



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

(原名：裕豐國際開發股份有限公司)

公開說明書

【一一〇年度現金增資發行新股】

一、公司名稱：三地開發地產股份有限公司

二、本公司公開說明書編印目的：現金增資發行新股

三、本次現金增資發行新股概要：

(一)發行新股來源：現金增資發行新股。

(二)發行新股種類：記名式普通股，每股面額新臺幣壹拾元整。

(三)發行新股股數：20,000仟股。

(四)發行新股金額：新臺幣200,000仟元整。

(五)發行條件：

1. 本次現金增資發行新股20,000仟股，每股面額新臺幣10元整，發行價格每股新臺幣26元，募集金額為新臺幣520,000仟元。

2. 本次現金增資發行新股，依公司法第267條規定，保留發行新股總數10%，計2,000仟股予本公司員工認購，並依證交法第28條之1規定，提撥發行新股總數10%，計2,000仟股，採公開申購方式對外公開承銷。其餘發行新股總額之80%，計16,000仟股，由原股東按認股基準日之股東名簿所載持股比例認購。原股東認購不足一股之畸零股，自停止過戶日起五日內由股東自行併湊，原股東及員工放棄認購之股份或併湊不足一股之畸零股，擬授權董事長洽特定人認購之。

3. 本次現金增資發行之新股，其權利義務與已發行之普通股相同。

(六)公開承銷比例：本次現金增資發行新股總數之10%，計2,000仟股對外公開承銷。

(七)承銷及配售方式：採餘額包銷方式，並以公開申購方式對外公開銷售。

四、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39頁。

五、本次發行之相關費用如下：

(一)承銷費用：新臺幣壹佰參拾萬元。

(二)其他費用：包括會計師、律師及印刷等其他費用，約新臺幣壹拾萬元。

六、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。

七、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。

八、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，並應注意本公司之風險事項，請參閱本公開說明書第3頁。

九、查詢本公開說明書之網址：公開資訊觀測站：<http://mops.twse.com.tw>

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

十、本公司普通股之股票面額為新臺幣壹拾元。

三地開發地產股份有限公司 編製

中華民國一一〇年十月二十八日 刊印

一、本次發行前實收資本之來源：

單位：新台幣元；%

資本來源	金額(新台幣元)	佔實收資本額比率(%)
設立資本	7,000,000	1.37%
現金增資	575,200,000	112.33%
資本公積轉增資	408,252,840	79.73%
盈餘轉增資	33,662,340	6.57%
減資資本	(512,057,590)	(100.00)%
合計	512,057,590	100.00%

二、公開說明書之分送計畫：

- (一) 陳列處所：依規定方式分送主管機關外，另放置於本公司以供查閱。
(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) 索取方式：親臨本公司索取或洽公開資訊觀測站(<http://mops.twse.com.tw>)查詢下載。

三、證券承銷商名稱、地址、網址及電話：

名稱：臺灣土地銀行股份有限公司 地址：台北市延平南路 81 號
網址：<http://www.landbank.com.tw> 電話：(02)2348-3456

四、公司債保證機構名稱、地址、網址及電話：不適用。

五、公司債受託機構名稱、地址、網址及電話：不適用。

六、股票或公司債簽證機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

七、辦理股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：凱基證券(股)公司股務代理部 地址：台北市重慶南路一段 2 號 5 樓
網址：<https://www.kgieworld.com.tw/index/> 電話：(02)2389-2999

八、信用評等機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

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：

會計師姓名：陳國宗會計師、張淑瑩會計師
事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所 地址：高雄市前金區中正四路 211 號 12 樓之 6
網址：<http://kpmg.com/tw> 電話：(07)213-0888

十一、複核律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

律師姓名：邱雅文律師
事務所名稱：遠東聯合法律事務所 地址：台北市中正區忠孝東路一段 176 號 4 樓
網址：<https://www.felo.com.tw/> 電話：(02)2392-8811

十二、發言人及代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱：

發言人		代理發言人	
姓 名	： 鍾育霖	姓 名	： 陳順天
職 稱	： 董事長兼總經理	職 稱	： 財務長
聯 絡 電 話	： (07)2259599	聯 絡 電 話	： (07)2259599
電子郵件信箱	： yufoongb@ms37.hinet.net	電子郵件信箱	： yufoongb@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：新台幣 512,057,590 元		公司地址：高雄市苓雅區中正二路 175 號 16 樓之 3		電話：(07)2259599																															
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：—		公開發行日期：—																															
管理股票日期：—		負責人：董事長 鍾育霖 總經理 鍾育霖		發言人：鍾育霖 職 稱：董事長兼總經理																															
代理發言人：陳順天 職 稱：財務長		股票過戶機構：凱基證券(股)公司股務代理部																																	
電話：(02)2389-2999 網址：https://www.kgieworld.com.tw/index/ 地址：台北市重慶南路 1 段 2 號 5 樓																																			
股票承銷機構：臺灣土地銀行股份有限公司				電話：(02) 2348-3456 網址：http://www.landbank.com.tw 地址：台北市延平南路 81 號																															
最近年度簽證會計師：安侯建業聯合會計師事務所 陳國宗、張淑瑩會計師				電話：(07)213-0888 網址：http://kpmg.com/tw 地址：高雄市前金區中正四路 211 號 12 樓之 6																															
複核律師：遠東聯合法律事務所 邱雅文律師				電話：(02)2392-8811 網址：https://www.felo.com.tw/ 地址：台北市中正區忠孝東路一段 176 號 4 樓																															
信用評等機構：不適用 電話：不適用				網址：不適用 地址：不適用																															
評等標的		發行公司：—無 ☒ ；有 ☐ ， 本次發行公司債：—無 ☒ ；有 ☐ ， 評等日期：—評等等級：— 評等日期：—評等等級：—																																	
董事選任日期：110 年 7 月 22 日，任期：3 年			監察人選任日期：不適用																																
全體董事持股比例：10.73%，110 年 9 月 30 日			全體監察人持股比率：不適用																																
董事、監察人及持股超過 10%股東及其持股比例：(110 年 9 月 30 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>9.26%</td><td>董事</td><td>德美投資股份有限公司 法人代表人：蔡玉敏</td><td>1.46%</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>9.26%</td><td>獨立董事</td><td>古木琴</td><td>—</td></tr><tr><td rowspan="3">董事</td><td rowspan="3">德美投資股份有限公司 法人代表人：江世源</td><td rowspan="3">1.46%</td><td>獨立董事</td><td>洪穎</td><td>—</td></tr><tr><td>獨立董事</td><td>蕭錦鍾</td><td>—</td></tr><tr><td>持股超過 10%股東</td><td>三地建築有限公司</td><td>17.21%</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	9.26%	董事	德美投資股份有限公司 法人代表人：蔡玉敏	1.46%	董事	陸瑩投資股份有限公司 法人代表人：李宗熹	9.26%	獨立董事	古木琴	—	董事	德美投資股份有限公司 法人代表人：江世源	1.46%	獨立董事	洪穎	—	獨立董事	蕭錦鍾	—	持股超過 10%股東	三地建築有限公司	17.21%
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	9.26%	董事	德美投資股份有限公司 法人代表人：蔡玉敏	1.46%																														
董事	陸瑩投資股份有限公司 法人代表人：李宗熹	9.26%	獨立董事	古木琴	—																														
董事	德美投資股份有限公司 法人代表人：江世源	1.46%	獨立董事	洪穎	—																														
			獨立董事	蕭錦鍾	—																														
			持股超過 10%股東	三地建築有限公司	17.21%																														
工廠地址：非製造業不適用。					電話：無																														
主要產品：住宅及大樓開發租售業。					參閱本文之頁次																														
市場結構：內銷 100.00% 外銷 0%					第 26 頁																														
風險事項：請參閱本公開說明書公司概況之風險事項					第 2 頁																														
109 年度		營業收入：新台幣 98,432 仟元 稅前純益：新台幣 47,375 仟元 每股盈餘：新台幣 0.45 元			第 62 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 計 產 生 效 益 概 述		請參閱本公開說明書第 39 頁																																	
本次公開說明書刊印日期：110 年 10 月 28 日			刊印目的：110 年度現金增資發行新股																																
其他重要事項之扼要說明及參閱本文之頁次：請參閱本公開說明書目錄																																			

三地開發地產股份有限公司
公開說明書目錄

	頁次
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、各部門與分支機構主管.....	7
(四)董事及監察人.....	8
(五)發起人資料.....	10
(六)最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金.....	11
四、資本及股份.....	16
(一)股份種類.....	16
(二)股本形成經過.....	16
(三)最近股權分散情形.....	17
(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料.....	20
(五)公司股利政策及執行狀況.....	20
(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.....	21
(七)員工、董事及監察人酬勞.....	21
(八)公司買回本公司股份情形.....	21
五、公司債(含海外公司債)辦理情形.....	21
六、特別股辦理情形.....	21
七、參與發行海外存託憑證之辦理情形.....	21
八、員工認股權憑證辦理情形.....	21
九、限制員工權利新股辦理情形.....	21
十、併購辦理情形.....	21
十一、受讓他公司股份發行新股辦理情形.....	21
貳、營運概況.....	22
一、公司之經營.....	22

(一)業務內容	22
(二)市場及產銷概況	26
(三)最近二年度從業員工人數	36
(四)環保支出資訊	36
(五)勞資關係	36
二、不動產、廠房及設備、其他不動產或其使用權資產	37
(一)自有資產	37
(二)使用權資產	37
(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率	37
三、轉投資事業	37
(一)轉投資事業概況	37
(二)綜合持股比例	37
(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	37
(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份營業、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	38
四、重要契約	38
參、發行計畫及執行情形	39
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	39
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劃應記載事項	39
三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項	61
四、本次併購發行新股應記載事項	61
肆、財務概況	62
一、最近五年度簡明財務資料	62
(一)簡明資產負債表及綜合損益表	62
(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	63
(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見	63
(四)財務分析	64
(五)會計項目重大變動說明	67
二、財務報告應記載事項	67
(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	67
(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	68
(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	68

三、財務概況及其他重要事項應記載事項.....	68
(一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開發行說明書刊印日止，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.....	68
(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，應揭露下列資訊.....	68
(三)期後事項.....	68
(四)其他.....	68
四、財務狀況及經營結果檢討分析應記載事項.....	68
(一)財務狀況.....	68
(二)財務績效.....	69
(三)現金流量.....	69
(四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	70
(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.....	70
(六)其他重要事項.....	70
伍、特別記載事項.....	71
一、內部控制制度執行狀況.....	71
二、委託經金管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.....	71
三、證券承銷商評估總結意見.....	71
四、律師法律意見書.....	71
五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見.....	71
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.....	71
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.....	71
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目前執行情形.....	71
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.....	71
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.....	71
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.....	71
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.....	72
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.....	72
十四、其他必要補充說明事項.....	72

十五、上市上櫃公司治理運作情形	72
(一)董事會運作情形	72
(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形	79
(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	81
(四)公司如有設置薪資報酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形	83
(五)履行社會責任情形及與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因	85
(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	88
(七)公司如訂有公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式	90
(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	90
(九)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解之重要資訊，得一併揭露	90
陸、重要決議、公司章程及相關法規	102
附錄一：108 年度財務報告暨會計師查核報告	
附錄二：109 年度財務報告暨會計師查核報告	
附錄三：110 年第二季財務報告暨會計師核閱報告	
附錄四：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	
附錄五：110 年度現金增資發行新股承銷價格計算書說明書	

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

地址：高雄市苓雅區中正二路175號16樓之3

電話：(07)2259599

(三)公司沿革

時 間	重 要 記 事
44~45 年	本公司於民國 44 年 10 月成立，廠址台中縣豐原市，佔地兩甲餘，資本額新台幣柒佰萬元，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。於民國 45 年 6 月正式開工生產。
55~58 年	民國 55 年於台中縣潭子鄉購地兩甲設分廠。歷經十二、三年經營，紗錠、布廠雖不斷更新，但限於廠地狹小，無法再事擴充，經審慎研究後，決定將豐原總廠出售友聯公司，另在民國 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，不數年間，已擁有紗錠 38,880 錠、布機 200 台。資本額增為貳億元。
69 年 5 月	資本公積及盈餘轉增資壹億元，資本額增為參億元。
76 年 5 月	現金增資壹億貳仟萬元，資本額增為肆億貳仟萬元，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。
77 年 12 月	奉財政部證券暨期貨管理委員會核准股票正式上市。
78 年 10 月	現金及資本公積轉增資貳億貳仟貳佰陸拾萬元，資本額增為陸億肆仟貳佰陸拾萬元。
82 年 8 月	遷移至台北市南京東路 4 段 130 號 7 樓之 1(凱捷大樓)。
83 年 10 月	股務作業委由大華證券股份有限公司股務代理部處理。
84 年 12 月	為順應世界潮流，電腦作業系統由 VAX 改為 UNIX 開放系統。
85 年 2 月	依 84 年股東常會之決議以資本公積轉增資新台幣貳仟參佰柒拾柒萬陸仟貳佰元，實收資本額增為陸億陸仟陸佰參拾柒萬陸仟貳佰元。
85 年 8 月	遷移至新購辦公大樓台北市南京東路 5 段 188 號 3 樓之 3。
86 年 7 月	由潘俊榮先生擔任董事長乙職。
86 年 12 月	辦理現金增資壹億捌仟萬元，每股 30.5 元溢價發行案。增資後實收資本額捌億肆仟陸佰參拾柒萬陸仟貳佰元整。 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」。
87 年 6 月	自股本發行溢價之資本公積轉增資捌仟肆佰陸拾參萬柒仟陸佰元，增資後實收資本額為玖億參仟壹佰零壹萬參仟捌佰元整。
8 年 9 月	自股本發行溢價之資本公積轉增資玖仟參佰壹拾萬壹仟參佰捌拾元，增資後實收資本額為壹拾億貳仟肆佰壹拾壹萬伍仟壹佰捌拾元整。
89 年 12 月	鑲錠廠精紡機開機台數由 90 台縮減 60 台。
90 年 2 月	由蔡尚斌先生擔任董事長乙職。
91 年 12 月	中壢 OE 廠停止生產。
92 年 6 月	由林淑美小姐擔任董事長乙職。中壢鑲錠廠停止生產。
96 年 8 月	遷移至揚昇商業大樓台北市復興北路 57 號 9 樓之 7。
98 年 6 月	由陳季函小姐擔任董事長乙職。
99 年 6 月	99 年度暫停紡紗業，著重於營建業。

時 間	重 要 記 事
100 年 1 月	為因應資訊系統百年序需求，電腦作業系統由 UNIX 開放系統改為奇勝資訊系統。
101 年 8 月	公司遷址至桃園市中壢區民族路六段 638 號 2 樓。
108 年 12 月	由鍾育霖先生擔任董事長乙職。
109 年 7 月	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。
110 年 3 月	辦理減資伍億壹仟貳佰零伍萬柒仟伍佰玖拾元，減資後實收資本額為伍億壹仟貳佰零伍萬柒仟伍佰玖拾元整。

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收益之影響及未來因應措施

(1)利率變動

A.對公司營收及獲利之影響

本公司109年度及110年上半年度利息收入分別為1,214 仟元及38仟元，佔當年度營業收入淨額比率分別為1.23%及8.88%；另利息支出分別為5,589仟元及11,724 仟元(含利息資本化金額)，佔當年度營業收入淨額比率分別為5.68%及2,739.25%，佔營收比重提高，主係本公司尚無完工入帳之建案致營業收入較低，而持續開發及規劃新建案，以融資取得新開發案之土地及支應營運所需，致利息支出上升，故利率變動對本公司損益有一定的影響性。

B.具體因應措施

本公司透過土地及建案之融資取得營運資金，為健全財務結構並降低利息費用，除需擰節各項支出及維持保守穩健之財務結構以因應大環境之變化及衝擊外，透過本次籌資計畫所募集資金，用於償還金融機構借款及支付營建工程款，將可適度減輕本公司整體之利息支出，提高財務結構之安全性，亦可降低對銀行借款依存度，並預留未來資金運用之調度空間。

(2)匯率變動

本公司為營建業，主要提供在地內需市場，主要貨幣係以新台幣為主，且未持有外幣資產並進行外幣交易，故匯率變動對本公司損益並無重大影響。

(3)通貨膨脹

近年來國內通貨膨脹維持溫和穩定，隨全球經濟復甦，國際原物料需求回暖，價格持續上漲，通膨壓力逐漸升高，惟房地產向來被視為保値之資產且市場銷售已趨回穩，故通貨膨脹情形對本公司損益並無重大影響。

