及簽約金通常以現金或刷卡方式向客戶收取，後續相關款項則大多以匯款方式收取。綜上，本公司係考量工程興建進度、完工進度、銷售狀況、交屋時點及預估金融機構核貸時間估列，其編制基礎應屬合理。

B.應付帳款

應付帳款付款政策方面，本公司營建事業之應付帳款可區分為支付土地款或工程款，土地款部分係依照土地買賣合約中所訂之付款日期支付款項，工程款部分則係依工程契約進度而定，並參酌工程投入狀況推估而得，本公司於編制現金收支預測表之應付帳款付現，係參酌目前付款政策與公司實際經營需求情形為編制基礎，故其編制基礎應尚屬合理。

②資本支出計畫及長期股權投資

本公司積極開發新建案，除因應土地開發所購置之營業用地外，其營造工程係發包予合格之營造廠承攬，本公司本身並不從事營造業務，故 113 及 114 年尚無重大資本支出，另本公司於 112 年 10 月以投標方式向財政部國有財產署南區分署，取得台南市東區平實段 32 地號之國有土地地上權，後續規劃與其他投資人共同成立專案公司，經 113 年 1 月 19 日董事會通過轉投資案後，並於 113 年 4 月 19 日與投資人合資成立嘉鑲開發建築股份有限公司，初始投資金額為 175,000 仟元，後續同年 5 月再增資 150,000 仟元，其編製基礎尚屬合理。

③財務槓桿及負債比率

財務槓桿度係為衡量公司舉債經營之財務風險，評估利息費用之變動對於營業利益之影響程度，該指標愈高表示利息費用占營業利益比重愈大，公司所承擔之財務風險愈高，就財務槓桿操作而言，需考慮財務結構之安全性及資金之流動性與週轉性。由於本公司本次募資計畫之 764,700 仟元係用以償還銀行借款，因此計畫經執行後，將立即節省相關銀行利息支出，（餘 1,235,300 仟元則用以支付營建工程款）可避免向金融機構融資而增加利息負擔，故對本公司之財務槓桿度應有正面影響。

就負債比率而言，本公司 111~112 年度之負債比率分別為 75.66%及 82.91%，呈現偏高情形，顯示本公司逐漸倚賴向金融機構籌措資金以支應其營運需求，然而舉借經營除使財務負擔日漸沉重，公司短期資金調度亦將愈

加頻繁而增加營運風險。由於讓公司仍有持續購地及工程款的資金需求，若持續以借款支應購地及工程款，且 113 上半年度尚無建案完工情下，本公司負債比率預估將會持續上升，而本公司本次辦理募集與發行有價證券之計畫用以償還銀行借款及支付營建工程款，可立即節省利息負擔，有助於負債比率改善，並降低金融機構依存度。

(3)增資計畫如用於償債，應說明原借款用途及其效益達成情形。若原借款係用以購買營建用地、支付營建工程款或承攬工程，應就預計自購置該營建用地至營建個案銷售完竣或承攬工程完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，說明原借款原因，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益及其達成情形

本公司本次募集資金共計新台幣 1,970,000 仟元，其中 764,700 仟元擬用於償還銀行借款，原借款用途明細列示如下：

單位：新台幣仟元

貸款 機構	契約期間	原貸款用途	訂約 額度	113 年 9 月底貸款 餘額	利率 (%)	擬還款 金額	節省利息金額 (註 1)		
							113 年度	114 年度	以後各 年度
聯邦 銀行	109.11.13~ 129.11.13	「艾美館 No.8」及 「艾美 MOMAII」 案-建築融資	200,000	200,000	3.07	200,000	512	6,140	6,140
土地 銀行	111.3.1~ 116.3.1	「艾美館 No.8」案- 土地融資	204,700	204,700	2.88	204,700	-	3,930	5,895
		「艾美館 No.8」案- 建築融資	400,000	360,000	3.025	360,000	-	7,260	10,890
合計						764,700	512	17,330	22,925

註 1：假設於 113 年 12 月底募集完成，聯邦銀行借款預計於 12 月還款，故 113 年度節省利息費用期間設算為 1 個月；土地銀行短期借款預計於 114 年 4 月還款，故 114 年度節省利息費用期間設算為 8 個月。

①原借款用途之必要性及合理性

本公司本次籌資預計用於償還銀行借款 764,700 仟元，其原借款用途係支應於「艾美館 No.8」案之土地及營建工程款，以及「艾美 MOMAII」案之營建工程款。由於本公司所屬產業係建設業，主係仰賴房地之銷售，基於公司長期永續發展經營，若未持續投入新建案，恐影響未來發展及營收獲利表現，再加上房地產開發投資金額龐大，工程施工期間較長，資金週轉率不及一般產業快速，且預收房地款限制為專款專用，實際可動用自有資金往往受限，在出售房屋收現與購置土地相關支出付現時點較無法配合情形下，於建案完工交屋前易產生資金缺口，故營運資金需求亦較大。整體評估，本公司因營運及推案所需而向金融機構舉借以支應其所需資金，確有其必要性及合理性。

②原借款用途之效益評估

以下茲就「艾美館 No.8」及「艾美 MOMAII」案預計自購置營建用地至營建個案銷售完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，說明原借款之必要性及合理性，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益：

A. 艾美館 No.8

該案於 110 年 10 月開工後即於 111 年初進行第一階段推案，截至 113 年 9 月底第一階段已全數完銷，占總銷售比率為 66.90%，預計於 114 年第一季進行第二階段銷售，惟營建收入係採全部完工法方式認列，故預計於 114 年第二季開始交屋後，依各房屋過戶時點認列營收及個案損益，經評估尚無重大異常情事。另有關「艾美館 No.8」案所挹注之營業收入、營業成本及毛利、營業費用及營業利益合理性評估，請參閱本公開說明書「參、一、(一)、3.(3)」之說明。

B. 艾美 MOMAII

該案於 111 年 2 月開始推案，截至 113 年 9 月底之總銷售比率為 95.45%，惟營建收入係採全部完工法方式認列，故預計於 114 年 12 月完工後開始交屋，依各房屋過戶時點認列營收及個案損益，經評估尚無重大異常情事。另有關「艾美 MOMAII」案所挹注之營業收入、營業成本及毛利、營業費用及營業利益合理性評估，請參閱本公開說明書「參、二、(八)、1.(3)②B.(A)」之說明。

綜上所述，本公司本次計畫預計償還銀行借款，其原借款用途確有其必要性、合理性，經評估尚無重大異常之情事。

(4)現金收支預測表中，未來如有重大資本支出及長期股權投資合計之金額達本次募資金額 60%者，應敘明其必要性、預計資金來源及效益

本公司本次募資計畫係用以償還銀行借款及支付營建工程款。依本公司編製之 113 及 114 年度現金收支預測表，自本案申報日起，並無編列重大資本支出及長期股權投資計畫，故不適用本項評估。

4.購買營建用地或支付營建工程款或承攬工程者，應詳列預計自購買土地至營建個案銷售完竣或承攬工程完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益：

本公司本次辦理募集與發行有價證券之計畫，預計募集資金總額為 1,970,000 仟元，其中分別以 170,000 仟元支應「艾美 MOMA II」案、845,300 仟元支應「艾美新時代」案及 190,000 仟元支應「艾美·柏」案之營建工程款相關款項，以下分就上述個案自投入興建至銷售完竣所需資金總額、不足資金之來源、各階段資金投入、工程進度，以及認列損益時點與金額，評估效益合理性如下：

①艾美 MOMAII

(A)自購置土地至營建個案銷售完竣所需之資金總額

單位：新台幣仟元

資金用途	所需資金	109 年度	110 年度	111 年度	112 年度	113 年度	114 年度	資金來源			
								自有資金(註)	銀行融資	111 年私募款	本次募資款
土地成本	165,221	165,221	-	-	-	-	-	50,321	114,900	-	-
營建工程款	546,453	-	-	35,306	187,393	177,484	146,270	98,675	200,000	77,778	170,000
建築設計費	7,000	3,764	625	1,254	-	-	1,357	7,000	-	-	-
其他成本	74,968	550	3,069	16,155	18,739	17,748	18,707	74,968	-	-	-
營業費用	55,086	-	-	34,705	4,808	-	15,573	55,086	-	-	-
合計	848,728	169,535	3,694	87,420	210,940	195,232	181,907	286,050	314,900	77,778	170,000

註：含預售屋之履約價金及營運週轉之借款。

本公司係於 109 年度簽約取得高雄「艾美 MOMA II」案之土地，土地成本 165,221 仟元並已支付完畢；營建工程成本部分，該案係委由張文懋建築師事務所規劃設計，其產品規劃為地下 2 層地上 15 層樓之集合住宅大樓，共計 88 戶/91 個車位，總銷售面積為 3,855.05 坪，該案於 110 年 12 月開工，預計 114 年 12 月完工交屋，總營建工程成本為 546,453 仟元，每坪建造成本約 142 仟元；其他成本主要為該案土地、建築及營運週轉融資而產生，並按實際及未來預計動撥金額及利率估列之利息成本等及容積土地移轉成本、地價稅、機電設計及燈光設計等其他雜項工程支出；營業費用主係支付予代銷業者之銷售費用，依行業慣例為總銷售金額 3%~9%估列，該案係以總銷售金額 5%估列，合計該案之資金需求總額 848,728 仟元，其編列尚屬合理。

(B)不足資金來源

在資金來源方面，土地成本部分係以自有資金及金融機構借款支應，該案於 110 年第四季開工投入興建計畫，並將依據工程進度陸續支付營建工程款，該案於開工後即投入工程成本，111~112 年實際已支付 222,699 仟元，預估 113~114 年尚須支付 323,754 仟元，總計 546,453 仟元。本公司預計以自有資金 98,675 仟元、銀行借款 200,000 仟元及 111 年度私募普通股款 77,778 仟元支應該案之營建工程資金需求，惟資金仍不足約 170,000 仟元，故本次募集資金部分用於支應「艾美 MOMA II」案營建工程所需之支出，其餘建築設計費、利息費用、其他成本及營業費用等則以自有資金支應，經評估本公司資金投入時點及金額尚屬

合理。

(C)各階段資金投入及工程進度

「艾美 MOMA II」案係參酌建築規劃設計、基地地形結構等因素推估各階段所需投入之資金及工程進度。該案已於 110 年 12 月開工，預計於 114 年 12 月完工交屋，而該案各階段所需投入之資金及工程進度係由本公司估算個案完工所需總工期後，依一般個案之經驗推估各階段之工程進度，再依工程進度，估算所需投入之工程成本及預計付款時點，其預計各階段資金投入及工程進度尚屬合理。

(D)依損益認列時點、金額說明預計可能產生效益

相關說明，請參閱本公開說明書「參、二、(八)、1.(3)②B.(A)」之說明。

②艾美新時代

(A)自購置土地至營建個案銷售完竣所需之資金總額

單位：新台幣仟元

資金用途	所需資金	110 年度	111 年度	112 年度	113 年度	114 年度	115 年度	116 年度	資金來源		
									自有資金 (註 1)	銀行 融資	本次 募資款
土地使用權(註 2)	591,888	569,910	3,996	3,996	3,996	3,996	3,996	1,998	193,688	398,200	-
營建工程款	1,505,939	-	-	93,961	577,774	408,240	361,292	64,672	360,639	300,000	845,300
建築設計費	10,060	-	8,049	-	1,006	-	-	1,005	10,060	-	-
其他成本	212,099	2,916	11,667	11,667	66,432	54,564	51,663	13,190	212,099	-	-
營業費用	164,372	-	-	85,681	2,899	-	-	75,792	164,372	-	-
合計	2,484,358	572,826	23,712	195,305	652,107	466,800	416,951	156,657	940,858	698,200	845,300

註 1：含預售屋之履約價金及營運週轉之借款。

註 2：含取得地上權後至完工交屋前每月之租金費用。

本公司係於 110 年度簽約取得台南「艾美新時代」案之國有土地設定地上使用權，其使用權成本 568,990 仟元已支付完畢，後續將每月支付予國財署之租金費用約 333 仟元予以估計；營建工程成本部分，該案係委由鄭承佳建築師事務所規劃設計，其產品規劃為地下 3 層地上 15 層樓之集合住宅大樓，共計 293 戶/329 個車位，總銷售面積為 1,0244.48 坪，該案於 112 年 5 月開工，預計 116 年 6 月完工交屋，總營建工程成本為 1,505,939 仟元，每坪建造成本約 147 仟元；其他成本主要為該案土地、建築及營運週轉融資而產生，並按實際及未來預計動撥金額及利率估列之利息成本等及機電設計及燈光設計等其他支出；營業費用主係支付予代銷業者之銷售費用，依行業慣例為總銷售金額 3%~9%估列，該案係以總銷售金額 5%估列，合計該案之資金需求總額 2,484,358 仟元，其編列尚屬合理。

(B)不足資金來源

在資金來源方面，土地使用權部分係以自有資金及金融機構借款支應；營建工程於 112 年第二季開工投入興建計畫，並將依據工程進度陸續支付營建工程款，該案於開工後即投入工程成本，112 年實際已支付 93,961 仟元，預估 113~116 年尚須支付 1,411,978 仟元，總計 1,505,939 仟元，本公司預計以自有資金 360,639 仟元及銀行借款 300,000 仟元支應該案之營建工程資金

需求，惟資金仍不足 845,300 仟元，故本次募集資金部分用於支應「艾美新時代」案營建工程所需之支出，其餘建築設計費、利息費用、其他成本及營業費用等則以自有資金支應，經評估本公司資金投入時點及金額尚屬合理。

(C)各階段資金投入及工程進度

「艾美新時代」案係參酌建築規劃設計、基地地形結構等因素推估各階段所需投入之資金及工程進度。該案已於 112 年 5 月開工，預計於 116 年 6 月完工交屋，而該案各階段所需投入之資金及工程進度係由本公司估算個案完工所需總工期後，依一般個案之經驗推估各階段之工程進度，再依工程進度，估算所需投入之工程成本及預計付款時點，其預計各階段資金投入及工程進度尚屬合理。

(D)依損益認列時點、金額說明預計可能產生效益

該案於 112 年 3 月推案，截至 113 年 9 月底之總銷售比率為 98.29%，惟營建收入係採全部完工法方式認列，故預計於 116 年 6 月開始交屋後，依各房屋過戶時點認列營收及個案損益，經評估尚無重大異常情事。另有關「艾美新時代」案所挹注之營業收入、營業成本及毛利、營業費用及營業利益合理性評估，請參閱本公開說明書「參、二、(八)、1.(3)②B.(B)」之說明。

③ 艾美・柏

(A)自購置土地至營建個案銷售完竣所需之資金總額

單位：新台幣仟元

資金用途	所需資金	113 年度	114 年度	115 年度	116 年度	117 年度	資金來源		
							自有資金(註)	銀行融資	本次募資金
土地成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
營建工程款	775,771	37,000	181,000	219,190	258,360	80,221	178,771	407,000	190,000
建築設計費	9,278	-	9,278	-	-	-	9,278	-	-
其他成本	107,087	5,550	17,872	32,880	33,435	17,350	107,087	-	-
營業費用	95,044	-	57,026	-	30,889	7,129	95,044	-	-
合計	987,180	42,550	265,176	252,070	322,684	104,700	390,180	407,000	190,000

註：含預售屋之履約價金及營運週轉之借款。

本公司係與地主合建分售，故無須支付相關土地成本；營建工程成本部分，該案係委由原東聯合建築師事務所規劃設計，其產品規劃為地下 3 層地上 14 層樓之集合住宅大樓，共計 132 戶/145 個車位，總銷售面積為 5,095.37 坪，該案預計於 113 年 12 月開工，117 年 5 月完工交屋，總營建工程成本為 775,771 仟元，每坪建造成本約 153 仟元；其他成本主要為該案土地、建築及營運週轉融資而產生，並按實際及未來預計動撥金額及利率估列之利息成本等及機電設計及燈光設計等其他支出；營業費用主係支付予代銷業者之銷售費用，依行業慣例為總銷售金額 3%~9%估列，該案係以總銷售金額 5%估列，合計該案之資金需求總額 987,180 仟元，其編列尚屬合理。

(B)不足資金來源

在資金來源方面，營建工程預計於 113 年第四季開工投入興建計畫，並將依據工程進度陸續支付營建工程款，該案於開工後即投入工程成本，預估須支付 775,771 仟元，本公司預計以自有資金 178,771 仟元及銀行借款

407,000 仟元支應該案之營建工程資金需求，惟資金仍不足 190,000 仟元，故本次募集資金部分用於支應「艾美·柏」案營建工程所需之支出，其餘建築設計費、利息費用、其他成本及營業費用等費用則以自有資金支應，經評估本公司資金投入時點及金額尚屬合理。

(C)各階段資金投入及工程進度

「艾美·柏」案係參酌建築規劃設計、基地地形結構等因素推估各階段所需投入之資金及工程進度。該案預計於 113 年 12 月開工，117 年 5 月完工交屋，而該案各階段所需投入之資金及工程進度係由本公司估算個案完工所需總工期後，依一般個案之經驗推估各階段之工程進度，再依工程進度，估算所需投入之工程成本及預計付款時點，其預計各階段資金投入及工程進度尚屬合理。

(D)依損益認列時點、金額說明預計可能產生效益

該案預計於 113 年第四季開始推案及開工，惟營建收入係採全部完工法方式認列，故預計於 117 年 5 月開始交屋後，依各房屋過戶時點認列營收及個案損益，經評估尚無重大異常情事。另有關「艾美·柏」案所挹注之營業收入、營業成本及毛利、營業費用及營業利益合理性評估，請參閱本公開說明書「參、二、(八)、1.(3)②B.(C)」之說明。

5.購買未完工程並承受賣方未履行契約者，應列明買方轉讓理由、受讓價格決定依據及受讓過程對契約相對人權利義務之影響：不適用。

三、本次受讓他公司股份發行新股情形應記載事項：不適用。

四、本次併購發行新股應記載事項：不適用。

肆、財務概況

一、最近五年度簡明財務資料

(一)簡明資產負債表及綜合損益表

1.簡明資產負債表(國際財務報導準則)

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料					113 年 9 月 30 日
		108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	
流動資產		552,120	1,831,190	3,208,438	4,241,006	6,821,726	6,561,168
不動產、廠房及設備		31,750	31,005	30,569	17,553	318	3,095
無形資產		—	—	—	—	—	—
其他資產		24	3,886	2,004,206	4,016,747	4,046,346	4,374,867
資產總額		583,894	1,866,081	5,243,213	8,275,306	10,868,390	10,939,130
流動負債	分配前	776	1,235,424	1,936,294	2,055,576	4,535,622	4,960,521
	分配後	776	1,235,424	1,936,294	2,146,782	4,535,622	4,960,521
非流動負債		68,800	70,420	2,196,534	4,205,796	4,474,994	4,212,555
負債總額	分配前	69,576	1,305,844	4,132,828	6,261,372	9,010,616	9,173,076
	分配後	69,576	1,305,844	4,132,828	6,352,578	9,010,616	9,173,076
歸屬於母公司業主之權益		514,318	560,237	1,110,385	2,013,934	1,857,774	1,766,054
股本		1,024,115	1,024,115	712,058	912,058	912,058	912,058
資本公積		81,330	24,261	344,317	674,317	674,317	674,317
保留盈餘	分配前	(569,127)	(466,139)	76,010	427,559	271,399	179,679
	分配後	(569,127)	(466,139)	76,010	336,353	271,399	179,679
其他權益		(22,000)	(22,000)	(22,000)	—	—	—
庫藏股票		—	—	—	—	—	—
非控制權益		—	—	—	—	—	—
權益總額	分配前	514,318	560,237	1,110,385	2,013,934	1,857,774	1,766,054
	分配後	514,318	560,237	1,110,385	1,922,728	1,857,774	1,766,054

資料來源：各年度經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

註：因本公司無子公司，故僅出具個別財務報告。

2.簡明綜合損益表(國際財務報導準則)

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料					113 年截至 9 月 30 日 財務資訊
		108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	
營業收入		11	98,432	12,297	595,265	316,107	1,166,647
營業毛利		(36)	63,494	6,637	448,141	60,272	275
營業損益		(8,216)	46,003	(9,571)	416,623	24,774	(19,115)
營業外收入及支出		(2,303)	1,372	39,582	(36,343)	(82,538)	(72,784)
稅前淨利		(10,519)	47,375	30,011	380,280	(57,764)	(91,899)
繼續營業單位本期淨利		(10,519)	45,919	30,092	373,549	(64,954)	(91,720)
停業單位損失		—	—	—	—	—	—
本期淨利		(10,519)	45,919	30,092	373,549	(64,954)	(91,720)
本期其他綜合損益 (稅後淨額)		—	—	—	—	—	—
本期綜合損益總額		(10,519)	45,919	30,092	373,549	(64,954)	(91,720)
淨利歸屬於母公司業主		(10,519)	45,919	30,092	373,549	(64,954)	(91,720)
淨利歸屬於非控制權益		—	—	—	—	—	—
綜合損益總額歸屬於 母公司業主		(10,519)	45,919	30,092	373,549	(64,954)	(91,720)
綜合損益總額歸屬於 非控制權益		—	—	—	—	—	—
每股盈餘(元)(註)		(0.10)	0.90	0.57	5.17	(0.71)	(1.01)

資料來源：各年度經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

註：因本公司無子公司，故僅出具個別財務報告。

(二)影響上述簡明財務報表作一致性比較之重要事項如會計變動、公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報告之影響：無此情事。

(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

1.最近五年度簽證會計師之姓名及其查核意見

年度	事務所名稱	簽證會計師姓名	查核意見
108	安侯建業聯合會計師事務所	陳國宗、張淑瑩	無保留意見-前期由其他會計師查核(核閱)
109	安侯建業聯合會計師事務所	陳國宗、張淑瑩	無保留意見
110	安侯建業聯合會計師事務所	陳國宗、張淑瑩	無保留意見
111	安侯建業聯合會計師事務所	陳永祥、陳國宗	無保留意見
112	安侯建業聯合會計師事務所	陳永祥、陳國宗	無保留意見

2.最近五年度如有更換會計師之情事者，應列示公司、前任及繼任會計師對更換原因之說明：

因配合安侯建業聯合會計師事務所內部調整，本公司簽證會計師自 111 年第一季起由陳國宗、張淑瑩會計師變更為陳永祥、陳國宗會計師。

(四)財務分析

財務分析-國際財務會計報導準則

分析項目		最近五年度財務資料					113 年截至 9 月 30 日
		108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	11.92	69.98	78.82	75.66	82.91	83.86
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	1,836.59	2,034.05	10,817.88	35,434.00	1,991,436.48	193,169.92
償債能力 (%)	流動比率	71,149.48	148.22	165.70	206.32	150.40	132.27
	速動比率	44,538.53	10.52	14.01	52.72	27.88	31.10
	利息保障倍數	—	11,844.75	1.09	3.86	0.23	0.11
經營能力	應收款項週轉率（次）	—	—	—	98.55	52.34	4.96
	平均收現日數	—	—	—	3.70	6.97	74
	存貨週轉率（次）	—	0.16	—	0.05	0.06	0.29
	應付款項週轉率（次）	116.05	10,444.84	737.94	223.93	114.87	8.39
	平均銷貨日數	—	2,281	—	7,300	6,083	1,244
	不動產、廠房及設備週轉率	0.03	3.01	0.40	24.74	35.38	911.53
	總資產週轉率（次）	—	0.08	—	0.09	0.03	0.14
獲利能力	資產報酬率（%）	(1.78)	3.75	0.95	6.22	0.10	(0.07)
	權益報酬率（%）	(2.02)	8.55	3.60	23.91	(3.36)	(6.75)
	稅前純益占實收資本額比率	(1.03)	4.63	4.21	41.69	(6.33)	(13.43)
	純益率（%）	(95,627.27)	46.65	244.71	62.75	(20.55)	(7.86)
	每股盈餘（元）	(0.10)	0.90	0.57	5.17	(0.71)	(1.01)
現金流量	現金流量比率（%）	(1,375.90)	(117.02)	(53.07)	2.28	(24.53)	6.72
	現金流量允當比率（%）	—	(98.19)	(97.15)	(89.84)	(87.03)	(78.79)
	現金再投資比率（%）	(1.81)	(227.48)	(78.42)	2.13	(52.65)	17.23
槓桿度	營運槓桿度	1.00	1.95	0.24	1.03	2.56	0.57
	財務槓桿度	1.00	1.00	0.68	1.16	(0.36)	0.15

請說明最近二年度各項財務比率變動原因：（若增減變動未達 20%者可免分析）

1. 長期資金占不動產、廠房及設備比率：主係 112 年度虧損及不動產、廠房及設備減少所致。
2. 流動比率：流動比率之變動主要來自短期借款、應付短票以及一年內到期長期借款的增加。
3. 速動比率：主係流動負債增加幅度大於速動資產增加幅度所致。
4. 利息保障倍數：主係稅前息前純益減少所致。
5. 存貨週轉率(次)：主係平均存貨增加所致。
6. 平均銷貨日數：主係平均存貨增加所致。
7. 不動產、廠房及設備週轉率(次)：主係 112 年營業收入比較 111 年衰退所致。
8. 總資產週轉率(次)：主係銷貨淨額減少及平均資產總額增加所致。
9. 資產報酬率：主係稅後淨利減少所致。
10. 權益報酬率：主係稅後淨利減少所致。
11. 稅前純益占實收資本比率：主係稅前純益減少所致。
12. 純益率：主係本年度稅後淨利減少所致。
13. 每股盈餘：主係本年度稅後淨利減少所致。
14. 現金流量比率：主係營業活動淨現金流入減少所致。
15. 現金再投資比率：主係營業活動淨現金流入減少及現金股利增加所致。
16. 毛利率：主係銷貨淨額減少營業成本總額增加所致。

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

註：財務分析之計算公式如下：

1.財務結構

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

(2)長期資金占不動產、廠房及設備比率＝（權益總額＋非流動負債）／不動產、廠房及設備淨額。

2.償債能力

(1)流動比率＝流動資產／流動負債。

(2)速動比率＝（流動資產－存貨－預付費用）／流動負債。

(3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

(1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率＝銷貨淨額／各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。

(4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率＝銷貨成本／各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×（1－稅率）〕／平均資產總額。

(2)權益報酬率＝稅後損益／平均權益總額。

(3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。

(4)每股盈餘＝（歸屬於母公司業主之損益－特別股股利）／加權平均已發行股數。

5.現金流量

(1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。

(2)淨現金流量允當比率＝最近五年度營業活動淨現金流量／最近五年度(資本支出＋存貨增加額＋現金股利)。

(3)現金再投資比率＝(營業活動淨現金流量－現金股利)／(不動產、廠房及設備毛額＋長期投資＋其他非流動資產＋營運資金)。

6.槓桿度：

(1)營運槓桿度＝(營業收入淨額－變動營業成本及費用)／營業利益。

(2)財務槓桿度＝營業利益／(營業利益－利息費用)。

(五)會計項目重大變動說明

最近二年度資產負債表及損益表之會計科目，金額變動達百分之十以上且金額達當年度資產總額百分之一者，其變動原因說明如下：

單位：新台幣仟元

會計項目	112 年度		111 年度		增減變動		說明
	金額	%(註 1)	金額	%(註 1)	金額	%(註 2)	
現金及約當現金	55,386	0.51	408,059	4.93	(352,673)	(86.43)	主係各建案隨著工程進度，有關營建相關支出持續增加，使得營業活動之現金流量呈淨流出所致。
存貨	5,557,104	51.13	3,157,337	38.15	2,399,767	76.01	主係 112 年取得財政部國有財產署南區分署土地地上權，供作興建房地出售及在建建案持續投入在建費用所致。
其他金融資產-流動	664,035	6.11	437,465	5.29	226,570	51.79	主係營建個案銷售狀況佳，收取之預售屋履約價金增加所致。
其他流動資產	381,390	3.51	166,887	2.02	214,503	128.53	主係取得合約之增額成本增加所致。該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。
短期借款	2,320,046	21.35	1,458,295	17.62	861,751	59.09	主係該公司為支付營建工程款，增加向銀行辦理擔保短期借款。
合約負債-流動	867,492	7.98	498,978	6.03	368,514	73.85	主係預收「三塊厝」、「平實案(23 地號)」、「明義案(35 地號)」及「國安案」之房地款增加所致。
租賃負債-流動	806,206	7.41	1,732	0.02	804,474	46,447.69	主係 112 年取得財政部國有財產署南區分署土地地上權，供作興建房地出售所致。
其他流動負債	171,611	1.58	12,511	0.15	159,100	1,271.68	主係該公司因業務需要，於 112 年度暫收聯合營運投資款 171,346 仟元所致。
租賃負債-非流動	416,930	3.84	146,331	1.77	270,599	184.92	主係 112 年取得財政部國有財產署南區分署土地地上權，供作興建房地出售所致。
未分配盈餘	233,236	2.15	424,550	5.13	(191,314)	(45.06)	係分配 111 年度現金股利 91,206 仟元、本期淨損 64,954 仟元及提列法定盈餘公積 35,154 仟元。
營業收入	316,107	100.00	595,265	100.00	(279,158)	(46.90)	主係 112 年「松花苑(二)」建案交屋減少及出售營建土地減少所致。
營業成本	255,835	80.93	147,124	24.72	108,711	73.89	主係 112 年出售完工房地比重較高所致。
營業毛利	60,272	19.07	448,141	75.28	(387,869)	(86.55)	主係 112 年「松花苑(二)」建案交屋減少及出售營建土地減少所致。

會計項目	112 年度		111 年度		增減變動		說明
	金額	%(註 1)	金額	%(註 1)	金額	%(註 2)	
稅前淨利(損)	(57,764)	(18.27)	380,280	63.88	(438,044)	(115.19)	主係 112 年「松花苑(二)」建案交屋減少及出售營建土地減少所致。
本期淨利(損)	(64,954)	(20.55)	373,549	62.75	(438,503)	(117.39)	主係 112 年「松花苑(二)」建案交屋減少及出售營建土地減少所致。
本期綜合損益總額	(64,954)	(20.55)	373,549	62.75	(438,503)	(117.39)	主係 112 年「松花苑(二)」建案交屋減少及出售營建土地減少所致。

資料來源：經會計查核簽證之財務報告。

註1：指該科目於各相關報表之同型比率。

註2：指以前一年為100%所計算出之變動比率。

二、財務報告應記載事項

(一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告，並應加列最近一季依法公告申報之財務報告

1.111 年度個別財務報告及會計師查核報告：請參閱附件十三。

2.112 年度個別財務報告及會計師查核報告：請參閱附件十四。

3.113 年第三季個別財務報告及會計師查核報告：請參閱附件十五。

(二)最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告，但不包括重要會計項目明細表：本公司因無子公司，所編製之財務報告均為上述(一)之個別財務報告。

(三)發行人申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及個體財務報告，應併予揭露：無。

三、財務概況其他重要事項

(一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無。

(二)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事者，應揭露之資訊：無。

(三)期後事項：無。

(四)其他：無。

四、財務狀況及經營結果檢討分析應記載事項

(一)財務狀況

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	112 年度	111 年度	差異	
			金額	%
流動資產	6,821,726	4,241,006	2,580,720	60.85
非流動資產	4,046,664	4,034,300	12,364	0.31
資產總額	10,868,390	8,275,306	2,593,084	31.34
流動負債	4,535,622	2,055,576	2,480,046	120.65
非流動負債	4,474,994	4,205,796	269,198	6.40
負債總額	9,010,616	6,261,372	2,749,244	43.91
股本	912,058	912,058	—	—
資本公積	674,317	674,317	—	—
保留盈餘	271,399	427,559	(156,160)	(36.52)
股東權益總額	1,857,774	2,013,934	(156,160)	(7.75)
1.最近二年度資產、負債及權益發生重大變動(金額變動達 20%以上，且金額達新台幣 10,000 仟元者)之主要原因及其影響： (1)流動資產及資產總額較增加：主係本期持續投入營建存貨，且營建個案銷售狀況佳，收取之預售價金大幅增加所致。 (2)流動負債及負債總額較增加：主係銀行款增加及應付土地款、購料款及收取銷售房地款較高而致合約負債-流動增加所致。 (3)保留盈餘及權益總額減少：主係分配 111 年度盈餘現金股利所致。 2.若影響重大者應說明未來因應計畫：本公司營運狀況穩定，尚無資產、負債及權益發生變動而有影響重大之情事。				

(二)財務績效

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	112 年度	111 年度	差異	
			金額	百分比(%)
營業收入	316,107	595,265	(279,158)	(46.90)
營業成本	255,835	147,124	108,711	73.89
營業毛利	60,272	448,141	(387,869)	(86.55)
營業費用	35,498	31,518	3,980	12.63
營業淨利	24,774	416,623	(391,849)	(94.05)
營業外收入及支出	(82,538)	(36,343)	(46,195)	(127.11)
稅前淨利(損)	(57,764)	380,280	(438,044)	(115.19)
所得稅費用	7,190	6,731	459	6.82
本期淨利(損)	(64,954)	373,549	(438,503)	(117.39)
本期其他綜合損益	—	—	—	—
本期綜合損益總額	(64,954)	373,549	(438,503)	(117.39)
1.最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動(金額變動達 20%以上，且金額達新台幣 10,000 仟元者)之主要原因： (1)營業收入淨額減少：主係 112 年房屋完工交屋減少及出售營建土地減少所致。 (2)營業成本增加：主係 112 年出售完工房地比重較高所致。 (3)營業毛利減少：主係 112 年房屋完工交屋減少及出售營建土地減少所致。 (4)營業淨利減少：主係 112 年房屋完工交屋減少及出售營建土地減少所致。 (5)營業外收入及支出減少：主要係財務成本減少所致。 (6)稅前淨利(損)、本期淨利(損)及本期綜合損益總額減少：主係 112 年房屋完工交屋減少及出售營建土地減少所致。 2.預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：本公司未公開未來財務預測，故不擬揭露預期銷售數量				

(三)現金流量

1.最近年度(112 年)現金流量變動之分析

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	112 年度	111 年度	增(減)金額	變動比例(%)
營業活動	(1,112,738)	46,880	(1,159,618)	(2,473.59)
投資活動	(5,758)	(2,005,997)	2,000,239	99.71
籌資活動	765,823	2,242,699	(1,476,876)	(65.85)
現金流量變動情形分析：				
(1)營業活動：主係各建案隨著工程進度，有關營建相關支出持續增加所致。				
(2)投資活動：主係111年度支付予地主合建存出保證金2,000,000仟元所致。				
(3)籌資活動：主係111年度取得向金融機構長期借款2,000,000仟元所致。				

2.流動性不足之改善計畫：本公司尚無資金流動性不足之情形。

由於本公司業務處於開發階段，目前多係以銀行借款來支應營運所需，且本公司與往來銀行皆維持良好關係，故尚無資金不足之情況。

3.未來一年(113 年)現金流動性分析：

單位：新台幣仟元

期初 現金餘額 (1)	預計全年來自營 業活動淨現金流 入量(2)	預計全年因投資及 融資活動淨現金流 入量(3)	預計現金剩餘 (不足)數額 (1)+(2)+(3)	預計現金及約當現金 不足額之補救措施	
				投資計畫	融資計畫
719,351	(1,322,226)	164,266	(438,609)	無	詳下所述
1.未來一年現金流量變動情形分析：					
(1)營業活動：主要係預計本公司營業活動及借款所產生之現金流入等。					
(2)投資活動：主要用於營運支出、償還借款、支付稅款等。					
2.預計現金不足情形因應方式：除以營業活動現金流入支應外，於現金餘額不足時將以銀行借款、辦理現金增資及發行轉換公司債因應。					

(四)最近年度(112 年度)重大資本支出對財務業務之影響：無。

(五)最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫：

1.轉投資政策

本公司對轉投資事業之管理及控制目前訂有「取得或處份資產處理準則」，以便掌握轉投資事業之財務、業務狀況；另於內部控制制度中訂定「子公司監理作業」相關規範，以便督促各子公司針對重大財務、業務事項訂定相關作業程序，並監督其依法執行或辦理，建立子公司營運風險管理機制，以發揮最大之經營績效。

2.最近年度轉投資事業獲利或虧損之主要原因及改善計畫

本公司 112 年度並無轉投資公司。

3.未來一年投資計畫：本公司於 113 年第二季合資成立嘉鑲開發建築股份有限公司，未來將依循公司經營策略，配合執行投資計畫。

(六)其他重要事項：無。

伍、特別記載事項

一、申報書件之重要內容

(一)內部控制制度執行狀況

1.最近三年度會計師提出之內部控制改進建議及內部稽核發現重大缺失之改善情形

(1)會計師提出之內部控制改進建議之改善情形：

年度	會計師意見摘錄	目前改善情形
110	無內部控制顯著缺失	—
111	無內部控制顯著缺失	—
112	無內部控制顯著缺失	—

(2)內部稽核發現重大缺失之改善情形：無。

2.內部控制聲明書：請參閱本公開說明書附件四。

3.委託會計師專案審查內部控制者，其原因、會計師審查意見、公司改善措施及缺失事項改善情形：不適用。

(二)委託經金管會核准或認可之信用評等機構進行評等者，該信用評等機構所出具之評等報告：不適用。

(三)證券承銷商評估總結意見：請參閱本公開說明書附件五。

(四)律師法律意見書：請參閱本公開說明書附件六。

(五)由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見：不適用。

(六)前次募集與發行有價證券於申報生效(申請核准)時經金管會通知應自行改進事項之改進情形：無。

(七)本次募集與發行有價證券於申報生效時經金管會通知應補充揭露之事項：請參閱本公開說明書附件十七

(八)公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報(請)募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形：無。

(九)最近年度及截至公開說明書刊印日止，董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：無。

(十)最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形：無。

(十一)證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書：請參閱本公開說明書附件七。

(十二)發行人辦理現金增資或募集具股權性質之公司債，並採詢價圈購對外公開承銷之案件，證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書：不適用。

(十三)發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展，進行比較分

析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見：不適用。

(十四)其他必要補充說明事項：附件十六。

二、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形

最近(112)年度至 113 年截至公開說明書刊印日止，本公司董事會共開會 13(A)，董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出 (列)席次 數【B】	委託出 席次數	實際出(列)席率 (%)【B/A】	備註
董事長	陸瑩投資(股)公司 代表人：鍾育霖	13	0	100%	113.06.26 改選連任；應出席 13 次
董事	陸瑩投資(股)公司 代表人：李宗熹	12	0	92.31%	113.06.26 改選連任；應出席 13 次
董事	德美投資(股)公司 代表人：江世源	13	0	100%	113.06.26 改選連任；應出席 13 次
董事	德美投資(股)公司 代表人：蔡玉敏	9	0	100%	113.06.26 改選解任；應出席 9 次
董事	德美投資(股)公司 代表人：莊峻宇	4	0	100%	113.06.26 改選新任；應出席 4 次
獨立董事	古木琴	13	0	100%	113.06.26 改選連任；應出席 13 次
獨立董事	洪穎	13	0	100%	113.06.26 改選連任；應出席 13 次
獨立董事	蕭錦鍾	12	0	92.31%	113.06.26 改選連任；應出席 13 次

註 1：董事屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

註 2：(1)年度終了日前有董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。

(2)年度終了日前，如有董事改選者，應將新、舊任董事均予以填列，並於備註欄註明該董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。

其他應記載事項：

一、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：

(一)證券交易法第 14 條之 3 所列事項：本公司已設置審計委員會，不適用第 14 條之 3 規定。有關證券交易法第 14 條之 5 所列事項之說明，請參閱審計委員會運作情形。

(二)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項：無。

二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：

董事會日期、期別	利益迴避董事	議案內容	應利益迴避原因	參與表決情形
第 27 屆第 14 次 112.03.10	鍾育霖	111 年度董事及員工酬勞分派案	鍾育霖董事長為當事人，依董事會議事規則利益迴避	依法迴避未參與討論及表決
第 27 屆第 16 次 112.05.05	鍾育霖	本公司董事長及經理人員 112 年度調薪案	鍾育霖董事長為當事人，依董事會議事規則利益迴避	依法迴避未參與討論及表決
第 27 屆第 17 次 112.08.04	鍾育霖	本公司擬向關係人簽訂合建分售及購入在建工程案	鍾育霖董事長為當事人，依董事會議事規則利益迴避	依法迴避未參與討論及表決
第 27 屆第 17 次 112.08.04	鍾育霖	本公司【艾美國際城】案以合建委建方式，與關係人簽訂專案工程管理契約書案	鍾育霖董事長為當事人，依董事會議事規則利益迴避	依法迴避未參與討論及表決
第 27 屆第 18 次 112.11.07	鍾育霖	112 年度年終獎金發放案	鍾育霖董事長為當事人，依董事會議事規則利益迴避	依法迴避未參與討論及表決
第 27 屆第 19 次 113.01.19	洪穎	「嘉鑲開發建築股份有限公司」投資案	洪穎獨立董事為當事人，依董事會議事規則利益迴避	依法迴避未參與討論及表決
第 27 屆第 19 次 113.01.19	鍾育霖	指派「嘉鑲開發建築股份有限公司」之法人董事代表案	鍾育霖董事長為當事人，依董事會議事規則利益迴避	依法迴避未參與討論及表決
第 27 屆第 20 次 113.03.08	鍾育霖	本公司擬向關係人簽訂合建分售及購入在建工程案	鍾育霖董事長為當事人，依董事會議事規則利益迴避	依法迴避未參與討論及表決
第 27 屆第 21 次 113.04.11	鍾育霖	本公司與京城建設共同合作開發「仁德智慧科技園區」向金融機構申請融資額度暨對外背書保證案	鍾育霖董事長為當事人，依董事會議事規則利益迴避	依法迴避未參與討論及表決
第 27 屆第 22 次 113.05.03	鍾育霖 李宗熹 江世源 蔡玉敏	本公司擬向關係人簽訂合建分售及購入在建工程案	鍾育霖董事長、李宗熹董事、江世源董事、蔡玉敏董事為當事人，依董事會議事規則利益迴避	依法迴避未參與討論及表決
第 27 屆第 22 次 113.05.03	鍾育霖	本公司擬向關係人簽訂專案工程管理契約書	鍾育霖董事長為當事人，依董事會議事規則利益迴避	依法迴避未參與討論及表決
第 27 屆第 22 次 113.05.03	鍾育霖 蔡玉敏	本公司擬向關係人簽訂合建分售案	鍾育霖董事長、蔡玉敏董事為當事人，依董事會議事規則利益迴避	依法迴避未參與討論及表決
第 28 屆第 2 次 113.07.15	鍾育霖	本公司擬向關係人簽訂合建分售案	鍾育霖董事長為當事人，應予迴避	依法迴避未參與討論及表決
第 28 屆第 2 次 113.07.15	洪穎 古木琴 蕭錦鍾	委任「第六屆薪資報酬委員會委員」案	三位獨立董事為當事人，應予迴避	依法迴避未參與討論及表決
第 28 屆第 2 次 113.07.15	洪穎	增加「嘉鑲開發建築股份有限公司」投資案	洪穎獨立董事為當事人，應予迴避	依法迴避未參與討論及表決
第 28 屆第 4 次 113.11.08	鍾育霖 莊峻宇	本公司 113 年度經理人年終獎金發放事宜案	鍾育霖董事長、莊峻宇董事為當事人，依董事會議事規則利益迴避	依法迴避未參與討論及表決
第 28 屆第 4 次	鍾育霖	本公司辦理現金增資發行	鍾育霖董事長、莊峻	依法迴避未參

113.11.08	莊峻宇	新股，經理人或具員工身份之董事認股建議案。	宇董事為當事人，依董事會議事規則利益迴避	與討論及表決
第 28 屆第 4 次 113.11.08	鍾育霖	本公司擬向關係人取得高雄市三民區河堤段土地案	鍾育霖董事長為當事人，依董事會議事規則利益迴避	依法迴避未參與討論及表決
第 28 屆第 4 次 113.11.08	鍾育霖 李宗熹	本公司擬向關係人簽訂合建分售案	鍾育霖董事長、李宗熹董事為當事人，依董事會議事規則利益迴避	依法迴避未參與討論及表決