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

本公司無從事高風險、高槓桿投資及衍生性商品交易事項，且未有資金貸與他人及從事背書保證之情事，本公司已訂定「資金貸與他人作業程序」及「背書保證作業程序」等相關規範，為日後業務需要時之執行依據，以確保公司最大利益。

3.未來研發計畫及預計投入之研發費用

本公司主要從事委託營造廠商興建大樓與住宅之出租出售業務，故無產品研發計畫及預計投入之研發費用。

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

本公司隨時注意國內外重要政策發展趨勢及法規變動情況，並即時研擬因應措施，以掌握並因應市場環境變化，進而調整公司營運策略；最近年度及截至公開說明書刊印日止，本公司並未受到國內外重要政策及法律變動而有影響財務業務之重大情事。

5.科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施

本公司主要從事委託營造廠商興建大樓與住宅之出租出售業務，科技改變對於房地產產業較無明顯關聯。截至公開說明書刊印日止，並無發生重要科技改變致對本公司財務業務有重大影響之情事。

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，並無任何不良企業形象之報導，本公司截至公開說明書刊印日止，並未發生影響公司企業形象之情事。

7.進行併購之預期效益、可能風險及因應措施

截至公開說明書刊印日止，尚無併購計畫，惟未來若有進行併購計畫時，將秉持審慎評估之態度，考量合併是否能為公司帶來具體綜效，以確實保障公司利益及股東權益。

8.擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無。

9.進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施

(1)進貨集中風險

本公司進貨多為土地取得及營建工程發包，目前推案以高雄及台南地區為主，故進貨對象均非屬固定，營建工程發包、建築設計等方面，主要供應商亦隨工案態樣及工程進度而變動，故尚無進貨過度集中之風險。

(2)銷貨集中風險

本公司之銷售對象多為不特定之個人或公司行號，客戶極為分散，故尚無銷貨過度集中之風險。

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：無此情事。

11.經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：本公司109年度及本年度截至公開說明書刊印日止並無經營權改變之情事。

12.其他重要風險及因應措施：無。

(二)訴訟或非訟事件

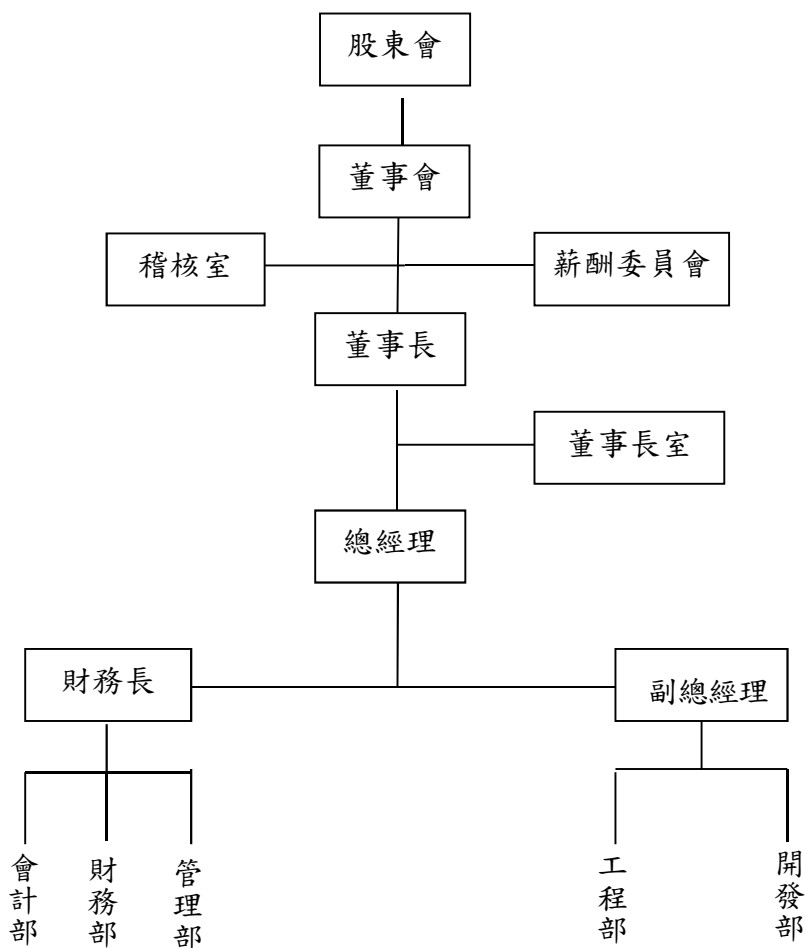
1.公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及目前處理情形：無。

- 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，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。
- 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，如有發生財務周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.公司之組織結構：



2.各主要部門所營業務

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。

部門別	主 要 業 務
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。
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.因本公司並無子公司，故關係企業圖不適用。
- 2.公司與關係企業間之關係、相互持股比率、股份及實際投資金額：不適用。

(三)總經理、副總經理、協理、各部門與分支機構主管資料

110年9月30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	鍾育霖	男	中華民國	108.12.05	—	—	—	—	—	—	三嘉開發建築(股)、嘉義汽車客運(股)及府立開發實業公司董事長 英屬哥倫比亞大學營養學系	(註1)	—	—	—	—	(註2)
財務長	陳順天	男	中華民國	108.12.23	—	—	—	—	—	—	土地銀行副總經理、華友聯建設總經理兼董事 成功大學會計系畢	鑫龍騰建設(股)、漢來美食、皇翔建設、鼎基先進材料等獨立董事	—	—	—	—	—
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	南仁湖育樂(股)副總經理	—	—	—	—	—
會計部經理	曾麗芳	女	中華民國	110.01.28	—	—	—	—	—	—	泰嘉開發建設(股)、麗晶建設(股)財務經理 中山大學企管系畢	—	—	—	—	—	—
會計主管	王詠惠	女	中華民國	110.01.28	1,000	—	—	—	—	—	如欲企業有限公司財務人員 華泰電子(股)會計管理師 晶元光電(股)管理師 南台科技大學會計資訊系商學碩士	—	—	—	—	—	—

註1：(1)董事兼董事長：三嘉開發建築股份有限公司、三地建築有限公司、府立開發實業有限公司、八方資產管理股份有限公司、東立投資顧問股份有限公司、港隆投資有限公司。

(2)法人董事代表兼董事長：嘉客旅行社股份有限公司、嘉義汽車客運股份有限公司、上宇橙股份有限公司、嘉客國際資產管理股份有限公司、嘉客來投資股份有限公司。

(3)董事：振佳暉建設股份有限公司、豐尚生活開發股份有限公司。

(4)法人董事代表：北基國際股份有限公司、一卡通票證股份有限公司、乖乖股份有限公司、北基國際開發實業股份有限公司、品川國際開發股份有限公司、三陸開發股份有限公司、翊申加油站股份有限公司、府城汽車客運股份有限公司。

(5)法人董事代表兼總經理：高雄汽車客運股份有限公司。

(6)法人監察人代表：曜谷能源股份有限公司、三地怪獸電力股份有限公司、英光企業股份有限公司、嘉昕能源股份有限公司。

註2：總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人

(1)原因、合理性及必要性

本公司總經理之職務係統籌全盤策劃及執行董事會決議事項，並協助各部門主管推展公司各項業務，遇重大決策案時除參考專業人士(如會計師及律師)建議外，由總經理與高階主管討論決策方向統籌管理經營團隊並向董事會報告，以明確劃分董事長與總經理之職權。

(2)因應措施

本公司於110年董監事改選時即增加一席獨立董事，為三席獨立董事並成立審計委員會，截至目前為止董事會成員除董事長外，其餘董事皆不具員工或經理人身份，以強化董事會之獨立性。

(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

110年9月30日；單位：股；%

職稱	姓名	性別	國籍或註冊地	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	陸瑩投資股份有限公司	男	中華民國	95.05.08	110.07.22	3	4,744,000	9.26%	4,744,000	9.26%	—	—	—	—	三嘉開發建築(股)公司 嘉義汽車客運(股)公司 東立投資顧問(股)董事長 英屬哥倫比亞大學營養學系	(註 1)	—	—	—	—
	代表人：鍾育霖						—	—	—	—	—	—	—	—			—	—	—	(註 4)
董事	陸瑩投資股份有限公司	男	中華民國	95.05.08	110.07.22	3	4,744,000	9.26%	4,744,000	9.26%	—	—	—	—	高雄汽車客運(股)公司總經理 北基國際(股)公司副董事長 成功大學交管系	(註 2)	—	—	—	—
	代表人：李宗熹						—	—	4,000	0.01%	—	—	—	—			—	—	—	—
董事	德美投資股份有限公司	男	中華民國	95.05.08	110.07.22	3	750,000	1.46%	750,000	1.46%	—	—	—	—	正雄餐飲有限公司經理 逢甲大學 EMBA 企業高峰班	—	—	—	—	—
	代表人：江世源						—	—	—	—	—	—	—	—			—	—	—	—
董事	德美投資股份有限公司	女	中華民國	95.05.08	110.07.22	3	750,000	1.46%	750,000	1.46%	—	—	—	—	府城汽車客運(股)公司董事 三地開發實業(股)公司財務經理 成大空專企管系	(註 3)	—	—	—	—
	代表人：蔡玉敏						—	—	—	—	—	—	—	—			—	—	—	—
獨立董事	古木琴	男	中華民國	110.07.22	110.07.22	3	—	—	—	—	—	—	—	—	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 國立中山大學管理學院高階經營碩士	勤樸會計師事務所會計師	—	—	—	—
獨立董事	洪穎	女	中華民國	110.07.22	110.07.22	3	—	—	—	—	—	—	—	—	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 美國華盛頓大學會計碩士	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 Yakima Products, Inc. 公司財務顧問	—	—	—	—
獨立董事	蕭錦鍾	男	中華民國	110.07.22	110.07.22	3	—	—	—	—	—	—	—	—	台中地方法院檢察署 檢察官 台中地院、雲林地院 法官 國立中興大學法學院碩士	三民聯合法律事務所律師	—	—	—	—

- 註 1：(1)董事兼董事長：三嘉開發建築股份有限公司、三地建築有限公司、府立開發實業有限公司、八方資產管理股份有限公司、東立投資顧問股份有限公司、港隆投資有限公司。
(2)法人董事代表兼董事長：嘉客旅行社股份有限公司、嘉義汽車客運股份有限公司、上宇橙股份有限公司、嘉客國際資產管理股份有限公司、嘉客來投資股份有限公司。
(3)董事：振佳暉建設股份有限公司、豐尚生活開發股份有限公司。
(4)法人董事代表：北基國際股份有限公司、一卡通票證股份有限公司、乖乖股份有限公司、北基國際開發實業股份有限公司、品川國際開發股份有限公司、三陸開發股份有限公司、翊申加油站股份有限公司、府城汽車客運股份有限公司。
(5)法人董事代表兼總經理：高雄汽車客運股份有限公司。
(6)法人監察人代表：曜谷能源股份有限公司、三地怪獸電力股份有限公司、英光企業股份有限公司、嘉昕能源股份有限公司。
- 註 2：(1)董事兼董事長:萬鴻國際企業有限公司、協勝建設股份有限公司。
(2)法人董事代表兼董事長:高市高爾夫股份有限公司。
(3)法人董事代表兼副董事長：南仁湖育樂股份有限公司、高雄汽車客運股份有限公司、海景世界企業股份有限公司、嘉義汽車客運股份有限公司。
(4)董事：東正投資顧問股份有限公司。
(5)法人董事代表：嘉客來投資股份有限公司、英光企業股份有限公司、三地怪獸電力股份有限公司、嘉昕能源股份有限公司、曜谷能源股份有限公司、大鵬灣觀光遊艇股份有限公司、乖乖股份有限公司、普悠瑪客運股份有限公司、品川國際開發股份有限公司、金獅湖大酒店股份有限公司、嘉客國際資產管理股份有限公司、北基國際股份有限公司。
(6)監察人：南旭電力股份有限公司、海城股份有限公司。
(7)獨立董事：大綜電腦系統股份有限公司。
- 註 3：(1)董事:三地開發實業股份有限公司、三嘉開發建築股份有限公司、豐尚生活開發股份有限公司。
(2)法人董事代表:府城汽車客運股份有限公司。
(3)監察人：金獅湖大酒店股份有限公司、振佳暉建設股份有限公司、尚發營造股份有限公司。
(4)法人監察人代表：嘉義汽車客運股份有限公司、嘉客國際資產管理股份有限公司、嘉客來投資股份有限公司、乖乖股份有限公司、詠瑞禾股份有限公司、北極星能源股份有限公司。
- 註 4：本公司董事長兼任總經理，係為提升經營效率與決策執行力，董事會成員中過半數董事並未兼任員工或經理人。

2.法人股東之主要股東

110年9月30日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
陸瑩投資股份有限公司	東正投資顧問股份有限公司(100.00%)
德美投資股份有限公司	東正投資顧問股份有限公司(100.00%)

3.法人股東之主要股東為法人者其主要股東

110年9月30日

法人名稱	法人之主要股東
東正投資顧問股份有限公司	鍾嘉村(99.87%)

4.董事或監察人所具專業知識及獨立性之情形

姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形(註 1)												兼任其 其他公開 發行公 司獨立 董事家 數
		商 務 、 法 務 、 財 務 、 會 計 或 公 司 業 務 所 須 相 關 科 系 之 公 立 大 專 院 校 講 師 以 上	法 官 、 檢 察 官 、 律 師 、 會 計 師 或 其 他 與 公 司 業 務 所 需 之 國 家 考 試 及 格 領 有 證 書 之 專 門 職 業 及 技 術 人 員	商 務 、 法 務 、 財 務 、 會 計 或 公 司 業 務 所 須 之 工 作 經 驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
陸瑩投資股份有限公司 代表人：鍾育霖				✓		✓	✓		✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	無
陸瑩投資股份有限公司 代表人：李宗熹				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1
德美投資股份有限公司 代表人：江世源					✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
德美投資股份有限公司 代表人：蔡玉敏				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
古木琴		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1
洪穎		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1
蕭錦鍾		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無

註1：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (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(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (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數1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (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(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6)非與公司之董事席次或有表決權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(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (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(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (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(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (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。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (11)未有公司法第30條各款情事之一。
- (12)未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。

(五)發起人資料：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.董事(含獨立董事)之酬金

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 總額占稅後純益 之比例		有無領取 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	
董事長	德美投資股份有限公司 代表人：鍾育霖	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	890	—	—	—	—	—	—	—	1.94	—	無
董事	德美投資股份有限公司 代表人：李宗熹	72	—	—	—	—	—	—	—	0.16	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	無
董事	陸瑩投資股份有限公司 代表人：江世源	72	—	—	—	—	—	—	—	0.16	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	無
董事	陸瑩投資股份有限公司 代表人：蔡玉敏	72	—	—	—	—	—	—	—	0.16	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	無
董事	陸瑩投資股份有限公司 代表人：蔡明宏	72	—	—	—	—	—	—	—	0.16	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	無
獨立董事	孫初偉	92	—	—	—	—	—	—	—	0.20	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	無
獨立董事	何崇民	92	—	—	—	—	—	—	—	0.20	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	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：提供公開資訊觀測站，公司治理項目下，上市公司建材營造類股之董事、監察人酬金之相關資訊，並查詢本公司及其他與本公司營業項目相同公司之 109 年度年報有關董、監事酬勞及經理人薪資等資料供核。 2.除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。																						

2.監察人之酬金：

單位：新台幣仟元；比例：%

職稱	姓名	監察人酬金						A、B、C 等三項總額占		領取來自 子公司以 外轉投資 事業或母 公司酬金
		報酬(A)		酬勞(B)		業務執行費用(C)		稅後純益之比例		
		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	
監察人	德拓實業股份有限公司 代表人：涂睿煬	14	—	—	—	—	—	0.03	—	無
監察人	德拓實業股份有限公司 代表人：陳國立	14	—	—	—	—	—	0.03	—	
監察人	德拓實業股份有限公司 代表人：楊月雲	58	—	—	—	—	—	0.13	—	
監察人	德拓實業股份有限公司 代表人：孫國城	58	—	—	—	—	—	0.13	—	

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
	本公司(註 6)	財務報告內所有公司(註 7)D
低於 1,000,000 元	涂睿煬、陳國立、楊月雲、孫國城 (楊月雲、孫國城 109 年 3 月改派)	涂睿煬、陳國立、楊月雲、孫國城 (楊月雲、孫國城 109 年 3 月改派)
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元(不含)	—	—
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元(不含)	—	—
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