三、上市上櫃公司應揭露董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊，並填列董事會評鑑執行情形：

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年執行一次	112 年 1 月 1 日至 112 年 12 月 31 日	董事會、個別董事成員及功能性委員會之績效評估	評估執行單位收集當年度董事會活動相關資訊，依公平、客觀且獨立之場填寫「董事會績效考核自評問卷」將結果呈董事長評核，「董事成員考核自評問卷」及「功能性委員會績效考核自評問卷」分發給個別董事成員(成員自評)。	1.董事會運作績效自評包括：對公司營運之參與程度、提升董事會決策品質、董事會組成與結構、董事的選任及持續進修、內部控制等五大面向，共 45 個項目。 2.董事成員運作績效自評包括：公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制等六大面向、共計 23 項指標 3.功能性委員會運作績效自評包括：對公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、提升功能性委員會決策品質、功能性委員會組成及成員選任、內部控制等五大面向、共計 26 項指標。
每三年執行一次	111 年 12 月 01 月至 112 年 11 月 30 日	整體董事會	委任外部專業機構「社團法人中華公司治理協會」	分別就董事會之組成、指導、授權、監督、溝通、內控制及風險管理、自律及其他等 8 大項構面以問卷及實地訪查方式評核。

四、當年度及最近年度加強董事會職能之目標(例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等)與執行情形評估：

(一)設立薪酬委員會、審計委員會：本公司於 100 年 12 月 12 日成立薪資報酬委員會；於 110 年 7 月 22 日股東會選任獨立董事並成立審計委員會。

(二)加強公司治理：本公司訂定並經董事會通過「誠信經營守則」、「公司治理實務守則」、「永續發展實務守則」、「董事會績效評估辦法」及「董事會議事規範」等規定，並隨時關注法令宣導與更新，與時俱進。

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形

1.審計委員會運作情形：

最近(112)年度至 113 年截至公開說明書刊印日止，本公司審計委員會共開會 12(A)，董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際列席 次數【B】	委託出 席次數	實際列席率(%) 【B/A】	備註
獨立董事	古木琴	12	0	100%	113.06.26 改選連任；應出席 12 次
獨立董事	洪穎	12	0	100%	113.06.26 改選連任；應出席 12 次
獨立董事	蕭錦鍾	11	0	91.67%	113.06.26 改選連任；應出席 12 次

註 1：年度終了日前有獨立董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

註 2：年度終了日前，有獨立董事改選者，應將新、舊任獨立董事均予以填列，並於備註欄註明該獨立董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

其他應記載事項

一、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明審計委員會召開日期、期別、議案內容、獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理：

(一)證券交易法第14條之5所列事項：

審計委員會 日期	議案內容	獨立董事反 對意見、保 留意見或重 大建議項目 內容	審計委員 會決議結 果	公 司 對 審 計 委 員 會 之 意 見 處 理
112.03.10 第 27 屆第 14 次 董事會 第 1 屆第 13 次 審計委員會	(1)本公司 111 年度財務報表案。 (2)本公司 111 年度盈餘分配案。 (3)本公司 111 年度盈餘分派現金案。 (4)本公司對外背書保證案。 (5)本公司 111 年度簽證會計師之獨立性及適任性評估。 (6)本公司 112 年度簽證會計師委任報酬案。 (7)與關係人簽訂【艾美 MOMA 2】案（即高雄市小港區明義段 35 地號）專案工程管理契約案。 (8)與關係人簽訂【艾美館 No.8】案（即臺南市安南區國安段 1617 地號）專案工程管理契約案。 (9)出具本公司民國 111 年度「內部控制制度聲明書」案。 (10)本公司民國 111 年度內部稽核計畫及執行情形。	無	全體出 席委員 無異議 通過	審議通過 後提報董 事會
112.03.31 第 27 屆第 15 次 董事會 第 1 屆第 14 次 審計委員會	(1)本公司擬購置高雄市三民區河堤段土地案。	無	全體出 席委員 無異議 通過	審議通過 後提報董 事會
112.05.05 第 27 屆第 16 次 董事會 第 1 屆第 15 次 審計委員會	(1)本公司 112 年度第一季之各財務報表案。 (2)本公司設置「公司治理主管」案。 (3)本公司代理發言人異動案。 (4)本公司董監事及經理人投保責任保險情形。	無	全體出 席委員 無異議 通過	審議通過 後提報董 事會
112.08.04 第 27 屆第 17 次 董事會 第 1 屆第 16 次	(1)本公司民國 112 年度第二季財務報告案。 (2)本公司擬向各銀行申請融資額度案。 (3)本公司稽核主管異動案。 (4)本公司向關係人購入在建工程案。	無	全體出 席委員 無異議 通過	審議通過 後提報董 事會

審計委員會	(5)本公司【艾美國際城】案（即高雄市三民區三塊厝段 1260 地號等三筆土地）以合建委建方式，與關係人「三嘉開發建築股份有限公司」簽訂「高雄市三民區三塊厝段 1260 地號店舖住宅大樓新建工程」專案工程管理契約書。 (6)出售本公司預售建案之房地及車位予關係人案。		過	
112.11.07 第 27 屆第 18 次 董事會 第 1 屆第 17 次 審計委員會	(1)本公司民國 112 年度第三季財務報告案。 (2)訂定 113 年度稽核計畫案。 (3)本公司 111 年度盈餘分派表更正案。 (4)人事職務調動案。 (5)「資訊安全主管」委任案。 (6)修訂「公司治理實務守則」案。 (7)修訂「董事會自我評鑑或同儕評鑑辦法」並更名為「董事會績效評估辦法」案。 (8)修訂「零用金作業辦法」案。 (9)訂定「財務報表編製流程管理辦法」案。 (10)訂定「關係人交易管理辦法」案。 (11)訂定「對子公司監督與管理辦法」案。 (12)增訂內部控制制度、內部稽核制度管理作業案。 (13)修訂內部控制制度、內部稽核制度管理作業案。 (14)取得臺南市東區平實段 32 地號之國有土地設定地上使用權案。 (15)本公司擬向各銀行申請融資額度案。	無	全體 出席 無異 照案 通過	審議通過 後提報董 事會
113.01.19 第 27 屆第 19 次 董事會 第 1 屆第 18 次 審計委員	(1)「嘉鑲開發建築股份有限公司」投資案。 (2)本公司擬向銀行申請融資額度案。	無	全體 出席 無異 照案 通過	審議通過 後提報董 事會
113.03.08 第 27 屆第 20 次 董事會 第 1 屆第 19 次 審計委員會	(1)本公司民國 112 年度營業報告書及財務報告案。 (2)113 年度營運計畫案。 (3)112 年度內部控制制度有效性及出具「內部控制制度聲明書」案。 (4)112 年度盈虧撥補表案。 (5)處分臺南市東區平實段 32 地號之國有土地設定地上使用權案。 (6)修訂「董事會議事規範」部分條文案。 (7)修訂「取得或處分資產處理程序」部分條文案。 (8)修訂「從事衍生性商品交易處理程序」部分條文案。 (9)修訂「資金貸與他人作業程序」部分條文案。 (10)修訂「背書保證作業程序」部分條文案。 (11)擬自 113 年第 1 季起變更簽證會計師案。 (12)評估委任會計師之獨立性及適任性案。 (13)本公司擬向關係人簽訂合建分售及購入在建工程案。 (14)修訂「審計委員會組織規程」部分條文案。 (15)本公司擬辦理現金增資發行新股案。	無	全體 出席 無異 照案 通過	審議通過 後提報董 事會
113.04.11 第 27 屆第 21 次 臨時董事會 第 1 屆第 20 次 審計委員會	(1)本公司與京城建設(股)公司共同合作開發「仁德智慧科技園區」向金融機構申請融資額度暨對外背書保證案。 (2)修訂「企業社會責任實務守則」並更名為「永續發展實務守則」案。 (3)訂定「編製與申報永續報告書作業辦法」案。	無	全體 出席 無異 照案 通過	審議通過 後提報董 事會
113.05.03 第 27 屆第 22 次	(1)本公司民國 113 年第一季財務報告案。 (2)訂定「資通安全管理辦法」案。	無	全體 出席	審議通過 後提報董

董事會 第1屆第21次 審計委員會	(3)訂定「風險管理政策與程序辦法」案。 (4)訂定「申訴及舉報處理作業程序」案。 (5)本公司擬向關係人簽訂合建分售及購入在建工程案。 (6)本公司擬向關係人簽訂專案工程管理契約書案。 (7)本公司擬向關係人簽訂合建分售案。		無異議 照案通過	事會
113.07.15 第28屆第2次 董事會 第2屆第1次審 計委員會	(1)推選本公司審計委員會之召集人案。 (2)本公司擬向關係人簽訂合建分售案。 (3)本公司擬辦理現金增資發行新股暨發行國內第一次有擔保轉換公司債案。 (4)本公司擬向銀行申請融資額度案。 (5)增加「嘉鑾開發建築股份有限公司」投資案。	無	全體出 席委員 無異議 照案通過	審議通過 後提報董 事會
113.08.09 第28屆第3次 董事會 第2屆第2次審 計委員會	(1)本公司民國113年第二季財務報告案。 (2)簽訂「高雄市楠梓區和平東段11地號R20捷運聯開案」之合資契約書。	無	全體出 席委員 無異議 照案通過	審議通過 後提報董 事會
113.11.08 第28屆第4次 董事會 第2屆第3次審 計委員會	(1)本公司民國113年第三季財務報告案。 (2)訂定114年度稽核計畫案 (3)修訂「現金增資員工認股辦法」案 (4)修訂「關係人交易管理辦法」並更名為「關係人相互間財務業務相關作業規範」案 (5)修訂「編製與申報永續報告書作業辦法」並更名為「永續報告書編製及確信之作業程序」案。 (6)修訂「預先核准非確信服務政策之一般原則」案。 (7)增訂內部控制制度、內部稽核制度管理作業案。 (8)本公司擬向關係人取得高雄市三民區河堤段土地案。 (9)本公司擬向關係人簽訂合建分售案。 (10)擬向臺灣土地銀行三民分行申請授信額度案。 (11)擬向彰化商業銀行鳳山分行申請授信額度案。	無	全體出 席委員 無異議 照案通過	審議通過 後提報董 事會

(二)除前開事項外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項：無此情形。

二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：

審計委員會日期	獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形
第1屆第18次 113.01.19	「嘉鑾開發建築股份有限公司」投資案，洪穎獨立董事為當事人，依審計委員會組織規程利益迴避。徵詢其他未迴避出席董事同意通過。

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形（應包括就公司財務、業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等）。

(一)審計委員會與會計師互動

1.溝通方式：獨立董事與會計師至少每季一次定期會議，會計師就當季財務報表查核或核閱結果以及其他相關法令要求之溝通事項進行報告，並針對有無重大調整分錄或法令修訂有無影響帳列情形進行交流；每年亦定期向獨立董事進行法令或公報的更新，獨立董事亦針對會計師提供之服務進行獨立性評估；若遇有重大事項時得隨時召集會議。

2.112年度溝通事項摘要：

日期	溝通重點事項	溝通結果
112.03.10	111年度個體及合併財務報告查核結果討論及法令更新討論。	無反對意見
112.05.05	112年度第一季合併財務報告核閱及結果討論。	無反對意見
112.08.04	112年度第二季合併財務報告核閱及結果討論。	無反對意見
112.11.07	112年度第三季合併財務報告核閱及結果討論及法令更新討論。	無反對意見

(二)審計委員會與內部稽核主管互動

1.溝通方式：內部稽核主管除每月將年度稽核計畫查核及每季之追蹤報告交付獨立董事查閱外，並定期於每季召開之審計委員會議，向獨立董事進行稽核業務及稽核結果與其追蹤情形之說明，並列席董事會陳報稽核業務。內部稽核主管亦透過 Email、電話及會議方式跟各獨立董事溝通及討論本公司內部稽核執行狀況及內控運作情形。

2.112 年度溝通事項摘要：

日期	會議性質	溝通重點事項	溝通結果
112.03.10	審計委員會	111 年度個體及合併財務報告查核結果討論及法令更新討論。	審議通過後提報董事會
		112 年度第一季合併財務報告核閱及結果討論。	知悉，無其他建議事項
112.05.05	審計委員會	112 年度第二季合併財務報告核閱及結果討論。	知悉，無其他建議事項
112.08.04	審計委員會	112 年度第三季合併財務報告核閱及結果討論及法令更新討論。	知悉，無其他建議事項
112.11.07	審計委員會	陳報內部稽核業務執行結果。	知悉，無其他建議事項
		討論 113 年度內部稽核計畫。	審議通過後提報董事會

2.監察人參與董事會運作情形：本公司已設置審計委員會，故不適用。

(三)公司治理運作情形及與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據上市上櫃公司治理實務守則訂定並揭露公司治理實務守則？	✓		本公司已訂定「公司治理實務守則」並揭露於公司網站。	無重大差異。
二、公司股權結構及股東權益				
(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	✓		(一)本公司已設置發言人、代理發言人及股務處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，必要時並諮詢律師為最妥適之處理。	無重大差異。
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	✓		(二)本公司每月份確認董事及主要股東持股異動情形，以掌握其持股情形。	無重大差異。
(三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	✓		(三)本公司與關係企業之往來皆符合相關規範。	無重大差異。
(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	✓		(四)本公司訂有「防範內線交易管理作業程序」保障投資人及維護本公司權益。	無重大差異。
三、董事會之組成及職責				
(一)董事會是否就成員組成擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？	✓		(一)本公司董事會成員組成注重多元化，成員普遍具備執行職務所必須之知識、技能及素養，本公司亦依守則確實遵守。	無重大差異。
(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會，是否自願設置其他各類功能性委員會？		✓	(二)本公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，餘公司治理運作均由各部門依其職掌負責，未設置其他功能性委員會。	視需要規劃設置
(三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事會薪資報酬及提名續任之參考？	✓		(三)本公司已訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，定期檢討董事會效能，逐期提高公司治理程度，每年進行董事績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考。	無重大差異。
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓		(四)本公司審計委員會每年一次評估簽證會計師之獨立性及適任性。評估內容包括：獨立性之要件審查、獨立性運作審查、適任性審查，及依金管會發布之「審計品質指標 (AQIs)」架構，針對專業性、獨立性、品質控管、監督、創新能力等五大構面各項指標進行評核。總結評核結果，本公司簽證會計師及其事務所之獨立性、適任性及審計品質指標業皆符合標準，其結果亦已提報 113/3/8 審計委員會及董事會通過：請參閱表一。	無重大差異。
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？	✓		本公司經112年5月5日董事會決議通過，依「上市公司董事會設置及行使職權應遵循事項要點」之規定，委任廖進豐副總經理擔任公司治理主管，具多年公開發行公司從事議事之主管經驗。公司治理主管主要職責為依法辦理董事會及股東會會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄、協助董事就任及持續進修、提供董事執行業務所需之資料、協助董事遵循法令	無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			等。 112年度業務執行情形： 1.依法辦理董事會及股東會會議相關事宜。 2.製作董事會及股東會議事錄。 3.協助董事就任及持續進修。 4.提供董事執行業務所需資料。 5.協助董事遵循法令。 6.其他依公司章程或契約所訂定之事項等。 112年度進修情形，請參閱附表。 本公司設置專人負責公司治理相關事務，包括董事及獨立董事執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄。	
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	✓		本公司網站有設置利害關係人專區，並於公司網站上設有發言人及各相關業務部門之聯絡資訊，以妥適回應利害關係人所關切之包括企業社會責任在內之相關議題。	無重大差異。
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	✓		本公司委任中國信託商業銀行代理部辦理股務及股東會等相關事務。	無重大差異。
七、資訊公開 (一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？ (二)公司是否採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等）？ (三)公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？	✓ ✓	 ✓	(一)本公司已架設網站揭露公司財務業務及公司治理等相關資訊，網址： https://www.sandirealestate.com.tw (二)本公司架設僅中文網站，揭露公司財務業務及法人說明會相關資訊，落實發言人制度，並設置利害關係人專區，提供暢通的溝通管道。 (三)本公司未於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告。於期限前公告第一、二及三季財務報告與各月份營運情形。	無重大差異。 無重大差異。 無重大差異。
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）？	✓		(一)員工權益：本公司已成立職工福利委員會，針對年節禮金(勞動節、端午節、中秋節)、禮券或福利點數、生日禮券或福利點數、教育補助、員工旅遊或旅遊補助、結婚津貼、生育補助、員工住院補助、喪儀補助、年終尾牙、急難互助、社團活動進行補助。 (二)僱員關懷：本公司一直以提供良好的工作環境與福利制度為執行重點，除勞保、全民健保、團體保險及年終獎金外，更以員工需求及提高員工生活品質為出發點，本公司並設置職工福利委員會辦理端午、中秋、年節福利金(品)、婚喪喜慶禮金奠儀、員工旅遊及聚餐等活動。 (三)投資者關係及利害關係人之權利：本公司	無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			設有專人即時於「公開資訊觀測站」公告有關財務、業務、內部人持股異動情形等訊息，期能達到資訊公開、透明。 (四)供應商關係：本公司制定有供應商審核評估程序，通過審核者方能成為合作對象。另本公司為加強與供應商溝通之順暢，設有申訴信箱，作為與本公司溝通及申訴管道。 (五)董事及監察人進修之情形：請參閱表二及表三。 (六)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：本公司有關營運重大政策、投資案、背書保證、資金貸與、銀行融資等重大議案皆經適當權責部門評估分析及依董事會決議執行，稽核室亦依風險評估結果擬訂其年度稽核計劃，並確實執行；以落實監督機制及控管各項風險之執行。 (七)客戶政策之執行情形：本公司平時皆與客戶保持密切的聯繫，隨時告知執行狀況順利。 (八)公司為董事及監察人購買責任保險之情形：本公司每年均為董事及經理人購買責任保險。每年定期評估投保額度，並向董事會報告董事責任險續保情形。	
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施：本公司依評鑑結果進行檢討與擬訂可行之改善方案，例如提升資訊透明度(網站揭露)為主，以維護股東權益相關資訊為優先並架設英文網站等項目。				

表一：財務報告簽證會計師及所屬聯合會計師事務所獨立性及適任性評估表

評估項目	是	否	備註
獨立性及適任性審查			
一、簽證會計師是否擔任本公司或關係企業之董事？		V	
二、簽證會計師是否為本公司或關係企業之股東？		V	
三、簽證會計師是否在本公司或關係企業支薪？		V	
四、簽證會計師是否確認其所屬聯合會計師事務所已遵循相關獨立性之規範。	V		
五、簽證會計師所屬聯合會計師事務所之共同執業會計師卸任一年以內是否擔任本公司董事、經理人或對審計案件有重大影響之職務？		V	
六、簽證會計師並無已連續七年提供本公司審計服務。	V		
七、簽證會計師是否已符合會計師職業道德規範公報第10號有關獨立性之規範。	V		
八、會計師事務所在處理公司審計服務上是否有足夠的規模及資源？	V		
九、會計師事務所在風險管理、公司治理、財務會計及相關風險控制上是否及時通知管理階層任何顯著的問題及發展？	V		
工作表現及績效			
一、如期完成本公司各期財簽。	V		
二、不定期提供本公司財務、稅務諮詢服務。	V		
評估結果： 本年度財務報表委任安侯建業聯合會計師事務所高鈺倫會計師、陳永祥會計師簽證，經評估均符合獨立性及適任性之要求，可確認簽證會計師出具財務報告之可信賴度無虞。			

註：取得簽證會計師事務所提供之審計品質指標(AQI)資料，並納入委任(續任)113年簽證會計師之考量。

表二：112年董事進修情形

職稱 姓名	進修日期		主辦單位	課程名稱	進修 時數
	起	迄			
董事長 鍾育霖	112/07/24	112/07/24	財團法人台北金融研究發展基金會	人工智慧大爆發：聊天機器人 ChatGPT 的技術發展與應用商機	3
	112/08/07	112/08/07	財團法人台北金融研究發展基金會	永續治理-永續發展與永續治理趨勢	3
董 事 李宗熹	112/10/13	112/10/13	財團法人證期暨期貨市場發展基金會	112 年度防範內線交易宣導會	3
	112/10/27	112/10/27	財團法人證期暨期貨市場發展基金會	永續發展實務研討會	3
	112/11/15	112/11/15	財團法人證期暨期貨市場發展基金會	112 年度內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3
	112/11/29	112/11/29	財團法人證期暨期貨市場發展基金會	112 年度內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3
董 事 江世源	112/05/23	112/05/23	臺灣證券交易所證券櫃檯買賣中心	上市櫃公司永續發展行動方案宣導會	3
	112/09/23	112/09/23	臺灣證券交易所證券櫃檯買賣中心	永續發展實務研討會	3
董 事 蔡玉敏	112/10/13	112/10/13	財團法人證期暨期貨市場發展基金會	112 年度防範內線交易宣導會	3
	112/10/27	112/10/27	財團法人證期暨期貨市場發展基金會	永續發展實務研討會	3
	112/11/29	112/11/29	財團法人證期暨期貨市場發展基金會	112 年度內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3
獨立董事 古木琴	112/03/20	112/03/20	中華民國會計師公會全國聯合會	會計師洗錢防制監理	3
	112/03/30	112/03/30	中華民國會計師公會全國聯合會	營所稅申報要點及疑義	7
	112/07/21	112/07/21	中華民國會計師公會全國聯合會	國稅查帳實務分享	3
	112/09/01	112/09/01	中華民國會計師公會全國聯合會	台商如何防止經貿糾紛	3
	112/09/07	112/09/07	中華民國會計師公會全國聯合會	洗錢防制及打擊資恐	3
獨立董事 洪穎	112/01/16	112/01/16	財團法人中華民國會計研究法展基金會	溫室氣體盤查與揭露-ESG 入門研討會	2
	112/03/20	112/03/20	中華民國會計師公會全國聯合會	會計師洗錢防制監理	3
	112/07/24	112/07/24	中華民國會計師公會全國聯合會	出售股權相關稅務議題	3
	112/09/07	112/09/07	中華民國會計師公會全國聯合會	洗錢防制及打擊資恐	3
	112/09/18	112/09/18	中華民國會計師公會全國聯合會	公司登記實務宣導	3
	112/11/29	112/11/29	財團法人證期暨期貨市場發展基金會	112 年度內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3
	112/12/15	112/12/15	中華民國會計師公會全國聯合會	2023 會計趨勢論壇	6
	112/12/26	112/12/26	中華民國會計師公會全國聯合會	各類土地取得及適用	3
獨立董事 蕭錦鐘	112/09/23	112/09/23	臺灣證券交易所證券櫃檯買賣中心	永續發展實務研討會	3

表三：112年經理人進修情形

職稱 姓名	進修日期		主辦單位	課程名稱	進修 時數
	起	迄			
公司治理 主管 廖進豐	112/05/22	112/05/22	臺灣證券交易所證券櫃檯買賣中心	上市櫃公司永續發展行動方案宣導會	3
	112/10/13	112/10/13	財團法人證期暨期貨市場發展基金會	112 年度防範內線交易宣導會	3
	112/10/27	112/10/27	財團法人證期暨期貨市場發展基金會	永續發展實務研討會	3
	112/11/03	112/11/03	財團法人證期暨期貨市場發展基金會	上市櫃公司-洞悉衍生性金融市場，邁向企業永續研討會	3
	112/11/29	112/11/29	財團法人證期暨期貨市場發展基金會	112 年度內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3
會計主管 曾麗芳	112/09/28	112/09/28	財團法人中華民國會計研究發展基金會	「ESG 永續」與「財報自編」相關政策發展與內控管理實務	3
	112/12/05	112/12/05	財團法人中華民國會計研究發展基金會	上市櫃公司永續發展行動方案「相關 ESG 資訊揭露趨勢與規範	6
	112/12/20	112/12/20	財團法人中華民國會計研究發展基金會	「財報審閱」常見缺失及重要內控法規實務解析	6
稽核主管 吳耀富	112/10/03	112/10/05	中華民國內部稽核協會	企業初任內部稽核人員職前訓練研習班	18
	112/10/18	112/10/18	中華民國內部稽核協會	財報不實與內控及稽核的關係	3
	112/12/15	112/12/15	中華民國內部稽核協會	要多祕密才祕密－談營業祕密之保護與管理	3
	112/12/15	112/12/15	中華民國內部稽核協會	以科技驅動企業的未來控制-未來控制智慧掌控未來	3

(四)公司如有設置薪資報酬委員會或提名委員會者，應揭露其組成及運作情形

1.薪資報酬委員會成員資料

113 年 6 月 30 日

身分別 (註 1)		條件	專業資格與經驗	獨立性情形(註)	兼任其他公開 發行公司薪資 報酬委員會成 員家數
獨立董事	洪穎		1. 具商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗。 2. 畢業於國立中山大學管理學院高階經營碩士，曾任大眾銀行經理、寶華銀行副總經理、誠揚聯合會計師事務所合夥會計師。現任勤樸會計師事務所會計師，熟諳產業知識並擅於財務稅務與風險管理。 3. 未有公司法第 30 條各款情事。	薪資報酬委員會成員皆符合下述情形： (1)非公司或其關係企業之受僱人。 (2)非公司或其關係企業之董事、監察人。 (3)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額 1%以上或持股前十名之自然人股東。	1
獨立董事	古木琴		1. 具商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗。 2. 畢業於美國華盛頓大學會計碩士，曾任 Avanade/Accenture 內部稽核人員、RSM US LLP 會計師事務所副理、Grant Thornton LLP 會計師事務所查帳員，現任全亞聯合會計師事務所合夥會計師。具有豐富的產業知識並擅於財務稅務與風險管理且深具國際市場觀。 3. 未有公司法第 30 條各款情事。	(4)非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。 (5)非直接持有公司已發行股份總數 5%以上、持股前五名或依公司法第 27 條第 1 項或第 2 項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人。 (6)非與公司之董事席次或有表決權	0

獨立董事	蕭錦鍾	1. 商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗。 2. 畢業於國立中興大學法學院碩士，曾任台中地方法院檢察署檢察官、台中地院及雲林地院法官，現任三民聯合法律事務所律師，熟諳於法律與危機處理能力。歷任信達聯合會計師事務所會計師。 3. 未有公司法第 30 條各款情事。	之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。 (7)非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。 (8)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股 5% 以上股東。 (9)非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣 50 萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。 (10)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。	0
------	-----	--	--	---

2. 薪資報酬委員會運作情形資訊

(1)本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。

(2)本屆委員任期：113 年 7 月 15 日至 116 年 7 月 14 日，最近(112)年度至 113 年截至公開說明書刊印日止，薪資報酬委員會共開會 6 次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數 (B)	委託出席 次數	實際出席率(%) (B/A)	備註(註)
召集人	洪穎	6	0	100%	113/07/15 連任 應出席 6 次
委員	古木琴	6	0	100%	113/07/15 連任 應出席 6 次
委員	蕭錦鍾	6	0	100%	113/07/15 連任 應出席 6 次

其他應記載事項：

- 一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無此情形。
- 二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無此情形。

註：(1)年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(2)年度終了日前，有薪資報酬委員會改選者，應將新、舊任薪資報酬委員會成員均予以填列，並於備註欄註明該成員為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

3.提名委員會成員資料及運作情形資訊：本公司並無成立提名委員會。

(五)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因；符合一定條件之公司應揭露氣候相關資訊

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？	✓		本公司設置「永續專案小組」之兼職單位，由總經理擔任主席，副總經理擔任副主席，下設七個功能小組，統整企業永續相關政策、制度或管理方針及具體推動計畫之提出及執行，與利害關係人持續溝通與互動，並每年定期向董事會報告。由董事會督導公司制定各項永續發展短中長期策略、目標、執行計畫與推動成果，必要時擬定檢討改善方案，以落實永續原則與目標。為有效發揮董事會職能，精進董事會決策品質，針對營運過程中各項關鍵重大議題，明訂相關程序向董事會提出報告。	無重大差異。
二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？	✓		本公司於 113 年訂定「風險管理政策與程序辦法」，同年於「永續專案小組」下增設「風險管理小組」，負責風險管理制度之推動與執行。依據永續報告書之重大性原則進行分析，透過國內外相關法令規範、研究報告檢視和問卷調查與內外部利害關係人進行溝通，據以評估具重大性之 ESG 永續議題和風險管理項目。並由各風險管理單位進行風險鑑別與評估，對於可能造成營運衝擊之議題擬定因應策略和具體行動方案、定期追蹤管控，將風險控制在可接受的範圍。	無重大差異。

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
三、環境議題				
(一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	✓		(一)本公司依循主管機關相關範建立空氣污染、逕流廢水污染減量等環境污染防治措施，要求承包廠合規作業，並於工地會議中進行日常環境管理宣導。	無重大差異。
(二)公司是否致力於提升能資源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	✓		(二)本公司致力提升各項能源之利用效率，以降低對環境之衝擊。 1.辦公區域相關環境管理系統整合及宣導與推動如下： (1)冷氣控溫不外洩：少開冷氣，多開窗；非特定場合不穿西裝領帶；冷氣控溫 26-28℃且不外洩。 (2)隨手關燈拔插頭：隨手關燈關機、拔插頭；檢討採光需求，提升照明績效，減少多餘燈管數。 (3)節能省水更省錢：將傳統鎢絲燈泡逐步改為省電燈具，以淋浴代替泡澡，省電、省水又省錢。 (4)綠色採購看標章：選購環保標章、節能標章、省水標章及 EER 值高的商品，節能減碳又環保。 (5)選車用車助減碳：選用油氣雙燃料、油電混合或電動車輛與動力機具，養成停車就熄火習慣；多搭乘公共運輸工具，減少一人開車騎機車次數。 (6)鐵馬步行兼保健：多走樓梯，少坐電梯，上班外出常騎鐵馬，多走路，增加運動健身的時間。 (7)多吃蔬食少吃肉：愛用當地食材；每週一天或一日一餐蔬食；吃多少點多少，減少碳排量。 (8)自備杯筷帕與袋：自備隨身杯、環保筷、手帕及購物袋；少喝瓶裝水；少用一次即丟商品。 (9)惜用資源顧地球：雙面用紙；選用再生紙、省水龍頭及馬桶；不用過度包裝商品；回收資源。 2.再生原料使用上，關注鋼筋、混凝土原料之再生物料使用比例，並於不影響安全性與使用成效為前提下，盡	無重大差異。

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(三)公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？ (四)公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	✓	✓	可能選用綠建材標章之材料與省水節能之設備，為客戶提供對環境負荷衝擊低的住宅商品。 (三)本公司評估氣候變遷對企業主要營運區域高雄及台南未來氣候變遷潛在風險與機會，包括均溫上升、極端氣候等實體風險、政府政策與法規趨勢等轉型風險分析可能對營運與財務影響及因應措施，並對相關議題進行沙盤推演。 (四)依「上市櫃公司永續發展路徑圖」，本公司屬實收資本額 50 億元以下之公司，應於第三階段適用溫室氣體盤查，將依主管機關發布之參考指引及相關規定，持續控管溫室氣體盤查，並擬訂相關政策揭露於永續報告。	無重大差異。 配合時程擬訂相關政策
四、社會議題 (一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？ (二)公司是否訂定及實施合理員工福利措施（包括薪酬、休假及其他福利等），並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？	✓	✓	(一)本公司依照相關法規，遵守勞動法規及國際人權公約，制定相關之管理政策，保障員工權益。 (二) 1.員工薪酬： (1)完善的薪資政策：本公司參考同業通常水準，遵守相關勞動法規，訂定員工薪資標準，並依本公司章程第三十二條規定：公司當年度如有獲利應不低於百分之一分派員工酬勞。 (2)任職年度期滿且全年無過失者，年薪 13 個月(含三節獎金)。 (3)激勵獎金：為激勵員工為共同營運目標努力，依各年度營運指標達成狀況發放激勵獎金。	無重大差異。 無重大差異。

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	✓		2.員工福利措施： (1)辦理各項保險保障員工：為提升員工福祉，依法為員工投保勞工保險、全民健康保險及免費員工本人團體保險(含壽險、意外險、傷害醫療金、住院醫療險、癌症險、健康險)。 (2)員工退休金：本公司依勞動基準法及勞工退休金條例之規定，定期提撥退休金。 (3)定期實施員工免費健康檢查。 (4)不定期員工旅遊及聚餐活動。 3.職場多元化與平等： (1)公司新進人員之敘薪，不分性別、年齡、種族、宗教、政治立場給予優待或歧視，而是依其所擔負職務之要求，工作繁簡難易、專業知識、經驗、技能及參考同業之薪資水準，核定合理且優於法令規定的薪資。 (2)促進性別平等相關措施：訂定「生理假」、「安胎假」、「產檢假」、「陪產檢及陪產假」、「產假」等，子女滿3歲前並得申請「育嬰留職停薪」，亦設有哺(集)乳室以提供女性員工更優質之哺(集)乳環境。 4.經營績效反映於員工薪酬： (1)市場薪資水準：參與市場薪酬調查，依市場薪資水準及經營趨勢調薪。 (2)績效標準：依公司營運績效及個人績效等，調整員工薪資。 (3)晉升機制：制定升遷機制，給予優秀人才發揮及升遷空間。 (三)本公司每年進行電力維護與定期巡視檢查相關電器設備；建築物公安檢查及消防安全檢查、保養、維護等，保障員工職場安全。本公司對員工的安全與衛生十分重視，從員	無重大差異。

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	✓		工上下班的交通安全、雇用前的體格檢查及員工健康檢查、安全衛生教育宣導等。更為每位員工投保團體保險，從壽險、意外險、意外傷害醫療險、住院醫療險皆有涵蓋，希望員工能在日常生活中照護自己的健康，享有周全的照顧與保障，無後顧之憂。	無重大差異。
(五)針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者或客戶權益政策及申訴程序？	✓		(四)公司每年由單位主管與員工面談其對職能規劃與發展，培訓計畫所涵蓋面向包括但不限於新人訓練、專業訓練、階層別(職能)訓練、講師訓練，並提供相關的內、外訓訓練課程的申請機制。	
	✓		(五) 1.公司與供應商及客戶間因商務需要之機密資訊往來，透過資訊保密合約或保密協議合約之簽定來保障雙方權益。 2.為滿足客戶對產品品質、交期與服務的要求，本公司訂有「交屋與客訴處理作業」。相關負責單位依此程序與客戶建立溝通管道、即時有效處理客訴事件，並保障客戶之權益。 3.公司訂有「誠信經營守則」、「誠信經營作業程序及行為指南」、「道德行為準則」要求公司人員遵循公平交易相關規定，公平對待公司進(銷)貨客戶、競爭對手及員工，不得透過操縱、隱匿、濫用其基於職務所獲悉之資訊、對重要事項做不實陳述或其他不公平之交易方式而獲取不當利益。 4.本公司訂有「個人資料保護管理辦法」，規範個人資料之蒐集、處理及利用相關作業，落實個人資料保護與管理，確保個人資料之機密性、完整性、可用性與法令遵循性。	無重大差異。
(六)公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？			(六)公司依建築材料與工程承攬等類別訂定各項供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範。	無重大差異。

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？		✓	本公司參考國際通用之報告書編製準則；亦未取得第三方驗證單位之確信或保證意見。	視驗證機構量能及優先序排定
六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：本公司於109年3月訂定「企業社會責任實務守則」並經董事會通過。113年4月經董事會通過更名為「永續發展實務守則」修訂第1版。本公司定期留意相關法規之修訂、依時程建立永續政策及ESG管理機制、每年訂定具體行動方案或計畫，並將執行成果揭露於永續報告書、公司網站和公開資訊觀測站，運作情形與永續發展實務守則無差異。				
七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊：無。				

氣候相關資訊執行情形

項目	執行情形
1.敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。	為有效因應氣候變遷相關議題，本公司以永續專案小組為氣候變遷管理之最高組織，管理及運作上由風險管理小組掌握利害關係人對於氣候議題之相關要求與趨勢變化，召集相關權責部門進行氣候風險的評估與管理，並透過策略或目標方案擬訂，向高階管理層報告及確認採取之行動。 永續專案小組會每年至少一次向董事會報告：(1)氣候變遷相關風險管理；(2)溫室氣體盤查進度；(3)相關行動計畫和執行成果；讓董事成員了解減緩氣候變遷工作推動的情形，並適時提出建議與回饋。

項目	執行情形																						
2.敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中期、長期)。	本公司依據氣候變遷風險與機會評估方法，評估風險項目對公司的「衝擊/關聯程度，以及「發生的時點」以產生風險矩陣。氣候風險和機會辨識結果說明如下：氣候變遷風險(中高風險等級)：																						
3.敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。		<table><tr><th>類型</th><th>風險項目</th><th>發生時點</th><th>對財務影響</th></tr><tr><td rowspan="4">轉型風險</td><td>碳費徵收</td><td>短期</td><td>政府徵收碳費將增加營運成本。</td></tr><tr><td>客戶對再生能源使用的要求</td><td>短期</td><td>建置再生能源發電設備或購買再生能源將增加資本支出或營運成本增加。</td></tr><tr><td>低碳技術轉型</td><td>短期</td><td>1.耗能設備汰換及減碳設備購買，將增加資本支出。 2.營業收入將因未滿足客戶對低碳生產之需求而減少。</td></tr><tr><td>氣候相關資訊揭露要求增加</td><td>短期</td><td>氣候相關資訊揭露之驗證將增加管理成本</td></tr><tr><td>實體風險</td><td>建築物、設施因颱風、強風豪雨造成損壞</td><td>短期</td><td>設施設備損壞衍伸修繕成本</td></tr></table>	類型	風險項目	發生時點	對財務影響	轉型風險	碳費徵收	短期	政府徵收碳費將增加營運成本。	客戶對再生能源使用的要求	短期	建置再生能源發電設備或購買再生能源將增加資本支出或營運成本增加。	低碳技術轉型	短期	1.耗能設備汰換及減碳設備購買，將增加資本支出。 2.營業收入將因未滿足客戶對低碳生產之需求而減少。	氣候相關資訊揭露要求增加	短期	氣候相關資訊揭露之驗證將增加管理成本	實體風險	建築物、設施因颱風、強風豪雨造成損壞	短期	設施設備損壞衍伸修繕成本
		類型	風險項目	發生時點	對財務影響																		
		轉型風險	碳費徵收	短期	政府徵收碳費將增加營運成本。																		
			客戶對再生能源使用的要求	短期	建置再生能源發電設備或購買再生能源將增加資本支出或營運成本增加。																		
低碳技術轉型	短期		1.耗能設備汰換及減碳設備購買，將增加資本支出。 2.營業收入將因未滿足客戶對低碳生產之需求而減少。																				
氣候相關資訊揭露要求增加	短期		氣候相關資訊揭露之驗證將增加管理成本																				
實體風險	建築物、設施因颱風、強風豪雨造成損壞	短期	設施設備損壞衍伸修繕成本																				
	氣候變遷衍伸機會																						
	<table><tr><th>類型</th><th>機會項目</th><th>對財務影響</th></tr><tr><td>能源來源</td><td>擴大再生能源的使用</td><td>1.設置再生能源設備可減少外購電力的需求，降低外購電力的成本支出。 2.可增加電力來源多元性，降低國際燃料價格上漲造成電力成本增加的風險。</td></tr><tr><td>韌性</td><td>提升能源使用效率</td><td>1.提升能源使用效率能減少溫室氣體產出，提升公司產品的市場競爭力。 2.汰換老舊、耗能設備能降低用電成本支出。 3.減少溫室氣體排放可降低碳費支出所產生的營運成本。</td></tr><tr><td>市場</td><td>取得永續相關管理系統認證</td><td>符合客戶對於 ESG 的期待，可創造良好的合作關係，爭取潛在新客戶合作的機會。</td></tr></table>	類型	機會項目	對財務影響	能源來源	擴大再生能源的使用	1.設置再生能源設備可減少外購電力的需求，降低外購電力的成本支出。 2.可增加電力來源多元性，降低國際燃料價格上漲造成電力成本增加的風險。	韌性	提升能源使用效率	1.提升能源使用效率能減少溫室氣體產出，提升公司產品的市場競爭力。 2.汰換老舊、耗能設備能降低用電成本支出。 3.減少溫室氣體排放可降低碳費支出所產生的營運成本。	市場	取得永續相關管理系統認證	符合客戶對於 ESG 的期待，可創造良好的合作關係，爭取潛在新客戶合作的機會。										
類型	機會項目	對財務影響																					
能源來源	擴大再生能源的使用	1.設置再生能源設備可減少外購電力的需求，降低外購電力的成本支出。 2.可增加電力來源多元性，降低國際燃料價格上漲造成電力成本增加的風險。																					
韌性	提升能源使用效率	1.提升能源使用效率能減少溫室氣體產出，提升公司產品的市場競爭力。 2.汰換老舊、耗能設備能降低用電成本支出。 3.減少溫室氣體排放可降低碳費支出所產生的營運成本。																					
市場	取得永續相關管理系統認證	符合客戶對於 ESG 的期待，可創造良好的合作關係，爭取潛在新客戶合作的機會。																					
4.敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。	本公司透過永續主題問卷進行重大性分析，鑑別結果顯示氣候變遷議題屬重大主題，故依據「風險管理政策與程序辦法」，將氣候變遷風險納入管理的範疇，作進步風險評估與管理。在流程上，本公司參考 TCFD 架構進行氣候變遷風險與機會的鑑別，研擬因應措施與目標方案，希望藉此減緩氣候變遷風險對企業營運所造成的衝擊，提高公司的氣候韌性。氣候風險鑑別與評估由「永續專案小組」召集相關部門於「風險管理小組」下進行，藉由政策法規蒐集、市場趨勢、內部目標、歷史災害紀錄等內外部議題，整理出氣候變遷風險議題清單。並透過未來氣候情境條件設定，鑑別分析未來可能面臨之相關風險，並對潛在中高風險項目進行質性或量化的分析，																						

項目	執行情形
	評估這些風險對於財務面可能造成影響的程度，再依據「衝擊/關聯程度」及「發生的可能性/時間」繪製氣候變遷風險矩陣圖，完成重大性評估分析。
5.若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響。	本公司並非碳排放密集度高之產業，但全球暖化帶來的氣候變遷影響公司的重要利害關係人，為了即時因應市場趨勢與客戶潛在需求，公司透過情境分析進行氣候變遷風險與機會的識別，評估出之成果由事業部門及功能單位深入檢視，作為日常營運調整參考方針；另外透過定期進度與成果報告至董事會，作為集團運作與決策之參考因子。
6.若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標。	無。
7.若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。	訂定影子價格，透過設定內部減碳定價，以評估組織未來可能面臨之相關風險。
8.若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證（RECs）以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證（RECs）數量。	不適用。
9.溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫。	不適用。

(六)履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

評 估 項 目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案				
(一)公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？	✓		(一)本公司訂有經董事會通過之「誠信經營守則」，並於內部規章、年報、公司網站上揭露誠信經營政策及作法，本公司董事會與管理階層均積極落實誠信經營政策之承諾。	無重大差異。
(二)公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？	✓		(二)本公司要求公司董事、經理人、受僱人、受任人或具有實質控制能力者於商業行為的過程，禁止行賄及收賄、提供非法政治獻金、不當慈善捐贈或贊助、提供或接受不合理禮物、款待或其他不正當利益、侵害營業秘密、商標權、專利權、著作權及其他智慧財產權等，此外，本公司亦訂有相關作業程序，俾供同仁遵循。	無重大差異。
(三)公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？	✓		(三)本公司訂有經董事會通過之「誠信經營作業程序及行為指南」，明訂各類不誠信行為之態樣及處理程序，並訂有獎懲、申訴制度及紀律處分方式，本公司設有一檢舉信箱由專人負責並落實執行。	無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
二、落實誠信經營				
(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？	✓		(一)本公司以公平與透明之方式進行商業活動，且於商業往來前，評估往來對象之相關資訊，排除有不誠信行為紀錄者，並於商業契約中明訂應遵循誠信行為之條款。	無重大差異。
(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？	✓		(二)本公司已設置誠信經營管理專責單位，負責誠信經營相關規範的制定，並於113年05月10日將誠信經營相關議題執行成果彙整呈交董事會報告。	無重大差異。
(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	✓		(三)本公司設有一檢舉信箱，以提供順暢之陳述管道，若發現有不法行為，可直接向公司舉報並由專人進行處理。	無重大差異。
(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	✓		(四)本公司已建立完善的會計制度及內部控制制度，內部稽核依內部稽核計畫及內部稽核實施細則進行相關查核，如發現重大異常情事，內部稽核將立即向董事長及獨立董事報告，並提報董事會知悉。	無重大差異。
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	✓		(五)本公司定期舉辦內外部宣導，安排董事長、總經理或高階管理向董事、受僱人及受任人傳達誠信之重要性；本公司112年舉辦誠信經營、從業道德及防範內線交易等相關議題之內部教育訓練共計4人次，時數總計12小時。	無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
三、公司檢舉制度之運作情形 (一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？ (二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？ (三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	✓ ✓ ✓		(一)本公司訂有具體檢舉及獎勵制度，並設立一檢舉信箱，由專人負責管理。 (二)本公司訂有受理檢舉事項之作業程序；處理檢舉情事之相關人員以書面聲明對於檢舉人身分及檢舉內容予以保密。 (三)本公司亦於作業程序中，承諾保護檢舉人不因檢舉情事而遭不當處置。	無重大差異。 無重大差異。 無重大差異。
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	✓		本公司已於公司網站及公開資訊觀測站中揭露誠信經營相關資訊。	無重大差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：本公司所訂定與運作之「誠信經營守則」符合「上市上櫃公司誠信經營守則」之規定。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形) 本公司因應「上市上櫃公司誠信經營守則」修訂時，一併修訂檢討本公司之「誠信經營守則」。本公司已訂定公司治理實務守則、誠信經營守則、道德行為準則，請參閱本公司網站：http://www.sandirealestate.com.tw				