3.總經理及副總經理之酬金

單位：%、新台幣仟元

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等四項總額占稅後純益之比例(%)		有無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	2,047	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4.46	—	無
財務長	陳順天													
副總經理	廖進豐													

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
低於 1,000,000 元	鍾育霖、陳順天、廖進豐	鍾育霖、陳順天、廖進豐
1,000,000 元(含)~2,000,000 元(不含)	—	—
2,000,000 元(含)~3,500,000 元(不含)	—	—
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	3 人	3 人

4.上市上櫃公司前五位酬金最高主管之酬金（個別揭露姓名及酬金方式）

單位：%、新台幣仟元

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等(C)		員工酬勞金額(D)				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(%)		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	890	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.94	—
財務長	陳順天	735	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.60	—
副總經理	葛蓓蓓	408	—	448	—	33	—	—	—	—	—	—	1.94	—
副總經理	廖進豐	421	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.92	—
財務經理	黃陳雪昭	264	—	292	—	25	—	—	—	—	—	—	1.27	—

5.分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：最近(109)年度無分派員工酬勞。

6.分別比較說明本公司及合併報表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、標準及組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性

(1)最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體或個別財務報告稅後純益比例之分析

單位：%

職 稱	108 年度	109 年度
	占稅後純益比例(%)	占稅後純益比例(%)
董事	(20.86)%	6.76%
監察人		
總經理及副總經理		

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

本公司董事長係負責公司銀行及相關業務往來簽約等重要事務，經董事會通過依照同業水準按月發給報酬(含伙食津貼)。董監事車馬費係因本公司召開董事會及股東會等相關會議，按月支付每位董監事車馬費新台幣陸仟元整。總經理及副總經理之報酬包括薪資、獎金等，係依本公司章程第三十四條規定之。

四、資本及股份

(一)股份種類

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	51,205,759	59,480,241	110,686,000	已上市

(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：股；元

年/月	發行 價格	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(股)	以現金以外財產抵充股款者	其他
44.09	10	700,000	7,000,000	700,000	7,000,000	全數繳足	無	無
45.06	10	900,000	9,000,000	900,000	9,000,000	現增 200,000	無	無
49.05	10	1,800,000	18,000,000	1,800,000	18,000,000	現增 900,000	無	無
51.06	10	2,250,000	22,500,000	2,250,000	22,500,000	資轉 450,000	無	無
54.04	10	4,500,000	45,000,000	4,500,000	45,000,000	現增 2,110,000 盈轉 140,000	無	無
56.07	10	6,300,000	63,000,000	6,300,000	63,000,000	現增 1,800,000	無	無
58.07	10	9,000,000	90,000,000	9,000,000	90,000,000	現增 1,510,000 盈轉 1,190,000	無	無
63.11	10	10,350,000	103,500,000	10,350,000	103,500,000	盈轉 1,350,000	無	無
64.12	10	20,000,000	200,000,000	20,000,000	200,000,000	資轉 9,650,000	無	無
69.05	10	30,000,000	300,000,000	30,000,000	300,000,000	盈轉 686,234 資轉 9,313,766	無	無
76.06	10	42,000,000	420,000,000	42,000,000	420,000,000	現增 12,000,000	無	註 1
79.01	10	64,260,000	642,600,000	64,260,000	642,600,000	現增 21,000,000 資轉 1,260,000	無	註 2
85.04	10	70,686,000	706,860,000	66,637,620	666,376,200	資轉 2,377,620	無	註 3
86.12	10	110,686,000	1,106,860,000	84,637,620	846,376,200	現增 18,000,000	無	註 4
87.06	10	110,686,000	1,106,860,000	93,101,380	931,013,800	資轉 8,463,760	無	註 5
88.09	10	110,686,000	1,106,860,000	102,411,518	1,024,115,180	資轉 9,310,138	無	註 6
110.01	—	110,686,000	1,106,860,000	51,205,759	512,057,590	減資 51,205,759	無	註 7

註 1：76 年 01 月 14 日(76)台財證(一)第 00041 號核准

註 2：78 年 10 月 05 日(78)台財證(一)第 26210 號核准

註 3：85 年 01 月 03 日(85)台財證(一)第 66631 號核准

註 4：87 年 01 月 16 日(87)台財證(一)第 13079 號核准

註 5：87 年 06 月 11 日(78)台財證(一)第 51392 號核准

註 6：88 年 10 月 08 日(88)台財證(一)第 89001 號核准

註 7：110 年 01 月 18 日金管證發字第 1090379944 號核准

2.最近年度及截至公開說明書刊印日止私募普通股之執行情形：無此情事。

(三)最近股權分散情形

1.股東結構

110 年 7 月 22 日；單位：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	—	—	32	7,060	14	7,106
持有股數	—	—	20,380,185	30,697,552	128,022	51,205,759
持股比例(%)	—	—	39.80%	59.95%	0.25%	100.00%

2.股權分散情形

每股面額 10 元；110 年 7 月 22 日；單位：人、股、%

持股分級	股東人數(人)	持有股數(股)	持股比例(%)
1 至 999	5,633	1,091,510	2.13%
1,000 至 5,000	1,141	2,394,194	4.68%
5,001 至 10,000	132	1,008,251	1.97%
10,001 至 15,000	42	538,825	1.05%
15,001 至 20,000	28	517,083	1.01%
20,001 至 30,000	30	742,887	1.45%
30,001 至 50,000	35	1,462,490	2.86%
50,001 至 100,000	25	1,756,610	3.43%
100,001 至 200,000	14	2,109,500	4.12%
200,001 至 400,000	6	1,812,250	3.54%
400,001 至 600,000	2	1,007,000	1.97%
600,001 至 800,000	5	3,484,150	6.80%
800,001 至 1,000,000	2	1,932,000	3.77%
1,000,001 以上	11	31,349,009	61.22%
合計	7,106	51,205,759	100.00%

3.主要股東名單(股權比例達百分之五以上股東，如不足十名，應揭露至持股比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例)

110 年 7 月 22 日；單位：股、%

主要股東名稱	股份	持有股數(股)	持股比例(%)
三地建築有限公司		8,810,254	17.21%
陸瑩投資股份有限公司		4,744,000	9.26%
鍾嘉村		4,501,455	8.79%
呂金發		3,112,000	6.08%
曲佩芬		2,963,900	5.79%
陳雪貞		1,304,000	2.55%
領天投資股份有限公司籌備處 代表人：陳雪貞		1,260,700	2.46%
佳雪投資股份有限公司籌備處 代表人：江佳璐		1,260,400	2.46%
陳仕恆		1,249,750	2.44%
梁瑩雅		1,101,550	2.15%

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以上股東放棄現金增資認股情形：無此情事。

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百分之十之股東股權變動及質押情形

單位：股

職稱	姓名	108 年度		109 年度		110 年度 截至 9 月 30 日止	
		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	陸瑩投資股份有限公司	—	—	—	—	(4,744,000)	—
	代表人：鍾育霖(110.7.22 新任)	—	—	—	—	—	—
	代表人：江世源(110.7.22 解任)	—	—	—	—	—	—
董事	陸瑩投資股份有限公司	—	—	—	—	(4,744,000)	—
	代表人：李宗熹(110.7.22 新任)	—	—	—	—	—	—
	代表人：蔡玉敏 (108.11.27 新任，110.7.22 解任)	—	—	—	—	—	—
	代表人：林怡萱(108.11.27 解任)	—	—	—	—	—	—
董事	陸瑩投資股份有限公司	—	—	—	—	(4,744,000)	—
	代表人：蔡明宏(110.7.22 解任)	—	—	—	—	—	—
董事	德美投資股份有限公司	—	—	—	—	(750,000)	—
	代表人：江世源(110.7.22 新任)	—	—	—	—	—	—
	代表人：鍾育霖 (108.11.27 新任，110.7.22 解任)	—	—	—	—	—	—
	代表人：陳季函(108.11.27 解任)	—	—	—	—	—	—
董事	德美投資股份有限公司	—	—	—	—	(750,000)	—
	代表人：蔡玉敏(110.7.22 新任)	—	—	—	—	—	—
	代表人：李宗熹 (108.11.27 新任，110.7.22 解任)	—	—	—	—	(52,000)	—
	代表人：陳松澤 (108.6.3 新任；108.11.27 解任)	—	—	—	—	—	—
獨立董事	古木琴(110.7.22 就任)	—	—	—	—	—	—
獨立董事	洪穎(110.7.22 就任)	—	—	—	—	—	—
獨立董事	蕭錦鍾(110.7.22 就任)	—	—	—	—	—	—
獨立董事	孫初偉(110.7.22 解任)	—	—	—	—	—	—
獨立董事	何崇民(110.7.22 解任)	—	—	—	—	—	—
監察人	德拓實業股份有限公司	—	—	—	—	(600,000)	—
	代表人：楊月雲 (109.3.10 就任；110.7.21 任期屆滿)	—	—	—	—	—	—
	代表人：涂睿煬 (109.3.10 解任)	—	—	—	—	—	—
監察人	德拓實業股份有限公司	—	—	—	—	(600,000)	—
	代表人：孫國城 (109.3.10 就任；110.7.21 任期屆滿)	—	—	—	—	—	—
	代表人：陳國立 (109.3.10 解任)	—	—	—	—	—	—
總經理	鍾育霖(108.12.5 新任)	—	—	—	—	—	—

職稱	姓名	108 年度		109 年度		110 年度 截至 9 月 30 日止	
		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
	陳季函(108.11.27 辭職)						
副總經理	廖進豐(109.8.10 新任)	—	—	—	—	—	—
副總經理	葛蓓蓓(109.6.24 辭職)						
財務長	陳順天(108.12.23 新任)	—	—	—	—	—	—
財務經理	黃陳雪昭(109.6.30 辭職)	—	—	—	—	—	—
	涂愛琪 (109.6.30 新任；109.12.24 辭職)	—	—	—	—	—	—
會計部經理	曾麗芳(110.1.28 新任)	—	—	—	—	—	—
會計主管	王詠惠(110.1.28 新任)	—	—	—	—	1,000	—
	張有成 (109.06.20 新任；109.11.30 辭職)	—	—	—	—	—	—
	劉淑鈺(109.6.20 辭職)	—	—	—	—	—	—
大股東	三地建築有限公司	17,620,509	8,811,000	—	—	(8,810,254)	(4,405,500)

(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

110 年 4 月 19 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財 務會計準則公報第六號關 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 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	名稱 (或姓名)	關係	
三地建築有限公司 負責人：鍾育霖	8,810,254	17.21%	—	—	—	—	鍾嘉村	一親等	—
陸瑩投資股份有限公司 代表人：鍾育霖	4,744,000	9.26%	—	—	—	—	鍾嘉村	一親等	—
代表人：李宗熹							—	—	
鍾嘉村	4,501,455	8.79%	—	—	—	—	三地建築有 限公司 陸瑩投資股 份有限公司	負責人鍾育 霖為一親等 代表人鍾育 霖為一親等	—
呂金發	3,112,000	6.08%	—	—	—	—	—	—	—
曲佩芬	2,963,900	5.79%	—	—	—	—	—	—	—
陳雪貞	1,304,000	2.55%	—	—	—	—	—	—	—
領天投資股份有限公司籌備處 代表人：陳雪貞	1,260,700	2.46%	—	—	—	—	—	—	—
佳雪投資股份有限公司籌備處 代表人：江佳璐	1,260,400	2.46%	—	—	—	—	—	—	—
陳仕恆	1,249,750	2.44%	—	—	—	—	—	—	—
梁瑩雅	1,101,550	2.15%	—	—	—	—	—	—	—

(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：新台幣元/仟股

項目 \ 年度		108 年度	109 年度	截至 110 年 9 月 30 日止
每股市價	最高	13.80	14.95	38.75
	最低	7.3	9.20	11.10
	平均	11.14	12.43	25.83
每股淨值	分配前	5.02	5.47	10.81
	分配後(註 1)	5.02	5.47	10.81
每股盈餘	加權平均股數	102,411,518	102,411,518	51,205,759
	每股盈餘(註 2)	(0.10)	0.45	(0.13)
每股股利	現金股利		—	—
	無償配股	盈餘配股	—	—
		資本公積配股	—	—
	累積未付股利		—	—
投資報酬分析	本益比		—	27.62
	本利比		—	—
	現金股利殖利率		—	—

註 1：依據次年度股東會決議分配之情形填列。

註 2：每股盈餘 = 稅後(損)益/加權平均流通在外股數。

(五)公司股利政策及執行狀況

1.公司股利政策

(1)股利發放之條件時機：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。依本公司章程第三十七條之規定，本公司年度如有獲利，應提撥3%為員工酬勞，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥5%為董監酬勞。員工酬勞及董監酬勞分派案應提股東會報告。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監酬勞。

(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，得以不發放，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，並經股會及主管機關核准後始發放之。

2.執行情況：本公司業經110年3月29日董事會決議不分派股利，並經110年股東常會通過。

(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

本公司業經 110 年 3 月 29 日董事會決議不分派股利，並經 110 年股東常會通過。

(七)員工、董事及監察人酬勞

1. 公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍：請參閱上述(五)1.股利政策之說明。
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109年度係累積虧損，無估列員工酬勞及董事、監察人酬勞金額。
3. 董事會通過分派酬勞情形：本年度不分派，故不適用。
4. 股東會報告分派酬勞情形及結果：本年度不分派，故不適用。
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108年度為稅後虧損，並無分派員工及董事酬勞之情形，故不適用。

(八)公司買回本公司股份情形：無此情形。

五、公司債(含海外公司債)辦理情形：無此情形。

六、特別股辦理情形：無此情事。

七、參與發行海外存託憑證之辦理情形：無此情事。

八、員工認股權憑證辦理情形：無此情事。

九、限制員工權利新股辦理情形：無此情事。

十、併購辦理情形：無此情形。

十一、受讓他公司股份發行新股辦理情形：無此情形。

貳、營運概況

一、公司之經營

(一)業務內容

1.業務範圍

(1)本公司所營業務之主要內容

A.住宅及大樓開發租售業。

B.都市更新重建業。

C.都市更新整建維護業。

D.不動產買賣業。

E.家具、寢具、廚房器具、裝設品批發業。

F.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

項目 \ 年度	108年度		109年度	
	金額	營業比重(%)	金額	營業比重(%)
營建業	—	—	98,409	99.98
百貨業	11	100.00	23	0.02
合計	11	100.00	98,432	100.00

(3)公司目前之商品(服務)項目

土地、住宅大樓及寶迪鍋具銷售業務。

(4)計畫開發之新商品(服務)

A.活化土地有效規劃利用。

B.積極出售存貨(包括鍋具、道路用地、閒置土地)

2.產業概況

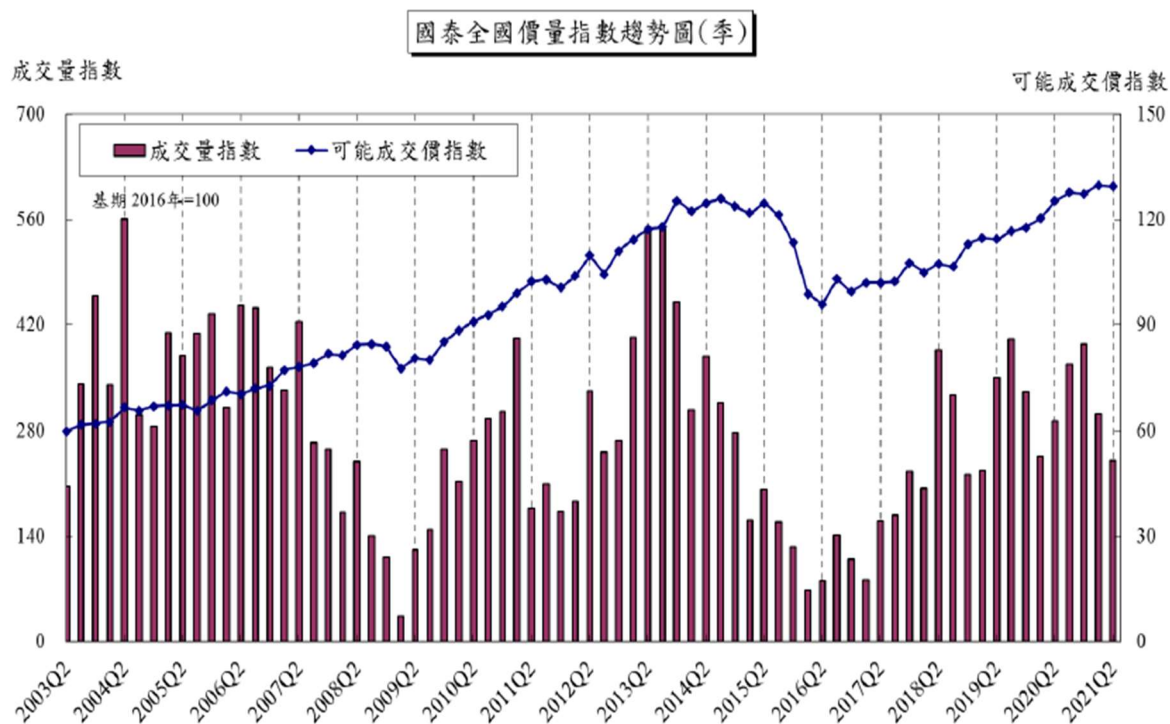
(1)產業之現況與發展

依據 110 年第 2 季國泰全國房地產指數，相較上一季價穩量縮，相較去年同季價量俱穩。本季開價、議價率、成交價維持穩定；推案量減少，成交量減少，銷售率維持穩定。