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：

請參閱本公司網站 <http://www.sandirealestate.com.tw>

(八)最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管、公司治理主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
總經理	鍾育霖	108/12/05	112/06/01	職務調整
內部稽核主管	歐宏偉	111/01/01	112/07/03	個人生涯規劃
財務主管	陳順天	108/12/23	112/11/07	轉任本公司顧問

(九)其他足以增進對公司治理運作情形瞭解之重要資訊：

請參閱本公司網站 <http://www.sandirealestate.com.tw>

陸、重要決議

- 一、與本次發行有關之決議文：請參閱本公開說明書附件九。
- 二、公司章程新舊條文對照表：請參閱本公開說明書附件十。
- 三、盈餘分配表：請參閱本公開說明書附件十一。

附件一、現金增資發行新股承銷價格計算書

三地開發地產股份有限公司

113 年度現金增資發行新股承銷價格計算書

一、說明

- (一)三地開發地產股份有限公司(以下簡稱三地公司)額定資本額為新台幣(幣別以下同)1,500,000,000 元，分為 150,000,000 股，每股面額 10 元，採分次發行。目前實收資本額為 912,057,590 元，已發行普通股數計 91,205,759 (含私募 20,000,000 股)股。
- (二)三地公司於 113 年 7 月 15 日經董事會決議通過辦理現金增資發行普通股 20,000,000 股，每股面額 10 元，總面額 200,000,000 元，增資後實收資本額將增加至 1,112,057,590 元。
- (三)本次現金增資發行新股除依公司法第 267 條規定，保留發行新股總數 10%之股份，計 2,000,000 股由三地公司員工承購外，另依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥發行新股總數之 10%，計 2,000,000 股採公開申購配售方式，洽承銷商辦理承銷，餘發行新股總數之 80%，即 16,000,000 股由原股東按認股基準日股東名簿記載之持股比例認購。原股東認購不足 1 股之畸零股，得由股東自行在停止過戶日起 5 日內，逕向三地公司股務代理機構辦理併湊。其併湊後不足 1 股之畸零股或逾期未申報併湊，以及原股東、員工放棄認購或認購不足之部分，擬請董事會授權董事長洽特定人按發行價格認購之。
- (四)本次現金增資發行新股之權利義務與原已發行之普通股股份相同。
- (五)本次現金增資發行新股係採時價發行，原股東、員工、證券承銷商先行保留自行認購部分及本次公開承銷之申購人均按同一價格認購。

二、三地公司最近三年度及最近期之財務狀況

(一)最近三年度每股稅後純益及每股股利

單位：元

年 度	項 目	每股稅 後盈餘 (註 1)	每 股 股 利		
			現金股利	股 票 股 利	
				盈餘配股	資本公積
110 年 (111 年配發)		0.57	-	-	-
111 年 (112 年配發)		5.17	1.00	-	-
112 年 (113 年配發)		(0.71)	-	-	-

註 1：係按各年度加權平均流通在外股數計算。

資料來源：三地公司各期經會計師查核簽證之財務報告及公開資訊觀測站。

(二)最近期會計師核閱之股東權益、流通在外股數及每股淨值

說 明	金 額
113 年 9 月 30 日權益總計	1,766,054 仟元
113 年 9 月 30 日流通在外股數	91,206 仟股
113 年 9 月 30 日每股淨值 (註)	19.36 元

註：每股淨值 = (權益 - 非控制權益) / (普通股股數 + 特別股股數 (權益項下) + 預收股款 (權益項下) 之約當發行股數 - 母公司暨子公司持有之母公司庫藏股股數 - 待註銷股本股數)

資料來源：三地公司經會計師核閱之財務報告及公開資訊觀測站。

(三)最近三年度及最近期財務資料

1.簡明資產負債表-國際財務報告準則

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度		最近三年度財務資料			113 年 9 月 30 日
		110 年度	111 年度	112 年度	
流動資產		3,208,438	4,241,006	6,821,726	6,561,168
不動產、廠房及設備		30,569	17,553	318	3,095
無形資產		—	—	—	—
其他資產		2,004,206	4,016,747	4,046,346	4,374,867
資產總額		5,243,213	8,275,306	10,868,390	10,939,130
流動負債	分配前	1,936,294	2,055,576	4,535,622	4,960,521
	分配後	1,936,294	2,146,782	4,535,622	4,960,521
非流動負債		2,196,534	4,205,796	4,474,994	4,212,555
負債總額	分配前	4,132,828	6,261,372	9,010,616	9,173,076
	分配後	4,132,828	6,352,578	9,010,616	9,173,076
歸屬於母公司業主之權益		1,110,385	2,013,934	1,857,774	1,766,054
股本		712,058	912,058	912,058	912,058
資本公積		344,317	674,317	674,317	674,317
保留盈餘	分配前	76,010	427,559	271,399	141,516
	分配後	76,010	336,353	271,399	141,516
其他權益		(22,000)	—	—	—
庫藏股票		—	—	—	—
非控制權益		—	—	—	—
權益總額	分配前	1,110,385	2,013,934	1,857,774	1,766,054
	分配後	1,110,385	1,922,728	1,857,774	1,766,054

資料來源：各期經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

註 1：110~112 年度之盈餘分派案均經股東會決議。

2.簡明綜合損益表-國際財務報告準則

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	最近三年度財務資料			113 年 9 月 30 日
	110 年度	111 年度	112 年度	
營業收入	12,297	595,265	316,107	1,166,647
營業毛利	6,637	448,141	60,272	275
營業損益	(9,571)	416,623	24,774	(19,115)
營業外收入及支出	39,582	(36,343)	(82,538)	(72,784)
稅前淨利(損)	30,011	380,280	(57,764)	(91,899)
繼續營業單位 本期淨利(損)	30,092	373,549	(64,954)	(91,720)
停業單位損失	—	—	—	—
本期淨利(損)	30,092	373,549	(64,954)	(91,720)
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	—	—	—	—
本期綜合損益總額	30,092	373,549	(64,954)	(91,720)
淨利(損)歸屬於 母公司業主	30,092	373,549	(64,954)	(91,720)
淨利歸屬於非控制 權益	—	—	—	—
綜合損益總額歸屬於 母公司業主	30,092	373,549	(64,954)	(91,720)
綜合損益總額歸屬於 非控制權益	—	—	—	—
每股盈餘(虧損)	0.57	5.17	(0.71)	(1.01)

資料來源：各期經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

(四)會計師對最近三年度及最近期財務資料之查核簽證或核閱意見

年 度	會計師事務所名稱	簽證會計師	查核或核閱意見
110 年度	安侯建業聯合會計師事務所	陳國宗、張淑瑩	無保留意見
111 年度	安侯建業聯合會計師事務所	陳永祥、陳國宗	無保留意見
112 年度	安侯建業聯合會計師事務所	陳永祥、陳國宗	無保留意見
113年第三季	安侯建業聯合會計師事務所	高鈺倫、陳永祥	無保留意見

三、承銷價格之計算依據及說明

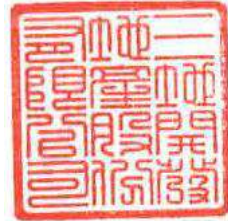
(一)承銷價格計算之參考因素

- 1.三地公司本次現金增資發行新股案業經 113 年 7 月 15 日董事會決議通過辦理，其發行價格之訂定謹依「中華民國證券商同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第 6 條第 1 項規定，於向金管會申報及除權交易日前五個營業日，皆不得低於其前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權(或減資除權)及除息後平均股價之七成。並決議本次現金增資之實際發行價格須因應市場情形之變動，將依「中華民國證券商同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第 6 條第 1 項規定調整，且其相關條件亦授權董事長視實際發行時客觀環境作必要調整。
- 2.本次現金增資發行新股之權利義務與原已發行之普通股股份相同。

(二)價格計算之說明

- 1.三地公司普通股在證券櫃檯買賣中心交易，本次現金增資發行新股以 113 年 11 月 29 日為基準日，其於基準日前一個營業日(113 年 11 月 28 日)、前三個營業日(113 年 11 月 26 日至 11 月 28 日)、前五個營業日(113 年 11 月 28 日、11 月 26 日至 11 月 28 日，以及 11 月 22 日至 11 月 28 日)之普通股收盤價簡單算術平均數分別為 56.90 元、56.37 元及 56.44 元，取前一個營業日普通股平均收盤價 56.90 元作為本次現金增資發行新股之參考價格。
- 2.根據上述參考價格，經主辦承銷商考量市場整體情形，並參酌三地公司之經營績效、未來展望及最近期股價走勢，與三地公司共同議定本次現金增資每股發行價格暫定為 50 元，高於前述參考價格 56.90 元之七成。其承銷價格之訂定符合「中華民國證券商同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第 6 條之規定，尚屬合理。

發行公司：三地開發地產股份有限公司



負責人：鐘育霖



中 華 民 國 1 1 3 年 1 1 月 2 9 日

(本用印頁僅限三地開發地產股份有限公司 113 年度現金增資發行新股承銷價格計算書使用)

主辦證券承銷商：統一綜合證券股份有限公司



負責人：林寬成



中 華 民 國 1 1 3 年 1 1 月 2 9 日

(本用印頁僅限三地開發地產股份有限公司 113 年度現金增資發行新股承銷價格計算書使用)

附件二、國內第一次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法

三地開發地產股份有限公司

國內第一次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法

一、債券名稱

三地開發地產股份有限公司(以下簡稱「本公司」)國內第一次有擔保轉換公司債(以下簡稱「本轉換公司債」)。

二、發行日期

民國 113 年 12 月 19 日(以下簡稱「發行日」)。

三、發行期間

發行期間為 5 年，自民國 113 年 12 月 19 日發行，至民國 118 年 12 月 19 日到期(以下簡稱「到期日」)。

四、發行總額、每張面額及發行價格

本轉換公司債發行每張面額為新臺幣 100,000 元整，發行總面額為新臺幣 970,000,000 元整，發行總張數為 9,700 張。本轉換公司債採競價拍賣方式辦理公開承銷，底標以不低於面額之 100%為限，每張實際發行價格依競價拍賣結果而定。

五、債券票面利率

票面年利率為 0%。

六、還本付息日期及方式

依本辦法第五條規定本轉換公司債之票面利率為 0%，故無須訂定付息日期及方式。除本轉換公司債之持有人(以下簡稱「債券持有人」)依本辦法第十條轉換為本公司普通股或依本辦法第十八條行使賣回權，及本公司依本辦法第十七條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債到期時之翌日起七個營業日內，按債券面額之 102.5251%(實質收益率 0.5%)將債券持有人持有之本轉換公司債以現金一次償還。前述日期如遇臺北市櫃檯買賣中心停止營業之日，將順延至次一營業日。

七、擔保情形

(一)本轉換公司債委託台中商業銀行股份有限公司保證發行(以下簡稱「保證銀行」)。保證期間自本轉換公司債債款收足日起至本轉換公司債依本辦法所應付本金及利息補償金等從屬於本轉換公司債之負擔全部清償為止。保證範圍包括本轉換公司債發行本金餘額及應付之利息補償金等從屬於主債務之負擔(包括設有發行公司提前贖回權，於執行前揭贖回權時，依發行及轉換辦法所須支付之所有金額)。

(二)債券持有人如擬就本轉換公司債向保證銀行請求履行保證義務者，應於保證期間內向受託人提出，由受託人代債券持有人向保證銀行提出請求，保證銀行將於接獲受託人依本轉換公司債規定請求履行保證義務之通知後十四個銀行營業日內付款予受託人，並由受託人依其與本公司簽訂之受託契約之規定向債券持有人清償本轉換公司債之債務。

(三)在保證期間，本公司若發生未能按期償付本息，或違反與受託人簽訂之受託契約，或違反與保證銀行簽訂之委任保證契約，或違反主管機關核定事項，足以

影響債券持有人權益時，本轉換公司債即視為全部到期。

(四)本轉換公司債持有人(或受託人)請求保證銀行給付本轉換公司債之保證款項時，應由本公司債權人簽署切結書，切結其對經保證銀行保證之本公司債權已全數自保證銀行受償，並不得再對保證銀行請求履行本轉換公司債之保證責任。

八、轉換標的

本公司普通股，本公司將以發行新股之方式履行轉換義務。換發之新股以帳簿劃撥交付，不印製實體方式為之。

九、轉換期間

債券持有人得於本轉換公司債發行後屆滿三個月之翌日(民國 113 年 3 月 20 日)起，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前一日止；(四)辦理股票變更面額之停止轉換起始日至新股換發股票開始交易前一日止，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，並依本辦法第十條、第十一條、第十三條、第十四條規定辦理。

前項股票變更面額之停止轉換起始日係指向經濟部申請變更登記之前一個營業日。本公司將於該起始日前四個營業日公告停止轉換期間。

十、請求轉換程序

- (一)債券持有人至原交易券商填具「轉換公司債帳簿劃撥轉換／贖回／賣回申請書」(註明轉換)，由原交易券商向臺灣集中保管結算所股份有限公司(以下簡稱「集保公司」)提出申請，集保公司於接受申請後，以電子化方式通知本公司股務代理機構，於送達時即生轉換之效力，且不得申請撤銷，並於送達後五個營業日內完成轉換手續，直接將本公司普通股股票撥入該債券持有人之集保帳戶。
- (二)華僑及外國人申請將所持有之本轉換公司債轉換為本公司普通股時，一律統由集保公司採取帳簿劃撥方式辦理配發。

十一、轉換價格及其調整

(一)轉換價格之訂定

本轉換公司債轉換價格之訂定，係以民國 113 年 11 月 29 日為轉換價格之基準日，以其前一個營業日、三個營業日、五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一者為基準價格，再以基準價格乘以 102.01%之轉換溢價率，為計算轉換價格(計算至新臺幣分為止，以下四捨五入)之依據。基準日前如遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格；轉換價格於決定後，實際發行日前，如遇有除權或除息者，應依本條第(二)項之轉換價格調整公式調整之。依上述方式，本轉換公司債發行時之轉換價格定為每股新臺幣 57.50 元。

(二)轉換價格之調整

1.本轉換公司債發行後，除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普通股股份增加時(包含但不限於以募集發行或私募方式辦理現金增資、盈餘轉增資、資本公積轉增資、公司合併或受讓他公司股份發行新股、股票分割及現金增資參與發行海外存託憑證等)，本公司應依下列公式調整轉換價格(計算至新臺幣分為止，以下四捨五入；向下調整，向上則不予調整)，並函請財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心(以下簡稱「櫃檯買賣中心」)公告，於新股發行除權基準日(註1)調整之，但有實際繳款作業者於股款繳足日調整之。如係因股票面額變更致已發行普通股股份增加，於新股換發基準日調整之。如於現金增資發行新股之除權基準日後變更新股發行價格，則依更新後之新股發行價格與每股時價(以本公司決定之更新後新股發行價格訂定基準日作為更新後每股時價訂定基準日)重新按下列公式調整之。如經設算調整後之轉換價格低於原除權基準日前已公告調整之轉換價格者，則函請櫃檯買賣中心重新公告調整之。

(1)非股票面額變更之普通股股份增加

$$\text{調整後轉換價格} = \frac{\text{調整前轉換價格} \times \left[\frac{\text{已發行股數 (註2)}}{\text{已發行股數 (註2)}} + \left(\frac{\text{每股繳款額 (註3)} \times \text{新股發行或私募股數}}{\text{每股時價 (註4)}} \right) \right]}{\text{已發行股數 (註2)} + \text{新股發行或私募股數}}$$

註1：如係採詢價圈購辦理之現金增資或現金增資參與發行海外存託憑證，因無除權基準日，則於股款繳足日調整；如為合併或受讓增資則於合併或受讓基準日調整；如為股票分割則於股票分割基準日調整；如係採私募方式辦理之現金增資，則於私募有價證券交付日調整。

註2：已發行股數係指普通股已發行股份總數(包括募集發行與私募股份)，並減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

註3：每股繳款額如係屬無償配股或股票分割，則其繳款額為零；若係屬合併增資發行新股者，則其每股繳款額為合併基準日前依消滅公司最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例；如係受讓他公司股份發行新股，則其每股繳款額為受讓基準日前受讓之他公司最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。

註4：每股時價係以新股發行除權基準日、訂價基準日或股票分割基準日(私募者，為私募有價證券交付日)之前一、三、五個營業日擇一計算本公司普通股收盤價之簡單算術平均數為準。

(2)股票面額變更致普通股股份增加時

$$\text{調整後之轉換價格} = \frac{\text{調整前轉換價格} \times \text{股票面額變更前已發行普通股股數}}{\text{股票面額變更後已發行普通股股數}}$$

2.本轉換公司債發行後，如遇本公司配發普通股現金股利時，本公司應於除

息基準日依下列公式調降轉換價格(計算至新臺幣分為止，以下四捨五入)，並函請櫃檯買賣中心公告調整後之轉換價格。本項規定不適用於除息基準日(不含)前已提出請求轉換者。

$$\text{調整後轉換價格} = \text{調整前轉換價格} \times (1 - \text{發放普通股現金股利占每股時價(註 5)之比率})$$

註 5：每股時價係以現金股息停止過戶除息公告日之前一、三、五個營業日擇一計算本公司普通股收盤價之簡單算術平均數為準。

3.本轉換公司債發行後，遇有本公司以低於每股時價(註 6)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，本公司應依下列公式調整轉換價格(計算至新臺幣分為止，以下四捨五入；向下調整，向上則不予調整)，並函請櫃檯買賣中心公告，於前述有價證券或認股權發行之日或私募有價證券交付日調整之。

$$\text{調整後轉換價格} = \frac{\text{調整前轉換價格} \times \left[\frac{\text{已發行股數(註 7)}}{\text{每股時價(註 6)}} + \frac{\left(\frac{\text{新發行或私募有價證券或認股權之轉換或認股價格}}{\text{新發行或私募有價證券或認股權可轉換或認購之股數}} \right)}{\text{每股時價(註 6)}} \right]}{\text{已發行股數(註 7)} + \text{新發行或私募有價證券或認股權可轉換或認購之股數}}$$

註 6：每股時價為再發行具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券之訂價基準日(再私募者，為私募有價證券交付日)之前一、三、五個營業日擇一計算本公司普通股收盤價之簡單算數平均數為準。

註 7：已發行股數係指普通股已發行股份總數(包括募集發行與私募股份)，並減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。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如係以庫藏股支應，則已發行股數應減除新發行或私募有價證券可轉換或認股之股數。

4.本轉換公司債發行後，如遇本公司非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，本公司應依下列公式調整轉換價格(計算至新臺幣分為止，以下四捨五入)，並函請櫃檯買賣中心公告，於減資基準日調整之。

(1)減資彌補虧損時：

$$\text{調整後轉換價格} = \frac{\text{調整前轉換價格} \times \text{減資前已發行普通股股數(註 8)}}{\text{減資後已發行普通股股數(註 8)}}$$

(2)現金減資時：

$$\text{調整後之轉換價格} = \left[\text{調整前轉換價格} \times (1 - \text{每股退還現金金額占換發新股票前最後交易日收盤價之比率}) \right] \times (\text{減資前已發行普通股股數} / \text{減資後已發行普通股股數})$$

(3)股票面額變更致普通股股份減少時：

$$\text{調整後之} = \text{調整前} \times \frac{\text{股票面額變更前已發行普通股股數}}{\text{股票面額變更後已發行普通股股數}}$$

註8：已發行普通股股數包括募集發行與私募股份，並減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

十二、本轉換公司債之上櫃及終止上櫃

本轉換公司債於發行日前向櫃檯買賣中心申請上櫃買賣，至全數轉換為普通股股份或全數由本公司買回或償還時終止上櫃。以上事項均由本公司洽櫃檯買賣中心同意後公告之。

十三、無法換發壹股之餘額處理

轉換為本公司普通股時，若有不足壹股之畸零股，其股份金額，除折抵集保劃撥費用外，本公司將以現金償付之(計算至新臺幣元為止，以下四捨五入)。

十四、轉換後之新股上市

本轉換公司債經轉換後換發之普通股自交付日起於臺灣證券交易所股份有限公司(以下簡稱「臺灣證券交易所」)上市買賣，並由本公司洽臺灣證券交易所同意後公告之。

十五、轉換後之權利義務

轉換後換發之新股，除本辦法另有約定者外，其權利義務與本公司原已發行之普通股股份相同。

十六、股本變更登記作業

本公司應於每季結束後十五日內，將前一季因本轉換公司債行使轉換所交付之股票數額予以公告，且每季應向公司登記之主管機關申請資本額變更登記至少一次。

十七、本公司對本轉換公司債之贖回權

(一)本轉換公司債發行後屆滿三個月之翌日(民國 113 年 3 月 20 日)起至到期日前四十日(民國 118 年 11 月 8 日)止，若本公司普通股收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十時，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為本辦法第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之投資人，則以公告方式為之)，且函請櫃檯買賣中心公告本公司贖回權之行使，債券持有人如有轉換意願，請求轉換之最後期限為終止櫃檯買賣日後第二個營業日。本公司執行收回請求時，應於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金收回全部流通在外之本轉換公司債。

(二)本轉換公司債發行後屆滿三個月之翌日(民國 113 年 3 月 20 日)起至到期日前四十日(民國 118 年 11 月 8 日)止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為本辦法第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者

為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之投資人，則以公告方式為之)，且函請櫃檯買賣中心公告本公司贖回權之行使，債券持有人如有轉換意願，請求轉換之最後期限為終止櫃檯買賣日後第二個營業日。本公司執行收回請求時，應於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金收回全部流通在外之本轉換公司債。

(三)若債券持有人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆本公司股務代理機構者(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳日為憑)，本公司將於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金收回其所持有之本轉換公司債。

十八、債券持有人之賣回權

本轉換公司債以發行滿三年之日(116年12月19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(116年11月8日)前，以掛號寄發一份「賣回權行使通知書」予債券持有人(以「賣回權行使通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，並函請櫃檯買賣中心公告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內以書面通知本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑)，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。

十九、因本公司股份終止上市提前賣回 若本公司普通股經主管機關核准終止上市，債券持有人得要求本公司按債券面額贖回其所持有之本轉換公司債。

二十、轉換年度股利之歸屬

(一)現金股利

- 1.債券持有人於當年度一月一日起至當年度本公司現金股息停止過戶日前十五個營業日(不含)以前請求轉換者，其轉換而得之普通股得參與當年度股東會決議發放之前一年度現金股利。
- 2.當年度於本公司現金股息停止過戶日前十五個營業日(含)起至現金股息除息基準日(含)止，本轉換公司債停止轉換。
- 3.債券持有人於當年度現金股息除息基準日翌日起至當年度十二月三十一日(含)以前請求轉換者，不得請求當年度股東會決議發放之前一年度現金股利。其轉換而得之普通股得參與次年度股東會決議發放之當年度現金股利。

(二)股票股利

- 1.債券持有人於當年度一月一日起至當年度本公司無償配股停止過戶日前十五個營業日(不含)以前請求轉換者，其轉換而得之普通股得參與當年度股東會決議發放之前一年度股票股利。
- 2.當年度於本公司無償配股停止過戶日前十五個營業日(含)起至無償配股除權基準日(含)止，本轉換公司債停止轉換。
- 3.債券持有人於當年度無償配股除權基準日翌日起至當年度十二月三十一日(含)以前請求轉換者，不得請求當年度股東會決議發放之前一年度股票股利。其轉換而得之普通股得參與次年度股東會決議發放之當年度股票股利。

- 二十一、所有本公司收回(包括由次級市場買回)、償還或已轉換之本轉換公司債將被註銷，不得再賣出或發行，其所附轉換權併同消滅。
- 二十二、本轉換公司債及其所轉換之普通股均為記名式，其過戶、異動登記、設質、遺失等均依「公開發行股票公司股務處理準則」及公司法相關規定辦理。另稅賦事宜依當時賦稅法規之規定辦理。
- 二十三、本轉換公司債由臺灣土地銀行股份有限公司為債券持有人之受託人，代表債券持有人之利益，行使查核及監督本公司履行本轉換公司債發行事項之權責。凡本轉換公司債之持有人不論係於發行時認購或中途買受者，對於本公司與受託人之間所定受託契約規定、受託人之權利義務及本發行及轉換辦法均予同意，並授與受託人有關受託事項之全權代理，此項授權並不得中途撤回；至於受託契約內容，債券持有人得在營業時間內隨時至本公司或受託人營業處所查詢。
- 二十四、本轉換公司債委由本公司股務代理機構辦理轉換及還本付息事宜。
- 二十五、本轉換公司債之發行依「證券交易法」第八條規定，採帳簿劃撥交付，不印製實體債券。
- 二十六、本轉換公司債發行及轉換辦法如有未盡事宜之處，悉依相關法令辦理之。

附件三、國內第一次有擔保轉換公司債發行及轉換價格計算
書

三地開發地產股份有限公司
國內第一次有擔保轉換公司債
發行及轉換價格計算書

一、說明

三地開發地產股份有限公司(以下簡稱「三地開發」或「該公司」)本次募集與發行國內第一次有擔保轉換公司債之議案，業經 113 年 7 月 15 日董事會決議通過，共計發行總張數為 9,700 張，每張面額新臺幣 10 萬元，發行總面額為新臺幣 200,000 千元，發行期間五年，票面年利率 0%，採競價拍賣方式辦理公開承銷，底標以不低於面額之 100% 為限，實際發行總金額依競價拍賣結果而定。

二、三地開發最近三年度及最近期之財務狀況

(一)最近三年度每股稅後純益及每股股利

單位：元

年 度	項 目	每股稅後盈 餘(註 1)	每 股 股 利		
			現金 股利	股 票 股 利	
				盈餘配股	資本公積
110 年度(111 年配發)		0.57	0.00	0.00	0.00
111 年度(112 年配發)		5.17	1.00	0.00	0.00
112 年度(113 年配發)		(0.71)	0.00	0.00	0.00

資料來源：各年度經會計師查核簽證之財務報告及公開資訊觀測站。

註 1：係以當期稅後純益除以當期全年流通在外加權股數計算。

(二)最近期會計師核閱之股東權益、流通在外股數及每股淨值

說 明	金 額
113 年 9 月 30 日權益總計	1,766,054 仟元
113 年 9 月 30 日流通在外股數	91,206 仟股
113 年 9 月 30 日每股淨值 (註)	19.36 元

資料來源：經會計師核閱之財務報告及公開資訊觀測站。

(三)最近三年度及最近期財務資料

1.簡明資產負債表

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近三年度財務資料			113 年 9 月 30 日
		110 年度	111 年度	112 年度	
流動資產		3,208,438	4,241,006	6,821,726	6,561,168
不動產、廠房及設備		30,569	17,553	318	3,095
無形資產		—	—	—	—
其他資產		2,004,206	4,016,747	4,046,346	4,374,867
資產總額		5,243,213	8,275,306	10,868,390	10,939,130
流動負債	分配前	1,936,294	2,055,576	4,535,622	4,960,521
	分配後	1,936,294	2,146,782	4,535,622	4,960,521
非流動負債		2,196,534	4,205,796	4,474,994	4,212,555
負債總額	分配前	4,132,828	6,261,372	9,010,616	9,173,076
	分配後	4,132,828	6,352,578	9,010,616	9,173,076
歸屬於母公司業主之權益		1,110,385	2,013,934	1,857,774	1,766,054
股本		712,058	912,058	912,058	912,058
資本公積		344,317	674,317	674,317	674,317
保留盈餘	分配前	76,010	427,559	271,399	141,516
	分配後	76,010	336,353	271,399	141,516
其他權益		(22,000)	—	—	—
庫藏股票		—	—	—	—
非控制權益		—	—	—	—
權益總額	分配前	1,110,385	2,013,934	1,857,774	1,766,054
	分配後	1,110,385	1,922,728	1,857,774	1,766,054

資料來源：各期經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

註 1：110~112 年度之盈餘分派案均經股東會決議。

2、損益表

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	最近三年度財務資料			113 年 9 月 30 日
	110 年度	111 年度	112 年度	
營業收入	12,297	595,265	316,107	1,166,647
營業毛利	6,637	448,141	60,272	275
營業損益	(9,571)	416,623	24,774	(19,115)
營業外收入及支出	39,582	(36,343)	(82,538)	(72,784)
稅前淨利(損)	30,011	380,280	(57,764)	(91,899)
繼續營業單位 本期淨利(損)	30,092	373,549	(64,954)	(91,720)
停業單位損失	—	—	—	—
本期淨利(損)	30,092	373,549	(64,954)	(91,720)
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	—	—	—	—
本期綜合損益總額	30,092	373,549	(64,954)	(91,720)
淨利(損)歸屬於 母公司業主	30,092	373,549	(64,954)	(91,720)
淨利歸屬於非控制 權益	—	—	—	—
綜合損益總額歸屬於母 公司業主	30,092	373,549	(64,954)	(91,720)
綜合損益總額歸屬於非 控制權益	—	—	—	—
每股盈餘(虧損)	0.57	5.17	(0.71)	(1.01)

資料來源：各期經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

三、發行價格之訂定方式與合理性評估

該公司本次發行國內第一次有擔保轉換公司債，發行總數為玖仟柒佰張，每張面額新台幣壹拾萬元，發行總面額為新台幣玖億柒千萬元整，發行期間為五年，票面利率為 0%，以競價拍賣方式辦理公開承銷，底標為面額之 100%，發行總金額依競價拍賣結果而定。發行時轉換價格之訂定，係配合國內轉換公司債發行之相關法令，並視國內證券市場轉換公司債之發行及交易概況，暨該公司所屬產業趨勢及未來營運發展等因素訂定之，其訂定原則及計算方式如下：

(一)轉換價格之訂定原則、方式及合理性

1.轉換價格訂定之法規根據(訂定原則)

根據「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第十七條之規定：向金管會申報發行國內轉換公司債時，用以計算轉換價格之基準價格，應以向金管會申報日前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數為準，且轉換價格之訂定應高於基準價格；其實際發行時，用以計算轉換價格之基準價格，應以向中華民國證券商業同業公會申報承銷契約日前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數為準；且轉換價格之訂定應高於基準價格。

亦即，轉換價格 $> (MA1, MA3, MA5)$ 擇一，其中：

MA1 為基準日前 1 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算術平均數。

MA3 為基準日前 3 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算術平均數。

MA5 為基準日前 5 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算術平均數。

以上述基準價格乘以轉換溢價率作為本轉換公司債發行之轉換價格。

2.轉換價格訂定方式

(1)採用基準日前一、三、五個營業日普通股收盤價之簡單算數平均數為基準價格，主要係反應目前交易市場狀況，上述考量有助於訂定一個比較公平之基準價格，並符合「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」之規定。

(2)另參考目前國內轉換公司債發行條件訂定方式、國內證券市場轉換公司債的交易及發行概況，暨該公司近年來之經營績效、獲利能力與未來的營運前景，將轉換溢價比率訂為基準價格之 102.01%。

(3)本次轉換公司債轉換價格之訂定，係兼顧券商同業公會自律規則之規定、發行及交易概況與發行公司未來之營運展望，暨保障投資人及現有股東權益所訂立。

3.轉換價格訂定合理性說明

(1)從總體經濟及所屬產業趨勢分析

①總體經濟狀況

根據台灣經濟研究院 2024 年 7 月國內總體經濟預測暨景氣動向調查新聞稿，在國內方面，以外銷為主的製造業表現分歧，石化原料供過於求、半導體成熟製程競爭壓力仍大，僅高階晶片及人工智慧伺服器有所表現，令製造業生產指數與外銷訂單金額均較上月下滑，故製造業對當月景氣表現看法轉差。不過在內需部分，服務業受惠於 6 月股市屢創新高，加上缺船、缺櫃和塞港推升運價，且旺季需求提前推升出口貨量增加，有助於金融相關服務業與運輸倉儲業均看好當月景氣表現。營建業則受惠於國內經濟回暖和公共建設推動使土木、商辦、住宅和廠房需求穩健，帶動營造業者看好當月與未來半年景氣表現，而不動產業則持續處於高檔。故根據本院廠商調查結果，經過模型試算後，6 月製造

業營業氣候測驗點轉為下滑，服務業與營建業測驗點續呈上揚態勢。

在台灣經濟研究院總體經濟預測方面，由於就業市場穩定，薪資維持一定成長力道，加上今年以來股市帶動的財富效果，有助於民間消費動能延續。投資受惠於全球 AI 熱潮發酵，國內半導體廠商擴充先進製程和高階封測產能，且製造業廠商對未來經濟前景仍維持樂觀，企業擴廠意願增強，故民間投資表現較前次預測提升。在外需方面，受惠於全球終端需求回升及新興科技應用產品需求揚升，令出口表現優於預期。因此，根據台經院最新預測結果，台灣 2024 年經濟成長模式仍維持內外皆溫的看法不變，2024 年國內經濟成長率為 3.85%，較上次預測上修 0.56 個百分點。

另中央銀行 2024 年 6 月召開理監事會表示，近月出口持續成長，民間投資動能回升，民間消費續增，第二季經濟穩健成長。展望下半年，民間消費將續溫和成長，加以全球終端需求回升，新興科技應用商機持續擴增，可望支撐台灣出口動能，並提振民間消費，上修全年經濟成長率預測值為 3.77%，估 CPI 落在 2.12%。

②所屬產業趨勢分析

根據台灣經濟研究院產經資料庫 2024 年 5 月針對不動產開發業景氣動態報告，有鑑於國內總體經濟情勢好轉，使得企業對於商用不動產需求增加，加上新青安房貸政策推出，進一步帶動國內住宅交易恢復活絡，並在民眾預期價格心理挹注下，導致居高不下的房價再次上漲，造成部分投資性需求回籠，以致於房屋銷售動能大幅提升，且部分不動產開發商推出低首付方案，降低買方購屋成本及門檻，亦有助於預售屋銷售動能上揚。

儘管央行於 2024 年 3 月再次宣布升息，使得 2024 年 4 月購屋貸款利率上升，但有鑑於政府額外補貼新青安貸款貸款者此次升息半碼的部分，加上國內總體經濟情勢好轉，且 2024 年 6 月央行決議不升息，因而估計 2024 年我國購屋需求將持續增加，進而提升五大銀行新承做購屋貸款金額。

受益於國內總體經濟情勢好轉，提升企業購置辦公大樓及廠房意願，促使商用不動產需求成長，以及新青安房貸政策推出，使得購屋需求增加，造成我國購屋貸款金額上升，導致資金持續湧入不動產市場，亦促使國內不動產交易市場逐漸活絡，可望在房市供給受限下，推升房地產價格上漲，加上不動產開發商對打房政策逐漸適應有所應對，陸續推出預售屋低首付等方案，有助於廠商推動開發項目，進而帶動營運表現好轉，因而預計 2024 年下半年本產業景氣將有機會處於高檔水準。

(2)從公司財務結構及經營績效分析

①財務結構

A. 權益、負債占資產比率

該公司 110~112 年度及 113 年上半年度權益占資產比率分別為 21.18%、24.34%、17.09%及 15.49%，負債占資產比率分別為 78.82%、75.66%、82.91%及 84.51%。權益占資產比率與負債佔資產比率係屬反向變動之關係，以下茲就該公司各年度變化綜合分析。111 年度權益占資產比率相較 110 年度上升，負債比率下降，主係該公司向金融機構長期借款 2,000,000 仟元，依合建分售協議約定而支付予地主合建保證金 2,000,000 仟元，使得資產總額增加幅度高於負債總額所致。112 年度及 113 年上半年度權益占資產比率相較各前期下降，負債比率上升，主係該公司為支付營建工程款，增加向銀行辦理擔保短期借款所致。

B. 長期資金占不動產、廠房及設備比率

該公司 110~112 年度及 113 年上半年度長期資金占不動產、廠房及設備比率分別為 10,817.88%、35,434.00%、1,991,436.48%及 183,928.45%。111 年度長期資金占不動產、廠房及設備比率相較 110 年度上升，主係該公司向金融機構長期借款並辦理現金增資所致。112 年度長期資金占不動產、廠房及設備比率相較 111 年度上升，主係處分位於桃園中壢民族路六段之辦公室所致。113 年上半年度長期資金占不動產、廠房及設備比率相較 112 年度下降，主係該公司購置公務車，使不動產、廠房及設備增加所致。

②經營績效

A. 應收款項週轉率及收現天數

該公司 110~112 年度及 113 年上半年度應收款項週轉率分別為 0 次、98.55 次、52.34 次及 0 次，應收款項收現天數分別為 0 天、4 天、7 天及 0 天。111 年度應收款項週轉率較 110 年度上升，主係該公司積極處分原裕豐公司持有之桃園市觀音區中觀段營建及道路用地(769、770、771、772 地號等 4 筆土地)，並出售「松花苑(二)」建案，使營業收入增加所致。112 年度應收款項週轉率相較 111 年度下降，主要係營業收入減少所致。而該公司 112 年底及 113 年 6 月底並無帳列之應收款項，故 113 年上半年度應收款項週轉率及應收款項收現天數不予分析。

B. 存貨週轉率及平均售貨天數

該公司 110~112 年度及 113 年上半年度存貨週轉率分別為 0 次、0.05 次、0.06 次及 0 次，平均售貨天數分別為 0 天、7,300 天、6,083 天及 0 天。111 年度存貨週轉率較 110 年度上升，主係該公司出售「松花苑(二)」建案，並積極處分原裕豐公司持有之桃園市觀音區中觀段營建及道路用地(769、770、771、772 地號等 4 筆土地)，使營業成本增加所致。112 年度存貨週轉率相較 111 年度上升，主要係出售「松花苑(二)」建案，營業成本持續增加所致。113 年上半年度存貨週轉率為 0 次，係由於該公司未有新建案完工交屋入帳，僅處分

小面積道路用地，惟其營業成本僅1,385仟元所致。

C. 不動產、廠房及設備週轉率

該公司110~112年度及113年上半年度不動產、廠房及設備週轉率分別為0.40次、24.74次、35.38次及1.77次。111年度不動產、廠房及設備週轉率較110年度上升，主係該公司積極處分原裕豐公司持有之桃園市觀音區中觀段營建及道路用地(769、770、771、772地號等4筆土地)，並出售「松花苑(二)」建案所致。112年度不動產、廠房及設備週轉率較111年度上升，主係該公司處分位於桃園中壢民族路六段之辦公室，使平均不動產、廠房及設備金額下降所致。113年上半年度不動產、廠房及設備週轉率較112年度大幅下降，主係該公司未有新建案完工交屋入帳，僅認列出售小面積道路用地產生之營業收入1,660仟元所致。

D. 獲利能力

單位：新台幣元；%

獲利能力指標/年度	110 年度	111 年度	112 年度	113 年 上半年度
資產報酬率	0.95	6.22	0.10	0.18
權益報酬率	3.60	23.91	(3.36)	(4.92)
營業利益占實收資本比率	(1.34)	45.68	2.72	(2.66)
稅前純益占實收資本比率	4.21	41.69	(6.33)	(9.95)
純益率	244.71	62.75	(20.55)	(2,722.05)
每股稅後盈餘(元)	0.57	5.17	(0.71)	(0.50)

資料來源：各期間經會計師查核簽證之財務報告。

該公司 110~112 年度及 113 年上半年度之資產報酬率分別為 0.95%、6.22%、0.10%及 0.18%；權益報酬率分別為 3.60%、23.91%、(3.36)%及(4.92)%。111 年度資產報酬率及權益報酬率皆較 110 年度上升，主要係該公司處分原裕豐公司持有之桃園營建及道路用地(769、770、771、772 地號等 4 筆土地)，稅後純益較 110 年增加所致。112 年度資產報酬率及權益報酬率皆較 111 年度下降，主要係該公司僅認列「松花苑(二)」交屋認列之營業收入，營業收入較 111 年度減少，且銀行借款利息支出增加，產生稅後淨損所致。

該公司 110~112 年度及 113 年上半年度之營業利益占實收資本額比率分別為(1.34)%、45.68%、2.72%及(2.66)%；稅前純益占實收資本額比率分別為 4.21%、41.69%、(6.33)%及(9.95)%。111 年度營業利益占實收資本額比率及稅前純益占實收資本額比率皆較 110 年度上升，主要係該公司處分原裕豐公司持有之桃園營建及道路用地(769、770、771、772 地號等 4 筆土地)，營業利益及稅前純益較 110 年增加所致。112 年度營業利益占實收資本額比率及稅前

純益占實收資本額比率皆較 111 年度下降，主要係該公司僅認列「松花苑(二)」交屋認列之營業收入，營業收入較 111 年度減少，使得營業利益減少，且銀行借款利息支出增加，產生稅後淨損所致。113 年上半年度營業利益占實收資本額比率及稅前純益占實收資本額比率皆較 112 年度下降，主要係該公司僅認列出售小面積道路用地產生之營業收入，及與廣告公司聯合營運之「澄東案」及「園藏林案」等房地產專案銷售所產生之業外收入，惟尚不足以支應銀行借款利息支出增加，使得淨損增加所致。

該公司 110~112 年度及 113 年上半年度之純益率分別為 244.71%、62.75%、(20.55)%及(2,722.05)%；每股稅後盈餘分別為 0.57 元、5.17 元、(0.71)元及(0.50)元。111 年度純益率及每股稅後盈餘皆較 110 年度上升，主要係該公司處分原裕豐公司持有之桃園營建及道路用地(769、770、771、772 地號等 4 筆土地)，稅後純益較 110 年增加所致。112 年純益率及每股稅後盈餘皆較 111 年度下降，主要係該公司僅認列「松花苑(二)」交屋認列之營業收入，營業收入較 111 年度減少，且銀行借款利息支出增加，產生稅後淨損所致。113 年上半年度由於該公司僅認列出售小面積道路用地產生之營業收入，及與廣告公司聯合營運之「澄東案」及「園藏林案」等房地產專案銷售所產生之業外收入，惟尚不足以支應銀行借款利息支出，淨損增加使得純益率下降、每股稅後盈餘為(0.50)元。

(3)從擔保情形及其他發行條件分析

①擔保情形

該公司除委任台中商業銀行股份有限公司擔任保證人，保證本公司債本金及利息補償金之償還等事宜，雙方共同簽訂有「公司債保證契約」外，亦委託臺灣土地銀行股份有限公司為本轉換公司債債權人之受託人，為本轉換公司債債權人之利益，行使查核及監督該公司履行本轉換公司債發行事項，共同簽訂有「國內第一次有擔保轉換公司債受託契約」。此外，台中商業銀行股份有限公司及臺灣土地銀行股份有限公司雙方共同簽訂「履行保證義務契約」，其條文內容對保證範圍、期限及付款責任，以及保證銀行於發行公司發生違約情事時，應放棄先訴抗辯權皆有明確規範。而上述契約業經翰辰法律事務所邱雅文律師簽章見證，故本轉換公司債持有人之債權應可確保無疑。

②其他發行條件

A.票面利率

本轉換公司債之票面利率為 0%，主要參考目前市場之發行條件及國內股票市場之變化，轉換公司債之發行主要係鼓勵投資人著重未來轉換價值，故本轉換公司債不支付票息。

B.發行年限

本轉換公司債發行年限訂為五年，係配合該公司財務規劃、資金

回收年限、考量投資人之資金成本等，故發行年限為五年。

C.轉換期間

債券持有人自本轉換公司債發行後屆滿三個月之翌日起至到期日止，除依發行及轉換辦法規定之限制轉換期間外，得隨時請求將所持有之本轉換公司債轉換為該公司普通股股票。其轉換期間已涵蓋絕大部份之發行年限，應屬合理。

D.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。該公司應於賣回基準日之前四十日前，以掛號寄發一份「賣回權行使通知書」予債券持有人(以「賣回權行使通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，並函請櫃買中心公告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內以書面通知該公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑)，要求該公司以債券面額之 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。

E.公司之贖回權

該公司可於本轉換公司債發行後屆滿三個月之翌日起至到期日前四十日止，若該公司普通股之收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十時，該公司得於其後三十個營業日內，或本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時，該公司得於其後任何時間，按債券面額以現金收回全部流通在外之本轉換公司債，可鼓勵債券持有人行使轉換權利，另一方面，則可使公司減少債券處理之作業成本，應屬合理。

F.其他決定發行價格之因素

以各參數代入理論模型所計算出之價格作為此次發行國內第一次有擔保轉換公司債之理論價值，再以臺灣銀行一年期定期存款利率 1.7%折現流動性貼水之調整，並以相關法令規定之九折計算之後，該調整後理論價值扣除流動性貼水後之九成約為 99,708 元，惟此價格僅一參考值。

本案係採競價拍賣方式訂價，故未來有關發行價格之訂定，除了參考本轉換公司債之理論價值外，將再視未來競拍結果而定。

綜上，經評估該公司銷售市場之總體經濟、其所屬產業趨勢、過去經營績效及未來營運展望，並參考目前國內轉換公司債發行條件訂定方式、國內證券市場轉換公司債發行及交易概況，將該公司本次辦理發行國內第一次有擔保轉換公司債之轉換溢價比率定為 102.01%，應屬合理。

(二)發行價格之訂定模型

1.發行條件主要條款

項 目	條 款 摘 要
發行金額	本轉換公司債發行每張面額為新臺幣壹拾萬元整，發行總面額為新臺幣玖億柒仟元整，發行總張數為玖仟柒佰張。本轉換公司債採競價拍賣方式辦理公開承銷，底標以不低於面額之100%為限，每張實際發行價格依競價拍賣結果而定。
發行價格	採競價拍賣方式辦理公開承銷，底標以不低於面額100%為限
票面利率	年利率0%
發行期間	五年
擔保情形	銀行擔保
到期還本方式	本轉換公司債持有人依本轉換公司債發行及轉換辦法第十條轉換為該公司普通股，或該公司依本轉換公司債發行及轉換辦法第十七條提前贖回，或該公司由證券商營業處所買回註銷者外，該公司於本轉換公司債到期時之翌日起七個營業日內，按債券面額之102.5251%(實質收益率0.5%)將債券持有人所持有之本轉換公司債以現金一次償還。
轉換標的	該公司普通股，並以發行新股方式履行轉換義務。
轉換價格	以轉換價格訂價基準日取其前一個營業日、三個營業日及五個營業日之該公司普通股收盤價簡單算術平均數擇一乘以102.01%轉換價格(計算至新台幣分為止，以下四捨五入)。基準日前如遇有除權或除息者，經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格。依上述方式，本轉換公司債發行時之轉換價格定為每股新臺幣57.50元。
轉換價格反稀釋調整	依「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」所載有關轉換公司債反稀釋調整之方式辦理。
轉換價格重設	無。
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，以掛號寄發一份「賣回權行使通知書」予債券持有人(以「賣回權行使通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，並函請櫃買中心公告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內以書面通知本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑)，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。
公司贖回權	(一)本轉換公司債發行後屆滿三個月之翌日起至到期日前四十日止，若本公司普通股收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十時，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為本辦法第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前

項 目	條 款 摘 要
	第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之投資人，則以公告方式為之)，且函請櫃檯買賣中心公告本公司贖回權之行使，債券持有人如有轉換意願，請求轉換之最後期限為終止櫃檯買賣日後第二個營業日。本公司執行收回請求時，應於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金收回全部流通在外之本轉換公司債。 (二)本轉換公司債發行後屆滿三個月之翌日起至到期日前四十日止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為本辦法第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之投資人，則以公告方式為之)，且函請櫃檯買賣中心公告本公司贖回權之行使，債券持有人如有轉換意願，請求轉換之最後期限為終止櫃檯買賣日後第二個營業日。本公司執行收回請求時，應於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金收回全部流通在外之本轉換公司債。 (三)若債券持有人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆本公司股務代理機構者(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳日為憑)，本公司將於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金收回其所持有之本轉換公司債。
轉換凍結期	自發行日起屆滿三個月。
轉換期間	債券持有人得於本轉換公司債發行後屆滿三個月之翌日起，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，並依本辦法第十條、第十一條、第十三條、第十四條規定辦理。 前項股票變更面額之停止轉換起始日係指向經濟部申請變更登記之前一個營業日。本公司將於該起始日前四個營業日公告停止轉換期間。

2.理論模型概述

轉換公司債兼具股權及利率兩項商品特性，目前國內轉換公司債在發行

條件設計中，包含多項選擇權，造成轉換公司債訂價過程相對困難，傳統 Black-Scholes 選擇權評價模型並無法評定轉換公司債之價值。因此，本承銷商利用其他數值方式求算其價值，本轉換債券理論價格所採用之數值方法，其評價理論基礎為 Cox, Ross 與 Rubinstein(1979)所提出之二元樹模型，以股價之二元展開，並考量包含投資人轉換、賣回權，發行公司買回權，重設條款等條件，與標的股價之市場風險、利率風險及信用風險。上述模型係為兼顧公司資金募集成本與保障投資人之權益而演繹。

3.理論價值之分解

依發行條款設計，可將轉換公司債之理論價值分解成下列五項：

- (1)純債券價值
- (2)轉換權價值
- (3)賣回權價值
- (4)買回權價值
- (5)重設權價值

在二元樹模型評價過程中，於展開之各期各節點上可得對應的基本變數值(Underlying Variable Values)，再依據上述各發行條款的有效期間及觸發條件，可計算得到轉換公司債理論價值，與上述五種價值之數值。

4.建立評價模型之路徑展開

(1)評價模型之假設基礎

在推演二元樹評價模型時，Cox, Ross 與 Rubinstein(1979)採用下列假設條件：

- a.資本市場是競爭性的市場(Competitive Market)
- b.在資本市場內，諸如交易費用及稅率均不存在。投資者可任意借與貸放資金而不受限制。任一投資者或市場交易都無能力控制價格，也就是，他們接受市場所決定的價格(Price Takers)。
- c.投資者可無限制地賣空或放空任何資產(諸如股票)。
- d.無風險借貸利率存在，固定不變且相等。備有條件 b、c 及 d 的資本市場，稱之為完全市場(Perfect Market)。
- e.履約股票在選擇權到期日或之前，無股息的分發。
- f.投資者是有理性的，他們尋求最高的利潤。因此，他們偏好高利潤(Preferring More Wealth to Less)。

(2)評價模型之路徑展開

以二元樹模型評價歐式買權契約，在推論二元樹評價模型時，須要下列符號：

Δ 代表所應購買或放空的履約股股數；

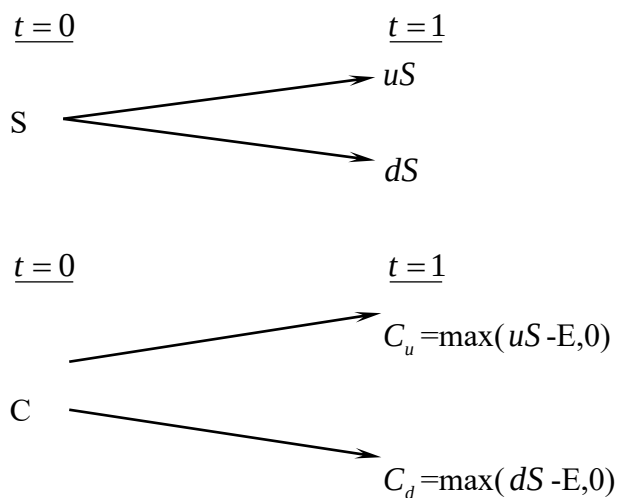
B 代表以無風險股利籌借或貸發的資金金額；

(u-1)代表履約股價上升的百分比($u>1$)，q 代表股價上升的機率；

(d-1)代表履約股價下降的百分比($d<1$)，(1-q)代表股價下降的機率。

A.單一期的評價

由 $t=0$ 至 $t=1$ ，履約股價可能上升(u-1)百分比或下降(d-1)百分比。在 $t=1$ 時，股價可由下圖代表：



此處，

E 代表買權的履約價

C_u 代表，在 $t=1$ 時，當股價上升(u-1)百分比的買權價格；

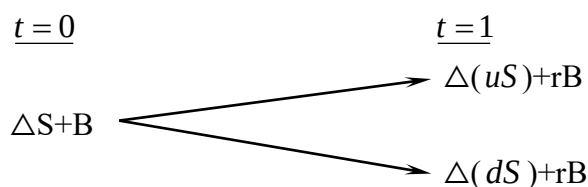
C_d 代表，在 $t=1$ 時，當股價下降(d-1)百分比的買權價格；

uS 代表，在 $t=1$ 時，當股價上升(u-1)時的價格；

dS 代表，在 $t=1$ 時，當股價下降(d-1)時的價格。

目的是要評價在 $t=1$ 時該買權契約的合理價格。評價的方法是複製一個避險組合，使其在 $t=1$ 時的資金結構(Payoff Structure)與該買權在 $t=1$ 時的資金完全相同。該避險組合的成分包括履約股股數(Δ)及籌借或貸發某些資金(B)。所以進行第二步，以求出 Δ 及 B。

在 $t=0$ 至 $t=1$ 時，因股價上升(u-1)或下降(d-1)，以致避險組合的價值也發生變動。其價值變動可由下圖表示：



此處， $r=(1+i)$, i=無風險利率

因要建立複製(避險)組合，使其在 $t=1$ 時的資金結構與買權的資金結構相同。故根據上面 $t=1$ 時的圖表，可建立下列兩方程式：

$$C_u = \Delta uS + rB \quad (a)$$

$$C_d = \Delta dS + rB \quad (b)$$

解答上面二項方程式得到：

$$\Delta = \frac{C_u - C_d}{S(u - d)} \quad (c)$$

$$B = \frac{uC_d - dC_u}{(u - d)r} \quad (d)$$

公式(c)及(d)代表在 $t=0$ 時複製(避險)組合所應包含的履約股數及籌借或貸發資金的金額。

因在 $t=1$ 時複製組合與買權的資金結構完全相同(由公式(a)及(b)所表示)，兩者的現值($t=0$)也應相同。也就是，

$$C = \Delta S + B \quad (e)$$

將公式(c)及(d)的 Δ 及 B 代入公式(e)，獲得買權契約在 $t=0$ 時的價格如下：

$$C = \frac{1}{r} \left[\frac{(r-d)}{u-d} \cdot C_u + \frac{(u-r)}{u-d} \cdot C_d \right] \quad (f)$$

$$= \frac{1}{r} [pC_u + (1-p)C_d] \quad (f')$$

此處， $p=(r-d)/(u-d)$, $1-p=(u-r)/(u-d)$

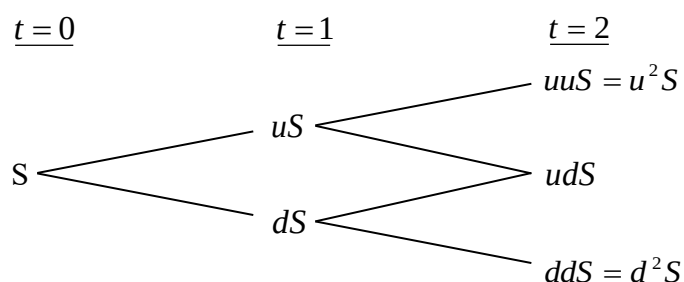
公式(f)或(f')可說是歐式買權的單一期評價模型(A Single Period Pricing Model)。買權價格是由其未來的價格(C_u 及 C_d)、股價的未來變動百分比(u 及 d)、履約價格(X)與利率(r)所決定。也可說，在 $t=0$ 時，買權價格是其期望價值 $[pC_u + (1-p)C_d]$ 的現值。

因此買權的價格是，在風險中立環境下，買權未來折現價值的期望值，這並不是說，買權的期望報酬率等於無風險利率。在均衡下，持有買權一個時期等於有套利組合一個時期，因此，買權的期望報酬率應等於套利組合的期望報酬率。若買權受到市場的錯誤評價(Mispriced)，則其期望報酬率與風險將會與套利組合的期望報酬率及風險不同，這會引起投資者的套利活動。

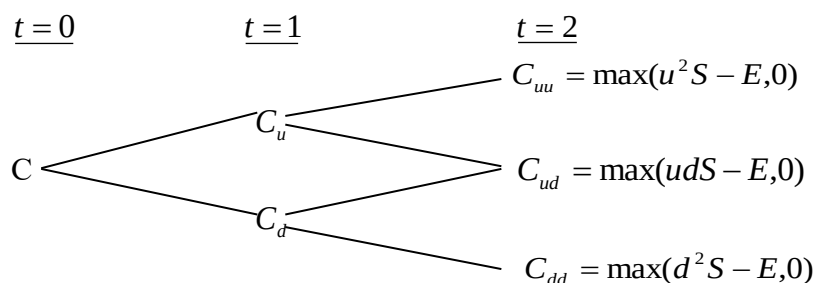
B. 兩個時期的評價

上面單一期的評價程式可重複應用於推演兩個時期的買權評價模型(Two-Period Option Pricing Model)。為推演兩個時期的評價模型，假設股價由 $t=1$ 至 $t=2$ 的變動百分比仍由($u-1$)及($d-1$)所代表。也就是，股

價變動的隨機過程不變或穩定(the Stationary Stochastic Process of the Stock Price)。在兩個時期的架構下，履約股價的變動可由下圖表示之：



因股價的變動，買權價格也隨之變動。買權在 t=2 的價格可由下圖表示：



下一步驟，我們將 t=1 至 t=2 看做一個時期。而後，運用公式(f')，我們可求得在 t=1 時買權契約的兩種可能價格 C_u 及 C_d ，如下：

由 t=1 至 t=2，股價由 uS 上升至 u^2S 或下降至 udS 的情況下，買權在 t=1 時的價格應為：

$$C_u = \frac{1}{r} [pC_{uu} + (1-p)C_{ud}] \quad (g)$$

類似的，有 t=1 至 t=2，股價由 dS 上升至 udS 或下降至 d^2S 的情況下，買權在 t=1 時的價格為：

$$C_d = \frac{1}{r} [pC_{du} + (1-p)C_{dd}] \quad (h)$$

應注意的是，在第二期初時，套利組合(或稱避險組合)的成份必須重新調整才能使套利組合維持無風險，以及套利組合的期望報酬等於買權的期望報酬。利用公式(a)、(b)、(c)及(d)，在第二期初應調整的股數與借款金額如下：

在 t=1 時，當股價是 uS 時，

$$C_{uu} = \Delta(uuS) + rB$$

$$C_{ud} = \Delta(udS) + rB$$

解出上面兩公式的 Δ 及 B 而得，

$$\Delta = \frac{C_{uu} - C_{ud}}{(u-d)S}, B = \frac{uC_{ud} - dC_{uu}}{(u-d)r}$$

與單一期(或第一期)的原理相同，根據上面公式調整後的套利組合與買權在 $t=2$ 的期望報酬率都是相同。因此可決定買權在 $t=1$ 的價格，正如公式(g)與(h)所示。決定買權在 $t=1$ 的價格(C_u 與 C_d)後，我們可進一步決定買權在 $t=0$ 的價格，如下。

因在 $t=0$ 時買權的現值是其於 $t=1$ 時期望值的現值。由公式(g)及(h)，買權在 $t=0$ 的現值應為：

$$c = \frac{1}{r} [pC_u + (1-p)C_d] \quad (i)$$

將公式(g)及(h)代入公式(i)，即得買權的現值如下：

$$c = \frac{1}{r^2} [p^2 C_{uu} + 2p(1-p)C_{ud} + (1-p)^2 C_{dd}] \quad (j)$$

$$= \frac{1}{r^2} [p^2 \max(u^2 S - X, 0) + 2p(1-p) \max(udS - X, 0) + (1-p)^2 \max(d^2 S - X, 0)] \quad (j^1)$$

而後可運用統計上的二項分配函數(Binomial Distribution Function)重新改寫公式(j¹)如下：

$$c = \frac{1}{r^2} \left[\binom{2}{2} p^2 \max(u^2 d^0 S - X, 0) + \binom{2}{1} p(1-p) \max(u^1 d^{2-1} S - X, 0) + \binom{2}{0} (1-p)^2 \max(d^2 u^0 S - X, 0) \right] \quad (k)$$

此處， $\binom{n}{j} = \frac{n!}{j!(n-j)!}$, $\binom{2}{0} = 1$, $\binom{2}{1} = 2$, $\binom{2}{2} = 1$ 。

再以簡化(k)，買權的現值可表示為

$$c = \frac{1}{r^2} \left[\sum_{j=0}^2 \binom{2}{j} p^j (1-p)^{2-j} \cdot \max(u^j d^{2-j} S - X, 0) \right] \quad (l)$$

或者，

$$c = \frac{1}{r^2} \left[\sum_{j=0}^2 \frac{2!}{j!(2-j)!} p^j (1-p)^{2-j} \cdot \max(u^j d^{2-j} S - X, 0) \right] \quad (l^1)$$

5.理論模型之推導模型

公式(1)或(1¹)代表若買權的到期限為兩個時期時，其現值可由二項式程式來決定(或評價)。若將之延伸到 n 個時期($n \geq 2$)，則買權的現值可由公式(m)所決定(即將公式(1¹)內的 2 改為 n)

$$c = \frac{1}{r^n} \left[\sum_{j=0}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet \max(u^j d^{n-j} S - X, 0) \right] \quad (m)$$

但在公式(m)中，若 $u^j d^{n-j} S < X$ ，則 $\max(u^j d^{n-j} S - X, 0) = 0$ 。若

$u^j d^{n-j} S > X$ ，則 $\max(u^j d^{n-j} S - X, 0) = u^j d^{n-j} S - X > 0$ 。

故可將所有的零項消除，而只保留正項。在公式(m)中，假設 k 是一個最小的整數能使。也就是，

$$k > \frac{\ln(X / S d^n)}{\ln(u / d)} \quad (n)$$

所以由公式(n)我們就可找出公式(m)中的所有的正項，去除零項後的公式(m)成為：

$$\begin{aligned} c &= \frac{1}{r^n} \left[\sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet (u^j d^{n-j} S - X) \right] \\ &= \frac{1}{r^n} \left[\sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet u^j d^{n-j} S \right] \\ &\quad - \left[\sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} X \right] \\ &= S \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p'^j (1-p')^{n-j} \bullet u^j d^{n-j} S - \frac{X}{r^n} \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \end{aligned} \quad (o)$$

$$\text{此處， } p' = \frac{pu}{r}, 1-p' = \frac{(1-p)d}{r} \quad (p)$$

公式(o)就是二項式買權評價模型，其簡化公式如下：

$$c = S \bullet B(n, k, p') - \frac{X}{r^n} B(n, k, p) \quad (q)$$

此處，

$$B(n, k, p') = \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p'^j (1-p')^{n-j}, n > k \quad (r)$$

$$B(n, k, p) = \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \quad (s)$$

註： $n < k, c = 0$ 。

(三)理論價值之計價

1、計算參數說明

參數項目	數值	說明
評價日期	113/11/28	
基準價格	56.37 元	按發行轉換辦法，以民國 113/11/29 為轉換價格訂定基準日，取基準日(不含)前三個營業日本公司普通股收盤價平均值為基準價格 56.37 元
轉換價格	57.50 元	按發行轉換辦法，基準價格乘以訂定轉換溢價率 102.01%為計算依據(計算至新台幣分為止，毫以下四捨五入)，訂定轉換價格為每股 57.50 元。
發行期間	5 年	取可轉債發行期間為 5 年。
股價波動度	47.46%	樣本期間-(112/11/29-113/11/28)，樣本數-242 1. 採 113/11/28 起前一年為樣本期間。 2. 以日還原股價，計算樣本期間之日自然對數報酬率。 3. 以日報酬率標準差，乘上根號 242，可得股價波動度。
無風險利率	1.4976%	取證券櫃檯買賣中心，公債殖利率曲線圖於 113/11/27，5 年及 10 年期公債殖利率報價，分別為 113 央債甲 8(剩餘年限約為 4.794 年)及 113 央甲 10(剩餘年限約為 9.889 年)之 1.4945%及 1.5700%，以插補法計算可轉債存續期 5 年殖利率為 1.4976%，為無風險利率數值。
風險折現率	1.9731%	可轉債為台中商業銀行擔保，故以擔保銀行之債信風險為風險折現率的評估依據。擔保銀行的惠譽信用評等為 A(twn)，故取證券櫃檯買賣中心於 113/11/27 之 twA 公司債參考利率表，交易商對 5 年期公司債報價之平均利率 1.9731%，為風險折現率之參數值。
信用風險貼水	47.55BP	以風險折現率減無風險利率可得信用風險貼

		水。
切割期數	1825 期	將可轉債剩餘年限分割為 1825 期。
賣回收益率	0.50%	按發行轉換辦法，以債券面額加計 0.50%之年收益率將其所持有之本債券以現金賣回。
到期收益率	0.50%	按發行轉換辦法，債券到期時依債券面額加計 0.50%之年收益率將本債券全數償還。

2、理論價值計算結果

(1)純債券價值

純債券價值為各期應付本息之折現後之現值(Present Value)，本轉換公司債之票面利率為 0%，故其純債券價值等於 5 年後本金及利息補償金之折現值，計算本債券純債券價值所使用之風險折現利率，係以擔保銀行之債信風險為依據估算而得。本模型所採用之折現利率為 1.9731% (具體估算方式參考上表)，以計算本轉換公司債之純債券價值如下：
 $102,525.1/(1+1.9731\%)^5=92,990$ 。

(2)轉換權

轉換權之計算方式為將買回、賣回與重設權條件自模型中抽離，推演求得不具買回、賣回與重設權之轉換公司債價值 112,570 元，將其扣除純債券價值 92,990 元，得轉換權價值 19,580 元。

(3)賣回權

賣回權之計算方式為先計算出具賣回、買回與重設權條件之轉換公司債價值，再將賣回權條件自模型中抽離，推演求得不具賣回權之轉換公司債價值，兩者之差異 520 元即為賣回權的價值。

(4)買回權

買回權之計算方式為先計算出具買回與重設權條件之轉換公司債價值，再將買回權條件自模型中抽離，推演求得不具買回權之轉換公司債價值，兩者之差異(420)元即為買回權的價值。

(5)重設權

本轉換公司債並無重設條款之設計，故無重設權價值。

(6)各權利價值百分比

權利	價值(元)	百分比例
純債券價值	92,990	82.53%
轉換權價值	19,580	17.38%
賣回權價值	520	0.46%
買回權價值	(420)	-0.37%
重設權價值	0	0.00%
總理論價值	112,670	100%

(四)發行價格訂定之合理性評估

本轉換公司債之理論價格為 112,670 元，以 113 年 11 月 28 日臺灣銀行

一年期定期存款利率 1.7%估算流動性貼水，於扣除流動性貼水後為 110,787 元。經參酌該公司近年來經營績效、獲利能力、產業狀況及未來發展潛力，且為確保轉換公司債得順利對外募集，於考量國內轉換公司債市場市況，及不損害發行公司股東權益下，該公司與本承銷商共同議定本債券每張發行價格為 100,000 元，尚不低於理論價格扣除流動性貼水後之九成(即 $110,787 \times 0.9 = 99,708$ 元)，符合「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」之規定，其發行價格應屬合理。

發行公司：三地開發地產股份有限公司



負責人：鍾育霖



中 華 民 國 1 1 3 年 1 1 月 2 9 日

(本 用 印 頁 僅 限 三 地 開 發 地 產 股 份 有 限 公 司
國 內 第 一 次 有 擔 保 轉 換 公 司 債 發 行 及 轉 換 價 格 計 算 書 使 用)

主辦證券承銷商：統一綜合證券股份有限公司



負責人：林 寬 成



中 華 民 國 1 1 3 年 1 1 月 2 9 日

(本 用 印 頁 僅 限 三 地 開 發 地 產 股 份 有 限 公 司
國 內 第 一 次 有 擔 保 轉 換 公 司 債 發 行 及 轉 換 價 格 計 算 書 使 用)

附件四、內部控制聲明書

三地開發地產股份有限公司
內部控制制度聲明書

日期：113年03月08日

本公司民國 112 年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國112年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國113年3月8日董事會通過，出席董事7人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

三地開發地產股份有限公司



董事長：鍾育霖



簽章

總經理：莊峻宇



簽章

附件五、證券承銷商評估總結意見

承銷商總結意見

三地開發地產股份有限公司本次為辦理公開募集現金增資發行普通股 20,000 仟股，每股面額新台幣 10 元，總額新台幣 200,000 仟元，暨發行國內第一次有擔保轉換公司債，發行總張數為 9,700 張，每張面額新台幣 100 仟元，發行總面額為新台幣 970,000 仟元整，依法向金融監督管理委員會提出申報。業經本承銷商採用必要之輔導及評估程序，包括實地了解該公司之營運狀況，與公司董事、經理人及其他相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證及比較分析相關資料等，予以審慎評估。特依金融監督管理委員會「發行人募集與發行有價證券處理準則」及中華民國證券商業同業公會「發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告應行記載事項要點」及「證券承銷商受託辦理發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告之評估查核程序」規定，出具本承銷商總結意見。

依本承銷商之意見，三地開發地產股份有限公司本次募集與發行有價證券符合「發行人募集與發行有價證券處理準則」及相關法令之規定，暨其計畫具可行性及必要性，其資金用途、進度及預計可能產生效益亦具合理性。

統一綜合證券股份有限公司



負 責 人：林 寬 成



承銷部門主管：魏 志 旭



中華民國 113 年 10 月 21 日

附件六、律師法律意見書

律師法律意見書

三地開發地產股份有限公司本次為募集與發行記名式普通股20,000,000股，每股面額新台幣壹拾元，發行總金額新台幣200,000,000元，募集與發行國內第一次有擔保轉換公司債，發行總張數玖仟柒佰張，每張面額新台幣壹拾萬元，總面額為新台幣玖億柒仟萬元整，向金融監督管理委員會提出申報。經本律師採取必要審核程序，包括實地瞭解，與公司董事、經理人及相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證公司議事錄、重要契約及其他相關文件、資料，並參酌相關專家之意見等。特依「發行人募集與發行有價證券處理準則」規定，出具本律師法律意見書。

依本律師意見，三地開發地產股份有限公司本次向金融監督管理委員會提出之法律事項檢查表所載事項，並未發現有違反法令致影響有價證券募集與發行之情事。

此致

三地開發地產股份有限公司

翰辰法律事務所

邱雅文律師



中 華 民 國 1 1 3 年 10 月 21 日

附件七、不得退還或收取承銷相關費用聲明書

聲明書

本公司、本公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行 113 年度現金增資發行新股暨國內第一次有擔保轉換公司債 乙案有關之經理人，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及本公司之董事、總經理、財務或會計主管或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

發行人：三地開發地產股份有限公司



負責人：鍾育霖



中 華 民 國 1 1 3 年 10 月 21 日

聲明書

本人係三地開發地產股份有限公司(以下簡稱該公司)之法人董事，於該公司申報募集與發行 113 年度現金增資發行新股暨國內第一次有擔保轉換公司債 乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

法人董事：陸瑩投資股份有限公司

法人董事負責人：鍾嘉村



中 華 民 國 113 年 10 月 21 日

聲明書

本人係三地開發地產股份有限公司(以下簡稱該公司)之董事長，於該公司申報募集與發行 113 年度現金增資發行新股暨國內第一次有擔保轉換公司債 乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

聲明人：鍾育霖



中 華 民 國 1 1 3 年 10 月 21 日

聲明書

本人係三地開發地產股份有限公司(以下簡稱該公司)之董事，於該公司申報募集與發行 113 年度現金增資發行新股暨國內第一次有擔保轉換公司債 乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管、或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

聲明人：李宗熹



中 華 民 國 1 1 3 年 10 月 21 日

聲明書

本人係三地開發地產股份有限公司(以下簡稱該公司)之法人董事，於該公司申報募集與發行 113 年度現金增資發行新股暨國內第一次有擔保轉換公司債 乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

法人董事：德美投資股份有限公司

法人董事負責人：鍾嘉村



中 華 民 國 113 年 10 月 21 日

聲明書

本人係三地開發地產股份有限公司(以下簡稱該公司)之董事，於該公司申報募集與發行 113 年度現金增資發行新股暨國內第一次有擔保轉換公司債 乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

聲明人：江世源



中 華 民 國 1 1 3 年 10 月 21 日

聲明書

本人係三地開發地產股份有限公司(以下簡稱該公司)之董事兼總經理，於該公司申報募集與發行 113 年度現金增資發行新股暨國內第一次有擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

聲明人：莊峻宇



中 華 民 國 1 1 3 年 10 月 21 日

聲明書

本人係三地開發地產股份有限公司(以下簡稱該公司)之獨立董事，於該公司申報募集與發行 113 年度現金增資發行新股暨國內第一次有擔保轉換公司債 乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

聲明人：古木琴



中 華 民 國 1 1 3 年 10 月 21 日

聲明書

本人係三地開發地產股份有限公司(以下簡稱該公司)之獨立董事，於該公司申報募集與發行 113 年度現金增資發行新股暨國內第一次有擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

聲明人：洪穎



中 華 民 國 1 1 3 年 10 月 21 日

聲明書

本人係三地開發地產股份有限公司(以下簡稱該公司)之獨立董事，於該公司申報募集與發行 113 年度現金增資發行新股暨國內第一次有擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

聲明人：蕭錦鍾



中 華 民 國

1 1 3

年

9

月

6

日

聲明書

本人係三地開發地產股份有限公司(以下簡稱該公司)之副總經理，於該公司申報募集與發行 113 年度現金增資發行新股暨國內第一次有擔保轉換公司債 乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

聲明人：廖進豐



中 華 民 國 1 1 3 年 10 月 21 日

聲明書

本人係三地開發地產股份有限公司(以下簡稱該公司)之財務主管及會計主管，於該公司申報募集與發行 113 年度現金增資發行新股暨國內第一次有擔保轉換公司債 乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

聲明人：曾麗芳



中 華 民 國 1 1 3 年 10 月 21 日

聲 明 書

本公司受三地開發地產股份有限公司（下稱三地開發公司）委託，擔任三地開發公司募集與發行 113 年度現金增資發行新股暨國內第一次有擔保轉換公司債乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、三地開發公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：統一綜合證券股份有限公司



負責人：林寬成



中 華 民 國 1 1 3 年 10 月 21 日

聲 明 書

本公司受三地開發地產股份有限公司（下稱三地開發公司）委託，擔任三地開發公司募集與發行國內第一次有擔保轉換公司債乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、三地開發公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：美好證券股份有限公司



負責人：黃 谷 涵



中 華 民 國 1 1 3 年 11 月 29 日

聲 明 書

本公司受三地開發地產股份有限公司（下稱三地開發公司）委託，擔任三地開發公司募集與發行國內第一次有擔保轉換公司債乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、三地開發公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：國票綜合證券股份有限公司

負責人：王祥文



聲 明 書

本公司受三地開發地產股份有限公司（下稱三地開發公司）委託，擔任三地開發公司募集與發行國內第一次有擔保轉換公司債乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、三地開發公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：台中銀證券股份有限公司



負責人：葉 秀 惠



中 華 民 國 1 1 3 年 11 月 29 日

聲 明 書

本公司受三地開發地產股份有限公司（下稱三地開發公司）委託，擔任三地開發公司募集與發行國內第一次有擔保轉換公司債乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、三地開發公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：群益金鼎證券股份有限公司

負責人：周 秀 真



中 華 民 國 1 1 3 年 11 月 29 日

聲 明 書

本公司受三地開發地產股份有限公司（下稱三地開發公司）委託，擔任三地開發公司募集與發行國內第一次有擔保轉換公司債乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、三地開發公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：合作金庫證券股份有限公司



代 表 人：羅瑞燕



中 華 民 國 1 1 3 年 11 月 29 日

聲 明 書

本公司受三地開發地產股份有限公司（下稱三地開發公司）委託，擔任三地開發公司募集與發行國內第一次有擔保轉換公司債乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、三地開發公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：致和證券股份有限公司



負責人：王文促



中 華 民 國 1 1 3 年 11 月 29 日

聲 明 書

本公司受三地開發地產股份有限公司（下稱三地開發公司）委託，擔任三地開發公司募集與發行國內第一次有擔保轉換公司債乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、三地開發公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：臺灣土地銀行股份有限公司

代 表 人：董事長 何英明

代 理 人：證券部經理 謝瑞員

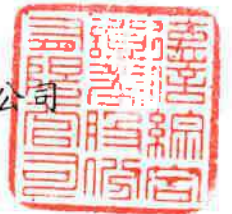


聲 明 書

本公司受三地開發地產股份有限公司（下稱三地開發公司）委託，擔任三地開發公司募集與發行國內第一次有擔保轉換公司債乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、三地開發公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：德信綜合證券股份有限公司



負責人：何家瑜



中 華 民 國 1 1 3 年 11 月 29 日

聲 明 書

本公司受三地開發地產股份有限公司（下稱三地開發公司）委託，擔任三地開發公司募集與發行國內第一次有擔保轉換公司債乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、三地開發公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：元富證券股份有限公司



董 事 長：陳俊宏



中 華 民 國 1 1 3 年 11 月 29 日

附件八、不得受理競拍對象之聲明書

聲 明 書

茲聲明本公司本次辦理113年度現金增資發行新股暨國內第一次有擔保轉換公司債申報案將不受理下列對象之投標單：

- 一、發行公司(發行機構)採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司(發行機構)之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司(發行機構)之董事長或總經理為同一人，或具有配偶關係者。
- 四、受發行公司(發行機構)捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶。
- 八、承銷團各證券商。
- 九、擔任興櫃股票公司辦理增資發行新股為初次上市(櫃)公開銷售時之推薦證券商。
- 十、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

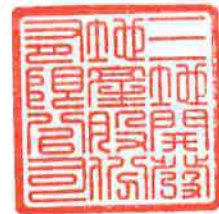
特 此 聲 明

此 致

金融監督管理委員會

聲明人：三地開發地產股份有限公司

負責人：鍾育霖



中 華 民 國 1 1 3 年 10 月 21 日

聲 明 書

本公司因辦理三地開發地產股份有限公司(以下簡稱「發行公司」)募集與發行 113 年度國內第一次有擔保轉換公司債案件(以下簡稱「本承銷案」)，茲聲明本承銷案受理競價拍賣之對象，如有下列各款之人參與競價拍賣，應拒絕之，且本公司應取得應募人出具符合投標對象資格之聲明書：

- 一、發行公司(發行機構)採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司(發行機構)之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司(發行機構)之董事長或總經理為同一人，或具有配偶關係者。
- 四、受發行公司(發行機構)捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶。
- 八、承銷團各證券商。
- 九、擔任興櫃股票公司辦理增資發行新股為初次上市(櫃)公開銷售時之推薦證券商。
- 十、股票申請創新版初次上市案件未具中華民國證券商同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法第 43 條之 1 第 2 項所訂合格投資人資格者。
- 十一、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

特 此 聲 明

此 致

金融監督管理委員會

聲明人：統一綜合證券股份有限公司

負責人：林寬成



中 華 民 國 1 1 3 年 10 月 21 日

聲 明 書

本公司因辦理三地開發地產股份有限公司(以下稱「發行公司」)國內第一次有擔保轉換公司債案件(以下稱「本案件」)，茲聲明本案件受理競價拍賣之對象，如有下列各款之人參與競價拍賣，應拒絕之，本公司並應取得應募人出具之符合投標對象資格之聲明書：

- 一、發行公司採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶關係者。
- 四、受發行公司捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶。
- 八、承銷團各證券商。
- 九、擔任興櫃股票公司辦理增資發行新股為初次上市(櫃)公開銷售時之推薦證券商。
- 十、股票申請創新版初次上市案件未具中華民國證券商同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法第43條之1第2項所訂合格投資人資格者。
- 十一、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

特 此 聲 明

此 致

金融監督管理委員會

立聲明書人：美好證券股份有限公司

負責人：黃 谷 涵



聲 明 書

本公司因辦理三地開發地產股份有限公司(以下稱「發行公司」)國內第一次有擔保轉換公司債案件(以下稱「本案件」),茲聲明本案件受理競價拍賣之對象,如有下列各款之人參與競價拍賣,應拒絕之,本公司並應取得應募人出具之符合投標對象資格之聲明書:

- 一、發行公司採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司之董事長或總經理為同一人,或具有配偶關係者。
- 四、受發行公司捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶。
- 八、承銷團各證券商。
- 九、擔任興櫃股票公司辦理增資發行新股為初次上市(櫃)公開銷售時之推薦證券商。
- 十、股票申請創新版初次上市案件未具中華民國證券商同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法第43條之1第2項所訂合格投資人資格者。
- 十一、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

特 此 聲 明

此 致

金融監督管理委員會

立聲明書人：國票綜合證券股份有限公司

負責人：王祥文



中 華 民 國 1 1 3 年 11 月 29 日

聲 明 書

本公司因辦理三地開發地產股份有限公司(以下稱「發行公司」)國內第一次有擔保轉換公司債案件(以下稱「本案件」)，茲聲明本案件受理競價拍賣之對象，如有下列各款之人參與競價拍賣，應拒絕之，本公司並應取得應募人出具之符合投標對象資格之聲明書：

- 一、發行公司採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶關係者。
- 四、受發行公司捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶。
- 八、承銷團各證券商。
- 九、擔任興櫃股票公司辦理增資發行新股為初次上市(櫃)公開銷售時之推薦證券商。
- 十、股票申請創新版初次上市案件未具中華民國證券商同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法第43條之1第2項所訂合格投資人資格者。
- 十一、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

特 此 聲 明

此 致

金融監督管理委員會

立聲明書人：台中銀證券股份有限公司

負責人：葉 秀 惠



聲 明 書

本公司因辦理三地開發地產股份有限公司(以下稱「發行公司」)國內第一次有擔保轉換公司債案件(以下稱「本案件」)，茲聲明本案件受理競價拍賣之對象，如有下列各款之人參與競價拍賣，應拒絕之，本公司並應取得應募人出具之符合投標對象資格之聲明書：

- 一、發行公司採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶關係者。
- 四、受發行公司捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶。
- 八、承銷團各證券商。
- 九、擔任興櫃股票公司辦理增資發行新股為初次上市(櫃)公開銷售時之推薦證券商。
- 十、股票申請創新版初次上市案件未具中華民國證券商同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法第 43 條之 1 第 2 項所訂合格投資人資格者。
- 十一、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

特 此 聲 明

此 致

金融監督管理委員會

立聲明書人：群益金鼎證券股份有限公司

負責人：周 秀 真



聲 明 書

本公司因辦理三地開發地產股份有限公司(以下稱「發行公司」)國內第一次有擔保轉換公司債案件(以下稱「本案件」)，茲聲明本案件受理競價拍賣之對象，如有下列各款之人參與競價拍賣，應拒絕之，本公司並應取得應募人出具之符合投標對象資格之聲明書：

- 一、發行公司採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶關係者。
- 四、受發行公司捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶。
- 八、承銷團各證券商。
- 九、擔任興櫃股票公司辦理增資發行新股為初次上市(櫃)公開銷售時之推薦證券商。
- 十、股票申請創新版初次上市案件未具中華民國證券商同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法第 43 條之 1 第 2 項所訂合格投資人資格者。
- 十一、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

特 此 聲 明

此 致

金融監督管理委員會

立聲明書人：合作金庫證券股份有限公司



代 表 人：羅瑞燕



聲 明 書

本公司因辦理三地開發地產股份有限公司(以下稱「發行公司」)國內第一次有擔保轉換公司債案件(以下稱「本案件」)，茲聲明本案件受理競價拍賣之對象，如有下列各款之人參與競價拍賣，應拒絕之，本公司並應取得應募人出具之符合投標對象資格之聲明書：

- 一、發行公司採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶關係者。
- 四、受發行公司捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶。
- 八、承銷團各證券商。
- 九、擔任興櫃股票公司辦理增資發行新股為初次上市(櫃)公開銷售時之推薦證券商。
- 十、股票申請創新版初次上市案件未具中華民國證券商同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法第43條之1第2項所訂合格投資人資格者。
- 十一、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

特 此 聲 明

此 致

金融監督管理委員會

立聲明書人：致和證券股份有限公司

負責人：王文促



聲 明 書

本公司因辦理三地開發地產股份有限公司(以下稱「發行公司」)國內第一次有擔保轉換公司債案件(以下稱「本案件」)，茲聲明本案件受理競價拍賣之對象，如有下列各款之人參與競價拍賣，應拒絕之，本公司並應取得應募人出具之符合投標對象資格之聲明書：

- 一、發行公司採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶關係者。
- 四、受發行公司捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶。
- 八、承銷團各證券商。
- 九、擔任興櫃股票公司辦理增資發行新股為初次上市(櫃)公開銷售時之推薦證券商。
- 十、股票申請創新版初次上市案件未具中華民國證券商同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法第43條之1第2項所訂合格投資人資格者。
- 十一、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

特 此 聲 明

此 致

金融監督管理委員會

立聲明書人：臺灣土地銀行股份有限公司

代 表 人：董事長 何英明

代 理 人：證券部經理 謝瑞員



聲 明 書

本公司因辦理三地開發地產股份有限公司(以下稱「發行公司」)國內第一次有擔保轉換公司債案件(以下稱「本案件」)，茲聲明本案件受理競價拍賣之對象，如有下列各款之人參與競價拍賣，應拒絕之，本公司並應取得應募人出具之符合投標對象資格之聲明書：

- 一、發行公司採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶關係者。
- 四、受發行公司捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶。
- 八、承銷團各證券商。
- 九、擔任興櫃股票公司辦理增資發行新股為初次上市(櫃)公開銷售時之推薦證券商。
- 十、股票申請創新版初次上市案件未具中華民國證券商同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法第 43 條之 1 第 2 項所訂合格投資人資格者。
- 十一、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

特 此 聲 明

此 致

金融監督管理委員會

立聲明書人：德信綜合證券股份有限公司

負責人：何家瑜



聲 明 書

本公司因辦理三地開發地產股份有限公司(以下稱「發行公司」)國內第一次有擔保轉換公司債案件(以下稱「本案件」),茲聲明本案件受理競價拍賣之對象,如有下列各款之人參與競價拍賣,應拒絕之:

- 一、發行公司採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司之董事長或總經理為同一人,或具有配偶關係者。
- 四、受發行公司捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶。
- 八、承銷團各證券商。
- 九、擔任興櫃股票公司辦理增資發行新股為初次上市(櫃)公開銷售時之推薦證券商。
- 十、股票申請創新版初次上市案件未具中華民國證券商同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法第43條之1第2項所訂合格投資人資格者。
- 十一、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

特 此 聲 明

此 致

金融監督管理委員會

立聲明書人：元富證券股份有限公司

董 事 長：陳俊宏



中 華 民 國 1 1 3 年 11 月 29 日

附件九、本次發行董事會議事錄

三地開發地產股份有限公司
第 28 屆第 02 次董事會議事錄(節錄)

時間：民國 113 年 7 月 15 日（星期一）下午 14 時 40 分整

地點：本公司會議室（高雄市苓雅區中正二路 175 號 16 樓之 3）

主席：鍾育霖

出席：董事長：鍾育霖

董事：李宗熹、江世源、莊峻宇

獨立董事：古木琴、洪穎、蕭錦鐘(視訊)

，出席席次共計七席。

列席：廖進豐副總經理、曾麗芳會計經理、吳耀富稽核、葉依萍股務

缺席：無

紀錄：葉依萍股務

一、報告事項：略。

二、討論事項：

(一)上次會議保留之討論事項：無。

(二)本次會議討論事項：

案由二：本公司擬辦理現金增資發行新股暨發行國內第一次有擔保轉換公司債案。

說 明：

一、本公司為償還銀行借款及支付營建工程款，擬辦理現金增資發行新股暨國內第一次有擔保轉換公司債以籌措資金，有關本次計畫內容、計畫項目、預定資金運用進度與預計可能產生效益，請詳附件二。

(一) 本次擬發行國內第一次有擔保轉換公司債相關發行內容及條件說明如下：

1. 主要發行條件如下：

(1) 預計發行上限為 10,000 張，每張面額為新台幣 10 萬元整，發行總面額上限為新台幣 10 億元整。

(2) 發行期間五年

(3) 票面利率 0%，以競價拍賣方式辦理公開承銷，底標以不低於面額之 100% 為限，每張實際發行價格依競價拍賣結果而定。

2. 本次發行國內第一次有擔保轉換公司債暫定之資金來源、計畫項目、預計進度及預計可能產生效益，請詳附件二；暫定之轉換公司債發行及轉換辦法，請詳附件三；實際發行及轉