6 月央行理事會賡續當前寬鬆貨幣政策，維持政策利率不變。央行於 109 年 12 月、110 年 3 月兩度調整選擇性信用管制措施，目前購屋貸款年增率略增，

建築貸款年增率續降；加以 7 月 1 日起實施的房地合一稅 2.0 及實價登錄 2.0，預期未來投機炒作情況可能降低。

5 月中全台進入三級警戒，房市成交量急縮。綜合本季房市，相較上季或去年同季，全國房市價格維持穩定，成交量短期下滑；未來營建成本漲幅趨勢為觀察重點。



依據營建署統計月報指出，高雄市 109 年核發住宅建築物建造執照 14,082 戶，較 108 年 21,487 戶減少 7,405 戶，減少幅度 34.46%；而 109 年核發住宅建築物建造執照總樓地板面積 1,935,000 平方公尺較 108 年同期 3,068,828 平方公尺減少 36.95%；就以上數據來看，住宅建築物建造執照核發數量並沒有呈現增加現象，反而是減少的，就未來供給面來說尚看不出有大幅增加。

另 109 年核發住宅建築物使用執照 14,085 戶，較 108 年同期 7,51 戶大幅增加 6,568 戶，增加幅度 87.38%；109 年核發住宅建築物使用執照總樓地板面積 2,344,125 平方公尺，較 108 年同期 1,201,740 平方公尺增加 95.06%，109 年新成屋的供給是呈現大幅增加現象。

營建業因新型冠狀病毒的影響及政府打炒房採取利率緊縮搭配即將推出房地合一 2.0，熱錢及台商回流等因素影響房市供需，加上原物料及工資上漲對工程執行面，故對未來景氣看法相對持平，本公司營運仍趨向住宅建案為主。

(2) 產業上、中、下游之關聯性

房地產市場上游主要為土地和建材，土地供應來源主要為私有地之地主透過出售或合建方式釋出，另亦透過都市更新重新開發老舊地區的土地。建材部份除傳統砂石、銅料等外，隨新科技研發，如奈米等環保科技建材、綠建築、物聯網等運用比例亦逐漸提高。下游主要為代銷及仲介商，近幾年數位行銷也逐漸躍升為主要媒體通路。



(3) 產品之各種發展趨勢及競爭情形

A. 產品之各種發展趨勢

(A) 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。

(B) 社區規劃朝向完整性發展

生活機能為居住環境相當重要的指標，超市、學校、公園、圖書館、甚至是托兒所等，均為一般消費者對於居住環境衡量的指標，故未來興建規劃新社區時，應著重於整體生活機能之完整性，以符合消費者對於基本生活之要求。

(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。

(D)建築品牌制度之落實

由於國民所得逐漸提高，購屋者對於外觀設計、內部格局、建材設備及公共設施規劃等居住品質要求日趨精緻，建築業者為滿足消費者之需求，在產品規劃上將趨向人性舒適化、生活健康化、及網路科技化，故建立從土地開發、產品設計、房屋興建、產品銷售至售後服務之垂直服務網路，因此，建設公司必須樹立獨特之品牌形象，建立消費者心目中的品牌意識，提升公司產品價值。

(E)綠建築之推動

隨著現代人對環境破壞的憂慮，環保意識在 21 世紀將更為提升且落實到各個層面，因此在土地開發以致於建築物的規劃及施工階段，都需要注意環保的落實，綠建築的思潮近年隨著環保議題、生態理念與政府政策的推動在建築界蔚為風潮，其理念的實踐亦於近年來走上法制化。行政院經建會將「綠建築」納入「城鄉永續發展政策」之執行重點，內政部營建署也透過「營建白皮書」正式宣示將全面推動綠建築政策，環保署亦於「環境白皮書」中將推動永續綠建築納入，在政府機構推廣下，已帶動風潮，配合鼓勵民間企業跟進，自然形成綠建築產業之市場機制及環境，使社會大眾共同實踐綠建築，以達到有效利用資源、節約能源，以及減少二氧化碳排放之目標。綠建築的意義強調人與自然環境的共存，而非一味開發，由於綠建築符合節能、生態與環保的概念，在 21 世紀環保意識日漸高漲的背景，綠建築將為未來之趨勢。

(F)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。

(G)重視交易糾紛之防止

免除交易過程之糾紛，隨著購屋者專業知識與消費者保護意識抬頭，內政部已頒佈不動產買賣定型化契約範本，明訂預售屋買賣或土地開發之權利及義務，同時需符合消費者保護法及公平交易法，此外，加強施工管理保障工程品質、掌握完工進度與交屋策略之運用，亦為防制交易糾紛之必要措施。

B.產品競爭情形

房地產依照區域、產品類型、消費者需求偏好等因素劃分市場區隔，各建商評估規劃及自身優勢選擇適當的市場。因房地產產業屬於在地市場，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，主要競爭行為位於相同區位之建案間，惟各建案依照不同建材、坪數及地點等眾多因素，即使相同推案地區，商品規劃及考量客群皆不同，故難以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。

3.技術及研發概況

本公司為建設公司，主要從事不動產開發之業務，並未成立技術研發部，故不適用。

4.長、短期業務發展計畫

(1)短期發展計畫

本公司已在高雄市及台南市地區購買營建用地，積極規劃多筆建案，預計推出透天店舖住宅、興建住宅大樓及不動產地上權建案等。

(2)長期發展計畫

A.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，著重生活機能建立公司品牌。

B.定位產品區隔性創造行銷利基，提高投資的利潤。

C.以專業的服務品質及永續經營之理念推展各項業務，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)主要商品之銷售地區

單位：新台幣仟元；%

年度 地區	108 年度		109 年度	
	金額	%	金額	%
內銷	11	100.00	98,432	100.00
外銷	0	0.00	0	0.00
合計	11	100.00	98,432	100.00

(2)市場占有率

房地產市場屬於在地市場，較其他行業而言，建設公司在整體市場中競爭關係並不明顯，主要競爭行為為相同區位之建案間，而各建案間之商品規劃及客群考量不盡相同，難以區分產品競爭性且不因公司市占率多寡對市場造成太大的影響。

(3)市場未來之供需狀況與成長性

A. 供給情形

(A) 土地交易量

土地係房地產開發之必要資源，土地交易量將直接影響建商後續市場推案量，根據香港商仲戴德梁行統計，110 年第二季土地市場交易量為 669 億元，市場表現依舊亮眼，不僅交易量高於近 5 年平均單季 550 億元，本季土地交易仍在創新地價紀錄。由於 110 年因新冠病毒(COVID-19)不斷變種使疫情持續擴散，降息帶來之資金效應驅使建商積極獵地，以及全球原物料供應及人力成本不斷提高，未來房價提高仍在所難免。

(B) 全國推案量

根據國泰房地產指數季報指出，110 年第二季全國新推個案數共 209 件，推案戶數計有 17,749 戶。總推案金額為新台幣 2,456 億元，較上季及去年同季均下降，相較去年同季價跌量減，主要係因今年 5 月中旬國內本土爆發新冠病毒(COVID-19)疫情，全國進入三級警戒管制，因而房市供給端包括不動產開發商的推案、仲介業與代銷業所提供之服務出現萎縮，甚至部分商用不動產的標案有所遞延，需求端的房市買氣也未如預期，房地產交易量急縮。

展望下半年，隨著國內疫情有效控制，疫情警戒降級，緊接房地產傳統 928 檔期、遞延性買盤釋出以及營建成本居高不下，使房價難有跌價空間，加上製造業延續擴張榮景，對於收購既有廠房或辦公室仍維持積極態度，使得未來房市景氣仍具有支撐力道，顯示建商對市場剛性需求持續撐場樂觀看待。

	全國	台北市	新北市	桃園市	新竹縣市	台中市	台南市	高雄市
個案	209	32	46	27	25	30	28	21
	(-9.1%)	(-13.5%)	(-4.2%)	(-15.6%)	(25.0%)	(-14.3%)	(21.7%)	(-40.0%)
	《-17.4%》	《-11.1%》	《-8.0%》	《-15.6%》	《-16.7%》	《-21.1%》	《-26.3%》	《-27.6%》
推案戶數	17,749	1,301	3,659	3,147	1,133	4,998	1,924	1,587
	(-18.6%)	(-24.9%)	(-36.5%)	(-2.8%)	(8.5%)	(-8.8%)	(53.9%)	(-52.1%)
	《-20.7%》	《-36.7%》	《-41.6%》	《-15.3%》	《-38.2%》	《22.4%》	《-17.2%》	《-24.4%》
推案金額(億元)	2,456	470	554	347	188	470	269	157
	(-27.0%)	(-39.4%)	(-36.3%)	(-17.6%)	(-1.3%)	(-15.8%)	(113.0%)	(-62.8%)
	《-35.8%》	《-58.6%》	《-47.7%》	《-25.1%》	《-21.0%》	《4.3%》	《26.8%》	《-41.2%》

註：()內為較上季變動率；《 》內為較去年同期變動率

資料來源：110 年第二季國泰房地產指數季報

(C) 全國、台南市及高雄市推案狀況

110 年第二季全國主力總價為新台幣 1,378 萬，較去年同期減少 19.4%，銷售率約略持平，大廈推案率 78%，均較上季及去年同期降低及預售推案率 62%，主力坪數落在 34 坪，主力單價為 41 萬。另就台南市推案狀況而言，110 年第二季台南市主力總價為新台幣 1,275 萬，較上季增加 60.7%，較去年同期上升 50.9%，銷售率約略持平，大廈推案率 57%及預售推案率 32%，主力坪數落在 42 坪，主力單價為新台幣 29 萬，台南市

房地產今年不畏疫情保持熱絡，除了有台積電於南科擴廠帶動周邊人口流入置產，台商資金回流、利率來到歷史新低，帶動台南市當地不動產漲價之榮景。在高雄市方面，110 年第二季主力總價為新台幣 877 萬，較上季減少 19.9%，較去年同期下降 15.1%，銷售率約略持平，大廈推案率 62% 及預售推案率 19%，主力坪數落在 33 坪，主力單價為新台幣 27 萬，高雄市房地產主要受疫情影響而急凍，隨著疫情控制良好，下半年有望觸底反彈。

	個案數	推案戶數 (戶)	銷售率 (%)	推案金額 (億)	大廈推案率 (%)	預售推案率 (%)	主力坪數* (坪)	主力總價* (萬)	主力單價* (萬)
全國	209 (-9.1%) 《-17.4%》	17,749 (-18.6%) 《-20.7%》	11.45% (-0.26) 《0.41》	2,456 (-27.0%) 《-35.8%》	78% (-1.57) 《0.12》	62% (-3.89) 《-6.97》	34 (-4.0%) 《-10.3%》	1,378 (-10.9%) 《-19.4%》	41 (-4.1%) 《-3.5%》
台北市	32 (-13.5%) 《-11.1%》	1,301 (-24.9%) 《-36.7%》	12% (-0.08) 《3.89》	470 (-39.4%) 《-58.6%》	100 (0.00) 《0.00》	91% (14.95) 《1.74》	36 (-7.6%) 《-23.9%》	3,589 (-22.1%) 《-34.7%》	98 (-10.9%) 《-7.0%》
新北市	46 (-4.2%) 《-8.0%》	3,659 (-36.5%) 《-41.6%》	11% (2.10) 《0.75》	554 (-36.3%) 《-47.7%》	98% (-2.17) 《-2.17》	76% (5.25) 《4.09》	29 (-2.1%) 《-15.4%》	1,512 (4.0%) 《-9.9%》	51 (9.7%) 《9.1%》
桃園市	27 (-15.6%) 《-15.6%》	3,147 (-2.8%) 《-15.3%》	8% (-2.64) 《-0.91》	347 (-17.6%) 《-25.1%》	78% (-6.60) 《-3.47》	41% (-37.38) 《-37.38》	32 (-10.3%) 《-18.7%》	1,059 (-12.1%) 《-13.1%》	33 (0.0%) 《8.7%》
新竹縣市	25 (25.0%) 《-16.7%》	1,133 (8.5%) 《-38.2%》	22% (7.00) 《7.32》	188 (-1.3%) 《-21.0%》	52% (-23.00) 《-11.33》	72% (-3.00) 《-1.33》	40 (-9.6%) 《15.3%》	1,629 (-8.8%) 《37.2%》	38 (-3.8%) 《10.9%》
台中市	30 (-14.3%) 《-21.1%》	4,998 (-8.8%) 《22.4%》	11% (-1.82) 《-2.25》	470 (-15.8%) 《4.3%》	77% (-0.48) 《0.35》	80% (-11.43) 《-6.84》	33 (-9.3%) 《-9.6%》	1,035 (-15.5%) 《-16.6%》	31 (-7.1%) 《-4.7%》
台南市	28 (21.7%) 《-26.3%》	1,924 (53.9%) 《-17.2%》	12% (-0.45) 《1.02》	269 (113.0%) 《26.8%》	57% (18.01) 《-0.75》	32% (-6.99) 《-17.86》	42 (33.3%) 《23.9%》	1,275 (60.7%) 《50.9%》	29 (17.6%) 《17.0%》
高雄市	21 (-40.0%) 《-27.6%》	1,587 (-52.1%) 《-24.4%》	11.85% (-2.25) 《-0.35》	157 (-62.8%) 《-41.2%》	62% (4.76) 《10.18》	19% (-6.67) 《-8.54》	33 (-11.0%) 《-19.4%》	877 (-19.9%) 《-15.1%》	27 (-5.5%) 《6.8%》

註：()內為較上季變動率；《 》內為較去年同期變動率

資料來源：110 年第二季國泰房地產指數季報

B.需求情形

房地產市場主要分為需求可分為自住型客源與投資型客源兩大類型，自住型購屋者對房地產向來具有相當穩定需求在國民所得不斷提升，人口持續流入各大都會區，國民會持續追求住宅空間與設備擴增，更將重視居住品質之提升，故房屋更換需求與舊屋淘汰係屬持續產生，因此自住型客源仍是未來需求主力。投資性需求方面則較易受市場景氣波動、政治穩定度、心理預期及通貨膨脹等因素影響。此外，購屋者之決策直接影響房市發展，若看好未來房市，將使購屋者釋放需求；反之，若看壞房市，則降低購購需求或延後消費，故茲就家庭戶數及人口數以及新承做購屋放款及利率說明如下：

(A)家庭戶數及人口數

近年來經濟壓力及生育觀念之改變，台灣地區普遍出現晚婚及少子化之情形，但隨著社會結構變遷，小家庭化之趨勢日益明顯，使得家庭戶數持續增加，帶動整體房屋之基本需求，此外，隨著國民所得不斷增加，

民眾購屋觀念改變，購屋行為不再只是為了居住，更包含了投資、置產及保值之概念，故有利於房地產市場交易活絡。

根據內政部戶政司統計，截至 110 年 7 月之全國總戶口為 8,973,218 戶，以全國人口約 23,470,633 人，每戶人口約 2.63 人，受到近年來臺灣生育率持續下降，少子化問題日趨嚴重，都會區的中小坪數產品，已逐漸躍居市場購屋主流。隨著經濟持續成長，都會化聚集效果日益發酵，近年人口成長速度趨緩，惟每戶人口數持續減少狀況之下，顯示國內都會化聚集效果顯著，社會型態的改變，以致小家庭、單身、頂客族等小規模家庭組成趨勢更明顯，為未來房屋潛在需求之動能，而家庭戶數仍維持成長走勢，顯示未來房地產市場因家庭戶數持續成長仍有其基本需求。