換辦法俟呈主管機關核准後擬授權董事長視金融市場狀況與主辦承銷商共同商議之。

3. 本案若實際募集金額高於預計金額，增加之資金將視公司實際需求償還銀行借款或用於支付營建工程款，若未足額發行，導致資金不足時，其差額以本公司自有資金或銀行借款支應。
4. 本次發行國內第一次有擔保轉換公司債依證券交易法第 8 條及發行人募集與發行有價證券處理準則第 10 條規定不印製實體債券，採帳簿劃撥交付，本次可轉換公司債於主管機關申報生效發行後，擬授權董事長訂定發行日，將向財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心申請櫃檯買賣。
5. 為掌握訂定發行條件及實際發行作業之時效，前揭募集與發行本次國內第一次有擔保轉換公司債計畫之重要內容，包含發行時程、發行額度、發行價格、發行條件、發行轉換辦法之訂定，以及計畫所需資金總額、資金來源、計畫項目、預計資金運用計畫進度、預計可能產生效益及其他相關事宜，如遇法令變更，經主管機關指示及基於營運評估或因應客觀環境需要變更或修正時，擬請授權董事長得全權處理。
6. 為配合本次發行國內第一次有擔保轉換公司債籌資計畫之相關發行事宜，擬授權董事長核可並代表本公司簽署一切有關發行國內第一次有擔保轉換公司債所需之契約及文件，並代表本公司辦理相關發行事宜。
7. 本次發行如有未盡事項，擬授權董事長全權處理。

(二) 本次擬辦理現金增資發行新股，說明如下：

1. 本次現金增資擬發行普通股，暫定發行總股數以 25,000 張為上限，每股面額新台幣 10 元，發行總金額視發行價格而定。
2. 本次增資發行普通股之發行價格，擬依「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第六條第一項規定，於向金管會申報案件及除權交易日前五個營業日，皆不得低於其前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權（或減資除權）及除息後平均股價之七成。惟若台灣相關法令發生變動時，亦得配合法令規定調整訂價方式。實際發行價格於前述範圍內，由本公司及主辦承銷商視當時市場狀況共同議定之。
3. 本次增資發行普通股，除依公司法第 267 條規定保留發行新股總數 10% 由本公司員工承購外，另依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥發行新股總數之 10% 採公開申購配售方式，洽承銷商辦理承銷，餘發行新股總數之 80% 由原股東按認股基準日股東名簿記載之持股比例認購。原股東認購不足 1 股之畸零股，得由股東自行在停止過戶日起 5 日內，逕向本公

司股務代理機構辦理併湊。其併湊後不足1股之畸零股或逾期未申報併湊以及原股東、員工放棄認購或認購不足之部分，擬請董事會授權董事長洽特定人認足。

4. 本次增資發行新股採無實體發行，發行後其權利義務與原已發行普通股股份相同，並將向證交所辦理上市掛牌。
5. 為增進實際發行作業之時效，本次現金增資案呈奉主管機關申報生效後，擬請董事會授權董事長訂定認股基準日、增資基準日、股款繳納期間及辦理本次增資相關事宜。
6. 因資本市場籌資環境變化快速，為掌握訂定發行條件之時效，本次現金增資計畫之重要內容，包括所需資金總額、發行價格、發行股數、資金來源、發行條件、計畫項目、預定進度及預計可能產生效益，暨其他相關事宜，如遇有法令變更、經主管機關指示，或因應主客觀環境需要而須修正或調整時，亦一併授權董事長全權處理之。

二、 本案向審計委員會討論通過後，提董事會討論。

三、 敬請 審議。

決 議：本案經全體出席董事同意照案通過。

-----下列議案餘略-----

三、臨時動議：無。

四、散會

主席：鍾育霖



記錄：葉依萍



三地開發地產股份有限公司
第 28 屆第 05 次董事會議事錄(節錄)

時間：民國 113 年 11 月 20 日（星期三）下午 14 時 00 分整

地點：本公司會議室（高雄市苓雅區中正二路 175 號 16 樓之 3）

主席：鍾育霖

出席：董事長：鍾育霖

董事：李宗熹(視訊)、江世源、莊峻宇

獨立董事：古木琴、洪穎、蕭錦鐘(視訊)

，出席席次共計七席。

列席：廖進豐副總經理、曾麗芳會計經理、吳耀富稽核、葉依萍股務

缺席：無

紀錄：葉依萍股務

一、報告事項：

案由一：上次會議紀錄及執行情形：遵照執行。

案由二：其他重要報告事項：無。

二、討論事項：

(一)上次會議保留之討論事項：無。

(二)本次會議討論事項：

案由一：修訂「國內第一次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法」案。

說 明：

一、本公司 113 年 7 月 15 日董事會決議通過發行 113 年國內第一次有擔保轉換公司債，業經證期局 11 月 7 日申報生效核准在案。

二、於 113 年 11 月 8 日董事會中，董事提醒近期受中央銀行於 9 月 20 日調整「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」(第七波信用管制實施)後，致投資市場對營建類股轉趨保守觀望，故審視本次發行 CB 籌資計劃相關條件是否優化。

三、經本公司與主辦承銷商商議後，為強化第一次有擔保轉換公司債債券持有人之保障，擬授權董事長修改發行轉換辦法條件，增列債券持有人賣回權條款之設計，以利完成本次有擔保轉換公司債資金之募集，更新後之「國內第一次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法」及「第一次有擔保轉換公司債轉換辦法修訂前後條文對照表」，請詳附件一。

四、本案向審計委員會討論通過後，提董事會討論。

五、敬請 審議。

決 議：本案經全體出席董事同意照案通過。

-----下列議案餘略-----

三、臨時動議：略。

四、散會

主席：鍾育霖



記錄：葉依萍



三地開發地產股份有限公司
第 28 屆第 05 次董事會議事錄(節錄)

時間：民國 113 年 11 月 20 日（星期三）下午 14 時 00 分整

地點：本公司會議室（高雄市苓雅區中正二路 175 號 16 樓之 3）

主席：鍾育霖

出席：董事長：鍾育霖

董事：李宗熹(視訊)、江世源、莊峻宇

獨立董事：古木琴、洪穎、蕭錦鐘(視訊)

，出席席次共計七席。

列席：廖進豐副總經理、曾麗芳會計經理、吳耀富稽核、葉依萍股務

缺席：無

紀錄：葉依萍股務

一、報告事項：

案由一：上次會議紀錄及執行情形：遵照執行。

案由二：其他重要報告事項：無。

二、討論事項：

(一)上次會議保留之討論事項：無。

(二)本次會議討論事項：

案由二：訂定 113 年現金增資及認股基準日等相關事宜案。

說明：

一、本公司 113 年辦理現金增資發行普通股 20,000 仟股，每股面額新台幣 10 元，計新台幣 200,000 仟元，業經行政院金融監督管理委員會證券期貨局金管證發字第 1130360806 號函申報生效在案。

二、依據「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第六條第一項規定，承銷商輔導上市(櫃)公司辦理現金增資發行普通股如採公開申購配售辦理承銷，其發行價格之訂定，於向金管會申報案件及除權交易日前五個營業日為訂價基準日(即 113 年 11 月 29 日)，不得低於前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤簡單算術平均數扣除無償配股除權(或減資除權)及除息後平均股之七成。本次現金增資發行新股每股發行價格擬授權董事長依照上述規則計算之平均股價之 70%~100%區間內調整發行價格，實際發行價格、募集金額及發行條件俟主管機關申報生效後，擬授權董事長洽承銷商依當時市場狀況及相關法令規定共同議定之。

三、本次現金增資發行新股依公司法第 267 條之規定，保留發行新股總

數 10%計 2,000 仟股予員工認購，並依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥本次發行新股總數之 10%計 2,000 仟股辦理公開承銷，其餘 80%(計 16,000 仟股)由原股東依認股基準日之股東名簿所載持股份比例認購，依本公司 113 年 11 月 20 日流通在外股數 91,205,759 股計算，每仟股可認購 175.42751878 股，認購不足一股之畸零股，由原股東自停止過戶日起五日內自行至本公司股務代理機構辦理拼湊成整股認購，原股東及員工放棄認購、認購不足或逾期未拼湊者，授權董事長洽特定人按發行價格認足。

四、本次增資發行之新股，其權利義務與原已發行之股份相同。

五、擬訂本次現金增資發行新股之認股及股款繳納期限暨發行新股基準日如下：

(一)股票停止過戶期間：113 年 12 月 10 日至 113 年 12 月 14 日

(二)現金增資認股基準日：113 年 12 月 14 日

(三)原股東及員工繳款期間：113 年 12 月 17 日至 113 年 12 月 23 日

(四)特定人繳款期間：113 年 12 月 24 日至 113 年 12 月 25 日

(五)增資基準日：113 年 12 月 26 日

六、為配前揭現金增資發行普通股之相關發行作業、行程日期及其他相關事宜如經主管機關修正，或為因應客觀環境而須變更時，擬授權董事長全權處理，並授權本公司董事長代表本公司簽署一切有關發行之相關契約、文件，及代表本公司辦理相關事宜。

七、本案向審計委員會討論通過後，提董事會討論。

八、敬請 審議。

決 議：本案經全體出席董事同意照案通過。

-----下列議案餘略-----

三、臨時動議：略。

四、散會

主席：鍾育霖



記錄：葉依萍



附件十、章程新舊條文對照表

三地開發地產股份有限公司

公司章程

第一章 總則

第一條 本公司依照公司法關於股份有限公司之規定組織，定名為三地開發地產股份有限公司。

本公司英文名稱為SanDi Properties Co.,Ltd.。

第二條 本公司經營業務如下：

- 一、C301010紡紗業。
- 二、F213030電腦及事務性機器設備零售業。
- 三、E604010機械安裝業。
- 四、EZ05010儀器、儀表安裝工程業。
- 五、EZ02010起重工程業。
- 六、G801010倉儲業。
- 七、C703010印刷品裝訂及加工業。
- 八、C307010服飾品製造業。
- 九、F214030汽、機車零件配備零售業。
- 十、CC01060有線通信機械器材製造業。
- 十一、A301040娛樂業。
- 十二、E801010室內裝潢業。
- 十三、E801020門窗安裝工程業。
- 十四、E801030室內輕鋼架工程業。
- 十五、E801040玻璃安裝工程業。
- 十六、I503010景觀、室內設計業。
- 十七、E801070廚具、衛浴設備安裝工程業。
- 十八、F203010食品什貨、飲料零售業。
- 十九、F203020菸酒零售業。
- 二十、F204110布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業。
- 二十一、F205040家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業。
- 二十二、F206020日常用品零售業。
- 二十三、F209060文教、樂器、育樂用品零售業。
- 二十四、F301020超級市場業。
- 二十五、F201050漁具零售業。
- 二十六、F399010便利商店業。
- 二十七、F213990其他機械器具零售業。
- 二十八、G202010停車場經營業。
- 二十九、H703100不動產租賃業。
- 三十、I401010一般廣告服務業。
- 三十一、I301020資料處理服務業。
- 三十二、JE01010租賃業。

- 三十三、I301030電子資訊供應服務業。
- 三十四、I103060管理顧問業。
- 三十五、I199990其他顧問服務業。
- 三十六、I102010投資顧問業。
- 三十七、IZ04010翻譯業。
- 三十八、JZ99020三溫暖業。
- 三十九、J802010運動訓練業。
- 四十、JZ99050仲介服務業。
- 四十一、J602010演藝活動業。
- 四十二、J803010運動表演業。
- 四十三、J701030視聽歌唱業。
- 四十四、JB01010會議及展覽服務業。
- 四十五、F501030飲料店業。
- 四十六、J801030競技及休閒運動場館業。
- 四十七、H701040特定專業區開發業。
- 四十八、JZ99120一般浴室業。
- 四十九、JZ99110瘦身美容業。
- 五十、J901020一般旅館業。
- 五十一、F399990其他綜合零售業。
- 五十二、F215010首飾及貴金屬零售業。
- 五十三、H701010住宅及大樓開發租售業。
- 五十四、JZ99080美容美髮服務業。
- 五十五、J701040休閒活動場館業。
- 五十六、J701020遊樂園業。
- 五十七、F208040化粧品零售業。
- 五十八、F501060餐館業。
- 五十九、I301010資訊軟體服務業。
- 六十、J601010藝文服務業。
- 六十一、IZ99990其他工商服務業。
- 六十二、H701020工業廠房開發租售業。
- 六十三、H701060新市鎮、新社區開發業。
- 六十四、H701080都市更新重建業。
- 六十五、H701090都市更新整建維護業。
- 六十六、H703090不動產買賣業。
- 六十七、C199030即食餐食製造業。
- 六十八、F104110布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業。
- 六十九、F105050家具、寢具、廚房器具、裝設品批發業。
- 七十、F106010五金批發業。
- 七十一、F106020日常用品批發業。
- 七十二、F106050陶瓷玻璃器皿批發業。
- 七十三、F107030清潔用品批發業。

- 七十四、F108040化粧品批發業。
- 七十五、F109070文教、樂器、育樂用品批發業。
- 七十六、F115010首飾及貴金屬批發業。
- 七十七、F206010五金零售業。
- 七十八、F206050寵物食品及其用品零售業。
- 七十九、F207030清潔用品零售業。
- 八十、F399040無店面零售業。
- 八十一、F401010國際貿易業。
- 八十二、F501050飲酒店業。
- 八十三、H703110老人住宅業。
- 八十四、IZ01010影印業。
- 八十五、J701090錄影節目帶播映業。
- 八十六、J702070酒家業。
- 八十七、J702080酒吧業。
- 八十八、ZZ99999除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

第 三 條 本公司設於高雄市，必要時得於其他適當地點設立分公司或辦事處。

第三條之一 本公司為多角化及多元化經營，為他公司有限責任股東時，其所有投資總額，得超過本公司實收股本之百分之四十。

第 四 條 本公司公告方式，依照公司法第廿八條規定辦理。

第四之一條 本公司為業務需要得對外保證。

第 二 章 股份

第 五 條 本公司資本總額為新台幣參拾伍億元，分為參億伍仟萬股，每股新台幣壹拾元，得依董事會決議分次發行。

第 六 條 本公司股票概為記名式，並應編號及由代表公司之董事簽名或蓋章，再經依法擔任股票發行簽證人之銀行簽證發行之。本公司股票得依相關法令之規定免印製股票及債券，但應洽證券集中保管事業機構登錄。

第 七 條 本公司股東應將真實姓名及住所報明本公司；變更時亦同。

第 八 條 本公司股東應將印鑑卡報明本公司存查，凡領取股息及紅利或與本公司書面接洽均以該項印鑑為憑，其變更時亦同。

第 九 條 股份轉讓或設定權利質押時，須由轉讓人與受讓人或設定人與質權人共同出具聲請書，署名蓋章送交本公司過戶，在未經過戶以前，股份之權利仍屬於原股東，其因繼承關係請求更名者應由繼承人提出合法證明文件。

第 十 條 股票遺失或被盜，應即由股東或合法持有人向治安機關報案，並填具股票掛失申請書，送交本公司查核登記（如係尚未辦理過戶之股票，合法持有人應加檢附委託買進證券經紀商之買進報告及股票號碼證明），同時申請人應於五日內循民事訴訟公示催告程序向管轄之地方法院聲請公示催告，並以聲請狀副本、法院收文收據影本送交本公司，否則撤銷其掛失之申請。

公示催告經法院裁定後，應將登載公示催告裁定之新聞紙，一份送交本公司，俟公示催告期滿，憑法院之除權判決書向本公司聲請補發新股票。

第 十一 條 股東所存印鑑之圖章如有遺失或毀損時，應覓具委保向本公司聲明失滅原因，經

審核無誤方得改換新印鑑。

第十二條 股東名稱記載之變更，於股東常會開會前六十日內，股東臨時會開會前三十日內，或公司決定分派股息及紅利或其他利益之基準日五日內，不得為之。

第三章 股東會

第十三條 股東會分常會及臨時會兩種：

一、常會每年至少召集一次，於每年會計年度終了後六個月內由董事會召開之。

二、臨時會於必要時依相關法令召開之。

第十三條之一 為使本公司召開股東會之方式更具彈性，得以視訊會議或其他經中央主管機關公告之方式召開股東會。

第十四條 股東常會之召集應於開會三十日前，臨時會之召集應於開會前十五日前，將開會之日期地點及召集事由通知各股東。

第十五條 股東不能出席股東會時，應出具公司印發之委託書，載明授權範圍，委託代理人出席股東會。

第十六條 股東會之主席由董事長任之，董事長請假或因故不能行使職權時，由董事長指定董事一人代理之，董事長未指定代理人者，由董事中互推一人代理之。

第十七條 股東會之決議除公司法另有規定外，應有代表已發行股份總數過半數之股東出席，股東表決權過半數之同意行之。

第十八條 本公司股東每股有一表決權，但本公司有發生公司法第一百七十九條規定之情事者無表決權。

第十九條 股東會之決議應做成議事錄，並依公司法第一百八十三條規定辦理。

第四章 董事、董事會

第二十條 本公司設董事七至九人組織董事會，任期三年，採候選人提名制度，由股東會就董事候選人名單中選任，得連選連任。上述董事名額中，獨立董事人數不得少於三人，且不得少於董事席次五分之一，獨立董事採候選人提名制度，由股東會就獨立董事候選人名單中選任之。有關獨立董事之專業資格、持股、兼職限制、提名與選任方式及其它應遵循事項，悉依證券主管機關之相關規定辦理。

全體董事所持有記名股票之股份總額及其成數，依證券主管機關之規定辦理。

本公司董事間應有超過半數之席次，應至少一席以上不得具有下列關係之一。

一、配偶。

二、二親等以內之親屬。

第二十條之一 本公司依證券交易法第十四條之四規定得設置審計委員會，由全體獨立董事組成，其人數不得少於三人，其中一人為召集人，且至少一人應具備會計或財務專長；審計委員會及其成員之職權行使及相關事項，依證券交易法暨相關法令辦理。

第二十一條 董事會未設常務董事者，應由三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之同意，互選一人為董事長，對外代表本公司。董事長請假或因故不能行使職權時，其代理依公司法第二〇八條規定辦理。

第二十二條 董事如發生缺額達總數三分之一時，董事會應於六十日內召開股東臨時會補選之，其任期以補足原任之期限為限。

第二十三條 董事會之職權如左：

一、各項章則之審定。

- 二、業務方針之決定。
- 三、預算決算之審定。
- 四、盈餘分派或虧損彌補之擬定。
- 五、資本增減之擬定。
- 六、重要人事之決定。
- 七、執行股東會議決事項。
- 八、其他依照法令及股東會所賦予之職權。

第 廿四 條 董事會每三個月開會一次，董事會由董事長召集之。董事會召集時應載明事由，並於七日前通知董事，但有緊急情事時，得隨時召集董事會，本公司董事會召集得以書面、電子郵件(E-MAIL)或傳真方式通知各董事。

董事會開會時董事應親自出席，董事因故不能出席時，得委託其他董事代理，並應出具委託書列舉召集事由之授權範圍，但代理人以受一人之委託為限。

第 廿五 條 股東會由董事會召集者，其主席依公司法第二〇八條第三項規定辦理；由董事會以外之其他召集權人召集者，主席由該召集權人擔任之，召集權人有二人以上時，應互推一人擔任之。

第 廿六 條 董事會之決議除公司法另有規定外，應有董事過半數之出席並以出席董事過半數之同意行之。

第 五 章 職員

第二十七條 本公司設經理若干人，其委任解任及報酬由董事長提報董事會經董事過半數之出席，及出席董事過半數之同意任用之。

第二十八條 總經理承董事會之命綜理本公司業務，副總經理輔助總經理處理業務，總經理因事不能執行職務時，由副總經理代理之，經副理襄助總經理、副總經理辦理日常事務。

第二十九條 本公司全體董事之報酬，授權董事會議依同業通常水準支給議定之。且本公司董事、經理人及其他員工之報酬，不論盈虧均須給付。

第 六 章 會計

第 三十 條 本公司會計年度自一月一日起至十二月三十一日止，於十二月三十一日辦理全年度結算並根據結算編製年度決算。

第三十一條 本公司每會計年度終了董事會應編造下列各項表冊於股東常會開會三十日前交審計委員會查核：

- 一、營業報告書。
- 二、財務報表。
- 三、盈餘分派或虧損撥補之議案。

第三十二條 本公司當年度如有獲利，應提撥員工酬勞不低於1%，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥董事酬勞不高於3%。員工酬勞及董事酬勞分派案應提股東會報告。

但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前項比例提撥員工酬勞及董事酬勞。

本公司每年度決算如有盈餘，應依法完納營利事業所得稅，彌補以前年度虧損後

先提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訂，並經股東會及主管機關核准後始發放之。

第 八 章 附 則

第三十三條 本章程所未規定者悉依公司法及其他有關法令之規定。

第三十四條 本章程經股東會通過並呈奉主管官署核准後施行修正時亦同。

第三十五條 本章程於民國四十四年九月十日全體發起人會議通過，

第一次修正於民國四十五年六月十五日。

四十八年四月十九日第二次修正。

四十九年五月二日第三次修正。

五十一年七月二十八日第四次修正。

五十二年四月二十八日第五次修正。

五十四年五月二十三日第六次修正。

五十六年五月十四日第七次修正。

同年十月二十八日第八次修正。

五十八年五月十二日第九次修正。

同年八月十六日第十次修正。

六十年五月二十八日第十一次修正。

六十三年十一月十四日第十二次修正。

六十四年十二月六日第十三次修正。

六十七年三月八日第十四次修正。

六十九年四月十九日第十五次修正。

六十九年六月三十日第十六次修正。

七十一年五月二十一日第十七次修正。

七十五年六月二十日第十八次修正。

七十六年二月二十一日第十九次修正。

七十七年四月十六日第二十次修正。

七十八年六月二十日第二十一次修正。

七十九年六月十九日第二十二次修正。

八十年五月八日第二十三次修正。

八十四年六月十六日第二十四次修正。

八十五年六月十三日第二十五次修正。

八十六年五月二十四日第二十六次修正。

八十六年五月二十四日第二十七次修正。

八十六年十二月二十六日第二十八次修正。

八十六年十二月二十六日第二十九次修正。

八十七年五月二十七日第三十次修正。

八十八年六月二十四日第三十一次修正。
八十九年六月二十日第三十二次修正。
九十年六月二十九日第三十三次修正。
九十一年六月二十八日第三十四次修正。
九十二年六月十二日第三十五次修正。
九十三年六月二十八日第三十六次修正。
九十四年六月二十九日第三十七次修正。
九十五年五月八日第三十八次修正。
九十八年六月三日第三十九次修正。
一〇一年六月二十一日第四十次修正。
一〇三年九月五日第四十一次修正。
一〇四年六月二十五日第四十二次修正。
一〇五年六月二十七日第四十三次修正。
一〇六年六月二十七日第四十四次修正。
一〇九年六月一十一日第四十五次修正。
一一〇年七月二十二日第四十六次修正。
一一一年六月二十一日第四十七次修正。
一一三年六月二十六日第四十八次修正。

三地開發地產股份有限公司



董事長 鍾育霖



三地開發地產股份有限公司

「公司章程」

修訂前後對照表

修訂後	修訂前	修訂說明
第五條 本公司資本總額為新台幣參拾伍億元，分為參億伍仟萬股，每股新台幣壹拾元，得依董事會決議分次發行。	第五條 本公司資本總額為新台幣壹拾伍億元，分為壹億伍仟萬股，每股新台幣壹拾元，得依董事會決議分次發行。	配合營運需求修訂。
第三十五條 本章程於民國四十四年九月十日全體發起人會議通過， 第一次修正於民國四十五年六月十五日。 (略) 一一一年六月二十一日第四十七次修正。 一一三年六月二十六日第四十八次修正。	第三十五條 本章程於民國四十四年九月十日全體發起人會議通過， 第一次修正於民國四十五年六月十五日。 (略) 一一一年六月二十一日第四十七次修正。	增列修訂日期及次數。

附件十一、盈餘分配表

三地開發地產股份有限公司

盈虧撥補表

民國 112 年度

單位：新台幣元

項 目	金 額	
	小 計	合 計
期初未分配盈餘		298,190,092
減：本年度稅後淨損	(64,954,718)	
期末可供分配盈餘		233,235,374
提列項目：		
減：提列法定盈餘公積(10%)	0	
減：提列特別盈餘公積	0	
期末未分配盈餘		233,235,374

董事長：鍾育霖



經理人：莊峻宇



會計主管：曾麗芳



附件十二、公司債款之籌集計畫及保管方法

發行人依公司法第二百四十八條第一項第五款規定

所載償還公司債款之籌集計畫及保管方法

本公司茲依公司法第二百四十八條第一項第五款規定，規劃本次發行國內第一次有擔保轉換公司債，總額新台幣玖億柒仟萬元整，其償債款項之籌集計畫及保管方法如下：

- 一、本次公司債存續期間之償債款項來源，將由本公司營業活動、融資活動及資本市場工具項下支應。
- 二、為確保償債款項來源無虞，本次公司債存續期間所擬支應款項來源，除備供提撥標的之公司債支付本息外，所為運用標的將注意評估其風險及必要性。
- 三、本公司將依規定持續於公開資訊觀測站辦理相關資訊之公開。

發行人：三地開發地產股份有限公司



負責人：鍾育霖



中華民國 113 年 10 月 21 日

附件十三、111 年度個別財務報告暨會計師查核報告

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

民國一一一年度及一一〇年度

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	9~20
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	20
(六)重要會計項目之說明	21~38
(七)關係人交易	39~40
(八)抵質押之資產	40
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	40~41
(十)重大之災害損失	41
(十一)重大之期後事項	41
(十二)其 他	41~42
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	42
2.轉投資事業相關資訊	42
3.大陸投資資訊	42
4.主要股東資訊	42~43
(十四)部門資訊	43~44
九、重要會計項目明細表	45~59



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

高雄市前金區801647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(原名：裕豐國際開發股份有限公司)民國一一一年及一一〇年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一一年及一一〇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)民國一一一年及一一〇年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一一年及一一〇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)民國一一一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(四)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(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)民國一一一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：

陳永祥



陳國宗



證券主管機關：金管證審字第1110338100號
核准簽證文號：(89)台財證(六)第62474號
民國一一二年三月十日

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)

資產負債表

民國一十一年及一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

資 產		111.12.31		110.12.31		負債及權益		111.12.31		110.12.31			
		金 額	%	金 額	%			金 額	%	金 額	%		
流動資產：													
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$	408,059	5	124,477	2	2100	短期借款(附註六(十一)及八)	\$	1,458,295	18	1,710,600	33
1170	應收帳款淨額(附註六(二)(二十))		12,080	-	-	-	2110	應付短期票券(附註六(十二)及八)		-	-	33,951	1
1200	其他應收款(附註六(三))		30,419	1	42,773	1	2130	合約負債－流動(附註六(二十)及九)		498,978	6	66,902	1
1210	其他應收款－關係人(附註六(三)及七)		28,757	-	-	-	2150	應付票據		2,151	-	906	-
1220	本期所得稅資產		2	-	2	-	2170	應付帳款		27,077	-	1,258	-
130X	存貨(附註六(四)及八)		3,157,337	38	2,937,142	56	2180	應付帳款－關係人(附註七)		-	-	100,007	2
1476	其他金融資產－流動(附註六(五)及八)		437,465	5	75,524	1	2200	其他應付款(附註六(廿一))		53,502	1	21,162	-
1479	其他流動資產(附註六(七)(十))		166,887	2	28,520	1	2230	本期所得稅負債		1,330	-	-	-
	流動資產合計		4,241,006	51	3,208,438	61	2280	租賃負債－流動(附註六(十四))		1,732	-	1,369	-
非流動資產：													
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(六))		-	-	-	-	2300	其他流動負債(附註六(八))		12,511	-	139	-
1600	不動產、廠房及設備(附註六(八))		17,553	-	30,569	1		流動負債合計		2,055,576	25	1,936,294	37
1755	使用權資產(附註六(九))		802	-	1,677	-	非流動負債：						
1920	存出保證金(附註七)		4,015,945	49	2,002,529	38	2540	長期借款(附註六(十三)及七)		4,000,000	48	2,000,000	38
	非流動資產合計		4,034,300	49	2,034,775	39	2570	遞延所得稅負債(附註六(十六))		59,465	1	68,658	1
							2580	租賃負債－非流動(附註六(十四))		146,331	2	127,876	2
								非流動負債合計		4,205,796	51	2,196,534	41
								負債總計		6,261,372	76	4,132,828	78
							權益(附註六(十七))：						
							3100	股本		912,058	11	712,058	14
							3200	資本公積		674,317	8	344,317	7
							3300	保留盈餘：					
							3310	法定盈餘公積		3,009	-	-	-
							3350	未分配盈餘		424,550	5	76,010	1
										427,559	5	76,010	1
							3400	其他權益		-	-	(22,000)	-
								權益總計		2,013,934	24	1,110,385	22
								負債及權益總計		\$ 8,275,306	100	5,243,213	100
資產總計		\$	8,275,306	100	5,243,213	100							

董事長：鍾育霖



經理人：鍾育霖



~4~

會計主管：曾麗芳



(詳閱後附財務報告附註)

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

民國一十一年及一〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		111年度		110年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(二十)及七)	\$ 595,265	100	12,297	100
5000	營業成本(附註六(四)及七)	147,124	25	5,660	46
5900	營業毛利	448,141	75	6,637	54
6000	營業費用(附註六(七)(十五)(十八)(廿一)及十二)：				
6100	推銷費用	9,368	1	8	-
6200	管理費用	22,150	4	16,200	132
	營業費用合計	31,518	5	16,208	132
6900	營業淨利(損)	416,623	70	(9,571)	(78)
7000	營業外收入及支出(附註六(七)(十四)(廿二))：				
7100	利息收入	578	-	80	1
7020	其他利益及損失	21,826	4	43,908	357
7050	財務成本	(58,747)	(10)	(4,406)	(36)
	營業外收入及支出合計	(36,343)	(6)	39,582	322
7900	稅前淨利	380,280	64	30,011	244
7950	減：所得稅費用(利益)(附註六(十六))	6,731	1	(81)	(1)
8200	本期淨利	373,549	63	30,092	245
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
8500	本期綜合損益總額	\$ 373,549	63	30,092	245
	每股盈餘(附註六(十九))				
9750	基本每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 5.17		0.57	
9850	稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 5.16		0.57	

(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：曾麗芳



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

民國一〇一一年及一〇一〇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	法定盈 餘公積	保留盈餘 未分配盈餘 (待彌補虧損)	合 計	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
民國一〇一〇年一月一日餘額	\$ 1,024,115	24,261	-	(466,139)	(466,139)	(22,000)	560,237
本期淨利	-	-	-	30,092	30,092	-	30,092
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	30,092	30,092	-	30,092
減資彌補虧損	(512,057)	-	-	512,057	512,057	-	-
現金增資	200,000	320,000	-	-	-	-	520,000
股份基礎給付交易	-	56	-	-	-	-	56
民國一〇一〇年十二月三十一日餘額	712,058	344,317	-	76,010	76,010	(22,000)	1,110,385
本期淨利	-	-	-	373,549	373,549	-	373,549
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	373,549	373,549	-	373,549
盈餘指撥及分配：							
提列法定盈餘公積	-	-	3,009	(3,009)	-	-	-
現金增資	200,000	330,000	-	-	-	-	530,000
處分透過其他綜合損益按公允價值 衡量之權益工具	-	-	-	(22,000)	(22,000)	22,000	-
民國一〇一一年十二月三十一日餘額	912,058	674,317	3,009	424,550	427,559	-	2,013,934

(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：曾麗芳



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

民國一十一年及一十〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	111年度	110年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 380,280	30,011
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	1,221	1,311
利息收入	(578)	(80)
利息費用	58,747	4,406
處分不動產、廠房及設備利益	(950)	-
股份基礎給付交易	-	56
租金減讓利益	(800)	-
減損迴轉利益	(4,835)	-
收益費損項目合計	52,805	5,693
與營業活動相關之資產及負債變動數：		
應收帳款增加	(12,080)	-
其他應收款減少(增加)	12,354	(42,773)
其他應收款—關係人增加	(28,757)	-
存貨增加	(140,462)	(1,079,490)
其他金融資產增加	(350,905)	(68,621)
其他流動資產增加	(138,367)	(26,870)
合約負債增加	432,076	66,902
應付票據增加	1,245	278
應付帳款增加	25,819	1,258
應付帳款—關係人(減少)增加	(100,007)	100,007
其他應付款增加	28,164	17,140
其他流動負債增加	12,372	74
調整項目合計	(205,743)	(1,026,402)
營運產生之現金流入(流出)	174,537	(996,391)
收取之利息	578	84
支付之利息	(113,641)	(31,685)
(支付)退還之所得稅	(14,594)	323
營業活動之淨現金流入(流出)	46,880	(1,027,669)
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(47)	-
處分不動產、廠房及設備價款	18,502	-
存出保證金增加	(2,013,416)	(2,001,195)
其他金融資產增加	(11,036)	(1,103)
投資活動之淨現金流出	(2,005,997)	(2,002,298)
籌資活動之現金流量：		
短期借款(減少)增加	(252,305)	589,000
應付短期票券減少	(33,951)	(75,607)
舉借長期借款	2,000,000	2,000,000
租賃本金償還	(1,045)	(1,056)
現金增資	530,000	520,000
籌資活動之淨現金流入	2,242,699	3,032,337
本期現金及約當現金淨增加數	283,582	2,370
期初現金及約當現金餘額	124,477	122,107
期末現金及約當現金餘額	\$ 408,059	124,477

(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：曾麗芳



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

民國一一一年度及一一〇年度

(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一一二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

本公司自民國一一一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」

(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一一二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。

- 國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第八號之修正「會計估計值之定義」
- 國際會計準則第十二號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

本公司預期下列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」

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)

- 國際會計準則第一號之修正「具合約條款之非流動負債」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回交易之規定」

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外，本財務報告係依歷史成本為基礎編製。

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；

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.預期將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，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或透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。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列為其他綜合損益。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)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(原名：裕豐國際開發股份有限公司)
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。

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。

(4)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)。

(5)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。

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。

(6)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。

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)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。
- 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。

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)

(八)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。

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，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。

(九)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 4~6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。

(十)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。

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. 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。

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。

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)

本公司針對承租不動產符合下列所有條件之租金減讓，選擇採用實務權宜作法，不評估其是否係租賃修改：

- 1.作為新型冠狀病毒肺炎大流行之直接結果而發生之租金減讓；
- 2.租賃給付之變動導致租賃之修正後對價與該變動前租賃之對價幾乎相同或較小；
- 3.租賃給付之任何減少僅影響原於民國一一年六月三十日以前到期之給付；且
- 4.該租賃之其他條款及條件並無實質變動。

於實務權宜作法下，租金減讓導致租賃給付變動時，係於啟動租金減讓之事件或情況發生時將變動數認列於損益。

(十一)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。

(十二)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：

(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。

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)

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。

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。

(十三)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。

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.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。

(十四)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。

(十五)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。

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，在很有可能有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；或在變成很有可能有足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

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。

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。

(十六)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得以股票發放之員工酬勞。

(十七)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。

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，且已反映新冠病毒疫情所造成之影響，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(四)。

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

	111.12.31	110.12.31
庫存現金及零用金	\$ 120	25
活期存款	407,865	124,446
支票存款	74	6
現金流量表所列之現金及約當現金	\$ 408,059	124,477

(二)應收帳款

	111.12.31	110.12.31
應收帳款	\$ 12,080	-
減：備抵損失	-	-
	\$ 12,080	-

本公司針對所有應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。本公司應收帳款之預期信用損失分析如下：

	111.12.31	
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	\$ 12,080	-

本公司應收帳款之備抵損失變動表如下：

	111年度	110年度
期初餘額(即期末餘額)	\$ -	-

上述金融資產未有提供作為質押擔保之情形。

(三)其他應收款

	111.12.31	110.12.31
其他應收款－聯合營運銷售佣金	\$ 30,419	42,773
其他應收款－關係人	28,757	-
減：備抵損失	-	-
	\$ 59,176	42,773

聯合營運交易請詳附註六(七)，關係人交易請詳附註七。

信用風險資訊請詳附註六(廿三)。

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)

(四)存 貨

	111.12.31	110.12.31
商品	\$ -	259
營建用地	295,247	256,617
在建房地	1,858,518	1,916,297
待售房地	256,113	-
使用權資產	747,459	701,182
預付土地款	-	62,787
	<u>\$ 3,157,337</u>	<u>2,937,142</u>

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。

銷貨成本之明細如下：

	111年度	110年度
存貨出售轉列	\$ 147,333	5,736
存貨回升利益	(209)	(76)
	<u>\$ 147,124</u>	<u>5,660</u>

民國一一一年度及一一〇年度，因以前年度久置存貨陸續銷售，提列備抵存貨損失情形減少，進而迴轉先前認列之跌價損失。

利息資本化相關資訊如下：

	111年度	110年度
利息資本化金額	<u>\$ 56,040</u>	<u>27,933</u>
利息資本化利率	<u>2.18 %</u>	<u>1.91 %</u>

本公司之存貨提供作為質押擔保之情形，請詳附註八。

(五)其他金融資產－流動

	111.12.31	110.12.31
預售屋履約價金專戶	\$ 419,526	68,621
處分不動產、廠房及設備履約價金專戶	6,000	-
受限制銀行存款(備償戶)	11,939	6,903
合 計	<u>\$ 437,465</u>	<u>75,524</u>

信用風險等資訊請詳附註六(廿三)；提供作為質押擔保之情形，請詳附註八。

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)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</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。

本公司於民國一一一年九月十五日因經濟部已完成對花蓮區中小企業銀行(股)公司清理完結之登載，併註銷「清理人中央存款保險股份有限公司」之登記，故除列指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之花蓮區中小企業銀行(股)公司，處分時之公允價值為0千元，累積處分損失計22,000千元，故已將前述累積處分損失自其他權益移轉至保留盈餘。民國一一〇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。

上述金融資產未有提供作為質押擔保之情形。

(七)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。

截至民國一一一年及一一〇年十二月三十一日止，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>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
漁光案	\$ 2,004	5,996
文福案	-	506
明義案(90地號)	-	941
	<u>\$ 2,004</u>	<u>7,443</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)。

本公司民國一一一年度及一一〇年度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>111年度</u>	<u>110年度</u>
漁光案	\$ 8,351	26,778
文福案	4,841	8,574
明義案(90地號)	1,931	8,556
	<u>\$ 15,123</u>	<u>43,908</u>

上述金額係帳列於其他利益及損失項下，請詳附註六(廿二)。

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，截至民國一一一年及一一〇年十二月三十一日止，本公司所認列之支出份額餘額明細如下：

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
國安案	\$ -	1,506
三塊厝案	-	2,997
	<u>\$ -</u>	<u>4,503</u>

上述金額係帳列於其他流動資產－取得合約之增額成本項下，請詳附註六(十)。
本公司民國一一一年度及一一〇年度所認列之收入及支出份額淨額明細如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
松花苑(二)案	\$ 630	7,158
國安案	15,045	-
明義案(35地號)	9,365	-
三塊厝案	(14,997)	-
	<u>\$ 10,043</u>	<u>7,158</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，請詳附註六(十)。

截至民國一一一年十二月三十一日止，本公司松花苑(二)案帳列其他流動資產－取得合約之增額成本減項累計金額為5,650千元。於民國一一一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－推銷費用金額為1,711千元。

(八)不動產、廠房及設備

本公司不動產、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>總 計</u>
成本或認定成本：				
民國111年1月1日餘額	\$ 17,640	20,457	282	38,379
增 添	-	-	47	47
處 分	(8,820)	(10,228)	-	(19,048)
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 8,820</u>	<u>10,229</u>	<u>329</u>	<u>19,378</u>
民國110年1月1日餘額	\$ 17,640	20,457	282	38,379
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 17,640</u>	<u>20,457</u>	<u>282</u>	<u>38,379</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>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>電腦設備</u>	<u>總 計</u>
折舊及減損損失：				
民國111年1月1日餘額	\$ 2,340	5,308	162	7,810
本期折舊	-	293	53	346
減損損失迴轉	(2,340)	(2,495)	-	(4,835)
處 分	-	(1,496)	-	(1,496)
民國111年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>1,610</u>	<u>215</u>	<u>1,825</u>
民國110年1月1日餘額	\$ 2,340	4,917	117	7,374
本期折舊	-	391	45	436
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 2,340</u>	<u>5,308</u>	<u>162</u>	<u>7,810</u>
帳面價值：				
民國111年12月31日	<u>\$ 8,820</u>	<u>8,619</u>	<u>114</u>	<u>17,553</u>
民國110年1月1日	<u>\$ 15,300</u>	<u>15,540</u>	<u>165</u>	<u>31,005</u>
民國110年12月31日	<u>\$ 15,300</u>	<u>15,149</u>	<u>120</u>	<u>30,569</u>

1.擔保

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。

2.減損損失

本公司截至民國一〇五年十二月三十一日，因國內不動產市場成交趨緩，估計土地、房屋及建築現金產生單位可回收金額低於其帳面金額，故累積分別已提列2,340千元及2,860千元之減損損失。民國一一一年五月本公司因實際出售不動產、廠房及設備，可回收金額高於其帳面金額，故認列減損迴轉利益計2,425千元。另，於民國一一一年十二月，本公司重新測試該現金產生單位之減損，估計其可回收金額為19,000千元並高於其帳面金額17,439千元，故將回升部分予以迴轉。

本公司於民國一一一年十月出售部分不動產、廠房及設備，合約總價款計19,000千元(含土地及房屋)，截至民國一一一年十二月三十一日，該出售尚未完成過戶程序，預收出售款計6,000千元，列報於資產負債表其他流動負債項下。

3.處分

本公司之不動產、廠房及設備之處分損益請詳附註六(廿二)。

(九)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：

	<u>運輸設備</u>
使用權資產成本：	
民國111年1月1日餘額	\$ 2,625
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 2,625</u>
民國110年1月1日餘額	\$ 2,625
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 2,625</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)

	運輸設備
使用權資產之累計折舊：	
民國111年1月1日餘額	\$ 948
提列折舊	<u>875</u>
民國111年12月31日餘額	<u><u>\$ 1,823</u></u>
民國110年1月1日餘額	\$ 73
提列折舊	<u>875</u>
民國110年12月31日餘額	<u><u>\$ 948</u></u>
帳面金額：	
民國111年12月31日	<u><u>\$ 802</u></u>
民國110年1月1日	<u><u>\$ 2,552</u></u>
民國110年12月31日	<u><u>\$ 1,677</u></u>

(十)其他流動資產

本公司其他流動資產之明細如下：

	111.12.31	110.12.31
預付保險費	\$ 26	29
預付系統維護費	-	17
預付貨款	60	-
取得合約之增額成本－流動	158,012	14,898
履行合約之成本	2,004	7,443
進項稅額及留抵營業稅額	6,770	6,058
其他	<u>15</u>	<u>75</u>
	<u><u>\$ 166,887</u></u>	<u><u>28,520</u></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。民國一一一年度及一一〇年度分別認列4,483千元及0千元之攤銷費用。

(十一)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	111.12.31	110.12.31
擔保銀行借款	\$ <u>1,458,295</u>	<u>1,710,600</u>
尚未使用額度	\$ <u>4,552,505</u>	<u>197,300</u>
利率區間	<u>2.43~2.854%</u>	<u>1.60~2.05%</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)

(十二)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
應付商業本票	\$ -	34,000
減：應付商業本票折價	<u>-</u>	<u>49</u>
合計	<u>\$ -</u>	<u>33,951</u>
利率區間	<u>-</u>	<u>2.038%</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(十一)。

(十三)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

	<u>111.12.31</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	2.33~2.425%	115.10.26~116.03.05	\$ 4,000,000
減：一營業週期內 到期長期借款				<u>-</u>
合 計				<u>\$ 4,000,000</u>
尚未使用額度				<u>\$ 200,000</u>

	<u>110.12.31</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	1.80%	115.10.26	\$ 2,000,000
減：一營業週期內 到期長期借款				<u>-</u>
合 計				<u>\$ 2,000,000</u>
尚未使用額度				<u>\$ -</u>

1.借款之發行

民國一一一年度及一一〇年度發行之金額均為2,000,000千元，利率分別為2.33%及2.425%，到期日分別為民國一一六年三月及一一五年十月。

2.銀行借款之擔保品

相關資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註七。

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)
財務報告附註(續)