年月	戶數	人口數	年(月)人口增加率(%)	平均每戶人口數
105年底	8,561,383	23,539,816	0.20%	2.75
106年底	8,649,000	23,571,227	0.13%	2.73
107年底	8,734,477	23,588,932	0.08%	2.70
108年底	8,832,745	23,603,121	0.06%	2.67
109年底	8,933,814	23,561,236	(0.18)%	2.64
110年7月底	8,973,218	23,470,633	(0.46)%	2.62

資料來源：內政部戶政司；土地銀行整理

(B)新承做購屋放款及利率

根據中央銀行統計五大銀行新承做購屋放款及利率數據顯示，110 年上半年放款金額 3,415 億元，較前一年度同期增加 20.10%，且為近五年最高，加權平均房貸利率 1.358%則較前一年度下降 4.57%，為近五年最低水準，主要係受到國內新冠病毒(COVID-19)疫情擴散之影響，央行維持國內資金寬鬆，加上房地合一 2.0 於 7 月 1 日上路，市場提前出現換手潮，使購屋貸款不畏疫情而增加，隨著國內疫情已受到控制並降級解封，原本因疫情因素無法看屋者，將能重新恢復購房之動能。

五大銀行新承做購屋貸款金額與利率

單位:新臺幣百萬元

	105年度	106年度	107年度	108年度	109年度	110年 截至7月
購屋貸款	435,688	461,400	494,136	592,553	629,497	391,878
房貸利率	1.727%	1.648%	1.626%	1.621%	1.423%	1.356

資料來源：中央銀行；土地銀行整理

(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

本公司原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

本公司不僅對優質地段之土地及房屋市場行情與特性充份掌握，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。本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，作成最佳開發計劃，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，而本公司本著誠信原則，透過本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

(A)政府推動相關政策，有利房市交易活絡

政府為提升房地產交易透明化及合理化，制定了各項土地及住宅相關之法令，如房地合一課徵所得稅 2.0、課繳空地稅、全省實施容積率的管制、建築投資事業管理條例、住宅建設條例、不動產經紀業管理條例等政策、實價登錄 2.0 等，雖促使房屋成本上升，購屋成本提高，降低消費者的購屋意願，但長期而言，有助於導正不動產之經營環境，建立正常合理的市場秩序。另一方面，為改善國內經濟環境，加強國際競爭力，政府更推動各項重大經濟方案，其中如住宅優惠貸款政策，皆有利於提高需求，活絡整體房市交易。

(B)多項公共建設興建，帶動地區繁榮發展

政府一般透過各項公共建設之興建，促使各地區間發展均衡，觀察目前已完工、施工中或計劃中之重大公共工程，如大眾捷運系統、機場捷運、高速鐵路、甚至是各地區科技或軟體園區等，皆帶動了周圍或沿線地區房地產市場發展，故未來各地區房地產景氣在各項公共工程之持續興

建下，可望帶動週邊地區之繁榮。

(C)推動都市更新計畫，有利更新地區再繁榮

隨著精華區地段土地取得情形日趨困難，且為求都市之永續發展，政府開始推動都市更新計畫，將都市內低利用度之土地重新開發，以達到永續利用及發展之目標。根據行政院主計處統計，台灣房屋自有率已逾 84.68%(109 年資料)，但其中有超過 70%消費者為民國 70 年以前即持有房屋，其持有距今已逾 20 年以上之中古屋，無論使用空間或建材設備及建築結構安全性等，均已不符合現在消費者的需求，在透過都市更新計畫後，可加快其換屋速度，不但有助於不動產市場之基本需求及支撐力，更有助於帶動營建業、信託業及金融業之成長，在刺激國內各項產業之良性循環發展下，並有利於更新區域之再次繁榮。

B.不利因素及因應對策

(A)精華區土地取得不易，土地取得成本提高

由於台灣地區地狹人稠，且精華區地段已經過多年之開發，在土地之無法增加及移動之特性下，使得精華區地段之土地愈來愈難取得，另一方面，隨著國內人口不斷增加，且多數人偏好居住於主要城市，使得土地之供需產生供不應求之情形，並導致精華區土地價格不斷攀升，綜上所述情形，對於建商而言，增加了土地取得之困難度及成本。

因應措施：

透過加強土地開發、慎選推案地點及產品規劃以增進產品之附加價值，提高施工品質，透過多方詢價、議價、比價加強採購能力，慎選建材質料，嚴格規範營造公司之施工過程，以保持良好之公司品牌形象，並同時嚴謹控管內部各項業流程，將成本上揚衝擊降到最低。

(B)原物料價格波動大影響建築成本

受疫情影響國際原物料如鋼鐵及水泥價格波動甚大，建築業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，且本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

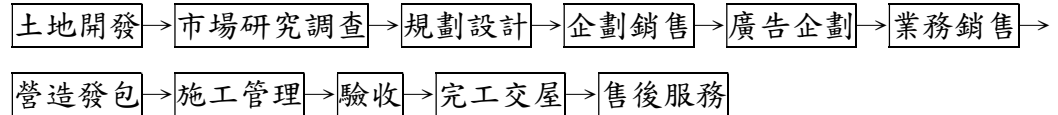
(1)主要產品之重要用途

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商業類建物兩大類，住宅類建物係提供民眾居住使用，包括透天別墅、優質電梯及高級電梯華廈等；

而商業類建物則以提供商業行為使用為主要功能之建物，如店舖及一般性事務所等。

(2)主要產品之產製過程

A.營建業：



B.百貨業：購入→銷售

3.主要原料之供應狀況

本公司主要需求為土地，除大部份自有工廠土地外，同時積極參與政府單位之土地公開標售，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：

(1)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

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	108年度			109年度			毛利率
	營業收入	營業毛利	毛利率%	營業收入	營業毛利	毛利率%	變動比率%
營建業	—	—	—	98,409	63,531	64.56	—
百貨業	11	(36)	(327.27)	23	(37)	(160.87)	50.84(註)
合計	11	(36)	(327.27)	98,432	63,494	64.51	119.71

註：本公司百貨業主要係出清鍋具及刀具庫存，以產品成本之3~5成價格出售，故均為負毛利，不作價量分析。

(2)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

興建營建個案分析表

110 年 9 月 30 日

單位：新臺幣仟元

推案名稱 及日期	座落地點 及地號	基地 面積 (m2)	承包 性質	興建 方式	工程進度			興建單位			估計工程 總成本	預計可售 總額(未 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	收入認列		毛利認列		收款認列	
					開工日	完工 日	累計 工程 進度 (%)	樓層數	戶數	總樓地板 面積(m2)							(銷售 率)	當年 度%	年底累 (預)計	當年 度%	年底累 (預)計	當年 度%
松花苑Ⅱ 110.2 月	高市市林 園區田中 央段 9 地 號等 39 筆	4,147.57	發包 工程	自地 委建	110.5.13	111.6	30%	5 層 RC 透天	38 戶/ 店面 14/住家 24	7748.99	361,705	446,141	84,436 18.93%	全部完 工法	111 年度	30 戶 78.95%	-	-	-	-	-	-
尚未公開	高雄小港 區明義段 35 地號	1,938.63	尚未 發包	自地 委建	111.2	114.2	0%	地下 3 層地上 15 層	88	12743.97	615,037	835,011	219,974 26.34%	全部完 工法	114 年度	-	-	-	-	-	-	
尚未公開	台南安南 區國安段 1617 地號	2,762.77	發包 工程	自地 委建	110.10	113.10	0%	地下 4 層地上 15 層	142	20354.31	1,033,288	1,301,282	267,994 20.59%	全部完 工法	113 年度	-	-	-	-	-	-	

未興建之已取得土地或規劃完成營建個案表

110 年 9 月 16 日

單位：新臺幣仟元

推案名稱 及日期	座落地點及 地號	基地面積 (m2)	承包 性質	興建方 式	預計進度		預計興建單位			估計工程 總成本	預計可售總 額（未稅）	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						
武聖段基 地	台南市中西 區武聖段 2534 地號等 四筆土地	5,030.23	尚未 發包	自地委 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	407,243	空地
平實段基 地	台南市東區 平實段 23 地 號	6445.19	尚未 發包	租地委 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	721,861	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供應商名稱及其進貨金額與比例

單位：新台幣仟元

項目	108年度				109年度			
	名稱	金額	占進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占進貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	—	—	—	無	蘇O明	867,338	56.70	無
2	—	—	—	無	偉喬投資	294,975	19.28	無
—	其他	—	—	—	其他	367,450	24.02	—
合計	進貨淨額	—	—	—	進貨淨額	1,529,763	100.00	—

增減變動說明：本公司進貨金額較高為取得營建用地，營建用地交易對象為不特定人或公司，並無固定進貨對象。

(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

單位：新台幣仟元

項目	108年度				109年度			
	名稱	金額	占銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	—				楊O珠	59,053	59.99	無
2	—				張O琳	25,527	25.93	無
3	—				彭O德	13,828	14.05	無
—	其他	11	100.00	—	其他	24	0.03	
合計	銷貨淨額	11	100.00	—	銷貨淨額	98,432	100.00	

增減變動說明：本公司為營建及百貨銷售，銷售客戶為個人，故無特定銷售對象。

7.最近二年度生產量值：不適用。

8.最近二年度銷售量值

單位：新台幣仟元

銷售量值 主要商品	年度	108年度				109年度			
		內銷		外銷		內銷		外銷	
		量	值	量	值	量	值	量	值
營建業		—	—	—	—		98,409	—	—
百貨業		—	11	—	—		23	—	—
合計		—	11	—	—		98,432	—	—

(三)最近二年度從業員工人數

單位：人；%

年度		108年度	109年度	110年截至9月底止
員工 人數	經理人	5	5	5
	一般職員	3	3	6
	合計	8	8	11
平均年歲(歲)		63.5	52	45
平均服務年資(年)		8.4	1.2	1.2
學歷 分布 比率	博士	—	—	—
	碩士	—	12%	18%
	大專	50%	88%	82%
	高中	50%	—	—
	高中以下	—	—	—

(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治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.列示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.說明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。
- 4.說明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。
- 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：無。

(五)勞資關係

- 1.列示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)員工福利措施與實施情形

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

含新進員工訓練、管理職能訓練、專業技術職能訓練等，採公司指派與個人申請方式。本公司 109 度教育訓練執行情形良好。

(3)退休制度與實施狀況

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

本公司十分重視員工關係，除了加強各部門主管部屬間之溝通外，亦經常舉行內部溝通會議，藉此提昇員工對公司之認同感。因此勞資關係和諧，迄今並無重大勞資糾紛情事發生。

(5)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.說明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：

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。

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：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：無。

- (二)使用權資產(金額達實收資本額百分之二十或新臺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)：本公司並無實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上之使用權資產，故不適用。

- (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：本公司截至公開說明書刊印日止，尚無任何轉投資事業。

- (二)綜合持股比例：本公司截至公開說明書刊印日止，尚無任何轉投資事業，故不適用。

(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：本公司截至公開說明書刊印日止，尚無任何轉投資事業，故不適用。

(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份營業、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：本公司截至公開說明書刊印日止，尚無任何轉投資事業，故不適用。

四、重要契約

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
借款合同	臺灣土地銀行	109.07.08~114.07.08	「國安段 1617 地號」土地融資	無
借款合同	臺灣土地銀行	109.08.05~114.08.05	「明義段 35 地號」土地融資	無
借款合同	凱基銀行	110.04.29~111.04.29	「武聖段 2534、2534-1 地號」土地融資	無
借款合同	合作金庫票券	110.06.01~111.06.01	「松花苑 II」土地、建築融資	無
借款合同	聯邦商業銀行	110.03.18~111.03.18	營運週轉借款	無
國有非公用土地設定地上權契約書	國有財產署南區分署	110.09.10~180.09.10	取得臺南市東區平實段地上權，存續期間為 70 年。	無

參、發行計畫及執行情形

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

本公司截至目前為止並無併購或受讓他公司股份發行新股，亦無前各次募集與發行有價證券計畫實際完成日距申報時未逾三年之情事。

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)資金來源

1.本計畫所需資金總額：新台幣 520,000 仟元。

2.資金來源：

現金增資發行普通股 20,000 仟股，每股面額 10 元，價格每股 26 元溢價發行，募集資金新臺幣 520,000 仟元。

3.資金運用計畫項目

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				
			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 4 季	110,000	110,000	—	—	—	—
支付營建工程款(松花苑Ⅱ)	111 年第 2 季	130,000	—	91,000	39,000	—	—
支付營建工程款(國安段)	111 年第 4 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

4.預計可能產生之效益

(1)償還金融機構借款

本次現金增資預計於 110 年第 4 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

本公司預計於 110 年第 4 季資金募集完成後，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，該建案預計於 111 年第 2 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。

另本次募集資金之 260,000 仟元，將依資金運用進度用以支付臺南市安南區「國安段」建案之營建工程款，該建案預計於 113 年第 3 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，以本公司目前借款利率 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。

- (二) 本次發行公司債者，應參照公司法第二百四十八條之規定，揭露有關事項及其償債款項之籌集計畫與保管方法：不適用。
- (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益影響、股權可能稀釋情形、對股東權益影響及公司法第一百五十七條所規定之事項：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) 說明本次計畫之可行性、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. 本次募集與發行有價證券計畫之可行性

(1) 於法定程序上之可行性

本公司本次辦理現金增資發行普通股 20,000 仟股之募資計畫，業經 110 年 9 月 6 日之董事會決議通過。本次募集與發行有價證券計畫內容及決議程序均符合「公司法」、「證券交易法」、「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承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」等相關法規規定，且參酌遠東聯合法律事務所邱雅文律師對本次募資計畫之內容出具適法性意見書，顯示該計畫內容合乎法令之規定，故本次募集資金計畫，於法定程序上應屬可行。

(2) 資金募集完成之可行性

本公司本次現金增資計畫預計發行普通股 20,000 仟股，除依公司法第 267 條規定保留 10% 予員工認購外，另依證交法第 28 條之 1 及發行人募集與發行有價證券處理準則第 17 條規定，提撥 10% 之股份對外公開承銷，其餘 80% 則由原股東依認股基準日之持股比例認購，如員工或原股東有認購不足或放棄認購部分，由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。

(3) 資金運用項目之可行性

A. 償還金融機構借款

本公司本次募集資金之 110,000 仟元，預計用以償還金融機構借款，經檢視本次預計償還之金融機構借款合同及授信動撥情形，其債務確屬存在，且合約內容並無不得提前償還或其他特殊限制條款之約定，因此募集資金完成後即可依預定資金運用計劃執行，故本次籌資部分資金用於償還金融機構借款計畫應屬可行。

B. 支付營建工程款

本公司高雄林園區田中央段「松花苑Ⅱ」建案係委託尚發營造股份有限公司承攬營建工程，所需資金估計為 208,639 仟元，另臺南市安南區「國安段」建案亦委託尚發營造股份有限公司進行結構工程作業，整體營建工程所需資金估計為 733,048 仟元。「松花苑Ⅱ」已於 110 年 5 月開工，另國安段預計 110 年 10 月開工，上述兩案在本次資金募集完成前係以向金融機構融資及自有資金先行支應相關工程款。

經檢視上述兩案之營造工程合約，其興建工程期約二~三年，雖然兩案均採預售方式行銷，惟目前消費者購屋準備之自備款一般僅占房屋總價之 1~2 成，本公司之預收房地款尚不足以能完全支應營建工程期間相關營建費用，仍須以自有資金或金融機構融資或公開募集資金方式支應，故本次募集資金部分用於支付營建工程款應屬可行。

C. 充實營運資金

本公司本次募集資金之 20,000 仟元，預計用以投入充實營運資金，因此募集資金完成後即可依預定資金運用計劃執行，故本次籌資部分資金用於充實營運資金計畫應屬可行。

綜上所述，本公司本次辦理現金增資發行普通股之募資計畫，就其法定程序、資金募集完成及資金運用計畫等各方面評估均具可行性，故整體而言，本公司本次募資計畫應屬可行。

2. 本次募集與發行有價證券之必要性評估

(1) 償還金融機構借款

A. 提升償債能力、降低流動性風險並改善財務結構

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	108 年度	109 年度	110 年第 2 季
負債佔資產比率		11.92%	69.98%	72.17%
金融機構借款利率區間		1.60%~2.00%	1.60%~2.00%	1.60%~2.00%
短期借款(A)		—	1,121,600	1,221,600
應付短期票券(B)		—	109,558	109,581
金融機構借款總額(C)=(A)+(B)		—	1,231,158	1,331,181
負債總額(D)		69,576	1,305,844	1,434,906
金融機構借款佔負債總額比率(C)/(D)		—	94.28%	92.77%