(十四)租賃負債

本公司租賃負債之帳面金額如下：

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
流動	\$ <u>1,732</u>	<u>1,369</u>
非流動	\$ <u>146,331</u>	<u>127,876</u>

到期分析請詳附註六(廿三)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
租賃負債之利息費用	\$ <u>24</u>	<u>42</u>
短期租賃之費用	\$ <u>105</u>	<u>103</u>
新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓(認列為其他利益)	\$ <u>800</u>	<u>-</u>

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
租賃之現金流出總額	\$ <u>4,202</u>	<u>1,856</u>

本公司承租運輸設備之租賃期間為三年，租賃到期日至民國一一二年十一月二十四日；地上權土地之租賃，請詳附註六(四)。

(十五)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。

本公司民國一一一年度及一一〇年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為310千元及305千元，已提撥至勞工保險局。

(十六)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一一一年度及一一〇年度之所得稅費用(利益)明細如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 1,354	-
土地增值稅	<u>14,570</u>	<u>61</u>
	<u>15,924</u>	<u>61</u>
遞延所得稅費用(利益)		
暫時性差異之發生及迴轉	<u>(9,193)</u>	<u>(142)</u>
所得稅費用(利益)	\$ <u>6,731</u>	<u>(81)</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>111年度</u>	<u>110年度</u>
計入綜合損益相關之所得稅	\$ -	-
計入權益相關之所得稅	\$ -	-

本公司民國一一一年度及一一〇年度所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
稅前淨利	\$ 380,280	30,011
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	76,056	6,002
土地增值稅	3,798	61
土地免稅所得	(81,986)	(621)
未認列遞延所得稅資產之課稅損失	12,927	-
認列前期未認列之課稅損失	-	(5,355)
未分配盈餘稅	1,354	-
利息資本化財稅差	(1,579)	-
其它財稅差異影響數	(3,839)	(168)
所得稅費用(利益)	\$ 6,731	(81)

2.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅負債

民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，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>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
課稅損失	\$ 68,714	4,079

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。

截至民國一一一年十二月三十一日，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>
民國一〇八年度	\$ 4,079	民國一一八年度
民國一一一年度	64,635	民國一二一年度
	\$ 68,714	

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)已認列之遞延所得稅負債

民國一一一年度及一一〇年度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111年1月1日餘額	\$ 68,658	-	68,658
借記(貸記)損益表	(10,772)	1,579	(9,193)
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 57,886</u>	<u>1,579</u>	<u>59,465</u>
民國110年1月1日餘額	\$ 68,800	-	68,800
貸記損益表	(142)	-	(142)
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 68,658</u>	<u>-</u>	<u>68,658</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一〇九年度。

(十七)資本及其他權益

民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，本公司額定股本總額分別為1,500,000千元及1,106,860千元，每股面額10元，已發行普通股股份分別為91,206千股及71,206千股，所有已發行股份之股款均已收取。

本公司民國一一一年度及一一〇年度流通在外股數調節表如下：

	<u>普 通 股</u>	
(以千股表達)	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
1月1日期初餘額	71,206	102,412
減資彌補虧損	-	(51,206)
現金增資	20,000	20,000
12月31日期末餘額	<u>91,206</u>	<u>71,206</u>

1.普通股股本

本公司民國一一一年六月二十一日經股東常會決議於不超過20,000千股範圍內授權董事會於股東會決議後一年內以私募方式辦理現金增資發行普通股，權利義務與本公司已發行之普通股相同，並於民國一一一年十二月二日經董事會決議以每股26.5元之私募價格發行普通股20,000千股，每股面額10元，計530,000千元，以民國一一一年十二月十二日為增資基準日，相關法定登記程序已辦理完竣。

上述私募普通股及其嗣後無償配發股份之轉讓須依證券交易法第43條之8規定辦理，並於私募普通股交付日起滿三年後，先向金融監督管理委員會辦理公開發行後，始得向證券交易所申請上市買賣。

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)

本公司於民國一一〇年九月六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26元。上述增資案業經主管機關核准生效，以民國一一〇年十一月二十五日為增資基準日，並於民國一一〇年十二月二十日完成變更登記在案。

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512,057千元，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。

2. 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。

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

本公司於民國一一一年六月二十一日經股東常會決議民國一一〇年度盈餘不予分配；民國一〇九年度為累積虧損，盈虧撥補案業經民國一一〇年七月二十二日股東常會決議通過，民國一一〇年度及一〇九年度盈餘分配相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

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)

本公司於民國一一二年三月十日經董事會擬議民國一一一年度盈餘分配案，有關分派予業主股利之金額如下：

	111年度	
	配股率(元)	金 額
分派予普通股業主之股利：		
現 金	\$ 1.00	<u><u>91,206</u></u>
4.其他權益(稅後淨額)		
		透過其他綜合損益 按公允價值衡量之投資
民國111年1月1日餘額	\$	(22,000)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具		<u>22,000</u>
民國111年12月31日餘額	\$	<u><u>-</u></u>
民國110年1月1日餘額	\$	(22,000)
民國110年12月31日餘額	\$	<u><u>(22,000)</u></u>

(十八)股份基礎給付

本公司民國一一〇年度因現金增資提撥予員工認購所認列之酬勞成本計56千元。

(十九)每股盈餘

本公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	111年度	110年度
基本每股盈餘：		
歸屬於本公司普通股權益持有人之本期淨利	\$ <u>373,549</u>	<u>30,092</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>72,246,855</u>	<u>53,178,362</u>
基本每股盈餘(單位：元)	\$ <u>5.17</u>	<u>0.57</u>
稀釋每股盈餘：		
歸屬於本公司普通股權益持有人之本期淨利	\$ <u>373,549</u>	<u>30,092</u>
普通股加權平均流通在外股數	72,246,855	53,178,362
員工酬勞之影響	<u>125,524</u>	<u>11,881</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>72,372,379</u>	<u>53,190,243</u>
稀釋每股盈餘(單位：元)	\$ <u>5.16</u>	<u>0.57</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)

(二十)客戶合約之收入

1.收入之細分：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
主要地區市場：		
臺 灣	\$ <u>595,265</u>	<u>12,297</u>
主要產品：		
銷售房地	\$ 595,048	12,128
其 他	<u>217</u>	<u>169</u>
合 計	\$ <u>595,265</u>	<u>12,297</u>

2.合約餘額

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>	<u>110.1.1</u>
應收帳款	\$ 12,080	-	-
減：備抵損失	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合 計	\$ <u>12,080</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合約負債-房地銷售	\$ <u>498,978</u>	<u>66,902</u>	<u>-</u>

(1)應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(二)。

(2)民國一一一年及一一〇年一月一日合約負債期初餘額於民國一一一年度及一一〇年度認列為收入之金額分別為24,411千元及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。

(廿一)員工及董事酬勞

依本公司章程規定，當年度如有獲利，應提撥員工酬勞不低於1%，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥董事酬勞不高於3%。員工酬勞及董事酬勞分派案應提股東會報告。

本公司民國一一一年度及一一〇年度員工酬勞估列金額分別為3,885千元及360千元，董事酬勞估列金額分別為3,885千元及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一一一年度及一一〇年度財務報告估列金額並無差異。

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)

(廿二)營業外收入及支出

1.利息收入

本公司利息收入明細如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
銀行存款利息	\$ 569	70
保證金設算息	<u>9</u>	<u>10</u>
	<u>\$ 578</u>	<u>80</u>

2.其他利益及損失

本公司其他利益及損失明細如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
聯合營運廣告收入及支出份額淨額	\$ 15,123	43,908
減損迴轉利益	4,835	-
租金減讓利益	800	-
處分不動產、廠房及設備利益	950	-
其他	<u>118</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 21,826</u>	<u>43,908</u>

3.財務成本

本公司財務成本明細如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
利息費用		
銀行借款利息	\$ (111,732)	(31,643)
租賃負債	(3,055)	(696)
減：利息資本化	<u>56,040</u>	<u>27,933</u>
	<u>\$ (58,747)</u>	<u>(4,406)</u>

(廿三)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

應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(二)。

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))。民國一一一年及一一〇年均未有備抵損失變動之情形。

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)

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
111年12月31日							
非衍生金融負債							
短期借款(浮動利率)	\$ 1,458,295	(1,535,205)	(607,222)	(10,810)	(21,744)	(895,429)	-
應付票據(無附息)	2,151	(2,151)	(2,151)	-	-	-	-
應付帳款(無附息)	27,077	(27,077)	(27,077)	-	-	-	-
其他應付款(無附息)	53,502	(53,502)	(53,502)	-	-	-	-
長期借款(浮動利率)	4,000,000	(4,369,706)	(47,905)	(47,311)	(95,169)	(4,179,321)	-
租賃負債(含一年內到期)(固定利率)	148,063	(275,497)	(2,450)	(2,300)	(3,999)	(11,998)	(254,750)
合 計	<u>\$ 5,689,088</u>	<u>(6,263,138)</u>	<u>(740,307)</u>	<u>(60,421)</u>	<u>(120,912)</u>	<u>(5,086,748)</u>	<u>(254,750)</u>
110年12月31日							
非衍生金融負債							
短期借款(浮動利率)	\$ 1,710,600	(1,779,596)	(605,456)	(409,470)	(14,573)	(750,097)	-
應付短期票券(固定利率)	33,951	(34,000)	(34,000)	-	-	-	-
應付票據(無附息)	906	(906)	(906)	-	-	-	-
應付帳款(無附息)	1,258	(1,258)	(1,258)	-	-	-	-
應付帳款-關係人(無附息)	100,007	(100,007)	(100,007)	-	-	-	-
其他應付款(無附息)	21,162	(21,162)	(21,162)	-	-	-	-
長期借款(浮動利率)	2,000,000	(2,165,881)	(18,134)	(17,910)	(36,044)	(2,093,793)	-
租賃負債(含一年內到期)(固定利率)	129,245	(241,840)	(1,831)	(2,176)	(4,202)	(10,354)	(223,277)
合 計	<u>\$ 3,997,129</u>	<u>(4,344,650)</u>	<u>(782,754)</u>	<u>(429,556)</u>	<u>(54,819)</u>	<u>(2,854,244)</u>	<u>(223,277)</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，本公司民國一一一年度及一一〇年度之稅後淨利將分別減少或增加43,666千元及29,956千元，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)

		111.12.31				
		帳面	公允價值			
		金額	第一級	第二級	第三級	合 計
按攤銷後成本衡量之金融資產						
現金及約當現金	\$	408,059	-	-	-	-
應收帳款		12,080	-	-	-	-
其他金融資產		437,465	-	-	-	-
其他應收款		30,419	-	-	-	-
其他應收款－關係人		28,757	-	-	-	-
存出保證金		4,015,945	-	-	-	-
金融資產合計	\$	<u>4,932,725</u>				
按攤銷後成本衡量之金融負債						
短期借款	\$	1,458,295	-	-	-	-
應付票據		2,151	-	-	-	-
應付帳款		27,077	-	-	-	-
其他應付款		53,502	-	-	-	-
長期借款		4,000,000	-	-	-	-
租賃負債		148,063	-	-	-	-
金融負債合計	\$	<u>5,689,088</u>				

		110.12.31				
		帳面	公允價值			
		金額	第一級	第二級	第三級	合 計
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		124,477	-	-	-	-
其他金融資產		75,524	-	-	-	-
其他應收款		42,773	-	-	-	-
存出保證金		2,002,529	-	-	-	-
小計		2,245,303				
金融資產合計	\$	<u>2,245,303</u>				
按攤銷後成本衡量之金融負債						
短期借款	\$	1,710,600	-	-	-	-
應付短期票券		33,951	-	-	-	-
應付票據		906	-	-	-	-
應付帳款		1,258	-	-	-	-
應付帳款-關係人		100,007	-	-	-	-
其他應付款		21,162	-	-	-	-
長期借款		2,000,000	-	-	-	-
租賃負債		129,245	-	-	-	-
金融負債合計	\$	<u>3,997,129</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)

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。

(廿四)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。

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)

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。

(廿五)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。

民國一一一年度本公司之資本管理策略與民國一一〇年度一致。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>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
負債總額	\$ <u>6,261,372</u>	<u>4,132,828</u>
資本總額	\$ <u>8,275,306</u>	<u>5,243,213</u>
負債比率	<u>75.66%</u>	<u>78.82%</u>

民國一一一年十二月三十一日負債資本比率減少，主要係現金增資所致。

(廿六)非現金交易之投資及籌資活動

本公司來自籌資活動之負債之調節如下表：

	<u>111.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u> <u>取得使用權資產</u>	<u>111.12.31</u>
短期借款	\$ 1,710,600	(252,305)	-	1,458,295
應付短期票券	33,951	(33,951)	-	-
長期借款	2,000,000	2,000,000	-	4,000,000
租賃負債(含一年內到期)	129,245	(1,045)	19,863	148,063
來自籌資活動之負債總額	\$ <u>3,873,796</u>	<u>1,712,699</u>	<u>19,863</u>	<u>5,606,358</u>

	<u>110.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u> <u>取得使用權資產</u>	<u>110.12.31</u>
短期借款	\$ 1,121,600	589,000	-	1,710,600
應付短期票券	109,558	(75,607)	-	33,951
長期借款	-	2,000,000	-	2,000,000
租賃負債(含一年內到期)	2,479	(1,056)	127,822	129,245
來自籌資活動之負債總額	\$ <u>1,233,637</u>	<u>2,512,337</u>	<u>127,822</u>	<u>3,873,796</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)

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
三地建築有限公司(三地建築公司)	其董事長與本公司相同
三嘉開發建築股份有限公司(三嘉公司)	其董事長與本公司相同
高雄汽車客運股份有限公司(高汽公司)	其董事長與本公司董事長係一親等關係
東立投資顧問股份有限公司(東立公司)	其董事長與本公司相同

(二)與關係人間之重大交易事項

1.營業收入

本公司對關係人之銷貨金額如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
其他關係人—東立公司	\$ 12	-
其他關係人—三地建築公司	-	11
	<u>\$ 12</u>	<u>11</u>

本公司銷售予關係人之銷貨條件與一般銷售價格無顯著不同。收款條件與非關係人交易無重大差異。

2.進貨

本公司於民國一一〇年十一月三十日與其他關係人—三嘉公司簽訂高雄市三民區三塊厝段在建工程(含建築執照)權利移轉合約，合約價款為100,007千元。

本公司向上述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，並按合約約定付款條件付款。

3.應付關係人款項

<u>帳列項目</u>	<u>關係人類別</u>	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
應付帳款	其他關係人—三嘉公司	\$ -	<u>100,007</u>

4.資金融通

本公司於民國一一〇年九月因營運週轉需求，向關係人鍾育霖資金融通150,000千元且未計息。截至民國一一〇年十二月三十一日，該借款業已償還。

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)

5.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，截至民國一一一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計2,000,000千元，列入存出保證金項下。另，由關係人鍾嘉村提供台南市仁德區嵌腳北段等土地作為本公司向金融機構長期借款之擔保。
- (3)本公司於民國一一〇年十一月與關係人高汽公司簽訂合建分售協議書，截至民國一一一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計2,000,000千元，列入存出保證金項下。另，由關係人高汽公司提供高雄市三民區三塊厝段等土地作為本公司向金融機構長期借款之擔保。
- (4)本公司於民國一一〇年十一月與關係人高汽公司簽訂合建分售協議書，於民國一一一年度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計28,757千元，截至民國一一一年十二月三十一日止尚未收訖，列入其他應收款項下。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	111年度	110年度
短期員工福利	\$ 13,227	5,761
退職後福利	178	174
股份基礎給付	-	28
	<u>\$ 13,405</u>	<u>5,963</u>

有關股份基礎給付之說明請詳附註六(十八)。

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	111.12.31	110.12.31
存貨	銀行短期借款及應付短期票券	\$ 2,132,309	2,287,119
其他金融資產－流動	預售屋履約價金專戶	419,526	68,621
其他金融資產－流動	銀行短期借款	7,612	6,903
		<u>\$ 2,559,447</u>	<u>2,362,643</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：

	111.12.31	110.12.31
已簽訂之銷售合約價款(未稅)	\$ 4,496,558	348,957
已依約收取金額(未稅)	<u>\$ 498,978</u>	<u>66,902</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)

(二)其他未認列之合約承諾：

標的	111.12.31	110.12.31
土地開發設計等	\$ 39,353	12,259
發包工程	\$ 183,854	293,897

(三)本公司截至民國一〇一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	未定
仁德案	鍾嘉村	台南市仁德區崁腳北段	合建分售	未定
仁德案	京城建設股份有限公司	台南市仁德區崁腳北段	共同開發	未定

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

(一)員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	111年度			110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	-	10,657	10,657	-	7,238	7,238
勞健保費用	-	500	500	-	541	541
退休金費用	-	310	310	-	305	305
董事酬金	-	5,173	5,173	-	825	825
其他員工福利費用	-	594	594	-	343	343
折舊費用	-	1,221	1,221	-	1,311	1,311
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

本公司民國一〇一一年度及一〇一〇年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	111年度	110年度
員工人數	15	16
未兼任員工之董事人數	6	6
平均員工福利費用	\$ 1,340	843
平均員工薪資費用	\$ 1,184	724
平均員工薪資費用調整情形	63.54%	(12.35)%
監察人酬金	\$ -	81

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)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。
- (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

民國一一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)：無。
- 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：無。
- 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：

處分 不動產 之公司	財產名稱	事實 發生日	原取得 日期	帳面 金額	交易 金額	價款收 取情形	處分 損益	交易 對象	關係	處分 目的	價格決 定之參 考依據	其他 約定事 項
本公司	桃園市觀音區中觀段 769-772等4筆地號	111.03.29	58.11.06	24,381	455,694	455,694	431,313	亞台富士 精機股份 有限公司	非關係 人	為創造資產 效益改善財 務結構	以市場價格 及估價報告 作為價格決 定之參考依 據	-

- 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：無。
- 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	15,546,907	21.83 %
陸瑩投資股份有限公司	6,226,333	8.74 %
鍾嘉村	5,908,001	8.29 %
曲佩芬	3,890,014	5.46 %

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)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。

(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>111年度</u>	<u>110年度</u>
銷售房地	\$ 595,048	12,128
其他	217	169
合計	<u>\$ 595,265</u>	<u>12,297</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>111年度</u>	<u>110年度</u>
來自外部客戶收入：		
臺 灣	<u>\$ 595,265</u>	<u>12,297</u>
非流動資產：		
臺 灣	<u>111.12.31</u> <u>\$ 18,355</u>	<u>110.12.31</u> <u>32,246</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。

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)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：

客 戶 名 稱	111年度		110年度	
	金 額	佔營業 收入淨額%	金 額	佔營業 收入淨額%
A	\$ -	-	-	-
B	-	-	-	-
C	-	-	-	-
D	-	-	11,768	95.70
E	455,694	76.55	-	-
合計	<u>\$ 455,694</u>	<u>76.55</u>	<u>11,768</u>	<u>95.70</u>

附件十四、112 年度個別財務報告暨會計師查核報告

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
民國一一二年度及一一一年度

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	9~20
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	20
(六)重要會計項目之說明	21~37
(七)關係人交易	38~39
(八)抵質押之資產	39
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	40
(十)重大之災害損失	40
(十一)重大之期後事項	40
(十二)其 他	41
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	42
2.轉投資事業相關資訊	43
3.大陸投資資訊	43
4.主要股東資訊	43
(十四)部門資訊	43~44
九、重要會計項目明細表	45~59



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一一二年及一一一年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一二年及一一一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一一二年及一一一年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一二年及一一一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一一二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(四)存貨。

關鍵查核事項之說明：

三地開發地產股份有限公司存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量，因房地產業需高度資金流入且回收期長，產業受政治、經濟及房地稅制改革影響大，致可能產生存貨之成本高於淨變現價值之風險。因此，存貨評價為本會計師執行三地開發地產股份有限公司財務報告查核重要評估事項。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括取得三地開發地產股份有限公司存貨淨變現價值之評估資料，參考內政部公告之最近期不動產實價登錄或取得鄰近地區成交行情，將平均售價換算成待售房地存貨之淨變現價值，以比較是否有重大差異；另比較及評估管理階層委託不動產估價師之估價報告，以評估前開淨變現價值是否允當表達。

管理階層與治理單位對財務報告之責任

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

於編製財務報告時，管理階層之責任亦包括評估三地開發地產股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算三地開發地產股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

三地開發地產股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核財務報告之責任

本會計師查核財務報告之目的，係對財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 1.辨認並評估財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對三地開發地產股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。

4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使三地開發地產股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒財務報告使用者注意財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致三地開發地產股份有限公司不再具有繼續經營之能力。

5.評估財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及財務報告是否允當表達相關交易及事件。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對三地開發地產股份有限公司民國一一二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

陳永祥



會計師：

陳國宗



證券主管機關：金管證審字第1110338100號
核准簽證文號：(89)台財證(六)第62474號
民國 一 一 三 年 三 月 二 十 二 日

三地開發地產股份有限公司

資產負債表

民國一十二年及十一年十二月三十一日

單位：新台幣千元



資 產		112.12.31		111.12.31		負債及權益		112.12.31		111.12.31	
		金 額	%	金 額	%			金 額	%	金 額	%
流動資產：											
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$	55,386	1	408,059	5	2100	短期借款(附註六(十一)及八)	\$	2,320,046	21
1170	應收帳款淨額(附註六(二)(十八))	-	-	-	12,080	-	2130	合約負債—流動(附註六(十八)、七及九)	867,492	8	498,978
1200	其他應收款(附註六(三))	94,380	1	30,419	1	2150	應付票據	80,105	1	2,151	-
1210	其他應收款—關係人(附註六(三)及七)	69,431	1	28,757	-	2170	應付帳款	123,479	1	27,077	-
1220	本期所得稅資產	-	-	2	-	2200	其他應付款(附註六(十九))	159,117	2	53,502	1
130X	存貨(附註六(四)、七及八)	5,557,104	51	3,157,337	38	2230	本期所得稅負債	7,566	-	1,330	-
1476	其他金融資產—流動(附註六(五)及八)	664,035	6	437,465	5	2280	租賃負債—流動(附註六(十三))	806,206	7	1,732	-
1479	其他流動資產(附註六(七)(十))	381,390	3	166,887	2	2300	其他流動負債(附註十二)	171,611	2	12,511	-
	流動資產合計	6,821,726	63	4,241,006	51		流動負債合計	4,535,622	42	2,055,576	25
非流動資產：											
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註六(六))	-	-	-	-	2540	長期借款(附註六(十二)及七)	4,000,000	37	4,000,000	48
1600	不動產、廠房及設備(附註六(八))	318	-	17,553	-	2570	遞延所得稅負債(附註六(十五))	58,064	-	59,465	1
1755	使用權資產(附註六(九))	10,716	-	802	-	2580	租賃負債—非流動(附註六(十三))	416,930	4	146,331	2
1920	存出保證金(附註七)	4,035,630	37	4,015,945	49		非流動負債合計	4,474,994	41	4,205,796	51
	非流動資產合計	4,046,664	37	4,034,300	49		負債總計	9,010,616	83	6,261,372	76
權益(附註六(十六))：											
						3100	股本	912,058	9	912,058	11
						3200	資本公積	674,317	6	674,317	8
						3300	保留盈餘：				
						3310	法定盈餘公積	38,163	-	3,009	-
						3350	未分配盈餘	233,236	2	424,550	5
								271,399	2	427,559	5
							權益總計	1,857,774	17	2,013,934	24
資產總計		\$	10,868,390	100	8,275,306	100	負債及權益總計		\$	10,868,390	100

董事長：鍾育霖



經理人：莊峻宇



~4~

會計主管：曾麗芳



(請詳閱後附財務報告附註)

三地開發地產股份有限公司

綜合損益表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		112年度		111年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(十八)及七)	\$ 316,107	100	595,265	100
5000	營業成本(附註六(四))	255,835	81	147,124	25
5900	營業毛利	60,272	19	448,141	75
6000	營業費用(附註六(七)(十三)(十四)(十九)及十二)：				
6100	推銷費用	12,593	4	9,368	1
6200	管理費用	22,905	7	22,150	4
	營業費用合計	35,498	11	31,518	5
6900	營業淨利	24,774	8	416,623	70
7000	營業外收入及支出(附註六(七)(二十))：				
7100	利息收入	4,746	2	578	-
7020	其他利益及損失	5,803	2	21,826	4
7050	財務成本	(93,087)	(30)	(58,747)	(10)
	營業外收入及支出合計	(82,538)	(26)	(36,343)	(6)
7900	稅前淨(損)利	(57,764)	(18)	380,280	64
7950	減：所得稅費用(附註六(十五))	7,190	3	6,731	1
8200	本期淨(損)利	(64,954)	(21)	373,549	63
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
8500	本期綜合損益總額	\$ (64,954)	(21)	373,549	63
	每股盈餘(附註六(十七))				
9750	基本每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ (0.71)		5.17	
9850	稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ (0.71)		5.16	

(請詳閱後附財務報告附註)

董事長：鍾育霖



經理人：莊峻宇



會計主管：曾麗芳



三地開發地產股份有限公司

權益變動表

民國一十二年及一十一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		合 計	其他權益項目	權益總計
			法定盈 餘公積	未分配盈餘		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	
民國一十一年一月一日餘額	\$ 712,058	344,317	-	76,010	76,010	(22,000)	1,110,385
本期淨利	-	-	-	373,549	373,549	-	373,549
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	373,549	373,549	-	373,549
盈餘指撥及分配：							
提列法定盈餘公積	-	-	3,009	(3,009)	-	-	-
現金增資	200,000	330,000	-	-	-	-	530,000
處分透過其他綜合損益按公允價值衡 量之權益工具	-	-	-	(22,000)	(22,000)	22,000	-
民國一十一年十二月三十一日餘額	912,058	674,317	3,009	424,550	427,559	-	2,013,934
本期淨損	-	-	-	(64,954)	(64,954)	-	(64,954)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	(64,954)	(64,954)	-	(64,954)
盈餘指撥及分配：							
提列法定盈餘公積	-	-	35,154	(35,154)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(91,206)	(91,206)	-	(91,206)
民國一十二年十二月三十一日餘額	\$ 912,058	674,317	38,163	233,236	271,399	-	1,857,774

(請詳閱後附財務報告附註)

董事長：鍾育霖



經理人：莊峻宇



會計主管：曾麗芳



三地開發地產股份有限公司

現金流量表

民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112年度	111年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨(損)利	\$ (57,764)	380,280
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	3,491	1,221
利息收入	(4,746)	(578)
利息費用	93,087	58,747
處分不動產、廠房及設備利益	(1,064)	(950)
租金減讓利益	-	(800)
減損迴轉利益	-	(4,835)
收益費損項目合計	90,768	52,805
與營業活動相關之資產及負債變動數：		
應收帳款減少(增加)	12,080	(12,080)
其他應收款(增加)減少	(63,901)	12,354
其他應收款—關係人增加	(40,674)	(28,757)
存貨增加	(1,272,604)	(140,462)
其他金融資產增加	(222,301)	(350,905)
其他流動資產增加	(214,503)	(138,367)
合約負債增加	368,514	432,076
應付票據增加	77,954	1,245
應付帳款增加	96,402	25,819
應付帳款—關係人減少	-	(100,007)
其他應付款增加	104,434	28,164
其他流動負債增加	159,100	12,372
調整項目合計	(904,731)	(205,743)
營運產生之現金流出	(962,495)	174,537
收取之利息	4,686	578
支付之利息	(152,576)	(113,641)
支付之所得稅	(2,353)	(14,594)
營業活動之淨現金(流出)流入	(1,112,738)	46,880
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(307)	(47)
處分不動產、廠房及設備償款	18,503	18,502
存出保證金增加	(19,685)	(2,013,416)
其他金融資產增加	(4,269)	(11,036)
投資活動之淨現金流出	(5,758)	(2,005,997)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加(減少)	861,751	(252,305)
應付短期票券減少	-	(33,951)
舉借長期借款	-	2,000,000
租賃本金償還	(4,722)	(1,045)
現金增資	-	530,000
發放現金股利	(91,206)	-
籌資活動之淨現金流入	765,823	2,242,699
本期現金及約當現金淨(減少)增加數	(352,673)	283,582
期初現金及約當現金餘額	408,059	124,477
期末現金及約當現金餘額	\$ 55,386	408,059

(請詳閱後附財務報告附註)

董事長：鍾育霖



經理人：莊峻宇



~7~

會計主管：曾麗芳



三地開發地產股份有限公司
財務報告附註
民國一一二年度及一一一年度
(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一一三年三月八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

本公司自民國一一二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。

- 國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第八號之修正「會計估計值之定義」
- 國際會計準則第十二號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」

本公司自民國一一二年五月二十三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。

- 國際會計準則第十二號之修正「國際租稅變革-支柱二規則範本」

(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一一三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。

- 國際會計準則第一號之修正「負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第一號之修正「具合約條款之非流動負債」
- 國際會計準則第七號及國際財務報導準則第七號之修正「供應商融資安排」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回中之租賃負債」

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

本公司預期下列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
- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

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會計準則」)編製。

(二)編製基礎

1.衡量基礎

除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外，本財務報告係依歷史成本為基礎編製。

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。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(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
- 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或透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。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。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(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。

(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列為其他綜合損益。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)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；

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

- 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之一致。

(4)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)。

(5)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。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

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)。

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。

(6)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。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

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)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。

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。

(九)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 | 4~6年 |
| (3)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)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。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

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。

本公司針對承租不動產符合下列所有條件之租金減讓，選擇採用實務權宜作法，不評估其是否係租賃修改：

- 1.作為新型冠狀病毒肺炎大流行之直接結果而發生之租金減讓；
- 2.租賃給付之變動導致租賃之修正後對價與該變動前租賃之對價幾乎相同或較小；
- 3.租賃給付之任何減少僅影響原於民國一十一年六月三十日以前到期之給付；且
- 4.該租賃之其他條款及條件並無實質變動。

於實務權宜作法下，租金減讓導致租賃給付變動時，係於啟動租金減讓之事件或情況發生時將變動數認列於損益。

(十一)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。

(十二)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：

(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。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(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。

(十三)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。

(十四)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，在很有可能有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；或在變成很有可能有足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

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。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

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。

(十五)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得以股票發放之員工酬勞。

(十六)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。

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(四)。

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

	112.12.31	111.12.31
庫存現金及零用金	\$ 71	120
活期存款	55,309	407,865
支票存款	6	74
合併現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 55,386</u>	<u>408,059</u>

(二)應收帳款

	112.12.31	111.12.31
應收帳款	\$ -	12,080
減：備抵損失	-	-
	<u>\$ -</u>	<u>12,080</u>

本公司針對所有應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。本公司應收帳款之預期信用損失分析如下：

	112.12.31		
	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>\$ -</u>	-	<u>-</u>
	111.12.31		
	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>\$ 12,080</u>	-	<u>-</u>

本公司應收帳款之備抵損失變動表如下：

	112年度	111年度
期初餘額(即期末餘額)	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

上述金融資產未有提供作為質押擔保之情形。

(三)其他應收款

	112.12.31	111.12.31
其他應收款-聯合營運銷售佣金	\$ 94,320	30,419
其他應收款-關係人	69,431	28,757
其他應收款-應收利息	60	-
減：備抵損失	-	-
	<u>\$ 163,811</u>	<u>59,176</u>

聯合營運交易請詳附註六(七)，關係人交易請詳附註七。

信用風險資訊請詳附註六(廿一)。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(四)存 貨

	112.12.31	111.12.31
營建用地	\$ 620,511	295,247
在建房地	2,651,065	1,858,518
待售房地	-	256,113
使用權資產	2,285,528	747,459
	<u>\$ 5,557,104</u>	<u>3,157,337</u>

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。

銷貨成本之明細如下：

	112年度	111年度
存貨出售轉列	\$ 255,835	147,333
存貨回升利益	-	(209)
	<u>\$ 255,835</u>	<u>147,124</u>

民國一一一年度因以前年度久置存貨陸續銷售，提列備抵存貨損失情形減少，進而迴轉先前認列之跌價損失。

利息資本化相關資訊如下：

	112年度	111年度
利息資本化金額	<u>\$ 57,013</u>	<u>56,040</u>
利息資本化利率	<u>2.62 %</u>	<u>2.18 %</u>

本公司之存貨提供作為抵押擔保之情形，請詳附註八。

(五)其他金融資產－流動

	112.12.31	111.12.31
預售屋履約價金專戶	\$ 641,827	419,526
處分不動產、廠房及設備履約價金專戶	-	6,000
受限制銀行存款(備償戶)	22,208	11,939
合 計	<u>\$ 664,035</u>	<u>437,465</u>

信用風險等資訊請詳附註六(廿一)；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)

(六)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</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	\$ -	-

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。

本公司於民國一一一年九月十五日因經濟部已完成對花蓮區中小企業銀行(股)公司清理完結之登載，併註銷「清理人中央存款保險股份有限公司」之登記，故除列指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之花蓮區中小企業銀行(股)公司，處分時之公允價值為0千元，累積處分損失計22,000千元，故已將前述累積處分損失自其他權益移轉至保留盈餘。

上述金融資產未有提供作為質押擔保之情形。

(七)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。

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>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
漁光案	\$ 214	2,004
園藏林案	7,522	-
澄東案	7,808	-
	<u>\$ 15,544</u>	<u>2,004</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)。

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>112年度</u>	<u>111年度</u>
漁光案	\$ 4,840	8,351
文福案	-	4,841
明義案(90地號)	-	1,931
園藏林案	(550)	-
	<u>\$ 4,290</u>	<u>15,123</u>

上述金額係帳列於其他利益及損失項下，請詳附註六(二十)。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

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，本公司所認列之支出份額餘額係帳列於其他流動資產－取得合約之增額成本項下，請詳附註六(十)。

本公司所認列之收入及支出份額淨額明細如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
松花苑(二)案	\$ -	630
國安案	-	15,045
明義案(35地號)	309	9,365
三塊厝案	18,596	(14,997)
平實案	42,143	-
	<u>\$ 61,048</u>	<u>10,043</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，請詳附註六(十)。

截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日止，本公司松花苑(二)案帳列其他流動資產－取得合約之增額成本減項累計金額分別為0千元及5,650千元。於民國一一二年度及一一一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－推銷費用金額分別為2,806千元及1,711千元。

(八)不動產、廠房及設備

本公司不動產、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>其他設備</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：					
民國112年1月1日餘額	\$ 8,820	10,229	329	-	19,378
增 添	-	-	-	307	307
處 分	(8,820)	(10,229)	-	-	(19,049)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>329</u>	<u>307</u>	<u>636</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 17,640	20,457	282	-	38,379
增 添	-	-	47	-	47
處 分	(8,820)	(10,228)	-	-	(19,048)
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 8,820</u>	<u>10,229</u>	<u>329</u>	<u>-</u>	<u>19,378</u>
折舊及減損損失：					
民國112年1月1日餘額	\$ -	1,610	215	-	1,825
本期折舊	-	-	43	60	103
處 分	-	(1,610)	-	-	(1,610)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>258</u>	<u>60</u>	<u>318</u>

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

	土 地	房屋及建築	電腦設備	其他設備	總 計
民國111年1月1日餘額	\$ 2,340	5,308	162	-	7,810
本期折舊	-	293	53	-	346
減損損失迴轉	(2,340)	(2,495)	-	-	(4,835)
處 分	-	(1,496)	-	-	(1,496)
民國111年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>1,610</u>	<u>215</u>	<u>-</u>	<u>1,825</u>
帳面價值：					
民國112年12月31日	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>71</u>	<u>247</u>	<u>318</u>
民國111年1月1日	<u>\$ 15,300</u>	<u>15,149</u>	<u>120</u>	<u>-</u>	<u>30,569</u>
民國111年12月31日	<u>\$ 8,820</u>	<u>8,619</u>	<u>114</u>	<u>-</u>	<u>17,553</u>

1.擔保

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。

2.減損損失

本公司截至民國一〇五年十二月三十一日，因國內不動產市場成交趨緩，估計土地、房屋及建築現金產生單位可回收金額低於其帳面金額，故累積分別已提列2,340千元及2,860千元之減損損失。民國一〇一年五月及十月本公司因實際出售不動產、廠房及設備，可回收金額高於其帳面金額，故認列減損迴轉利益分別計2,425千元及2,410千元。

3.處分

本公司之不動產、廠房及設備之處分損益請詳附註六(二十)。

(九)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112年1月1日餘額	\$ 2,625
增 添	13,302
減 少	(2,625)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 13,302</u>
民國111年1月1日餘額	<u>\$ 2,625</u>
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 2,625</u>
使用權資產之累計折舊：	
民國112年1月1日餘額	\$ 1,823
提列折舊	3,388
減 少	(2,625)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 2,586</u>

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

	運輸設備
民國111年1月1日餘額	\$ 948
提列折舊	875
民國111年12月31日餘額	<u><u>\$ 1,823</u></u>
帳面金額：	
民國112年12月31日	<u><u>\$ 10,716</u></u>
民國111年1月1日	<u><u>\$ 1,677</u></u>
民國111年12月31日	<u><u>\$ 802</u></u>

(十)其他流動資產

本公司其他流動資產之明細如下：

	112.12.31	111.12.31
預付保險費	\$ 210	26
預付貨款	36,817	60
取得合約之增額成本-流動	300,168	158,012
履行合約之成本	15,544	2,004
進項稅額及留抵營業稅額	27,940	6,770
其他	711	15
	<u><u>\$ 381,390</u></u>	<u><u>166,887</u></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。於民國一一二年度及一一一年度分別認列11,058千元及4,483千元之攤銷費用。

(十一)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	112.12.31	111.12.31
無擔保銀行借款	\$ 91,000	-
擔保銀行借款	2,229,046	1,458,295
合計	<u><u>\$ 2,320,046</u></u>	<u><u>1,458,295</u></u>
尚未使用額度	<u><u>\$ 4,202,254</u></u>	<u><u>4,552,505</u></u>
利率區間	<u><u>2.59%~3.00%</u></u>	<u><u>2.43~2.854%</u></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財務報告附註(續)

(十二)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

112.12.31			
	幣別	利率區間	到期日
擔保銀行借款	新台幣	2.55%~2.59%	115.10.26~116.03.05
減：一營業週期內到期長期借款			
合 計			\$ 4,000,000
尚未使用額度			\$ -

111.12.31			
	幣別	利率區間	到期日
擔保銀行借款	新台幣	2.33~2.425%	115.10.26~116.03.05
減：一營業週期內到期長期借款			
合 計			\$ 4,000,000
尚未使用額度			\$ 200,000

1.借款之發行

民國一一一年度發行之金額為2,000,000千元，利率為2.33%，到期日為民國一一六年三月。

2.銀行借款之擔保品

關係人以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註七。

(十三)租賃負債

本公司租賃負債之帳面金額如下：

	112.12.31	111.12.31
流動	\$ 806,206	1,732
非流動	\$ 416,930	146,331

到期分析請詳附註六(廿一)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	112年度	111年度
租賃負債之利息費用	\$ 178	24
短期租賃之費用	\$ 154	105
新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓(認列為其他利益)	\$ -	800

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：

	112年度	111年度
租賃之現金流出總額	\$ <u>8,657</u>	<u>4,202</u>

本公司承租運輸設備之租賃期間為三年；地上權土地之租賃，請詳附註六(四)。

(十四)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。

本公司民國一一二年度及一一一年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為390千元及310千元，已提撥至勞工保險局。

(十五)所得稅

1.所得稅費用

本公司所得稅費用(利益)明細如下：

	112年度	111年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ -	1,354
土地增值稅	580	14,570
未分配盈餘稅	<u>8,011</u>	-
	<u>8,591</u>	<u>15,924</u>
遞延所得稅費用(利益)		
暫時性差異之發生及迴轉	<u>(1,401)</u>	<u>(9,193)</u>
所得稅費用	\$ <u>7,190</u>	<u>6,731</u>
	112年度	111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	\$ -	-

本公司所得稅費用與稅前淨利(損)之關係調節如下：

	112年度	111年度
稅前淨(損)利	\$ <u>(57,764)</u>	<u>380,280</u>
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	(11,553)	76,056
土地增值稅	580	3,798
土地免稅所得	85	(81,986)
未認列遞延所得稅資產之課稅損失	10,649	12,927
未分配盈餘稅	8,011	1,354
其他	<u>(582)</u>	<u>(5,418)</u>
所得稅費用	\$ <u>7,190</u>	<u>6,731</u>

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

2.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅負債

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，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：

	112.12.31	111.12.31
課稅損失	\$ <u>122,557</u>	<u>68,714</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。

截至民國一一二年十二月三十一日，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：

虧 損 年 度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國一〇八年度	\$ 4,079	民國一一八年度
民國一一一年度	65,229	民國一二一年度
民國一一二年度	<u>53,249</u>	民國一二二年度
	<u>\$ 122,557</u>	

(3)已認列之遞延所得稅負債

民國一一二年度及一一一年度遞延所得稅負債之變動如下：

	土地增值稅	利息資本化財 稅差	合 計
民國112年1月1日餘額	\$ 57,886	1,579	59,465
借記(貸記)損益表	-	(1,401)	(1,401)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 57,886</u>	<u>178</u>	<u>58,064</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 68,658	-	68,658
借記(貸記)損益表	(10,772)	1,579	(9,193)
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 57,886</u>	<u>1,579</u>	<u>59,465</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一一〇年度。

(十六)資本及其他權益

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為1,500,000千元，每股面額10元。已發行普通股股份均為91,206千股，所有已發行股份之股款均已收取。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

本公司民國一一二年度及一一一年度流通在外股數調節表如下：

(以千股表達)	普 通 股	
	112年度	111年度
1月1日期初餘額	91,206	71,206
現金增資	-	20,000
12月31日期末餘額	<u>91,206</u>	<u>91,206</u>

1. 普通股之發行

本公司民國一一一年六月二十一日經股東常會決議於不超過20,000千股範圍內授權董事會於股東會決議後一年內以私募方式辦理現金增資發行普通股，權利義務與本公司已發行之普通股相同，並於民國一一一年十二月二日經董事會決議以每股26.5元之私募價格發行普通股20,000千股，每股面額10元，計530,000千元，以民國一一一年十二月十二日為增資基準日，相關法定登記程序已辦理完竣。

上述私募普通股及其嗣後無償配發股份之轉讓須依證券交易法第43條之8規定辦理，並於私募普通股交付日起滿三年後，先向金融監督管理委員會辦理公開發行後，始得向證券交易所申請上市買賣。

2. 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。

3. 保留盈餘

依本公司章程規定，公司每年度決算如有盈餘，應先依法完納營利事業所得稅，彌補以前年度虧損後先提列十分之一為法定盈餘公積，董事會如認為必要時，得提經股東會通過後依法提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。

現金股利不低於當年度發放股東紅利總額百分之五，現金股利每股若低於一元時，得不以發放，改以股票股利發放，屆時發放之比率，授權董事會依公司實際資金狀況及資本預算擬定，並經股東會及主管機關核准後始發放之。

(1) 法定盈餘公積

依公司法規定，公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(2)盈餘分配

本公司於民國一一二年六月十三日經股東會決議民國一一一年度盈餘分配案，有關分派予業主股利之金額如下：

	111年度	
	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：		
現金	\$ 1.00	<u>91,206</u>

本公司於民國一一一年六月二十一日經股東常會決議民國一一〇年度盈餘不予分配。

本公司於民國一一三年三月八日經董事會擬議民國一一二年度盈餘不擬分配。

4.其他權益(稅後淨額)

	透過其他綜合損益 按公允價值衡量之投資
民國112年1月1日餘額	\$ -
民國112年12月31日餘額	\$ -
民國111年1月1日餘額	\$ (22,000)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	22,000
民國111年12月31日餘額	\$ -

(十七)每股盈餘

本公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	112年度	111年度
基本每股盈餘：		
歸屬於本公司普通股權益持有人之本期淨利(損)	\$ (64,954)	<u>373,549</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>91,205,759</u>	<u>72,246,855</u>
基本每股盈餘(單位：元)	\$ (0.71)	<u>5.17</u>
稀釋每股盈餘：		
歸屬於本公司普通股權益持有人之本期淨利(損)	\$ (64,954)	<u>373,549</u>
普通股加權平均流通在外股數	91,205,759	72,246,855
員工酬勞之影響(註)	-	<u>125,524</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>91,205,759</u>	<u>72,372,379</u>
稀釋每股盈餘(單位：元)	\$ (0.71)	<u>5.16</u>