資料來源：本公司各年度經會計師查核簽證或核閱之個體財務報告。

本公司募資前後財務結構及償債能力之比較

項目 \ 年度		籌資前 (110.06.30)	籌資後(註) (本次計畫執行完畢)
財務結構	負債比率	72.17%	55.71%
	自有資本比率	27.83%	44.29%
償債能力	流動比率	143.15%	155.70%
	速動比率	10.35%	11.26%

註：係依本公司 110 年 06 月 30 日財務數字為基準，推估籌資後財務結構及償債能力

由於營建業具有營運週期較長之特性，其資金週轉率顯不及一般產業快速，因此需高度仰賴金融機構融資以支應營運資金需求。本公司 108、109 年度及 110 年第 2 季負債佔資產比率分別為 11.92%、69.98%及 72.17%，若以金融機構借款佔負債總額比率觀之，則分別為 0%、94.28%及 92.77%，主係新經營團隊自 109 年開始積極購地後，銀行借款增加致使金融機構借款佔負債總額比率 109 年及 110 年第 2 季均高達 9 成以上，顯見本公司近期營運資金高度倚賴短期金融機構借款，所承受之償債壓力明顯較高。

倘本公司辦理現金增資 520,000 仟元並償還金融機構借款後，預估負債比率將降至 55.71%，自有資本比率提升至 44.29%，流動比率及速動比率將分別提升至 155.70%及 11.26%，本公司為取得長期穩定資金、提升自有資本比率，以追求長期穩定發展，故辦理本次現金增資藉以取得長期穩定資金，以因應未來因新案陸續開發致營運資金相應提高之需求，確實有其必要性。

B.降低對金融機構依存度，增加資金調度彈性

由於營建業具有資本密集、施工期間長之產業特性，使得建設公司從購入營建用地、後續進行建案設計規劃、申請建照、領照、委託代銷公司進行銷售、委託營造廠整地、施工，至完工交屋，約需耗時 2~3 年以上，每一階段均需投入大筆資金，而消費者購入不動產時，通常僅需準備總價 20~30%之自備款，其餘款項則需待完工交屋產權過戶後，客戶向金融機構辦理核貸完成始能進行撥付，故營建業者必須先行籌措購地及工程興建期間所需之大部分資金，在資金週轉率明顯不及一般產業快速的情形下，大多仰賴金融機構之土地融資、建築融資及週轉金融資支應，惟受金融政策變化及金融機構貸放額度之限制，對於營建業長期資金之取得潛藏不利之風險。

中央銀行於 109 年 12 月 7 日 (109)新聞發布第 206 號，發布修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，祭出四大房貸限制措施，限制金融機構對營建業購地貸款及餘屋貸款額度，復於 110 年 3 月 18 日(110)發布修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，進一步控管金融機構不動產授信風險，更將提高營建業營運資金調度之困難度。

因此本公司為降低對金融機構依存度，增加資金調度彈性，避免信用過度擴張，惡化財務結構，或遇產業景氣反轉、金融緊縮，而增加財務風險，其本次辦理現金增資所募集資金將用於償還金融機構借款，藉以降低對金融機

構依存度，增加資金調度彈性，實有其必要性。

綜上所述，本公司本次募資計劃用以償還金融機構借款，除可降低銀行借款之依存度，以避免高度仰賴金融機構取得營運資金而可能發生之突發性資金緊縮風險外，更可健全財務結構、減少利息支出，並增加公司資金運用彈性及提高公司整體競爭力，實有其必要性。

(2) 支付營建工程款

A. 持續開發建案，提升公司獲利

本公司經營策略係以永續經營並推出高品質建案且順利銷售為主要方向，故在開發土地及推出建案時，除慎選土地位置外，所推建案產品亦配合鄰近區域發展，做最適當之規劃，以期降低營運風險。高雄林園區田中央段「松花苑II」建案已於110年5月動工興建，並採預售方式進行銷售，截至110年8月底銷售比率已達七成以上，預計於111年第2季完工交屋後可陸續認列營業收入，本案如全數銷售，應可挹注營業收入為446,141仟元，營業毛利77,700仟元，營業淨利57,849仟元。另臺南市安南區「國安段」建案已於110年4月取得建照，預計於110年10月動工興建，預估113年完工交屋後可陸續認列營業收入，本案如全數銷售，預計可挹注營業收入為1,301,282仟元，營業毛利214,580仟元，營業淨利148,528仟元；上述兩案對本公司未來營運均有正面助益，本次募資計畫實有其必要性。

B. 降低營建融資使用額度，減少支應工程款產生再融資之利息支出

由於建設業具有資本密集且施工期間長之產業特性，故一般多仰賴金融機構融資籌措資金，惟此籌資方式容易受到金融機構融資額度限制及金融政策變化而影響到資金之取得，不僅使公司之財務風險提高，更對長期發展產生限制，為避免上述之風險及限制，本公司實有必要增加資金來源管道及降低對營建融資使用額度。本次本公司所募集資金預計以390,000仟元支應營建工程款項，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，將有效降低利息支出對獲利的侵蝕，提高營運競爭力。

綜上，本公司藉由本次募資金額部分用以支應建案工程款，不僅可以降低對營建融資使用額度，亦可節省因應工程款產生再融資之利息支出，而所募集資金投入營建個案工程款，於個案完工後將有助於挹注營收及獲利，故本公司本次現金增資募集計畫有其必要性。

3. 本次資金募集運用計畫、預計進度及預計可能產生效益之合理性

(1) 資金運用計畫項目與預計進度之合理性

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				
			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 4 季	110,000	110,000	—	—	—	—
支付營建工程款 (松花苑Ⅱ)	111 年第 2 季	130,000	—	91,000	39,000	—	—
支付營建工程款 (國安段)	111 年第 4 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

A.償還金融機構借款

本公司本次所募資金擬用於償還金融機構借款，經檢視其銀行借款合同，並無不得提前還款或其他特殊之限制，經考量主管機關審核及後續辦理承銷作業時間，本公司預計於 110 年 11 月底完成資金之募集作業後，旋即於 110 年 12 月即可將所募得資金 110,000 仟元用於償還金融機構借款，資金運用計畫及預定進度尚屬合理。

B.支付營建工程款

本公司本次所募資金將部分用於支應高雄林園區田中央段「松花苑Ⅱ」建案及臺南市安南區「國安段」建案之營建工程款，本公司預計於 110 年第 4 季收足股款後，於 111 年第 1 季起依建案之工程進度動撥所需款項，故本次資金運用計畫及預計進度應屬合理。

C.充實營運資金

本公司本次所募資金擬用於充實營運資金，經考量主管機關審核及後續辦理承銷作業時間，本公司預計於 110 年 11 月底完成資金之募集作業後，旋即於 110 年 12 月即可將所募得資金 20,000 仟元用於充實營運資金，資金運用計畫及預定進度尚屬合理。

(2)預計可能產生效益之合理性

A.償還金融機構借款

(A)減少實際利息支出，減輕財務負擔

下表為本公司本次預計償還銀行融資之對象、金額及融資相關利率、期間之條件：

債務償還計畫及預計財務負擔減輕分析明細表

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	本次預計償還金額	110 年度減少利息(註)	以後年度減少利息
合庫票券	1.958%	110.06.01~111.06.01	高雄林園田中央段－土地融資	110,000	110,000	179	2,154
合 計				110,000	110,000	179	2,154

註：假設預計於 110 年 12 月償還金融機構借款，設算可節省之利息支出。

本公司本次募集資金之 110,000 仟元，預計於 110 年 11 月資金募集完成後，即用以償還金融機構借款，若以擬償還金融機構借款之利率設算，預計 110 年度及未來每年可節省利息支出分別為 179 仟元及 2,154 仟元，將可適度減輕本公司財務負擔，同時提升償債能力及增加資金流動性，對本公司未來營運甚有助益，故本次募資計畫用以償還金融機構借款預計可能產生節省利息費用之效益應屬合理。

(B)改善財務結構，並提升償債能力

本公司募資前後財務結構及償債能力之比較

項目 \ 年度		籌資前 (110.06.30)	籌資後(註) (本次計畫執行完畢)
財務結構	負債比率	72.17%	55.71%
	自有資本比率	27.83%	44.29%
償債能力	流動比率	143.15%	155.70%
	速動比率	10.35%	11.26%

註：係依本公司 110 年 06 月 30 日財務數字為基準，推估籌資後財務結構及償債能力

一般而言，負債比例超過 50%將不利公司經營，目前本公司主要倚賴向金融機構籌措資金以支應其營運所需，惟持續舉債經營將使公司財務負擔日漸沉重，本次本公司以辦理現金增資所募得之資金用於償還金融機構借款後，預計負債比率可由 72.17%降至 55.71%，自有資本比率則由 27.83%提升至 44.29%；另就償債能力而言，流動比率及速動比率分別由籌資前的 143.15%及 10.35%提升至 155.70%及 11.26%，將可強化其短期償債能力，增加本公司外在環境變動風險之因應能力。整體而言，在本次辦理現金增資募集資金之挹注下，將有助提升本公司財務結構之安全性與永續經營之穩健性，並強化短期償債能力，其預計效益應具合理性。

B.支應營建工程款

(A)高雄林園區田中央段「松花苑Ⅱ」建案

本公司本次募集資金之 130,000 仟元用以支應高雄林園區田中央段

「松花苑Ⅱ」建案之營建工程款，該建案位於高雄市林園區田厝路上，正對面即是高雄客運林園站，聯外交通方便，全案規劃 14 戶臨路 5 樓透天店舖及 24 戶社區型 4 樓透天住家，外觀為日式格柵的現代化設計與逐層退縮的規劃，兼具空間採光與生活隱私的需求，加上鄰近林園區的東林商圈、林園北路市集及全聯福利中心等超市，生活機能與交通均屬便利，皆有利於本案銷售。

「松花苑Ⅱ」建案之基本資料

推案名稱		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)		1,254.64
樓地板面積(坪)		2,344.07
承包性質		包工包料方式
興建方式		自地自建
工程進度	開工日	110年5月
	完工日	111年6月
	截至110年底 預計累計工程進度(%)	37%
興建單位	樓層數(層)	5樓透天店舖14戶 4樓透天住宅24戶
	戶數/車位	38戶/39車位
帳上收入認列方式		全部完工法

資料來源：本公司提供

「松花苑Ⅱ」預估建案總損益(未稅)情形

項目		金額(仟元)
營業收入		446,141
營業成本	土地成本	150,557
	營建工程款	208,639
	建築設計費	2,509
	其他費用	6,736
	小計	368,441
營業毛利		77,700
營業費用		19,851
營業利益		57,849

a. 營業收入合理性評估

「松花苑Ⅱ」營業收入估算

單位：新台幣仟元

項目	銷售單位數	每戶平均單價	總銷收入
透天住宅(5樓)	14	15,699	219,789
透天住宅(4樓)	24	9,431	226,352
合計			446,141

本公司依照擬規劃之透天住宅如上表所示，預估收入為 446,141 仟元。經比較近期鄰近建案預售屋價格，每戶售價約在 988~1,980 萬元間，本公司預估住宅每戶售價 943~1,570 萬元尚屬合理。

「松花苑Ⅱ」鄰近建案概況

建案	美麗之心 6 期	松花苑	龍躍 9 期	皇家 HOYA
建商名稱	龍銀建設	三地建築	璟泓建設	德冠建設
地點	高雄市林園區 沿海路 4 段 284 巷	高雄市林園區 田厝路 75 巷	高雄市林園區 林園北路 495 巷	高雄市林園區 五福路
產品規劃	透天 3 層	透天 5 層	透天 4 層	透天 3 層
銷售總價	1,160~1,180 萬	988~1,980 萬	988~1,288 萬	888~1,288 萬
銷售狀況	銷售中	已完銷	已完銷	已完銷

資料來源：591 房屋交易網

b.營業成本及營業毛利合理性評估

松花苑Ⅱ營業成本估算

項目	金額(仟元)
土地成本	150,557
營建工程款	208,639
建築設計費	2,509
其他費用(註)	6,736
合計	368,441

註：主要為利息費用

高雄林園區田中央段「松花苑Ⅱ」營業成本包含土地成本、建築成本、建築設計費及融資利息等。其中「松花苑Ⅱ」營建工程費用為 208,639 仟元，以總樓地板面積 2,344.07 坪，推估每坪工程費用約新台幣 8.9 萬元，按本公司過去經驗估算每坪造價約 8 萬元，惟今年受新冠疫情影響而產生缺工缺料情形，建材及人力成本不斷上揚，勢必使得營造成本增加，使每坪造價成本略高於過往參考造價應屬合理。

建築設計費係委請張文懋建築師事務所進行設計規劃，經取得相關合約，尚無重大異常情事。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，預計融資利息合計為 2,986 仟元，其估列尚無重大異常；整體而言，本公司預估高雄林園區田中央段「松花苑Ⅱ」建案之營業成本為 368,441 仟元尚屬合理。

c.營業利益合理性評估

項目	金額(仟元)
銷售費用	19,184
其他費用(註)	667
合計	19,851

註：主要為稅負

「松花苑Ⅱ」之銷售費用本公司估列為 19,184 仟元，銷售費用係支付予代銷業者之費用，經核本公司與寶昕國際有限公司簽訂之合約，銷售費用為總銷售金額 4.3%，經查行業慣例為總銷售金額 3%~6% 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 77,700 仟元扣除營業費用 19,851 仟元後之營業淨利為 57,849 仟元應屬合理。

(B)臺南市安南區「國安段」建案

本公司本次募集資金之 260,000 仟元用以支應臺南市安南區「國安段」建案之營建工程款，該案規劃為地上 15 層地下 4 層的住宅大樓，基地座落於臺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，更是全臺第一所生態校園，加上週圍商家林立，包括好市多、全聯、寶雅等各式賣場，且鄰近臺 17 線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，皆有利於該案之銷售，其建案基本資料如下：

推案名稱		國安段
座落地點及地號		臺南市安南區國安段1617地號
基地面積(坪)		835.73
樓地板面積(坪)		6,157.18
承包性質		包工包料方式
興建方式		自地自建
工程進度	開工日	110年10月
	完工日	113年10月
	截至110年底 預計累計工程進度(%)	8.18%
興建單位	樓層數(層)	地上15層及地下4層
	戶數/車位	142戶/151車位
帳上收入認列方式		全部完工法

「國安段」預估建案總損益(未稅)情形

項目		金額(仟元)
營業收入		1,301,282
營業成本	土地成本	292,508
	營建工程款	733,048
	建築設計費	7,732
	其他費用(註)	53,414
	小計	1,086,702
營業毛利		214,580
營業費用		66,052
營業利益		148,528

註：主要為利息費用及容積土地移轉成本

a.營業收入合理性評估

「國安段」營業收入估算

單位：新台幣仟元

項目	銷售單位數	平均預估售價	總銷收入
店鋪	4	9,738	38,952
住宅(戶)	138	8,242	1,137,342
汽車停車位(個)	151	828	124,988
合計			1,301,282

本公司「國安段」規劃之店鋪、住宅及停車位如上表所示，預估總收入為 1,301,282 仟元。經比較近期鄰近建案預售屋價格，每坪售價約在 21~32 萬元間，「國安段」店鋪(約 30~41 坪)及住宅(2 房格局約 22~28 坪及 3 房格局約 39 坪)每坪單價預估分別約 27 萬及 25 萬元尚屬合理，另查詢「實價登錄比價王」之網站資訊，臺南市區汽車停車位售價約介於 100~130 萬元，該建案位屬原臺南市郊區，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 83 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。

「國安段」鄰近建案概況

建案	水雲川	三富樂樂	THE LEHUO 樂活	植建築
建商名稱	泰嘉開發 北基國際開發	三富地產	華昱建設	正大開發建設
建案地點	臺南市安南區 生態街與永續十八街口	臺南市安南區 博和路	臺南市安南區 樂活二街	臺南市安南區 安生街
基地面積	1532.27(坪)	2,117.5(坪)	211.86(坪)	322.16(坪)
樓層	17/B3 及 15/B3	7/B2	12/B2	5/無地下室
產品規劃	三房(34~43 坪) 四房(48~53 坪)	二房(24 坪) 三房(29~42 坪) 四房(39 坪)	三房(38.9 坪) 三房(40.5 坪)	二房(23 坪) 三房(34 坪)
戶數	4 棟 239 戶	2 棟 266 戶	1 棟 33 戶	1 棟 32 戶
銷售單價	26~32 萬/坪	25~32 萬/坪	21 萬/坪	21.4~22.9 萬/坪
銷售狀況	銷售中	銷售中	銷售中	已完銷

資料來源：591 房屋交易網

b.營業成本及營業毛利合理性評估

「國安段」營業成本估算

項目	金額(仟元)
土地成本	292,508
營建工程款	733,048
建築設計費	7,732
其他費用	53,414
合計	1,086,702

臺南安南區「國安段」營業成本包含土地成本、建築成本、建築設計費及融資利息等。其中「國安段」營建工程費用為新台幣 733,048 仟元，以總樓地板面積 6,157.18 坪，推估每坪工程費用約新台幣 11.9 萬元。根據 109 年 1 月 1 日開始實施之「中華民國產業保險商業同業公會臺灣地區住宅類建築造價參考表」，臺南地區總樓層 15~16 樓住宅建築每坪參考造價為新台幣 9.44 萬元，因本案地下室共有 4 層(較一般建案 2 層為深)，其地下室開挖須採連續壁工法，防止基地外側的土壤及水不會崩坍及滲入基地內，加上近期受新冠疫情影響缺工缺料，建材及人力成本不斷上揚，使得營造成本增加，致使每坪造價成本高於參考造價，經評估「國安段」營建工程款之估計尚屬合理。

「國安段」建築設計係委託張文明建築師事務所進行規劃，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，預計融資利息合計為 33,010 仟元，其估列尚無重大異常；整體而言，本公司預估臺南安南區「國安段」建案之營業成本為 1,086,702 仟元應屬合理。

c.營業利益合理性評估

項目	金額(仟元)
銷售費用	65,064
其他費用(註)	988
合計	66,052

註：主要為稅負

「國安段」之銷售費用估列為新台幣 65,064 仟元。銷售費用係支付予代銷業者之費用，估計銷售費用約為總銷售金額之 5%，經查行業慣例為總銷售金額 3%~6%間，其金額應屬合理。綜上，本公司可認列之營業毛利 214,580 仟元扣除營業費用 66,052 仟元後之營業淨利為 148,528 仟元應屬合理。

C.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，以本公司目前借款利率 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。

4.比較各種資金調度來源對發行人當年度(及次一年度)每股盈餘稀釋、財務負擔、股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響

(1)各種資金調度來源之分析比較

一般上市(櫃)公司使用的籌資工具大致可分為兩種，一種與股權有關的籌資工具，如現金增資和海外存託憑證(GDR)；另一種與債權有關的籌資工具，如銀

行借款、普通公司債及國內外轉換公司債，茲將上述資金調度方式之有利及不利因素彙總如下：

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，改善財務結構，減少利息支出，降低財務風險，提升競爭力。 2.目前最普遍之金融商品，一般投資者接受程度高，資金募集計畫較易順利完成。 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。 2.對於股權較不集中之公司，其經營權易受威脅。 3.承銷價與市價若無合理價差，則不易籌集成功。 4.原股東有認股資金需求之壓力。
	海外存託憑證(GDR)	1.藉海外市場募集資金動作，拓展公司海外知名度。 2.發行價格一般高於發行海外存託憑證時點之國內普通股價格，相當於以較高價格溢價發行股票，籌募資金較多。 3.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。 4.提高自有資本比率，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.目前國內法令規定，海外存託憑證雖可轉換為普通股，惟手續繁雜，買賣易受限，致流通性不高，募集計畫將受影響。 3.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。 4.因股本膨脹，對每股盈餘有稀釋效果。
債權	銀行借款或發行銀行承兌匯票	1.資金挹注能暫時支應公司資金需求。 2.有效運用財務槓桿，利用較低成本，創造較高之利潤。 3.資金籌措不需經主管機關審核，程序簡便，籌資時間相對較短。 4.資金額度運用之彈性較大。	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.融通期限一般較短，且需提供擔保品。 4.限制條款較多且嚴格。 5.長期投資或不動產、廠房及設備投資不宜以銀行短期借款支應。
	普通公司債	1.每股盈餘未有被稀釋之虞。 2.公司債之債權人對公司無經營權，對公司經營權掌握不致造成重大影響。 3.可取得中、長期穩定資金。 4.債息帳列費用，有節稅效果。	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。 4.因國內目前缺乏客觀之債信評等，資訊不完全，資金募集較為不利。
	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，故其資金募集成本較低。 2.債權人請求轉換時點不一，將延緩對每股盈餘之稀釋效果。 3.轉換公司債之債權人未要求轉換前對公司無經營權，故對經營權之影響較小。 4.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。 5.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，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，其轉換與否之主導權屬債權人，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，發行人將面臨較大資金壓力。

(2)各種資金調度來源對發行人申請年度及未來一年度每股盈餘稀釋每股盈餘稀釋、財務負擔、股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響

一般上市(櫃)公司資金調度之方式頗具多樣化，其中經常運用之方式包括以普通公司債、銀行借款與轉換公司債等債權融資方式及發行普通股、海外存託

憑證(GDR)等權益證券籌資，上述各種籌資方式中，發行海外存託憑證(GDR)，因固定發行成本較高，故暫不予考慮，以下茲就銀行借款、現金增資及發行轉換公司債三種籌資方式來評估其對本公司每股盈餘稀釋之影響：

單位：新台幣仟元；仟股；%

項 目	銀行借款	可轉換公司債		現金增資
		未轉換	全數轉換	
籌資金額	520,000	520,000	520,000	520,000
籌資工具利率(註 1)	1.83%	1.00%	1.00%	—
預計增加之資金成本(註 2)	9,516	5,200	—	—
籌資計畫前之股數(註 3)	51,205	51,205	51,205	51,205
籌資計畫增加之股數(註 4)	—	—	15,389	20,000
籌資後流通在外股數	51,205	51,205	64,029	71,205
資金成本對 111 年每股盈餘影響(註 5)	18.58%	10.16%	—	—
每股盈餘稀釋程度(註 6)	—	—	20.03%	28.09%

註 1：銀行借款利率以本公司目前之擔保短期借款之平均借款利率 1.83%計算；在不考慮發行成本前提下，假設轉換公司債實質利率假設以 1.00%計算。

註 2：在不考慮發行成本前提下，預計本公司於 110 年 11 月份籌資完成，資金成本計算期間以 12 個月計：銀行借款資金成本為 $520,000 \text{ 仟元} \times 1.83\% \times 12/12 = 9,516 \text{ 仟元}$ ；全數未轉換公司債資金成本為 $520,000 \text{ 仟元} \times 1.00\% \times 12/12 = 5,200 \text{ 仟元}$ (暫不慮轉換權及賣回權)。

註 3：假設以本公司 110 年 6 月 30 日之實收資本額 51,205 仟股為募資計畫前之股數。

註 4：假設轉換公司債掛牌預計在 110 年 11 月，考量凍結期有三個月，並自凍結期結束後全數轉換，轉換公司債依轉換價格每股 33.79 元(以參考價格 33.13 元 $\times$ 102%溢價率)，最大可轉換普通股股數為 15,389 仟股，111 年以流通在外 10 個月計算，故加權平均股數為 64,029 仟股($51,205 + 15,389 \times 10/12$)。現金增資募足掛牌預計在 110 年 11 月，發行價格為 26 元，發行 20,000 仟股，在不考慮公司無償配股等稀釋效果，111 年依流通在外 12 個月計算，故加權平均股數為 71,205 仟股($51,205 + 20,000 \times 12/12$)。

註 5：銀行借款、轉換公司債未轉換之資金成本對每股盈餘影響分別為 18.58%(=9,516/51,205)及 10.16%(=5,200/51,205)。

註 6：未考慮資金成本之節省下，轉換公司債每股盈餘稀釋程度為 $(1 - (51,205/64,029)) \times 100\% = 20.03\%$ ；現金增資每股盈餘稀釋程度為 $(1 - (51,205/71,205)) \times 100\% = 28.09\%$ 。

A. 對每股盈餘稀釋之影響

就每股盈餘稀釋論之，本次資金募集計畫若以銀行借款方式籌措資金，除須支付利息費用外，尚有到期還本之資金調度壓力，惟將增加資金成本而降低獲利能力；轉換公司債則具有遞延股本膨脹效果，且資金成本較銀行借款為低，若以現金增資方式融通資金，將因股本增加而對每股稅前盈餘產生較大的稀釋效果。

就本公司採不同籌資工具融通對每股盈餘之影響，以資金成本對每股盈餘減少數分析，銀行借款對每股盈餘減少數為大，預估每股稅前盈餘減少程度約 18.58%；對轉換公司債全數轉換及現金增資則無影響；另以股本膨脹對每股盈餘稀釋效果分析，現金增資較其他籌資方式對每股盈餘之稀釋效果為大，預估每股盈餘稀釋程度約 28.09%，但考量本公司整體財務狀況、股東權益影響及未來因應營收成長導致營運資金需求提升之情況下，採用現金增資方式能適度提高自有資本率，改善財務結構及償債能力，有助降低營運風險，

故本公司選擇以現金增資發行新股募集資金確有必要性及合理性。

B.對本公司財務負擔之影響

前揭各項籌資工具除現金增資為股權性質工具，無需負擔利息成本外，餘均屬債權性質籌資工具；其中採銀行借款須依發行條件及借款利率定期還本付息，公司將有固定之現金流出而對財務造成負擔，而若公司採取發行轉換公司債方式募集資金，在零票面利率下雖未必有實質利息支出，惟仍須按期提列利息費用，且在股價表現不佳或債權人轉換為普通股的意願不高之情形下，本公司仍須面對債權人賣回或到期贖回之資金調度壓力。

本公司本次預計辦理現金增資發行新股 20,000 仟股，因係屬股權性質，將不增加其負債比率，故本公司於發行後並不須額外支付任何利息費用，亦無財務負擔，而若採其餘債權性質籌資工具，其中採銀行借款須依發行條件及借款利率定期還本付息，將對本公司財務造成負擔，而若採發行可轉換公司債方式募集資金，雖假設贖回殖利率 1%之利息支出較小，但若債權人未轉換，本公司仍須面對債權人賣回或到期贖回之資金調度壓力，故本公司本次以現金增資發行新股應屬對本公司財務負擔最低之籌資方式。因此，相較於銀行借款或發行轉換公司債而言，採取現金增資發行新股方式以募集資金之財務負擔應屬最低。

C.對於股權可能稀釋情形

(A)110 年度股權可能稀釋情形

由上表分析可知，依本公司目前之財務結構現況，應以辦理現金增資為較佳之籌資方式，故僅就現金增資發行新股分析其對股權之可能稀釋情形。

本次現金增資發行新股，係採公開申購方式辦理，扣除保留員工認購 10%及公開承銷 10%外，原股東得依原持股比例認購 80%之新股。若假設辦理現金增資係以每股 26 元發行募集總金額 520,000 仟元，設算需發行股數為 20,000 仟股，在原股東全數依持股比例認購繳款情形下，對該原股東股權之最大稀釋效果計算如下：

$$\begin{aligned} &= 1 - \frac{\text{已發行並流通在外之普通股股數} + \text{原股東依股權比例認購新股}}{\text{已發行並流通在外之普通股股數} + \text{本次增資發行新股數}} \\ &= 1 - \frac{51,205 \text{ 仟股} + (20,000 \text{ 仟股} \times 80\%)}{51,205 \text{ 仟股} + 20,000 \text{ 仟股}} \\ &= 1 - 94.38\% \\ &= 5.62\% \end{aligned}$$

綜合上述，本公司本次辦理之現金增資對原股東股權之可能稀釋比率約為 5.62%，對現有股東權益尚無重大影響。

D.對現有股東權益之影響

本次辦理現金增資發行新股之資金成本優於其他籌資方式，在每股盈餘稀釋度方面，經由上述分析，其對原股東之稀釋效果尚無重大影響，至於其他籌資方式如辦理銀行借款及轉換公司債，由於本公司截至 110 年 6 月底之負債比例為 72.17%，基於公司與股東之經營風險和財務結構之考量，經評估以辦理現金增資發行新股方式籌資，可減緩本公司財務負擔，提昇財務調度彈性，預留未來營運規模持續成長所需之財務操作空間，對股東權益之保障及本公司整體資本結構之改善，應屬最為有利之情況。

整體而言，若以辦理現金增資發行新股方式籌資，其資金成本最低，可較銀行借款節省利息支出，且現金增資發行新股係屬權益科目，以此募集所需資金亦可改善本公司財務結構，避免本公司因業績持續擴大，造成負債比例逐漸升高所造成之營運風險，並可減輕付息之財務負擔，故本公司本次資金募集計畫，在比較各種資金調度來源對發行人當年度每股盈餘稀釋、財務負擔、股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響等方面，均無重大不利之影響。

5.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及其合理性暨所沖減資本公積或保留盈餘之數額：不適用。

(九)說明本次發行價格、轉換價格、交換價格或認股價格之訂定方式：詳「附錄五：一一〇年度現金增資股票承銷價格計算書」。

(十)資金運用概算及可能產生之效益：

1.如為收購其他公司、擴建或新建不動產、廠房及設備者，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.如為轉投資其他公司者，應列明下列事項：不適用。

3.如為充實營運資金、償還債務者，應列明下列事項：

(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

A.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：不適用。

B.目前營運資金狀況、所需之資金額度及預計運用情形：請詳本公開說明書之現金收支預測表。

C.申報年度及未來一年度各月份之現金收支預測表：如下表所示。

110 年度現金收支預測表

單位：新台幣仟元

項 目	1 月份	2 月份	3 月份	4 月份	5 月份	6 月份	7 月份	8 月份	9 月份	10 月份	11 月份	12 月份	合計
期初現金餘額(1)	122,107	120,587	95,985	165,141	122,041	99,834	93,613	86,413	29,246	44,479	41,463	41,008	122,107
加：非融資性收入													
房地款收入	0	0	9,930	8,160	6,396	4,245	14,539	340	0	13,630	200,000	32,071	289,311
銷貨收現	0	40	370	15	2	7	14	40	40	40	40	40	648
其他收入	0	0	5,800	1,193	1,793	1,087	910	386	31,000	0	8,000	0	50,169
合計(2)	0	40	16,100	9,368	8,191	5,339	15,463	766	31,040	13,670	208,040	32,111	340,128
減：非融資性支出													
應付票據付現	79	79	79	79	79	79	79	86	87	86	87	86	985
購買營建用地款支出	0	21,980	30,858	29,025	13,883	0	0	0	118,936	398,293	0	0	612,975
營建工程款及費用支出	0	268	3,411	392	1,405	1,342	491	749	43,814	0	151,907	19,532	223,311
管銷費用付現	734	596	1,030	4,673	3,449	3,107	2,771	1,791	900	900	900	900	21,751
利息費用	707	1,719	2,286	1,675	2,011	2,418	1,822	1,689	2,070	2,070	2,601	2,732	23,800
存出保證金支出	0	0	0	0	0	0	0	51,761	0	0	0	4,200,000	4,251,761
其他支出	0	0	0	7,413	2,971	1,154	3,321	1,517	0	0	1,000	0	17,376
預收轉受限制資產	0	0	9,280	9,211	6,600	3,460	14,179	340	0	13,630	0	32,071	88,771
合計(3)	1,520	24,642	46,944	52,468	30,398	11,560	22,663	57,933	165,807	414,979	156,495	4,255,321	5,240,730
要求最低現金餘額(4)	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
所需資金總額(5)=(3)+(4)	11,520	34,642	56,944	62,468	40,398	21,560	32,663	67,933	175,807	424,979	166,495	4,265,321	5,250,730
融資前可供支用金現餘額(短絀)(6)=(1)+(2)-(5)	110,587	85,985	55,141	112,041	89,834	83,613	76,413	19,246	(115,521)	(366,830)	83,008	(4,192,202)	(4,788,495)
融資淨額													
現金增資	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	520,000	520,000
銀行借款	0	0	100,000	0	0	0	0	502,000	0	398,293	98,000	4,200,000	5,298,293
銀行還款	0	0	0	0	0	0	0	(502,000)	0	0	0	(110,000)	(612,000)
股東往來	0	0	0	0	0	0	0	0	150,000	0	(150,000)	0	0
合計(7)	0	0	100,000	0	0	0	0	0	150,000	398,293	(52,000)	4,610,000	5,206,293
期末現金餘額 (8)=(1)+(2)-(3)+(7)	120,587	95,985	165,141	122,041	99,834	93,613	86,413	29,246	44,479	41,463	41,008	427,798	427,798