註：民國一一二年度為淨損，將潛在普通股－員工股票酬勞列入將產生反稀釋作用，故不列入計算稀釋每股盈餘。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(十八)客戶合約之收入

1.收入之細分：

	112年度	111年度
主要地區市場：		
台 灣	\$ <u>316,107</u>	<u>595,265</u>
主要產品：		
銷售房地	\$ 316,107	595,048
其 他	-	217
合 計	\$ <u>316,107</u>	<u>595,265</u>

2.合約餘額

	112.12.31	111.12.31	111.1.1
應收帳款	\$ -	12,080	-
減：備抵損失	-	-	-
合 計	\$ <u>-</u>	<u>12,080</u>	<u>-</u>
合約負債-房地銷售	\$ <u>867,492</u>	<u>498,978</u>	<u>66,902</u>

(1)應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(二)。

(2)民國一一二年及一一一年一月一日合約負債期初餘額於民國一一二年度及一一一年度認列為收入之金額分別為82,818千元及24,411千元。

(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。

(十九)員工及董事酬勞

依本公司章程規定，當年度如有獲利，應提撥員工酬勞不低於1%，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥董事酬勞不高於3%。員工酬勞及董事酬勞分派案應提股東會報告。

本公司員工及董事酬勞估列金額如下：

	112年度	111年度
員工酬勞	\$ <u>-</u>	<u>3,885</u>
董事酬勞	\$ <u>-</u>	<u>3,885</u>

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

上述金額估列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。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一一二年度及一一一年度財務報告估列金額並無差異。

(二十)營業外收入及支出

1.利息收入

本公司利息收入明細如下：

	112年度	111年度
銀行存款利息	\$ 4,690	569
保證金設算息	56	9
	<u>\$ 4,746</u>	<u>578</u>

2.其他利益及損失

本公司其他利益及損失明細如下：

	112年度	111年度
聯合營運廣告收入及支出份額淨額	\$ 4,290	15,123
減損迴轉利益	-	4,835
租金減讓利益	-	800
處分不動產、廠房及設備利益	1,064	950
其他	449	118
	<u>\$ 5,803</u>	<u>21,826</u>

3.財務成本

本公司財務成本明細如下：

	112年度	111年度
利息費用		
銀行借款利息	\$ (146,266)	(111,732)
租賃負債	(3,834)	(3,055)
減：利息資本化	57,013	56,040
	<u>\$ (93,087)</u>	<u>(58,747)</u>

(廿一)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。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(2)其他金融資產之信用風險

應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(二)。

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))。民國一一二年及一一一年均未有備抵損失變動之情形。

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	6個月 以內	6-12個月	1-2年	2-5年	超過5年
112年12月31日							
非衍生金融負債							
短期借款(浮動利率)	\$ 2,320,046	(2,528,311)	(32,706)	(32,333)	(488,685)	(1,974,587)	-
應付票據(無附息)	80,105	(80,105)	(80,105)	-	-	-	-
應付帳款(無附息)	123,479	(123,479)	(123,479)	-	-	-	-
其他應付款(無附息)	159,117	(159,117)	(159,117)	-	-	-	-
長期借款(浮動利率)	4,000,000	(4,304,650)	(51,733)	(51,142)	(300,381)	(3,901,394)	-
租賃負債(含一年內到期)(固定利率)	1,223,136	(1,703,889)	(808,371)	(8,755)	(17,511)	(40,275)	(828,977)
合 計	<u>\$ 7,905,883</u>	<u>(8,899,551)</u>	<u>(1,255,511)</u>	<u>(92,230)</u>	<u>(806,577)</u>	<u>(5,916,256)</u>	<u>(828,977)</u>
111年12月31日							
非衍生金融負債							
短期借款(浮動利率)	\$ 1,458,295	(1,535,205)	(607,222)	(10,810)	(21,744)	(895,429)	-
應付票據(無附息)	2,151	(2,151)	(2,151)	-	-	-	-
應付帳款(無附息)	27,077	(27,077)	(27,077)	-	-	-	-
其他應付款(無附息)	53,502	(53,502)	(53,502)	-	-	-	-
長期借款(浮動利率)	4,000,000	(4,369,706)	(47,905)	(47,311)	(95,169)	(4,179,321)	-
租賃負債(含一年內到期)(固定利率)	148,063	(275,497)	(2,450)	(2,300)	(3,999)	(11,998)	(254,750)
合 計	<u>\$ 5,689,088</u>	<u>(6,263,138)</u>	<u>(740,307)</u>	<u>(60,421)</u>	<u>(120,912)</u>	<u>(5,086,748)</u>	<u>(254,750)</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。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司於民國一一二年度及一一一年度之稅後淨利將分別減少或增加50,560千元及43,666千元，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：

		112.12.31			
	帳面 金額	公允價值			
		第一級	第二級	第三級	合 計
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 55,386	-	-	-	-
其他金融資產	664,035	-	-	-	-
其他應收款	94,380	-	-	-	-
其他應收款-關係人	69,431	-	-	-	-
存出保證金	4,035,630	-	-	-	-
金融資產合計	<u>\$ 4,918,862</u>				
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 2,320,046	-	-	-	-
應付票據	80,105	-	-	-	-
應付帳款	123,479	-	-	-	-
其他應付款	159,117	-	-	-	-
長期借款	4,000,000	-	-	-	-
租賃負債	1,223,136	-	-	-	-
金融負債合計	<u>\$ 7,905,883</u>				

		111.12.31				
		帳面	公允價值			
		金額	第一級	第二級	第三級	合 計
按攤銷後成本衡量之金融資產						
現金及約當現金	\$	408,059	-	-	-	-
應收帳款		12,080	-	-	-	-
其他金融資產		437,465	-	-	-	-
其他應收款		30,419	-	-	-	-
其他應收款-關係人		28,757	-	-	-	-
存出保證金		4,015,945	-	-	-	-
金融資產合計	\$	4,932,725				
按攤銷後成本衡量之金融負債						
短期借款	\$	1,458,295	-	-	-	-
應付票據		2,151	-	-	-	-
應付帳款		27,077	-	-	-	-
其他應付款		53,502	-	-	-	-
長期借款		4,000,000	-	-	-	-
租賃負債		148,063	-	-	-	-
金融負債合計	\$	5,689,088				

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

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。

(廿二)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。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

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。

(廿三)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。

民國一一二年度本公司之資本管理策略與民國一一一年度一致。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>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
負債總額	\$ <u>9,010,616</u>	<u>6,261,372</u>
資本總額	\$ <u>10,868,390</u>	<u>8,275,306</u>
負債比率	<u>82.91%</u>	<u>75.66%</u>

民國一一二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。

(廿四)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>112.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u> <u>取得使用權資產</u>	<u>112.12.31</u>
短期借款	\$ 1,458,295	861,751	-	2,320,046
長期借款	4,000,000	-	-	4,000,000
租賃負債(含一年內到期)	148,063	(4,722)	1,079,795	1,223,136
來自籌資活動之負債總額	\$ <u>5,606,358</u>	<u>857,029</u>	<u>1,079,795</u>	<u>7,543,182</u>

	<u>111.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u> <u>取得使用權資產</u>	<u>111.12.31</u>
短期借款	\$ 1,710,600	(252,305)	-	1,458,295
應付短期票券	33,951	(33,951)	-	-
長期借款	2,000,000	2,000,000	-	4,000,000
租賃負債(含一年內到期)	129,245	(1,045)	19,863	148,063
來自籌資活動之負債總額	\$ <u>3,873,796</u>	<u>1,712,699</u>	<u>19,863</u>	<u>5,606,358</u>

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

七、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

於本財務報告之涵蓋期間內與本公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與本公司之關係
鍾嘉村	與本公司董事長係一親等關係
三嘉開發建築股份有限公司(三嘉公司)	其董事長與本公司相同
高雄汽車客運股份有限公司(高汽公司)	其董事長與本公司董事長係一親等關係
東立投資顧問股份有限公司(東立公司)	其董事長與本公司相同
三地建築有限公司(三地建築公司)	其董事長與本公司相同
莊峻宇(註)	本公司之主要管理人員
王乃玉	與本公司之主要管理人員係一親等關係

註:係於民國一一二年六月一日起新任本公司主要管理人員。

(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)	
	112年度	111年度	112.12.31	111.12.31
主要管理人員-莊峻宇	-	-	1,270	-
其他關係人-王乃玉	-	-	1,130	680
其他關係人-東立公司	-	12	-	-
	\$ -	12	2,400	680

上述出售房地予關係人之合約總價於民國一一二年及一一一年十二月三十一日分別為23,930千元及11,290千元(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。

2.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，截至民國一一二年及一一一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，列入存出保證金項下。另，由關係人鍾嘉村提供台南市仁德區嵌腳北段等土地作為本公司向金融機構長期借款之擔保。

(3)本公司於民國一一〇年十一月與關係人高汽公司簽訂合建分售協議書，截至民國一一二年及一一一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，列入存出保證金項下。另，由關係人高汽公司提供高雄市三民區三塊厝段等土地作為本公司向金融機構長期借款之擔保。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

- (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，截至民國一一二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為14,700千元，列入存出保證金項下。
- (5)本公司於民國一一〇年十一月與關係人高汽公司簽訂合建分售協議書，截至民國一一二年及一一一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69,431千元及28,757千元，均尚未收訖，列入其他應收款項下。
- (6)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，截至民國一一二年十二月三十一日合約總價款為351,750千元，與關係人之交易條件與一般市場交易相當。截至民國一一二年十二月三十一日已支付54,900千元，列入存貨項下。
- (7)本公司於民國一一二年八月與關係人三地建築公司簽訂台南市安南區海前段在建工程(含建築執照)權利移轉合約，合約總價款為32,579千元，該關係人進貨交易之價格，係依據關係人原始取得成本或鑑價報告後決定，截至民國一一二年十二月三十一日均已付訖。
- (三)主要管理人員交易
- 主要管理人員報酬包括：

	112年度	111年度
短期員工福利	\$ 10,086	13,227
退職後福利	251	178
	<u>\$ 10,337</u>	<u>13,405</u>

另本公司承租一部運輸設備供主要管理人員使用，列為使用權資產，於民國一一二年度及一一一年度折舊金額分別為2,586千元及0千元，列入營業費用－管理費用項下。

八、抵質押之資產

本公司提供抵質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	抵質押擔保標的	112.12.31	111.12.31
存貨	銀行短期借款	\$ 2,536,773	2,129,842
其他金融資產-流動	預售屋履約價金專戶	641,827	419,526
其他金融資產-流動	銀行短期借款	7,651	7,612
		<u>\$ 3,186,251</u>	<u>2,556,980</u>

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

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：

	112.12.31	111.12.31
已簽訂之銷售合約價款(未稅)	\$ 7,914,155	4,496,558
已依約收取金額(未稅)	\$ 867,492	498,978

(二)其他未認列之合約承諾：

標的	112.12.31	111.12.31
土地開發設計等	\$ 25,792	39,353
發包工程及工程管理等	\$ 2,517,162	183,854

(三)本公司截至民國一一二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	未定
仁德案	鍾嘉村	台南市仁德區崁腳北段	合建分售	未定
仁德案	京城建設股份有限公司	台南市仁德區崁腳北段	共同開發	未定
海前七案	鍾嘉村	台南市安南區海前段	合建分售	未定

(四)本公司與京城建設(股)公司簽訂台南市仁德區崁腳北段合作開發案，與京城建設(股)公司為共同起造人，共同融資額度互保。融資背書保證情形如下：

背書保證者	被背書保證對象	112.12.31	111.12.31	擔保用途
本公司	京城建設(股)公司	\$ -	-	借款融資額度擔保

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

(一)本公司因業務需要，於民國一一三年三月八日經董事會決議通過與關係人—北基國際股份有限公司簽訂高雄市仁武區後東段在建工程權利移轉合約。取得前述在建工程後，與地主—關係人北基國際股份有限公司簽訂合建分售協議書，共同開發興建。

(二)本公司因應長期發展及拓展業務，擬與投資人合資成立嘉鑲開發建築股份有限公司，進行國有土地地上權聯合開發。前述新公司成立後，本公司擬與新公司簽訂平實32地號之國有土地地上權移轉合約，處分使用權資產存貨。

(三)本公司於民國一一三年三月八日經董事會決議現金增資發行新股，發行總金額以920,000千元為上限，發行股數以25,000千股為上限。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

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	112年度			111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	-	9,553	9,553	-	10,657	10,657
勞健保費用	-	625	625	-	500	500
退休金費用	-	390	390	-	310	310
董事酬金	-	1,183	1,183	-	5,173	5,173
其他員工福利費用	-	445	445	-	594	594
折舊費用	-	3,491	3,491	-	1,221	1,221
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

本公司員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	112年度	111年度
員工人數	17	15
未兼任員工之董事人數	7	6
平均員工福利費用	\$ 1,101	1,340
平均員工薪資費用	\$ 955	1,184
平均員工薪資費用調整情形	(19.34)%	-
監察人酬金	\$ -	-

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。
- (3)獎金依個人的績效表現及對公司營運之貢獻度給付。

(四)其他：

本公司因業務需要於民國一一二年度暫收聯合營運投資款計171,346千元，截至民國一一二年十二月三十一日列入其他流動負債項下。

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

民國一一二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 公司名稱	關係 (註2)	對單一企業 背書保證 限額 (註3)	本期最高 背書保證 餘額	期末背 書保證 餘額	實 際 支 出 金 額	以財產擔 保之背書 保證金額	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3)	屬母公司 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	屬對大陸 地區背書 保 證
0	本公司	京城建設 (股)公司	5	7,431,096	2,000,000	2,000,000	-	-	107.66 %	7,431,096	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400%為限。

- 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)：無。
- 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	高雄市三民 區河堤段	112.3.31	404,469	404,469	李淑惠、 洪瑞花、 洪信花、 洪東特、 洪東銓及 洪東樟等 人	非關係人	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	-
本公司	台南市東區 平實段32地 號之國有土 地地上權	得標日 112.10.30 簽約日 112.11.10	1,142,308	342,692	財政部國 有財產署 南區分署	非關係人	-	-	-	-	招標	營建用地	70年 (註1)

註1：交易金額係地上權權利金數額。另每年需支付之地租計算係按簽約當期土地申報地價2.5%計算之固定地租，及按當期土地申報地價1%計算之地租，並於申報地價調整之日起隨同調整。

- 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。
- 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：無。
- 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。

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：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
三嘉開發建築股份有限公司	20,000,000	21.92 %
三地建築有限公司	15,546,907	17.04 %
陸瑩投資股份有限公司	6,312,333	6.92 %
鍾嘉村	5,908,001	6.47 %

(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。

(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：

產品及勞務名稱	112年度	111年度
銷售房地	\$ 316,107	595,048
其 他	-	217
合 計	<u>\$ 316,107</u>	<u>595,265</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。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

地 區 別	112年度	111年度
來自外部客戶收入：		
臺 灣	\$ <u>316,107</u>	<u>595,265</u>
非流動資產：		
臺 灣	\$ <u>11,034</u>	<u>18,355</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	112年度		111年度	
	金 額	佔營業 收入淨額%	金 額	佔營業 收入淨額%
E	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>455,694</u>	<u>76.55</u>

附件十五、113 年第三季個別財務報告暨會計師核閱報告

股票代碼：1438

三地開發地產股份有限公司
財務報告暨會計師核閱報告
民國一一三年及一一二年第三季

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

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師核閱報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8～9
(四)重大會計政策之彙總說明	9～11
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	11
(六)重要會計項目之說明	11～26
(七)關係人交易	26～29
(八)抵質押之資產	29
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	29～30
(十)重大之災害損失	30
(十一)重大之期後事項	30
(十二)其 他	30～31
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	31～32
2.轉投資事業相關資訊	32
3.大陸投資資訊	32
4.主要股東資訊	32
(十四)部門資訊	33



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

高雄市前金區801301中正四路211號12樓之6
12th Fl., - 6, No. 211, Chung Cheng 4th Road,
Kaohsiung, 801647, Taiwan (R.O.C.)

電話 Tel + 886 7 213 0888
傳真 Fax + 886 7 271 3721
網址 Web kpmg.com/tw

會計師核閱報告

三地開發地產股份有限公司董事會 公鑒：

前言

三地開發地產股份有限公司民國一一三年及一一二年九月三十日之資產負債表，與民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之綜合損益表，暨民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之權益變動表及現金流量表，以及財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對財務報告作成結論。

範圍

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

結論

依本會計師核閱結果，並未發現上開財務報告在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達三地開發地產股份有限公司民國一一三年及一一二年九月三十日之財務狀況，與民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之財務績效暨民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之現金流量之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

高鈺倫

陳永祥



證券主管機關：金管證審字第1130332775號
核准簽證文號：金管證審字第1110338100號
民國一一三年十一月八日



三地開發股份有限公司

資產負債表

民國一〇一三年九月三十日、一〇一二年九月三十日及九月三十日

單位：新台幣千元

	113.9.30		112.12.31		112.9.30	
	金額	%	金額	%	金額	%
資 產						
流動資產：						
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 66,859	-	55,386	1	423,749	4
1181 應收帳款—關係人(附註六(二)及七)	626,793	6	-	-	-	-
1200 其他應收款(附註六(三))	85,805	1	94,380	1	124,184	1
1210 其他應收款—關係人(附註六(三)及七)	73,777	1	69,431	1	65,365	1
1220 本期所得稅資產	207	-	-	-	-	-
130X 存貨(附註六(四)、七及八)	5,018,066	46	5,557,104	51	3,815,236	40
1476 其他金融資產—流動(附註六(五)及八)	246,687	2	664,035	6	623,199	7
1479 其他流動資產(附註六(七)(十))	442,974	4	381,390	3	334,987	4
流動資產合計	<u>6,561,168</u>	<u>60</u>	<u>6,821,726</u>	<u>63</u>	<u>5,386,720</u>	<u>57</u>
非流動資產：						
1550 採用權益法之投資(附註六(六))	325,125	3	-	-	-	-
1600 不動產、廠房及設備(附註六(八))	3,095	-	318	-	354	-
1755 使用權資產(附註六(九))	7,390	-	10,716	-	11,970	-
1920 存出保證金(附註七)	4,037,850	37	4,035,630	37	4,036,476	43
1990 其他非流動資產(附註六(十))	4,502	-	-	-	-	-
非流動資產合計	<u>4,377,962</u>	<u>40</u>	<u>4,046,664</u>	<u>37</u>	<u>4,048,800</u>	<u>43</u>
資產總計	<u>\$10,939,130</u>	<u>100</u>	<u>10,868,390</u>	<u>100</u>	<u>9,435,520</u>	<u>100</u>
負債及權益						
流動負債：						
短期借款(附註六(十一)及八)	\$ 3,189,811	29	2,320,046	21	2,212,046	23
合約負債—流動(附註六(十八)、七及九)	1,265,465	12	867,492	8	814,609	9
應付票據	94,519	1	80,105	1	15,716	-
應付帳款	72,820	1	123,479	1	26,862	-
應付帳款—關係人(附註七)	31,042	-	-	-	-	-
其他應付款	144,814	1	159,117	2	250,133	3
其他應付款—關係人(附註七)	156,048	2	-	-	-	-
本期所得稅負債	-	-	7,566	-	11,985	-
租賃負債—流動(附註六(十三))	5,547	-	806,206	7	5,439	-
其他流動負債	455	-	171,611	2	902	-
流動負債合計	<u>4,960,521</u>	<u>46</u>	<u>4,535,622</u>	<u>42</u>	<u>3,337,692</u>	<u>35</u>
非流動負債：						
長期借款(附註六(十二)及七)	4,000,000	37	4,000,000	37	4,000,000	42
遞延所得稅負債	57,885	1	58,064	-	60,095	1
租賃負債—非流動(附註六(十三))	154,670	1	416,930	4	152,706	2
非流動負債合計	<u>4,212,555</u>	<u>39</u>	<u>4,474,994</u>	<u>41</u>	<u>4,212,801</u>	<u>45</u>
負債總計	<u>9,173,076</u>	<u>85</u>	<u>9,010,616</u>	<u>83</u>	<u>7,550,493</u>	<u>80</u>
權益(附註六(十六))：						
股本	912,058	8	912,058	9	912,058	10
資本公積	674,317	6	674,317	6	674,317	7
保留盈餘：						
法定盈餘公積	38,163	-	38,163	-	40,364	-
未分配盈餘	141,516	1	233,236	2	258,288	3
	179,679	1	271,399	2	298,652	3
	1,766,054	15	1,857,774	17	1,885,027	20
權益總計	<u>10,939,130</u>	<u>100</u>	<u>10,868,390</u>	<u>100</u>	<u>9,435,520</u>	<u>100</u>



董事長：鍾育霖

經理人：莊峻宇

三地開發股份有限公司

資產負債表

會計主管：曾麗芬



三地開發地產股份有限公司

綜合損益表

民國一十三年及一十二年七月一日至九月三十日及一十二年及一十二年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

		113年7月至9月		112年7月至9月		113年1月至9月		112年1月至9月	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(十八)及七)	\$ 1,164,987	100	27,510	100	1,166,647	100	299,747	100
5000	營業成本(附註六(四))	1,164,987	100	21,783	79	1,166,372	100	244,237	81
5900	營業毛利	-	-	5,727	21	275	-	55,510	19
6000	營業費用(附註六(七)(十三)(十四)及十二)：								
6100	推銷費用	-	-	1,908	7	-	-	11,634	4
6200	管理費用	7,001	1	5,517	20	19,390	2	15,960	6
	營業費用合計	7,001	1	7,425	27	19,390	2	27,594	10
6900	營業淨(損)利	(7,001)	(1)	(1,698)	(6)	(19,115)	(2)	27,916	9
7000	營業外收入及支出(附註六(六)(七)(十三)(二十))：								
7100	利息收入	392	-	547	2	2,194	-	2,769	1
7020	其他利益及損失	(1,533)	-	2,161	8	32,516	3	6,061	2
7050	財務成本	(38,392)	(3)	(23,878)	(87)	(107,619)	(9)	(61,003)	(20)
7375	採用權益法認列之合資利益之份額	-	-	-	-	125	-	-	-
	營業外收入及支出合計	(39,533)	(3)	(21,170)	(77)	(72,784)	(6)	(52,173)	(17)
7900	稅前淨損	(46,534)	(4)	(22,868)	(83)	(91,899)	(8)	(24,257)	(8)
7950	減：所得稅費用(利益)(附註六(十五))	-	-	(50)	-	(179)	-	13,444	4
8200	本期淨損	(46,534)	(4)	(22,818)	(83)	(91,720)	(8)	(37,701)	(12)
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-	-	-	-	-
8500	本期綜合損益總額	\$ (46,534)	(4)	(22,818)	(83)	(91,720)	(8)	(37,701)	(12)
	每股盈餘(虧損)(附註六(十七))								
9750	基本每股盈餘(虧損)(單位：新台幣元)	\$ (0.51)		(0.25)		(1.01)		(0.41)	
9850	稀釋每股盈餘(虧損)(單位：新台幣元)	\$ (0.51)		(0.25)		(1.01)		(0.41)	

(請詳閱後附財務報告附註)

董事長：鍾育霖

經理人：莊峻宇

會計主管：曾麗芳



三地開發地產股份有限公司

權益變動表

民國一一年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

民國一一年一月一日餘額
本期淨損
本期其他綜合損益
本期綜合損益總額
盈餘指撥及分配：
提列法定盈餘公積
普通股現金股利
民國一一年九月三十日餘額

民國一一年一月一日餘額
本期淨損
本期其他綜合損益
本期綜合損益總額
民國一一年九月三十日餘額

保留盈餘				
股本	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘	合計
\$ 912,058	674,317	3,009	424,550	427,559
-	-	-	(37,701)	(37,701)
-	-	-	-	-
-	-	-	(37,701)	(37,701)
-	-	37,355	(37,355)	-
-	-	-	(91,206)	(91,206)
\$ 912,058	674,317	40,364	258,288	298,652
\$ 912,058	674,317	38,163	233,236	271,399
-	-	-	(91,720)	(91,720)
-	-	-	-	-
-	-	-	(91,720)	(91,720)
\$ 912,058	674,317	38,163	141,516	179,679
				1,857,774
				(91,720)
				-
				(91,720)
				1,766,054

(請詳閱後附財務報告附註)

經理人：莊峻宇

會計主管：曾麗芳



董事長：鍾育霖



三地開發地產股份有限公司

現金流量表

民國一十三年及一十二年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	113年1月至9月	112年1月至9月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨損	\$ (91,899)	(24,257)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	4,049	2,201
利息收入	(2,194)	(2,769)
利息費用	107,619	61,003
採用權益法認列之合資利益之份額	(125)	-
處分不動產、廠房及設備利益	-	(1,064)
收益費損項目合計	109,349	59,371
與營業活動相關之資產及負債變動數：		
應收帳款減少	-	12,080
應收帳款－關係人增加	(626,793)	-
其他應收款減少(增加)	8,515	(93,765)
其他應收款－關係人增加	(4,346)	(36,608)
存貨減少(增加)	312,799	(607,837)
其他金融資產減少(增加)	403,595	(165,822)
其他流動資產增加	(61,584)	(168,100)
合約負債增加	397,973	315,631
應付票據增加	14,414	13,565
應付帳款減少	(50,659)	(215)
應付帳款－關係人增加	31,042	-
其他應付款(減少)增加	(16,765)	195,765
其他應付款－關係人增加	62,440	-
其他流動負債增加(減少)	190	(11,609)
調整項目合計	580,170	(487,544)
營運產生之現金流入(流出)	488,271	(511,801)
收取之利息	2,254	2,769
支付之利息	(149,479)	(110,199)
支付之所得稅	(7,773)	(2,157)
營業活動之淨現金流入(流出)	333,273	(621,388)
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	(325,000)	-
取得不動產、廠房及設備	(3,500)	(307)
處分不動產、廠房及設備價款	-	18,503
存出保證金增加	(2,220)	(20,531)
其他金融資產減少(增加)	13,753	(19,912)
其他非流動資產增加	(4,502)	-
其他流動負債減少	(171,346)	-
投資活動之淨現金流出	(492,815)	(22,247)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	869,765	753,751
其他應付款－關係人增加	93,608	-
租賃本金償還	(792,358)	(3,220)
發放現金股利	-	(91,206)
籌資活動之淨現金流入	171,015	659,325
本期現金及約當現金淨增加數	11,473	15,690
期初現金及約當現金餘額	55,386	408,059
期末現金及約當現金餘額	\$ 66,859	423,749

(請詳閱後附財務報告附註)

董事長：鍾育霖



經理人：莊峻宇



會計主管：曾麗芳



三地開發地產股份有限公司
財務報告附註
民國一一三年及一一二年第三季
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本財務報告已於民國一一三年十一月八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

本公司自民國一一三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。

- 國際會計準則第一號之修正「負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第一號之修正「具合約條款之非流動負債」
- 國際會計準則第七號及國際財務報導準則第七號之修正「供應商融資安排」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回中之租賃負債」

(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一一四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。

- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對本公司可能攸關者如下：

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之 生效日
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	新準則引入三種類收益及費損、兩項損益表小計及一項關於管理階層績效衡量的單一附註。此等三項修正與強化在財務報表中如何對資訊細分之指引，為使用者提供更佳及更一致的資訊奠定基礎，並將影響所有公司。	2027年1月1日

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之 生效日
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	• 更具結構化之損益表：根據現行準則，公司使用不同的格式來表達其經營成果，使投資者難以比較不同公司間的財務績效。新準則採用更具結構化的損益表，引入新定義之「營業利益」小計，並規定所有收益及費損，將依公司主要經營活動歸類於三個新的不同種類。 • 管理階層績效衡量(MPM)：新準則引入管理階層績效衡量之定義，並要求公司於財務報表之單一附註中，對於每一衡量指標解釋其為何可提供有用之資訊、如何計算及如何將衡量指標與根據國際財務報導準則會計準則所認列的金額進行調節。 • 較細分之資訊：新準則包括公司如何於財務報表強化對資訊分組之指引。此包括資訊是否應列入主要財務報表或於附註中進一步細分之指引。	2027年1月1日

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

本公司預期下列其他尚未認可之新發布及修正準則不致對財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際財務報導準則第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

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及金管會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製。本財務報告未包括依照金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則會計準則」)所編製之整份年度財務報告應揭露之全部必要資訊。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

除下列所述外，本財務報告所採用之重大會計政策與民國一一二年度財務報告相同，相關資訊請參閱民國一一二年度財務報告附註四。

(二)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資產；
- 3.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。

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.預期於其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。

(三)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。

(四)所得稅

本公司係依國際會計準則公報第三十四號「期中財務報導」第B12段規定衡量及揭露期中期間之所得稅費用。

所得稅費用係以期中報導期間之稅前淨利乘以管理階層對於全年度預計有效稅率

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

之最佳估計衡量，並依預計全年度當期所得稅費用及遞延所得稅費用之比例分攤為當期所得稅費用及遞延所得稅費用。

所得稅費用直接認列於權益項目或其他綜合損益項目者，係就相關資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異，以預期實現或清償時之適用稅率予以衡量。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製本財務報告時，必須作出判斷、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。

編製財務報告時，管理階層於採用本公司會計政策時所作之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與民國一一二年度財務報告附註五一致。

六、重要會計項目之說明

除下列所述外，本財務報告重要會計項目之說明與民國一一二年度財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一一二年度財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
庫存現金及零用金	\$ 90	71	230
活期存款	66,763	55,309	423,513
支票存款	6	6	6
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 66,859</u>	<u>55,386</u>	<u>423,749</u>

(二)應收帳款

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
應收帳款-關係人	\$ 626,793	-	-
減：備抵損失	-	-	-
	<u>\$ 626,793</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

本公司針對所有應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。本公司應收票據及帳款之預期信用損失分析如下：

	113.9.30	
	應收帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率
未逾期	<u>\$ 626,793</u>	-
		備抵存續期間 預期信用損失
		<u>-</u>

本公司應收帳款之備抵損失變動表如下：

	113年1月至9月	112年1月至9月
期末餘額(即期初餘額)	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

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(廿一)。

(三)其他應收款

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
其他應收款-聯合營運銷售佣金	\$ 85,805	94,320	124,184
其他應收款-關係人	73,777	69,431	65,365
其他應收款-應收利息	-	60	-
減：備抵損失	-	-	-
	<u>\$ 159,582</u>	<u>163,811</u>	<u>189,549</u>

聯合營運交易請詳附註六(七)，關係人交易請詳附註七。

信用風險資訊請詳附註六(廿一)。

(四)存 貨

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
營建用地	\$ 619,126	620,511	620,511
在建房地	3,364,422	2,651,065	2,387,971
待售房地	-	-	11,598
使用權資產	1,034,518	2,285,528	795,156
	<u>\$ 5,018,066</u>	<u>5,557,104</u>	<u>3,815,236</u>

1.平實案(32地號)

本公司於民國一一二年十一月十日與財政部國有財產署南區分署簽訂之國有非公用土地設定地上權契約書而取得地上權，是項地上權存續期間為七十年(民國一一二年十一月十日至民國一八二年十一月十日止)，本公司得於存續期間內依契約設定之目的及約定之使用方法，於地上權標的上建築房屋，上述地上權將供作興建房地出售。有關地上權土地之租賃，依IFRS 16認列使用權資產及租賃負債。

本公司於民國一一三年五月與關係人嘉鑲公司簽訂平實32地號之國有土地地上權移轉合約，並取得財政部國有財產署南區分署轉讓核准，相關說明請詳附註七。

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。

銷貨成本之明細如下：

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
存貨出售轉列	<u>\$ 1,164,987</u>	<u>21,783</u>	<u>1,166,372</u>	<u>244,237</u>

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

利息資本化相關資訊如下：

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
利息資本化金額	\$ <u>12,359</u>	<u>15,002</u>	<u>38,033</u>	<u>47,802</u>
利息資本化利率	<u>2.85 %</u>	<u>2.71 %</u>	<u>2.84 %</u>	<u>2.61 %</u>

本公司之存貨提供作為抵押擔保之情形，請詳附註八。

(五)其他金融資產－流動

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
預售屋履約價金專戶	\$ 238,232	641,827	585,349
受限制銀行存款(備償戶)	<u>8,455</u>	<u>22,208</u>	<u>37,850</u>
合 計	<u>\$ 246,687</u>	<u>664,035</u>	<u>623,199</u>

信用風險等資訊請詳附註六(廿一)；提供作為質押擔保之情形，請詳附註八。

(六)採用權益法之投資

1.合資

嘉鑲開發建築股份有限公司(以下簡稱「嘉鑲公司」)係非公開發行公司，主要從事興建商業大樓、工業大樓、住宅租售及不動產買賣業。嘉鑲公司係建構為單獨載具。本公司對嘉鑲公司之淨資產具有剩餘權益，故本公司將該聯合協議分類為合資並採用權益法處理。

下表係彙總嘉鑲公司本身財務報表中之財務狀況，調整取得時之公允價值調整數及會計政策差異。本表亦將彙總財務資訊調節至本公司對嘉鑲公司權益之帳面價值。

所有權權益之比例	113.9.30 <u>50.00 %</u>
非流動資產	\$ -
流動資產	2,136,450
非流動負債	(261,292)
流動負債	<u>(1,224,909)</u>
淨資產	<u>\$ 650,249</u>
現金及約當現金	<u>\$ 50,566</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>\$ 261,292</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>\$ 598,085</u>
本公司所享之淨資產份額(即合資權益之帳面金額)	<u>\$ 325,125</u>

	113年 7月至9月	113年 1月至9月
營業收入	\$ -	-
本期淨利	\$ -	249
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	<u>\$ -</u>	<u>249</u>

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

	113年 7月至9月	113年 1月至9月
本公司所收取之股利	\$ -	-
折舊及攤銷	\$ -	-
利息收入	\$ -	311
利息費用	\$ -	-
所得稅費用	\$ -	(62)
所得稅利益	\$ -	-
	113年 7月至9月	113年 1月至9月
本公司所享之綜合損益總額	\$ -	125

2.擔保

本公司之採用權益法之投資均未有提供作抵質押擔保之情形。

(七)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。

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：

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
漁光案	\$ -	214	214
園藏林案	6,024	7,522	9,570
澄東案	6,159	7,808	4,968
	<u>\$ 12,183</u>	<u>15,544</u>	<u>14,752</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)。

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：

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
漁光案	\$ 532	2,133	532	4,840
園藏林案	1,296	-	5,323	-
澄東案	(3,547)	-	25,657	-
	<u>\$ (1,719)</u>	<u>2,133</u>	<u>31,512</u>	<u>4,840</u>

上述金額係帳列於其他利益及損失項下，請詳附註六(二十)。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

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>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
松花苑(二)案	\$ -	(187)	-	(628)
明義案(35地號)	-	336	(27)	309
三塊厝案	(984)	14,408	(20,190)	15,241
平實案	(410)	45,303	(456)	45,303
武聖案	12,287	-	38,533	-
	<u>\$ 10,893</u>	<u>59,860</u>	<u>17,860</u>	<u>60,225</u>

上述金額係帳列於其他流動資產－取得合約之增額成本項下，請詳附註六(十)。

截至民國一一二年九月三十日止，本公司松花苑(二)案帳列其他流動資產－取得合約之增額成本減項累計金額為181千元。於民國一一二年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日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－推銷費用減項金額分別為116千元及2,741千元。

(八)不動產、廠房及設備

本公司不動產、廠房及設備之成本及折舊變動明細如下：

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>電腦設備</u>	<u>運輸設備</u>	<u>其他設備</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：						
民國113年1月1日餘額	\$ -	-	329	-	307	636
增 添	-	-	-	3,500	-	3,500
民國113年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>329</u>	<u>3,500</u>	<u>307</u>	<u>4,136</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 8,820	10,229	329	-	-	19,378
增 添	-	-	-	-	307	307
處 分	(8,820)	(10,229)	-	-	-	(19,049)
民國112年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>329</u>	<u>-</u>	<u>307</u>	<u>636</u>
折舊：						
民國113年1月1日餘額	\$ -	-	258	-	60	318
本期折舊	-	-	30	616	77	723
民國113年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>288</u>	<u>616</u>	<u>137</u>	<u>1,041</u>
民國112年1月1日餘額	\$ -	1,610	215	-	-	1,825
本期折舊	-	-	33	-	34	67
處 分	-	(1,610)	-	-	-	(1,610)
民國112年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>248</u>	<u>-</u>	<u>34</u>	<u>282</u>

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>電腦設備</u>	<u>運輸設備</u>	<u>其他設備</u>	<u>總 計</u>
帳面價值：						
民國113年1月1日	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>71</u>	<u>-</u>	<u>247</u>	<u>318</u>
民國113年9月30日	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>41</u>	<u>2,884</u>	<u>170</u>	<u>3,095</u>
民國112年1月1日	\$ <u>8,820</u>	<u>8,619</u>	<u>114</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,553</u>
民國112年9月30日	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>81</u>	<u>-</u>	<u>273</u>	<u>354</u>

1.擔保

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。

2.處分

本公司之不動產、廠房及設備之處分損益請詳附註六(二十)。

(九)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：

	<u>運輸設備</u>
使用權資產成本：	
民國113年1月1日餘額	\$ <u>13,302</u>
民國113年9月30日餘額	\$ <u>13,302</u>
民國112年1月1日餘額	\$ <u>2,625</u>
增 添	<u>13,302</u>
民國112年9月30日餘額	\$ <u>15,927</u>
使用權資產之累計折舊：	
民國113年1月1日餘額	\$ <u>2,586</u>
提列折舊	<u>3,326</u>
民國113年9月30日餘額	\$ <u>5,912</u>
民國112年1月1日餘額	\$ <u>1,823</u>
提列折舊	<u>2,134</u>
民國112年9月30日餘額	\$ <u>3,957</u>
帳面金額：	
民國113年1月1日	\$ <u>10,716</u>
民國113年9月30日	\$ <u>7,390</u>
民國112年1月1日	\$ <u>802</u>
民國112年9月30日	\$ <u>11,970</u>

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(十)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>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
預付保險費	\$ 269	210	339
預付貨款	37,393	36,817	13,365
預付設備款	4,502	-	-
取得合約之增額成本-流動	388,283	300,168	295,658
履行合約之成本	12,183	15,544	14,752
進項稅額及留抵營業稅額	-	27,940	10,049
其他	<u>4,846</u>	<u>711</u>	<u>824</u>
	<u><u>\$ 447,476</u></u>	<u><u>381,390</u></u>	<u><u>334,987</u></u>
列報於：			
流動	\$ 442,974	381,390	334,987
非流動	<u>4,502</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合計	<u><u>\$ 447,476</u></u>	<u><u>381,390</u></u>	<u><u>334,987</u></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。於民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日分別認列0千元、1,064千元、0千元及10,404千元之攤銷費用。

(十一)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	<u>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
無擔保銀行借款	\$ 91,000	91,000	91,000
擔保銀行借款	<u>3,098,811</u>	<u>2,229,046</u>	<u>2,121,046</u>
合計	<u><u>\$ 3,189,811</u></u>	<u><u>2,320,046</u></u>	<u><u>2,212,046</u></u>
尚未使用額度	<u><u>\$ 4,460,249</u></u>	<u><u>4,202,254</u></u>	<u><u>4,310,254</u></u>
利率區間	<u><u>2.72%~3.125%</u></u>	<u><u>2.59%~3.00%</u></u>	<u><u>2.59%~3.00%</u></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財務報告附註(續)

(十二)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

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

112.12.31			
	幣別	利率區間	到期日
擔保銀行借款	新台幣	2.55%~2.59%	115.10.26~116.03.05
減：一營業週期內到期長期借款			
合計			\$ 4,000,000
尚未使用額度			\$ -

112.9.30			
	幣別	利率區間	到期日
擔保銀行借款	新台幣	2.55%~2.59%	115.10.26~116.03.05
減：一營業週期內到期長期借款			
合計			\$ 4,000,000
尚未使用額度			\$ -

關係人以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註七。

(十三)租賃負債

本公司租賃負債之帳面金額如下：

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
流動	\$ 5,547	806,206	5,439
非流動	\$ 154,670	416,930	152,706

到期分析請詳附註六(廿一)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
租賃負債之利息費用	\$ 49	77	167	109
短期租賃之費用	\$ 47	49	140	107

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：

	113年1月至9月	112年1月至9月
租賃之現金流出總額	\$ <u>798,892</u>	<u>5,664</u>

本公司承租運輸設備之租賃期間為三年；地上權土地之租賃，請詳附註六(四)。

(十四)員工福利

本公司確定提撥退休金辦法下之退休金費用如下，已提撥至勞工保險局：

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
管理費用	\$ <u>119</u>	<u>109</u>	<u>367</u>	<u>274</u>

(十五)所得稅

本公司所得稅費用(利益)明細如下：

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
當期所得稅費用				
當期產生	\$ -	-	-	-
土地增值稅	-	55	-	564
未分配盈餘稅	-	-	-	12,250
	-	55	-	12,814
遞延所得稅費用(利益)				
暫時性差異之發生及迴轉		(105)	(179)	630
所得稅費用(利益)	\$ <u>-</u>	<u>(50)</u>	<u>(179)</u>	<u>13,444</u>
計入其他綜合損益相關之所				
得稅	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
計入權益相關之所得稅	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一一一年度。

(十六)資本及其他權益

除下列所述外，本公司於民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一一二年度財務報告附註六(十六)。

本公司民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日額定股本總額均為1,500,000千元，每股面額10元，已發行普通股股份均為91,206千股，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。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

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。

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

本公司於民國一一三年六月二十六日經股東常會決議民國一一二年度盈餘不予分配。

本公司於民國一一二年六月十三日經股東常會決議民國一一一年度盈餘分配案，有關分派予業主股利之金額如下：

	111年度	
	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：		
現金	\$ 1.00	<u>91,206</u>

(十七)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：

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
基本每股盈餘(虧損)：				
歸屬於本公司普通股權益持有人之				
本期淨損	\$ <u>(46,534)</u>	<u>(22,818)</u>	<u>(91,720)</u>	<u>(37,701)</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>91,205,759</u>	<u>91,205,759</u>	<u>91,205,759</u>	<u>91,205,759</u>
基本每股盈餘(虧損)(單位：元)	\$ <u>(0.51)</u>	<u>(0.25)</u>	<u>(1.01)</u>	<u>(0.41)</u>

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
稀釋每股盈餘(虧損)：				
歸屬於本公司普通股權益持有人之				
本期淨損	\$ <u>(46,534)</u>	<u>(22,818)</u>	<u>(91,720)</u>	<u>(37,701)</u>
普通股加權平均流通在外股數	91,205,759	91,205,759	91,205,759	91,205,759
員工酬勞之影響(註)	-	-	-	-
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>91,205,759</u>	<u>91,205,759</u>	<u>91,205,759</u>	<u>91,205,759</u>
稀釋每股盈餘(虧損)(單位：元)	\$ <u>(0.51)</u>	<u>(0.25)</u>	<u>(1.01)</u>	<u>(0.41)</u>

註：民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日均為淨損，將潛在普通股一員工股票酬勞列入將產生反稀釋作用，故不列入計算稀釋每股盈餘。

(十八)客戶合約之收入

1.收入之細分：

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
主要地區市場：				
台 灣	\$ <u>1,164,987</u>	<u>27,510</u>	<u>1,166,647</u>	<u>299,747</u>
主要產品：				
銷售房地	\$ <u>1,164,987</u>	<u>27,510</u>	<u>1,166,647</u>	<u>299,747</u>

2.合約餘額

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
合約負債-房地銷售	\$ <u>1,265,465</u>	<u>867,492</u>	<u>814,609</u>

(1)民國一一三年及一一二年一月一日合約負債期初餘額於民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日認列為收入之金額分別為0千元、0千元、0千元及82,818千元。

(2)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。

(十九)員工及董事酬勞

依本公司章程規定，當年度如有獲利，應提撥員工酬勞不低於1%，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥董事酬勞不高於3%。員工酬勞及董事酬勞分派案應提股東會報告。

本公司民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日均為稅前淨損，故未估列員工及董事酬勞，若次年度通過發布財務報告日後有變動，則依會計估計變動處理，並將該變動之影響認列為次年度損益。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

本公司民國一一二年度及一一一年度員工酬勞估列金額分別為0千元及3,885千元，董事酬勞估列金額分別為0千元及3,885千元，與實際分派情形並無差異。相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十)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>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
銀行存款利息	\$ 371	522	2,130	2,735
保證金設算息	21	25	64	34
	<u>\$ 392</u>	<u>547</u>	<u>2,194</u>	<u>2,769</u>

2.其他利益及損失

本公司其他利益及損失明細如下：

	<u>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
聯合營運廣告收入及支出				
份額淨額	\$ (1,719)	2,133	31,512	4,840
處分不動產、廠房及設備				
利益	-	-	-	1,064
其他	186	28	1,004	157
	<u>\$ (1,533)</u>	<u>2,161</u>	<u>32,516</u>	<u>6,061</u>

3.財務成本

本公司財務成本明細如下：

	<u>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
利息費用				
銀行借款利息	\$ (49,917)	(38,051)	(139,197)	(106,436)
租賃負債	(834)	(829)	(6,455)	(2,369)
減：利息資本化	12,359	15,002	38,033	47,802
	<u>\$ (38,392)</u>	<u>(23,878)</u>	<u>(107,619)</u>	<u>(61,003)</u>

(廿一)金融工具

除下列所述外，本公司金融工具之公允價值及因金融工具而暴險於信用風險、流動性風險及市場風險之情形無重大變動，相關資訊請參閱民國一一二年度財務報告附註六(廿一)。

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。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(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民國一一二年度財務附註四(六))。民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日均未有備抵損失變動之情形。

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	6個月 以內	6-12個月	1-2年	2-5年	超過5年
113年9月30日							
非衍生金融負債							
短期借款(浮動利率)	\$ 3,189,811	(3,452,696)	(46,974)	(564,131)	(78,710)	(2,762,881)	-
應付票據(無附息)	94,519	(94,519)	(94,519)	-	-	-	-
應付帳款(無附息)	72,820	(72,820)	(72,820)	-	-	-	-
應付帳款－關係人(無附息)	31,042	(31,042)	(31,042)	-	-	-	-
其他應付款(無附息)	144,814	(144,814)	(144,814)	-	-	-	-
其他應付款－關係人(無附息)	156,048	(156,048)	(156,048)	-	-	-	-
長期借款(浮動利率)	4,000,000	(4,242,341)	(52,716)	(53,062)	(105,629)	(4,030,934)	-
租賃負債(含一年內到期)(固定利率)	160,217	(288,843)	(4,401)	(4,401)	(11,092)	(8,411)	(260,538)
合 計	<u>\$ 7,849,271</u>	<u>(8,483,123)</u>	<u>(603,334)</u>	<u>(621,594)</u>	<u>(195,431)</u>	<u>(6,802,226)</u>	<u>(260,538)</u>
112年12月31日							
非衍生金融負債							
短期借款(浮動利率)	\$ 2,320,046	(2,528,311)	(32,706)	(32,333)	(488,685)	(1,974,587)	-
應付票據(無附息)	80,105	(80,105)	(80,105)	-	-	-	-
應付帳款(無附息)	123,479	(123,479)	(123,479)	-	-	-	-
其他應付款(無附息)	159,117	(159,117)	(159,117)	-	-	-	-
長期借款(浮動利率)	4,000,000	(4,304,650)	(51,733)	(51,142)	(300,381)	(3,901,394)	-
租賃負債(含一年內到期)(固定利率)	1,223,136	(1,703,889)	(808,371)	(8,755)	(17,511)	(40,275)	(828,977)
合 計	<u>\$ 7,905,883</u>	<u>(8,899,551)</u>	<u>(1,255,511)</u>	<u>(92,230)</u>	<u>(806,577)</u>	<u>(5,916,256)</u>	<u>(828,977)</u>
112年9月30日							
非衍生金融負債							
短期借款(浮動利率)	\$ 2,212,046	(2,207,305)	(28,301)	(28,507)	(483,325)	(1,667,172)	-
應付票據(無附息)	15,716	(15,716)	(15,716)	-	-	-	-
應付帳款(無附息)	26,862	(26,862)	(26,862)	-	-	-	-
其他應付款(無附息)	250,133	(250,133)	(250,133)	-	-	-	-
長期借款(浮動利率)	4,000,000	(4,548,107)	(53,665)	(54,309)	(206,829)	(4,233,304)	-
租賃負債(含一年內到期)(固定利率)	158,145	(283,695)	(4,373)	(4,297)	(8,595)	(14,679)	(251,751)
合 計	<u>\$ 6,662,902</u>	<u>(7,331,818)</u>	<u>(379,050)</u>	<u>(87,113)</u>	<u>(698,749)</u>	<u>(5,915,155)</u>	<u>(251,751)</u>

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

本公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

3.利率分析

本公司之金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司於民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之稅後淨利將分別減少或增加43,139千元及37,272千元，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：

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

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

112.12.31					
	帳面 金額	公允價值			
		第一級	第二級	第三級	合 計
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 55,386	-	-	-	-
其他金融資產	664,035	-	-	-	-
其他應收款	94,380	-	-	-	-
其他應收款-關係人	69,431	-	-	-	-
存出保證金	4,035,630	-	-	-	-
金融資產合計	\$ 4,918,862				
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 2,320,046	-	-	-	-
應付票據	80,105	-	-	-	-
應付帳款	123,479	-	-	-	-
其他應付款	159,117	-	-	-	-
長期借款	4,000,000	-	-	-	-
租賃負債	1,223,136	-	-	-	-
金融負債合計	\$ 7,905,883				

112.9.30					
	帳面 金額	公允價值			
		第一級	第二級	第三級	合 計
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 423,749	-	-	-	-
其他金融資產	623,199	-	-	-	-
其他應收款	124,184	-	-	-	-
其他應收款-關係人	65,365	-	-	-	-
存出保證金	4,036,476	-	-	-	-
金融資產合計	\$ 5,272,973				
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 2,212,046	-	-	-	-
應付票據	15,716	-	-	-	-
應付帳款	26,862	-	-	-	-
其他應付款	250,133	-	-	-	-
長期借款	4,000,000	-	-	-	-
租賃負債	158,145	-	-	-	-
金融負債合計	\$ 6,662,902				

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財務報告附註(續)

(廿二)財務風險管理

本公司財務風險管理目標及政策與民國一一二年度財務報告附註六(廿二)所揭露者無重大變動。

(廿三)資本管理

本公司資本管理目標、政策及程序與民國一一二年度財務報告所揭露者一致；另民國一一三年九月三十日負債資本比率增加，主要係銀行借款增加所致。相關資訊請參閱民國一一二年度財務報告附註六(廿三)。

(廿四)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：

			非現金之變動		
			取得使用 權資產	租賃給付 之變動	
	113.1.1	現金流量			113.9.30
短期借款	\$ 2,320,046	869,765	-	-	3,189,811
長期借款	4,000,000	-	-	-	4,000,000
租賃負債(含一年內到期)	1,223,136	(792,358)	-	(270,561)	160,217
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 7,543,182</u>	<u>77,407</u>	<u>-</u>	<u>(270,561)</u>	<u>7,350,028</u>

			非現金之變動		
			取得使用權資產		
	112.1.1	現金流量			112.9.30
短期借款	\$ 1,458,295	753,751	-	-	2,212,046
長期借款	4,000,000	-	-	-	4,000,000
租賃負債(含一年內到期)	148,063	(3,220)		13,302	158,145
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 5,606,358</u>	<u>750,531</u>		<u>13,302</u>	<u>6,370,191</u>

七、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

於本財務報告之涵蓋期間內與本公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與本公司之關係
鍾育霖	本公司之董事長
鍾嘉村	與本公司董事長係一親等關係
三嘉開發建築股份有限公司(三嘉公司)	其董事長與本公司相同
高雄汽車客運股份有限公司(高汽公司)	其董事長與本公司董事長係一親等關係
三地建築有限公司(三地建築公司)	其董事長與本公司相同
北基國際股份有限公司(北基公司)	其董事長與本公司董事長係一親等關係
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
振佳暉建設股份有限公司(振佳暉公司)	其董事長與本公司董事長係一親等關係
三地開發實業股份有限公司(三地實業公司)	其董事長與本公司董事長係一親等關係
莊峻宇	本公司之主要管理人員
王乃玉	與本公司之主要管理人員係一親等關係

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(二)與關係人間之重大交易事項

1.營業收入

本公司對關係人之重大銷售金額如下：

	本期認列收入				預收房地款 (帳列合約負債)			代收房地款 (帳列其他應付款－關係人)		
	113年 7月至9月	112年 7月至9月	113年 1月至9月	112年 1月至9月	113.9.30	112.12.31	112.9.30	113.9.30	112.12.31	112.9.30
主要管理人員－ 莊峻宇	\$ -	-	-	-	1,270	1,270	760	120	-	-
其他關係人－ 王乃玉	-	-	-	-	1,130	1,130	680	110	-	-
	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,400</u>	<u>2,400</u>	<u>1,440</u>	<u>230</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

上述出售房地予關係人之合約總價於民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日均為23,930千元(含稅)，其價格係依本公司員工購屋政策訂定，其收款條件與非關係人無重大差異。

	本期認列收入				預收房地款 (帳列合約負債)			應收帳款 (帳列應收帳款－關係人)		
	113年 7月至9月	112年 7月至9月	113年 1月至9月	112年 1月至9月	113.9.30	112.12.31	112.9.30	113.9.30	112.12.31	112.9.30
聯合營運下之 合資個體－ 嘉鏤公司	\$ 1,164,987	-	1,164,987	-	-	-	-	626,793	-	-

本公司於民國一一三年五月與關係人嘉鏤公司簽訂平實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之租賃費用等。

2.資金融通

本公司因營運週轉需求，向關係人資金融通明細如下：

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
鍾育霖	<u>\$ 93,608</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

本公司向關係人借款列入其他應付款－關係人項下，且並未計息。

3.其他

(1)與關係人之合建計劃案請詳附註九。

(2)本公司於民國一一〇年九月與關係人鍾嘉村簽訂合建分售協議書，於民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日依該協議約定而支付予地主鍾嘉村之合建保證金皆為2,000,000千元，列入存出保證金項下。另，由關係人鍾嘉村提供台南市仁德區嵌腳北段等土地作為本公司向金融機構長期借款之擔保。

(3)本公司於民國一一〇年十一月與關係人高汽公司簽訂合建分售協議書，於民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日依該協議約定而支付予地主高汽公司之合建保證金皆為2,000,000千元，列入存出保證金項下。另，由關係人高汽公司提供高雄市三民區三塊厝段等土地作為本公司向金融機構長期借款之擔保。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

- (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，於民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日依該協議約定而支付予地主鍾嘉村之合建保證金皆為14,700千元，列入存出保證金項下。
- (5)本公司於民國一一〇年十一月與關係人高汽公司簽訂合建分售協議書，於民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日代墊前述合建分售地主應負擔之廣告企劃費及銷售佣金等分別為73,777千元、69,431千元及65,365千元，截至民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日止尚未收訖，列入其他應收款－關係人項下。
- (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，於民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日代收前述合建分售地主應收取銷售土地款分別為62,440千元、0千元及0千元，截至民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日止尚未付訖，列入其他應付款－關係人項下。
- (7)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，截至民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日合約總價款均為351,750千元，與關係人之交易條件與一般市場交易相當。截至民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日已分別支付74,400千元、54,900千元及47,900千元，列入存貨項下。
- (8)本公司於民國一一二年八月與關係人三地建築公司簽訂台南市安南區海前段在建工程(含建築執照)權利移轉合約，合約總價款為32,579千元，該關係人進貨交易之價格，係依據關係人鑑價報告後決定，截至民國一一三年九月三十日均已付訖。
- (9)本公司於民國一一三年八月與關係人北基公司簽訂高雄市仁武區後港東段在建工程(含建築執照)權利移轉合約，合約總價款為31,042千元。該關係人進貨交易之價格，係依據關係人原始取得成本後決定，截至民國一一三年九月三十日止尚未付訖，列入應付帳款－關係人項下。另同時簽訂合建分售協議書，共同開發興建。
- (10)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，截至民國一一三年九月三十日，尚未完成相關合約簽訂。
- (11)本公司於民國一一三年七月十五日經董事會決議通過與關係人三地實業公司簽訂新北市鶯歌區鳳鳴段合建分售協議書，共同開發興建，已於民國一一三年八月完成相關合約簽訂。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
短期員工福利	\$ 3,204	3,213	9,807	6,730
退職後福利	43	75	194	175
	<u>\$ 3,247</u>	<u>3,288</u>	<u>10,001</u>	<u>6,905</u>

另本公司承租一部運輸設備供主要管理人員使用，列為使用權資產，於民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日折舊金額分別為1,108千元、1,109千元、3,325千元、1,478千元，列入營業費用－管理費用項下。

八、抵質押之資產

本公司提供抵質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	抵質押擔保標的	113.9.30	112.12.31	112.9.30
存貨	銀行短期借款	\$ 2,544,322	2,536,773	2,536,773
其他金融資產-流動	預售屋履約價金專戶	238,232	641,827	585,349
其他金融資產-流動	銀行短期借款	8,435	7,651	7,631
		<u>\$ 2,790,989</u>	<u>3,186,251</u>	<u>3,129,753</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：

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
已簽訂之銷售合約價款(未稅)	<u>\$ 10,593,557</u>	<u>7,914,155</u>	<u>7,679,596</u>
已依約收取金額(未稅)	<u>\$ 1,265,465</u>	<u>867,492</u>	<u>814,609</u>

(二)其他未認列之合約承諾：

標的	113.9.30	112.12.31	112.9.30
土地開發設計等	<u>\$ 24,785</u>	<u>25,792</u>	<u>25,792</u>
發包工程及工程管理等	<u>\$ 2,876,073</u>	<u>2,517,162</u>	<u>2,586,570</u>

(三)本公司截至民國一一三年九月三十日之合建計劃案明細如下：

工程名稱	地主	地號	合建性質	預計完工年度
自立案	高雄汽車客運股份有限公司	高雄市三民區三塊厝段	合建分售	未定
仁德案	鍾嘉村	台南市仁德區崁腳北段	合建分售	未定
仁德案	京城建設股份有限公司	台南市仁德區崁腳北段	共同開發	未定
海前七案	鍾嘉村	台南市安南區海前段	合建分售	未定
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	未定
牛潮埔案	振佳暉建設股份有限公司	高雄市鳳山區牛潮埔段	合建分售	未定
鳳鳴案	三地開發實業股份有限公司	新北市鶯歌區鳳鳴段	合建分售	未定

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(四)本公司與京城建設(股)公司簽訂台南市仁德區崁腳北段合作開發案，與京城建設(股)公司為共同起造人，共同融資額度互保。融資背書保證情形如下：

背書保證者	被背書保證對象	113.9.30	112.12.31	112.9.30	擔保用途
本公司	京城建設(股)公司	\$ <u>2,128,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	借款融資額度擔保

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

- (一)本公司因業務需要，於民國一一三年十一月八日經董事會決議通過與關係人一高雄汽車客運股份有限公司簽訂高雄市鳳山區鳳山段之合建分售合約，共同開發興建。
- (二)本公司因業務需要，於民國一一三年十一月八日經董事會決議通過與關係人鍾嘉村簽訂高雄市三民區河堤段土地購買合約。
- (三)本公司於民國一一三年七月十五日經董事會決議發行國內第一次有擔保轉換公司債，發行總面額為970,000千元，每張面額100千元，計9,700張，該案業經金融監督管理委員會於民國一一三年十一月七日申報生效。
- (四)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，發行總股數為20,000千股，每股面額10元，該案業經金融監督管理委員會於民國一一三年十一月七日申報生效。

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	113年7月至9月			112年7月至9月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	-	2,701	2,701	-	2,445	2,445
勞健保費用	-	284	284	-	191	191
退休金費用	-	119	119	-	109	109
董事酬金	-	318	318	-	287	287
其他員工福利費用	-	696	696	-	91	91
折舊費用	-	1,437	1,437	-	1,364	1,364
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

功 能 別 性 質 別	113年1月至9月			112年1月至9月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	-	8,262	8,262	-	5,962	5,962
勞健保費用	-	720	720	-	447	447
退休金費用	-	367	367	-	274	274
董事酬金	-	992	992	-	896	896
其他員工福利費用	-	912	912	-	358	358
折舊費用	-	4,049	4,049	-	2,201	2,201
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(二)營運之季節性：

本公司之營運不受季節性或週期性因素影響。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一三年一月一日至九月三十日本公司依編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象 公司名稱	關係 (註2)	對單一企業 背書保證 限額 (註3)	本期最高 背書保證 餘額	期末背 書保證 餘額	實 際 支 金 額	以財產擔 保之背書 保證金額	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3)	屬母公司 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	屬對大陸 地區背書 保 證
0	本公司	京城建設 (股)公司	5	7,064,216	3,000,000	3,000,000	2,128,000	-	169.87 %	7,064,216	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400%為限。

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)：無。

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：

買、賣 之公司	有價證券 種類及 名 稱	帳列 科目	交易 對象	關係	期 初		買 入		賣 出				期 末	
					股數	金額	股數	金額	股數	售價	帳面 成本	處分 損益	股數	金額
本公司	嘉銀開發建 築股份有公 司	採用權益 法之投資	嘉銀開發 建築股份 有限公司	本公司 聯合協 議下之 合資個 體	-	-	32,500 千股	325,000	-	-	-	-	32,500 千股	325,000

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：無。

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：

處 分 不動 產 之公司	財產名稱	事實 發生日	原取得 日 期	帳面 金 額	交易 金 額	價款收 取情形	處分 損益	交易 對象	關 係	處分 目的	價格決 定之參 考依據	其他 約定 事項
本公司	台南市東區平實段 32地號之國有土地 地上權	113.5.10	112.11.10	1,164,987	1,164,987 (未稅)	568,041 (未稅)	-	嘉銀開發建 築股份有公 司	關係人	出售存貨	(註1)	-

註1：依前次移轉價格加計持有期間資金成本及已支付之租賃費用等。

三地開發地產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(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	嘉鎮開發建築股份有限公司	本公司聯合協議下之合資個體	銷貨	1,164,987	99.86 %	-	-	-	626,793	100%	-

註：依合約約定收款。

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：

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵損失金額
					金額	處理方式		
本公司	嘉鎮開發建築股份有限公司	本公司聯合協議下之合資個體	626,793	- %	-		-	-

9.從事衍生工具交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
本公司	嘉鎮開發建築股份有限公司	台灣	興建商業大樓、工業大樓、住宅租售及不動產買賣業	325,000	-	32,500 千股	50.00 %	325,125	249	125	-

(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
三嘉開發建築股份有限公司		20,000,000	21.92 %
三地建築有限公司		15,977,907	17.51 %
陸瑩投資股份有限公司		6,312,333	6.92 %
鍾嘉村		5,908,001	6.47 %

(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。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

十四、部門資訊

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

附件十六、前次核准函要求事項

一、本公司 110 年度申報現金增資發行新股，業經金融監督管理委員會 110 年 10 月 20 日金管證發字第 1100359119 號申報生效核准函之應揭露事項：請於公開說明書揭露高雄松花苑 II，台南國安段、高雄明義段、台南武聖段、高雄自立案、台南仁德案及台南平實段等建案之預計效益，並於未來辦理募集與發行有價證券時具體評估上揭建案之開發情形及效益達成情形

【證券商說明】

該公司有鑑於台積電擴廠等效益帶動台南與高雄地區業態改變及人才回流，預期房地產市場將趨熱絡，故自 109 年起即持續於高雄及台南地區購入土地，加上營建個案開發具有資金額龐大，工程施工期間長達 3~5 年等特性，該公司取得土地或合建開發係為未來業績做準備，故 110 年度以取得地上權或與地主合建分售方式推案，以期擴大公司營運規模及增進股東權益，以下茲就「高雄松花苑 II」，「台南國安段」、「高雄明義段」、「台南武聖段」、「高雄自立案」、「台南仁德案」及「台南平實段」等營建個案之開發情形及效益達成情形說明如下：

(一)高雄松花苑 II

相關說明，請詳本公開說明書「參、一、(一)1.(2)支付營建工程款—「松花苑 II」案」之說明。

(二)台南國安段(以下簡稱「艾美館 No.8」)

相關說明，請詳本公開說明書「參、一、(一)1.(3)支付營建工程款—「艾美館 No.8」案(國安段)之說明。

(三)高雄明義段(以下簡稱「艾美 MOMAII」)

110 年現金增資發行新股公開說明書所揭露之營建個案開發情形

該案預計於 111 年第 2 季開始興建，規劃共 88 戶(店面 4 戶及住家 84 戶)，總銷售面積 4,036.8 坪，該案每坪預估售價 18.3 萬元與近期鄰近建案(高滿建設-常景錄)每坪售價 18 萬元相當，所預估之營業收入 835,011 仟元(包含 96 個車位銷售金額 96,000 仟元)；營業成本主要包括土地成本 164,202 仟元、建築成本 426,001 仟元、建築設計費 7,104 仟元及其他費用 17,730 仟元，合計共 615,037 仟元；建築設計係委託張文懋建築師事務所進行規劃，建築設計費為 7,104 仟元，尚無重大異常。其他費用主要為利息支出，係因該建案土地、建築及營運週轉融資而產生，並按實際及未來預計動撥金額及利率估列；整體而言，該公司本案若於 113 年第 4 季完工交屋後，預計可認列營業收入及營業毛利分別為 835,011 仟元及 219,974 仟元。

截至 113 年 9 月 30 日止營建個案開發情形

相關說明，請詳本公開說明書「參、二、(八)、1.(3)②B(A)」艾美 MOMA II」(明義段)之說明。

(四)台南武聖段(以下簡稱「艾美御之苑」)

110 年現金增資發行新股公開說明書所揭露之營建個案開發情形

該案原預計於 111 年第 3 季開始興建，規劃共 223 戶，總銷售面積約 11,819.82 坪，該案每坪預估售價 23.1 萬元介於近期鄰近建案(和宜建設-世界湖美麗)每坪售

價 21~27 萬元間，該案預估營業收入 3,054,880 仟元(含 267 個車位，預估車位總銷為 320,400 仟元)；營業成本主要包括土地成本 867,338 仟元、建築成本 1,439,360 仟元、建築設計費 14,775 仟元及其他費用 64,000 仟元，預計共 2,385,473 仟元；建築設計係委託張文明建築師事務所進行規劃，建築設計費為 14,775 仟元，尚無重大異常。其他費用主要為利息支出，係因該建案土地、建築及營運週轉融資而產生，並按實際及未來預計動撥金額及利率估列；整體而言，該公司本案若於 115 年第 2 季完工交屋後，預計可認列營業收入及營業利益分別為 3,054,880 仟元及 669,407 仟元。

截至 113 年 9 月 30 日止營建個案開發情形

基本資料

推案名稱		艾美御之苑
座落地點及地號		台南市中西區武聖段 2534、2534-1 地號等
基地面積(坪)		1,522
樓地板面積(坪)		12,126.81
承包性質		包工不包料
興建方式		自地自建
工程進度	開工日	113 年 12 月
	完工日	117 年 12 月
興建單位	樓層數(層)	21 樓店住 232 戶
	車位	296
截至目前銷售比例(%)		41.00
帳上收入認列方式		全部完工法

資料來源：該公司提供。

預估總損益情形

單位：新台幣仟元

項目		金額
營業收入		5,584,074
營業成本	土地成本	874,519
	營建工程款	2,164,390
	建築設計費	16,039
	其他成本	432,878
	小計	3,487,826
營業毛利		2,096,248
營業費用		279,204
營業利益		1,817,044

資料來源：該公司提供。

「艾美御之苑」案規劃為地上 21 層地下 4 層的住宅大樓，基地座落於台南市中西區中華西路二段與光賢街口，座落市中心商業發展核心，周邊擁五大商圈環繞，同時鄰近台南科技產業園區，車程約 5~10 分鐘，可達家樂福安平店、好市多、海安商圈花園夜市，及小北商圈南山廣場等地標。緊鄰頂美商圈，區域內已有寶雅、星巴克、全國電子、大魯閣棒壘球、全聯等連鎖品牌進駐，生活機能便利，該案規劃 2~4 房產品且坪數適中，目前累計銷售比率約 41%，因其地段位置

佳且所屬生活圈提供良好之食衣住行機能，預期在住房市場剛性需求持續成長下，預估其完銷可能性高，可為該公司獲利帶來顯著效益。

1.營業收入合理性評估

單位：新台幣仟元

項目	銷售單位數	每戶平均單價	總銷收入
店鋪	4	119,136.00	476,544
住宅(戶)	228	19,980.83	4,555,630
汽車停車位(個)	296	1,864.53	551,900
合計			5,584,074

資料來源：該公司提供。

鄰近建案概況

建案名稱	青森苑	青天 UI
建商名稱	潯川建設	青天建設
地點	台南市中西區頂美三街	台南市中西區友愛東街
產品規劃	2房/3房	2房
銷售總價	39~48 萬/坪	54~57 萬/坪
銷售狀況	銷售中	銷售中

資料來源：591 房屋交易網。

該案因位於台南市中西區，係屬市區面積最小行政區，其發展歷史悠久，加上該區可建地有限，屬於房市蛋黃區，故其規劃設計多次異動，致建築執照延至 112 年第三季始取得，後續因持續更動規劃細節，故預計延至 113 年 12 月開工。

本案已於 113 年第一季開始推案，截至 113 年 8 月底已銷售約 41%。「艾美御之苑」案規劃之店鋪、住宅及停車位如上表所示，預估總收入為 5,584,074 仟元，較 110 年度公開說明書之揭露金額 3,054,880 仟元大幅增加主係新青安房貸政策推出，進一步帶動國內住宅交易恢復活絡，並在民眾預期價格心理挹注下，導致居高不下的房價再次上漲，以致於房屋銷售價格提升。另其銷售總價主係根據公司產品定位、市場行情及銷售經驗，按住宅、店面及車位之實際已銷售金額加計公司保留戶數之預計可銷售金額予以估列。經比較近期鄰近建案預售屋價格，每坪售價約在 39~57 萬元間，而該案每坪單價預估約為 42 萬元，經評估尚屬合理，另查詢「實價登錄比價王」之網站資訊，台南市中西區汽車停車位售價約介於 95~200 萬元，該案停車位規畫為平面車位，預估停車位平均單價約 187 萬元。綜上，經參考鄰近建案概況，該公司銷售價格之估列尚屬合理。

2.營業成本及毛利合理性評估

「艾美御之苑」案之營業成本包含土地成本、營建工程款、建築設計費及融資利息等。該公司於 109 年 6 月取得武聖段 2534、2534-1 地號等土地，基地面積約 1,522 坪，以作為「艾美御之苑」案之營建用地使用。該案依樓地板面積約 12,126.81 坪，按該公司參考過去經驗及目前電梯大樓之建造行情暨考量該案每坪售價，另因近年因缺工缺料情形，建材及人力成本不斷上揚，使相關建造成本較 110 年度公開說明書之揭露金額增加，另本案因樓層較高，且地下室開挖至地下六層，加上部分公設採類豪宅規格，使相關建造成本亦上揚，

故以每坪造價約 179 仟元估列，計成本約為 2,164,390 仟元，應屬合理。

建築設計費係委請建築師事務所及建築顧問設計規劃，經取得相關合約，建築設計費為 16,039 仟元，尚無重大異常；其他成本主要為利息支出，係該案土地、建築及營運週轉融資而產生，並按實際及未來預計動撥金額及利率估列，估列融資利息，經評估應無重大異常。整體而言，該公司預估「艾美御之苑」案之營業成本為 3,487,826 仟元應屬合理。

3.營業費用及利益合理性評估

營業費用主係支付予代銷業者之銷售費用，經核該公司龍悅廣告實業有限公司簽訂之合約，銷售費用為總銷售金額 5%，經查行業慣例為總銷售金額 3%~9%之間，其估列尚屬合理。綜上，該公司預估可認列之營業毛利 2,096,248 仟元扣除營業費用 279,204 仟元後之營業淨利為 1,817,044 仟元，尚優於原 110 年度公開說明書揭露之營業淨利 669,407 仟元主係近年來南部地區房價大幅上漲所致，應屬合理。

(五)高雄自立案(以下簡稱「艾美國際城」)

110 年現金增資發行新股公開說明書所揭露之營建個案開發情形

該案規劃興建地上 31 層及地下 6 層的店鋪與住宅大樓共 643 戶，總銷售面積約 35,585.83 坪，該案每坪預估售價 26 萬元與近期鄰近建案(仰德建設-仰德悅)每坪售價 26.5 萬元相當，預估營業收入 10,409,700 仟元(含 805 個車位，預估車位總銷為 1,160,900 仟元)，因該案係與地主合建，依預估合建分售比例 68%計算，該公司可認列營業收入 7,078,596 仟元；該案與地主合建分售，故無土地成本；其營業成本主要包括建築成本 4,847,490 仟元及其他費用(主要包括建築設計費及利息費用)495,605 仟元，預計共 5,343,095 仟元。未來該案若可全數完銷，該公司依合建分售比例可認列營業收入 7,078,596 仟元及營業利益 1,735,501 仟元。

截至 113 年 9 月 30 日止營建個案開發情形

基本資料

提案名稱		艾美國際城
座落地點及地號		高雄市三民區三塊厝段 1260、1261、1261-1 地號等
基地面積(坪)		2,140
樓地板面積(坪)		33,776.50
承包性質		包工不包料
興建方式		合建分售
工程進度	開工日	111 年 8 月
	完工日	117 年 12 月
興建單位	樓層數(層)	31 樓店住 643 戶
	車位	805
截至目前銷售比例(%)		31.00
帳上收入認列方式		全部完工法

資料來源：該公司提供。

預估總損益情形

單位：新台幣仟元

項目		金額
營業收入		9,665,724
營業成本	土地成本	-
	營建工程款	5,603,520
	建築設計費	96,351
	其他成本	1,120,704
	小計	6,820,575
營業毛利		2,845,149
營業費用		483,286
營業利益		2,361,863

資料來源：該公司提供。

「艾美國際城」案規劃為地上 31 層地下 6 層的住宅大樓，基地座落於高雄市三民區十全二路與自立一路口，坐落於高雄車站特區，完整承接已發展成熟便利的火車站生活圈、高醫商圈、後驛商圈三大商圈，集結台鐵高雄車站、三塊厝站、捷運後驛站、客運等多重軌道速度優勢，生活機能齊全，該案規劃 2~4 房產品且坪數適中，目前第一階段已銷售結束，累計銷售比率約 44.63%，因其地段位置佳且所屬生活圈提供良好之食衣住行機能，另該公司規劃 2~3 房產品且坪數適中之產品，符合市場自住之剛性需求，預期在住房市場剛性需求持續成長下，經評估其完銷可能性高，可為該公司獲利帶來顯著效益。

A.營業收入合理性評估

單位：新台幣仟元

項目	銷售單位數	每戶平均單價	總銷收入
店鋪	14	65,907.86	922,710
住宅(戶)	629	18,361.62	11,907,990
汽車停車位(個)	805	1,718.76	1,383,600
合計			14,214,300

資料來源：該公司提供。

鄰近建案概況

建案名稱	陽明第一廳	和絃大景旭
建商名稱	城揚建設	和絃建設
地點	高雄市三民區陽明路	高雄市三民區建國三路
產品規劃	2 房/3 房/4 房	2 房/3 房/4 房
銷售總價	38~45 萬/坪	42~50 萬/坪
銷售狀況	銷售中	銷售中

資料來源：591 房屋交易網。

「艾美國際城」案規劃之店鋪、住宅及停車位如上表所示，該案係與地主合建分售，分配比例為建方 68%：地主 32%，預估銷售總金額依比例分配後為建方 9,665,724 仟元：地主 4,548,576 仟元，其銷售總價主係根據公司產品定位、市場行情及銷售經驗，按住宅、店面及車位之實際已銷售金額加計公司保留戶數之預計可銷售金額予以估列。經比較近期鄰近建案預售屋價格，每坪售價約在 38~50 萬元間，而該案每坪單價預估約為 38 萬元，經評估尚屬合理，

另查詢「實價登錄比價王」之網站資訊，高雄市三民區汽車停車位售價約介於110~190萬元，該案停車位規畫為平面車位，預估停車位平均單價約172萬元。綜上，經參考鄰近建案概況，該公司銷售價格之估列尚屬合理。

B.營業成本及毛利合理性評估

「艾美國際城」案之營業成本包含營建工程款、建築設計費及融資利息等。因該案係與地主合建分售，故無需支付相關土地成本，其基地面積約2,140坪，以作為「艾美國際城」案之營建用地使用。另該案依樓地板面積約33,776.50坪，按該公司參考過去經驗及目前電梯大樓之建造行情暨考量該案每坪售價，再加上近年因缺工缺料情形，建材及人力成本不斷上揚，使相關建造成本提高，另本案因樓層高達31樓，且地下室開挖至地下六層，使每單位建造成本亦上揚，故以每坪造價約166仟元估列，計成本約為5,603,520仟元，應屬合理。

建築設計費係委請建築師事務所及建築顧問設計規劃，經取得相關合約，建築設計費為96,351仟元，尚無重大異常；其他成本主要為利息支出，係該案土地、建築及營運週轉融資而產生，並按實際及未來預計動撥金額及利率估列，估列融資利息為，經評估應無重大異常。整體而言，該公司預估「艾美國際城」案之營業成本為6,820,575仟元應屬合理。

C.營業費用及利益合理性評估

營業費用主係支付予代銷業者之銷售費用，經核該公司悅揚國際實業有限公司簽訂之合約，銷售費用為總銷售金額5%，經查行業慣例為總銷售金額3%~9%之間，其估列尚屬合理。綜上，該公司預估可認列之營業毛利2,845,149仟元扣除營業費用471,115仟元後之營業淨利為2,361,863仟元，尚優於原110年度申報之營業淨利1,735,501仟元主係近年來南部地區房價大幅上漲所致，應屬合理。

(六)台南仁德案

110年現金增資發行新股公開說明書所揭露之營建個案開發情形

台南仁德案預計111年6月取得建築執照，於取得建築執照後開始銷售，該案採分區開發模式，並規劃採三期開發，初期總銷售面積約49,244坪，每坪預估售價30萬元與近期鄰近建案(和通建設-和謙)每坪售價29萬元相當，預估營業收入14,773,230仟元，因該案係與地主合建，依預估合建分售比例70%計算，該公司可認列營業收入10,341,261仟元；該案與地主合建分售，故無土地成本；其營業成本主要包括建築成本6,057,020仟元及其他費用(主要包括建築設計費及利息費用)1,093,700仟元，預計共7,150,720仟元。未來該案若可全數完銷，該公司依合建分售比例可認列營業收入10,341,260仟元及營業毛利3,190,541仟元。

截至113年9月30日止營建個案開發情形

該公司與地主合建分售並與京城建設共同投資興建台南市仁德區智慧科技園區開發案，合資比例各為50%，雙方按合資比例出資起造。台南仁德案經該公司評估考量後改採整體規劃並一次申請建照分三期動工，總基地總面積約33,800坪，總銷售面積約188,147坪，未來將規劃為大型廠辦、商辦開發建案，且本開發案位於一號國道仁德交流道旁，交通相當便利，到高鐵台南站及台南科技園區

僅 20 分鐘車程，對於有廠辦需求之廠商具相當吸引力。

台南仁德案規劃分為四大單元 A、B、C、D 區開發，後續因規劃設計異動，及開挖基地時挖到電塔，需與台電及教育部等單位來回協商，故建築執照預計延後至 113 年底~114 年初始取得，待取得建築執照後即可開始銷售，該案預計採分區開發模式，近期鄰近建案(南霸天高科技智慧園區)每坪售價 38~54 萬元間，而該案每坪單價預估約為 45 萬元，預估總營業收入 84,666,150 仟元，因該案係與地主合建，依合資比例 50%及預估合建分售建方比例 70%計算，該公司可認列營業收入 29,633,153 仟元。

該案與地主合建分售，故無土地成本，其營業成本依合資比例 50%分攤後，該公司所負擔之建築成本 10,818,453 仟元及其他費用(主要包括建築設計費及利息費用) 1,531,517 仟元，預計共 12,349,970 仟元。該案主要規劃為科技園區之大型廠辦及商辦，其所需投入之建築成本可較一般住宅大樓節省，在考量主計總處所公布之 113 年每月營造工程物價指數年增率持續走高之情形下，預估該案總建築成本每坪造價約 13.1 萬元，預估建築成本 12,349,970 仟元尚屬合理。

未來該案若可全數完銷，該公司依比例可認列營業收入 29,633,153 仟元及營業毛利 17,283,183 仟元。

綜上所述，若從移轉棟數長期變化來看，過去房市發展都是由雙北市當領頭羊，現在則是平價又具備題材的區域當道，房市熱區往南台灣發展的趨勢更加明顯，台積電與台南科學園區帶來工作人口與居住需要，讓區域周邊房地產需求不斷增加，加上台積電近期將在高雄擴廠，亦讓高雄地區的房地產市場需求隨之增溫。

(七)台南平實段(以下簡稱「艾美新時代」)

110 年現金增資發行新股公開說明書所揭露之營建個案開發情形

該案規劃興建地上 15 層及地下 3 層的店鋪與住宅大樓共 408 戶，總銷售面積預估約 10,821 坪，該案每坪預估售價 27.8 萬元約為近期鄰近建案(和宜建設-世界巨星)每坪售 45 萬元之 6 折，預估營業收入 3,485,730 仟元(含 363 個車位，預估車位總銷為 471,900 仟元)；該案因屬地上權建案，其營業成本主要包括地上權權利金 568,990 仟元、容積移轉用地成本 231,000 仟元、建築成本 1,533,562 仟元及其他費用(主要包括建築設計費及利息費用) 88,968 仟元，預計共 2,422,520 仟元。未來該案若可全數完銷，該公司可認列營業收入 3,485,730 仟元及營業毛利 1,063,210 仟元。

截至 113 年 9 月 30 日止營建個案開發情形

相關說明，請詳本公開說明書「參、二、(八)、1.(3)②B(B)艾美新時代」之說明。

綜上所述，該公司近期及未來均有開發計畫之建案持續推出，主要仍著重在台南與高雄地區等南部地區，恰可迎接此一南部房地產市場的熱潮，加上該公司產品定位明確，以首購族所需之 2~4 房為主推產品，足以迎合市場剛性需求，未來隨著上述在手建案陸續銷售完工交屋後，對該公司營收及獲利均可產生一定正面效益。

附件十七、本次核准函要求事項

一、本案現金收支預測表 113 年度 1 月份購置使用權資產（台南市東區平實 32 段地號）799,615 仟元，係用於與投資人合資成立嘉鑲開發建築股份有限公司共同推案「艾美新時代 II」，請於本案公開說明書中揭露該推案預計效益，並於未來辦理募資案件時具體評估其執行及效益達成情形

【證券商說明】

該公司於 112 年 10 月以投標方式向財政部國有財產署南區分署，取得台南市東區平實段 32 地號之國有土地地上權，後續以成立專案公司並與其他投資人共同合作開發，業經 113 年 1 月 19 日董事會通過轉投資案後，於 113 年 4 月 19 日與投資人合資成立嘉鑲開發建築股份有限公司(以下簡稱嘉鑲公司)，該公司初始投資金額為 175,000 仟元，後續再增資 150,000 仟元，目前累積投入 325,000 仟元，持有嘉鑲公司 50%之股權。後續該公司已於 113 年 5 月 10 日與嘉鑲公司簽訂地上權移轉契約，並於 113 年 7 月 4 日完成過戶，未來平實段 32 地號將以「艾美新時代 II」進行推案，後續規劃及營建部分將由嘉鑲公司負責，目前建築執照尚在規劃中，預計於 114 年第三季取得。以下針對「艾美新時代 II」之未來預期效益說明如下：

基本資料

推案名稱		艾美新時代II
座落地點及地號		台南市東區平實段 32 地號
基地面積(坪)		1,926
樓地板面積(坪)		16,101
承包性質		尚未規劃
興建方式		租地自建
工程進度	開工日	尚未規劃
	完工日	尚未規劃
興建單位	樓層數(層)	15 樓店住 500 戶
	車位	500
截至目前銷售比例(%)		尚未推案
帳上收入認列方式		全部完工法

資料來源：該公司提供。

預計總損益情形

項目		金額(仟元)
營業收入		7,204,400
營業成本	土地使用權	1,248,583
	營建工程款	2,535,908
	建築設計費	27,048
	其他成本	322,276
	小計	4,133,815
營業毛利		3,070,585
營業費用		729,445
營業利益		2,341,140

資料來源：該公司提供。

「艾美新時代II」案規劃為地上 15 層地下 4 層的住宅大樓，基地座落於台南市東區平實段 32 地號，其係台南市地政局公開標售平實重劃區抵費地。平實重劃區位在台南市東區中華東路一段一側，規畫了帶狀、面積達 2.2 萬坪的商業區，對面為南紡購物中心及國賓影城，擁有交通、商圈、綠地優勢，同時具備文化、休閒、藝術等氛圍，整體發展有台北信義計畫區之姿態。因其地段位置佳且所屬生活圈提供良好之食衣住行機能，預期在住房市場剛性需求持續成長下，預估其完銷可能性高，可為該公司獲利帶來效益。

A.營業收入合理性評估

單位：新台幣仟元

項目	銷售單位數	每戶平均單價	總銷收入
店鋪	16	24,581.25	393,300
住宅(戶)	484	12,522.93	6,061,100
汽車停車位(個)	500	1,500	750,000
合計			7,204,400

資料來源：該公司提供。

鄰近建案概況

建案名稱	清景麟夢公園	浩瀚無極
建商名稱	上維地產	浩瀚開發建設
地點	台南市東區平實路/裕永路	台南市東區中華東路 /瑞祥街
產品規劃	2 房/3 房	3 房/4 房/5 房
銷售總價	32~42 萬/坪	53~57 萬/坪
銷售狀況	銷售中	銷售中

資料來源：591 房屋交易網。

「艾美新時代II」案規劃之店鋪、住宅及停車位如上表所示，預估總收入為 7,204,400 仟元。該案建築執照預計於 114 年第三季取得，待取得建築執照後即可開始銷售。其銷售總價主係根據公司產品定位、市場行情及銷售經驗，按住宅、店面及車位之實際已銷售金額加計公司保留戶數之預計可銷售金額予以估列。經比較近期鄰近建案預售屋價格，每坪售價約在 32~57 萬元間，而該案每坪單價預估約為 39~40 萬元，經評估尚屬合理，另查詢「實價登錄比價王」之網站資訊，台南市東區汽車停車位售價約介於 88~198 萬元，該案停車位規畫為平面車位，預估停車位平均單價約 150 萬元。綜上，經參考鄰近建案概況，該公司銷售價格之估列尚屬合理。

B.營業成本及毛利合理性評估

「艾美新時代II」案之營業成本包含土地使用權、營建工程款、建築設計費及融資利息等。台南市東區平實段 32 地號之國有土地設定地上使用權為 1,142,308 仟元，加計預估至完工交屋前之預計租金約 106,275 仟元後，合計土地使用權之總成本約為 1,248,583 仟元，租賃面積約 1,926 坪，以作為「艾美新時代II」案之營建用地使用。另該案預估樓地板面積約 16,101 坪，按該公司參考過去經驗及目前電梯大樓之建造行情暨考量該案每坪售價，再加上近年因缺工缺料情形，建材及人力成本不斷上揚，使相關建造成本提高，故以每坪造價約 158 仟元

估列營建成本約為 2,535,908 仟元，應屬合理。

建築設計費係委請建築師事務所及建築顧問設計規劃，依建案規畫複雜度及事務所規模估計建築設計費為 27,048 仟元；其他成本主要為該案土地、建築及營運週轉融資而產生，並按實際及未來預計動撥金額及利率估列之利息成本等及機電設計、燈光設計等營建相關之工程雜支，其估列尚無重大異常。整體而言，該公司預估「艾美新時代II」案之營業成本為 4,133,815 仟元應屬合理。

C.營業費用及利益合理性評估

營業費用主係支付予代銷業者之銷售費用，依據以往建案經驗，銷售費用為總銷售金額 5%，經查行業慣例為總銷售金額 3%~9%之間，其估列尚屬合理。綜上，該公司預估可認列之營業毛利 3,070,585 仟元扣除營業費用 729,445 仟元後之營業淨利為 2,341,140 仟元，應屬合理。

綜上所述，若從移轉棟數長期變化來看，過去房市發展都是由雙北市當領頭羊，現在則是平價又具備題材的區域當道，房市熱區往南台灣發展的趨勢更加明顯，台南科學園區帶來工作人口與居住需要，讓區域周邊房地產需求不斷增加。未來該案若全數完銷且完工交屋後，該公司依持股比例 50%約可認列投資收益 1,170,570 仟元，即可全數回收原投資金額。

三地開發地產股份有限公司



董事長：鍾育霖