資料來源：本公司提供

111 年度現金收支預測表

單位：新台幣仟元

項 目	1 月份	2 月份	3 月份	4 月份	5 月份	6 月份	7 月份	8 月份	9 月份	10 月份	11 月份	12 月份	合計
期初現金餘額(1)	427,798	417,702	399,093	404,192	362,720	157,196	381,904	277,894	425,833	382,412	425,719	387,458	427,798
加：非融資性收入													
房地款收入	32,071	24,053	35,579	20,880	30,359	235,312	122,287	122,323	45,099	201,395	14,699	63,809	947,866
銷貨收現	40	0	20	5	5	0	0	0	0	0	0	0	70
其他收入	9,695	9,054	10,419	9,023	1,230	2,770	0	0	0	0	0	0	42,191
受限制資產解除						88,771							88,771
合計(2)	41,806	33,107	46,018	29,908	31,594	326,853	122,287	122,323	45,099	201,395	14,699	63,809	1,078,898
減：非融資性支出													
應付票據付現	86	87	86	86	87	86	86	87	86	86	87	86	1,036
購買營建用地款支出	0	0	115,500	0	115,500	0	0	0	0	0	0	0	231,000
營建工程款及費用支出	32,861	32,861	502,861	51,204	98,872	76,965	376,496	76,965	146,265	76,965	76,965	76,965	1,626,245
管銷費用付現	8,181	8,181	8,181	8,181	10,861	15,211	13,463	9,113	5,850	94,634	4,763	4,763	191,382
利息費用	8,153	8,152	8,152	9,052	9,052	9,052	9,052	9,369	9,369	9,503	9,545	9,615	108,066
其他支出	2,621	2,435	6,139	2,857	2,746	831	0	0	0	0	0	0	17,629
合計(3)	51,902	51,716	640,919	71,380	237,118	102,145	399,097	95,534	161,570	181,188	91,360	91,429	2,175,358
要求最低現金餘額(4)	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000
所需資金總額(5)=(3)+(4)	91,902	91,716	680,919	111,380	277,118	142,145	439,097	135,534	201,570	221,188	131,360	131,429	2,215,358
融資前可供支用金現餘額(短絀)(6)=(1)+(2)－(5)	377,702	359,093	(235,808)	322,720	117,196	341,904	65,094	264,683	269,362	362,619	309,058	319,838	(708,662)
融資淨額													
銀行借款	0	0	600,000	0	0	0	172,800	121,150	73,050	23,100	38,400	23,100	1,051,600
合計(7)	0	0	600,000	0	0	0	172,800	121,150	73,050	23,100	38,400	23,100	1,051,600
期末現金餘額 (8)=(1)+(2)－(3)+(7)	417,702	399,093	404,192	362,720	157,196	381,904	277,894	425,833	382,412	425,719	387,458	382,938	382,938

資料來源：本公司提供

- (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

A.應收帳款收款與應付帳款付款政策

本公司收入來源主要係房屋及土地銷售收入，在收款政策方面，除成屋銷售外，為紓解資金壓力建案銷售大多採預售方式，即客戶簽訂預售屋契約時先收取部份訂金及簽約金(收取比例依建案別而定)，開工興建期間，依銷售房地合約向客戶收取各期房地款(收取比例依建案別而定)，迄建案完工產權過戶後，客戶付清剩餘房地款項或向金融機構辦理貸款撥款後，本公司始收回全部房地款，故個案完工時點、銷售率及總銷售金額直接影響金融機構撥入款項之時點及金額多寡。一般而言，訂金及簽約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現金匯款或開立即期支票方式支付，建案完工後由客戶向銀行辦理房屋貸款，銀行於核貸後直接匯撥款項至本公司並完成過戶手續。經評估本公司所編製 110 年度及 111 年度現金收支預測表，所採之應收帳款收款政策，係根據「松花苑Ⅱ」及「國安段」完工時程及預估銀行核貸時間編製而成，故其編製基礎尚屬合理。

本公司付款政策依支付土地款或工程款有所區分，土地款部份依照土地買賣合約中所約定付款日期開立即期支票、銀行本票或支付現金；工程款之支付依工程契約進度而定，一般廠商則為即期支票或月結 60 天以內期票。本公司於編製 110 年度及 111 年度現金收支預測表之應付帳款付現天數，即參酌目前的付款政策與公司實際經營情形編製而成，故其編製基礎尚屬合理。

B.資本支出計畫

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 110 年及 111 年尚無重大資本支出或長期投資計畫，其編製基礎尚屬合理。

C.財務槓桿及負債比率

項 目	107 年度	108 年度	109 年度	110 年第 2 季
財務槓桿度(倍)	—	—	1.00	—
負債比率(%)	11.78	11.92	69.98	72.17

(A)財務槓桿度

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。由於本公司本次辦理現金增資發行新股所募之 110,000 仟元係用以償還金融機構借款，因此計畫經執行後，將立即節

省相關銀行利息支出，餘 390,000 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。

(B)負債比率

就負債比率而言，本公司 107~109 年度及 110 年第 2 季之負債比率分別為 11.78%、11.92%、69.98%及 72.17%，呈現持續偏高情形，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。由於本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 110 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，而本次本公司辦理現金增資用以償還金融機構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。

D.本次增資計畫對發行人資金需求狀況、資金不足之時點與原因相關影響之必要性及合理性

單位：新台幣仟元

項目	110 年 9 月~110 年 12 月(預估數)
期初現金餘額(1)	29,246
非融資性收入(2)	284,861
非融資性支出(3)	4,992,602
要求最低現金餘額(4)	10,000
融資前可供支用資金(短絀)餘額 (5)=(1)+(2)-(3)-(4)	(4,688,495)
預計償還金融機構借款(6)	110,000
現金餘額(短絀)(7)=(5)-(6)	(4,798,495)
因應方式	1.現金增資發行新股 520,000 仟元 2.金融機構借款 4,696,293 仟元

由於本公司建案將持續推出，資金需求持續增加，加上房地款收入的現金流入及土地款、工程款與存出保證金的現金流出時點無法配合之情況下，將產生資金短絀情形，由上表可知，本公司預估 110 年 9 月至 110 年 12 月非融資性收入總計為 284,861 仟元，若加計 110 年 9 月期初現金餘額 29,246 仟元，扣除非融資性支出 4,992,602 仟元，並考量每月要求最低現金餘額 10,000 仟元及預計償還銀行借款 110,000 仟元，將出現資金缺口 4,798,495 仟元。若資金缺口全數仍以增加金融機構借款支應，將提高其營運風險並侵蝕獲利，故為避免因舉債造成本公司利息支出負擔，並降低對金融機構依存度及提升競爭力，本公司本次辦理現金增資發行新股，預計募集 520,000 仟元以支應其資金短絀情形，確有其必要性及合理性。另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)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：

本公司本次辦理現金增資發行新股，預計可募集資金 520,000 仟元，預計用於償還金融機構借款金額為 110,000 仟元。以下茲就原借款用途的必要性、合理性及顯現之效益的評估說明如下：

A.原借款用途之必要性及合理性

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	本次預計償還金額	109 年度減少利息	以後年度減少利息
合庫票券	1.958%	110.06.01~111.06.01 (註)	松花苑Ⅱ－土地融資	110,000	110,000	179	2,154
合 計				110,000	110,000	179	2,154

註：到期可續展

經檢視本次擬償還之金融機構借款，其原借款用途係用以支應高雄林園區田中央段「松花苑Ⅱ」土地款需求支出。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。

B.原借款用途顯現之效益

本公司本次擬償還之金融機構借款，其原借款用途係支應高雄林園區田中央段「松花苑Ⅱ」土地款需求支出，以下茲就該建案預計自購置該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)自購置土地至營建個案銷售完竣所需之資金總額

高雄林園區田中央段「松花苑Ⅱ」建案

單位：新台幣仟元

資金用途	所需資金	109年度	110年度	111年度	資金來源		
					自有資金	金融機構融資	現金增資
土地成本	150,557	150,557	—	—	40,557	110,000	—
營建工程款	208,639	—	77,196	131,443	8,639	70,000	130,000
建築設計費	2,509	1,487	772	250	2,509	—	—
利息費用	2,986	268	1,166	1,552	2,986	—	—
推銷費用	19,184	—	11,778	7,406	19,184	—	—
其他費用	4,417	346	3,873	198	4,417	—	—
合計	388,292	152,658	94,785	140,849	78,292	180,000	130,000

本公司高雄林園區田中央段「松花苑Ⅱ」建案所需投入資金預估為388,292 仟元，主要包含土地成本 150,557 仟元、營建工程款 208,639 仟元、建築設計費 2,509 仟元、利息費用 2,986 仟元、推銷費用 19,184 仟元及其他費用 4,417 仟元，上述款項係以截至 110 年 8 月底已實際支付金額及各項基本假設合理估列而得。其中土地成本係於 109 年度簽約並已實際支付之購地款；該建案係委託尚發營造股份有限公司進行建造，每坪建造成本約 8.9 萬元，總營建工程成本為 208,639 仟元；建築設計費係委託張文懋建築師事務所進行規劃設計及監造；推銷費用主係代銷費用，係依行業慣例為總銷售金額 4%~6% 估列，該案係以總銷售金額 4.3% 估列，另利息支出係因該建案購置土地及建築融資而產生，並按實際及未來預計動撥金額及利率估列，合計該建案之資金需求總額 388,292 仟元，其編列尚屬合理。

(B)不足資金之來源

在「松花苑Ⅱ」資金來源方面，土地款部分係以自有資金及金融機構借款支應。營建工程已於 110 年第 2 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，該建案於開工後即投入工程成本，預估 110 年須支付 77,196 仟元，111 年度再投入 131,443 仟元，總計「松花苑Ⅱ」營建工程款合計 208,639 仟元，本公司預計以自有資金 8,639 仟元及金融機構借款 70,000 仟元支應「松花苑Ⅱ」建案之營建工程資金需求，其資金需求仍不足 130,000 仟元，故本次現金增資款項 130,000 仟元用於支應「松花苑Ⅱ」營建工程所需之支出，其餘建築設計費、利息費用、推銷費用及其他費用合計為 29,096 仟元，將以自有資金支應，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

高雄林園區田中央段「松花苑Ⅱ」建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。該建案已於110年5月開工，預計於111年6月完工交屋，而該建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)依認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益

高雄林園區田中央段「松花苑Ⅱ」建案於110年1月取得建照後即於110年2月推案，截至110年8月底已簽約銷售戶數為28戶，銷售比率73.68%，惟營建收入係採全部完工法方式認列，故預計於111年6月該案開始交屋後，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。另有關高雄林園區田中央段「松花苑Ⅱ」建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)、3 本次資金運用計畫、預計進度及預計可能產生效益合理性之說明。

(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百分之六十者，應敘明其必要性、預計資金來源及效益

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，本身並不從事營造業務，故110年及111年尚無重大資本支出或長期投資計畫。

4.購買營建用地、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：

本公司本次籌資計畫所募資金之390,000仟元，預計用以支付高雄林園區田中央段「松花苑Ⅱ」及臺南市安南區「國安段」建案之營建工程款，有關前述兩案之購置土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，並就認列損益之時點與金額，評估可能產生效益，請參閱本公開說明書參、二、(八)、3 本次資金運用計畫、預計進度及預計可能產生效益合理性之說明。

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(國際財務報告準則)

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料					110 年 截至 6 月 30 日 財務資料
		105 年度	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度	
流動資產		579,183	574,126	562,606	552,120	1,831,190	1,954,089
不動產、廠房及設備		32,513	32,817	32,293	31,750	31,005	30,787
無形資產		-	-	-	-	-	-
其他資產		1,114	48	36	24	3,886	3,448
資產總額		612,810	606,991	594,935	583,894	1,866,081	1,988,324
流動負債	分配前	1,725	1,475	1,298	776	1,235,424	1,365,064
	分配後	1,725	1,475	1,298	776	1,235,424	1,365,064
非流動負債		68,800	68,800	68,800	68,800	70,420	69,842
負債總額	分配前	70,525	70,275	70,098	69,576	1,305,844	1,434,906
	分配後	70,525	70,275	70,098	69,576	1,305,844	1,434,906
歸屬於母公司業主之權益		-	-	-	-	-	-
股本		1,024,115	1,024,115	1,024,115	1,024,115	1,024,115	512,058
資本公積		81,330	81,330	81,330	81,330	24,261	24,261
保留盈餘	分配前	(563,160)	(568,729)	(558,608)	(569,127)	(466,139)	39,099
	分配後	(563,160)	(568,729)	(558,608)	(569,127)	(466,139)	39,099
其他權益		(22,000)	(22,000)	(22,000)	(22,000)	(22,000)	(22,000)
庫藏股票		-	-	-	-	-	-
非控制權益		-	-	-	-	-	-
權益總額	分配前	542,285	536,716	524,837	514,318	560,237	553,418
	分配後	542,285	536,716	524,837	514,318	560,237	553,418

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(國際財務報告準則)

單位:新台幣仟元

項目 \ 年度	最近五年度財務資料					110 年 截至 6 月 30 日 財務資料
	105 年度	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度	
營業收入	62	43	17	11	98,432	428
營業毛利	(17)	(25)	(36)	(36)	63,494	256
營業損益	(7,946)	(7,934)	(8,196)	(8,216)	46,003	(6,915)
營業外收入及支出	912	2,365	(3,683)	(2,303)	1,372	15
稅前淨利	(7,034)	(5,569)	(11,879)	(10,519)	47,375	(6,900)
繼續營業單位 本期淨利	(7,034)	(5,569)	(11,879)	(10,519)	47,375	(6,900)
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨利(損)	(7,034)	(5,569)	(11,879)	(10,519)	45,919	(6,819)
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	(7,034)	(5,569)	(11,879)	(10,519)	45,919	(6,819)
淨利歸屬於 母公司業主	(7,034)	(5,569)	(11,879)	(10,519)	45,919	(6,819)
淨利歸屬於非控制 權益	-	-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	(7,034)	(5,569)	(11,879)	(10,519)	45,919	(6,819)
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	-	-	-	-	-	-
每股盈餘	(0.07)	(0.05)	(0.12)	(0.10)	0.45	(0.13)

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。

(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姓名及查核意見

年度	會計師事務所	簽證會計師	查核意見
109	安侯建業聯合會計師事務所	陳國宗、張淑瑩	無保留意見
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)
107	安泰聯合會計師事務所	潘自新、蔡聰慧	無保留意見
106	安泰聯合會計師事務所	潘自新、蔡聰慧	無保留意見
105	安泰聯合會計師事務所	潘自新、蔡聰慧	無保留意見

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

(1)為符合審計準則第 46 號規定，自 108 年度第一季財務報告起，將簽證會計師由蔡聰慧會計師變更為萬文慧會計師；第二季財務報告起，將簽證會計師由潘自新會計師變更為陳兆宏會計師。

(2)為考量公司調整營運發展及內部管理需要，本公司 108 年度財務報告由簽證會計師由安泰聯合會計師事務所陳兆宏會計師與萬文慧會計師，更換為安侯建業聯合會計師事務所陳國宗會計師與張淑瑩會計師。

(四)財務分析

1.財務分析－國際財務會計報導準則

分析項目		年度	最近五年度財務分析					110 年截至 6 月 30 日 財務分析
			105 年度	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度	
財務結構 (%)	負債占資產比率		11.51	11.58	11.78	11.92	69.98	72.17
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率		1,879.51	1,845.13	1,838.28	1,836.59	2,034.05	2,024.43
償債能力 (%)	流動比率		33,575.83	38,923.80	43,344.07	71,149.48	148.22	143.15
	速動比率		21,598.14	24,918.92	27,433.98	44,538.53	10.52	10.36
	利息保障倍數		NA	NA	NA	NA	11,844.75	註 2
經能 營力	應收款項週轉率 (次)		NA	NA	NA	NA	NA	NA
	平均收現日數		NA	NA	NA	NA	NA	NA
	存貨週轉率(次)		0.0004	0.0003	0.0003	0.0002	0.0366	0.0002
	應付款項週轉率 (次)		0.13	0.11	0.19	1.16	104.45	0.34
	平均銷貨日數		912,500	1,216,667	1,216,667	1,825,000	9,973	1,825,000
	不動產、廠房及設備 週轉率(次)		0.18	0.13	0.05	0.03	3.01	0.03
	總資產週轉率(次)		0.01	0.01	0.00003	0.00002	0.08	0.0004
獲能 利力	資產報酬率(%)		(1.14)	(0.91)	(1.98)	(1.78)	3.75	(0.71)
	權益報酬率(%)		(1.29)	(1.03)	(2.24)	(2.02)	8.55	(2.45)
	稅前純益占實收資 本額比率(%)		(0.69)	(0.54)	(1.16)	(1.03)	4.63	(1.35)
	純益率(%)		(11,345.16)	(12,951.16)	(69,876.47)	(95,627.27)	46.65	(1,593.22)
	每股盈餘(元)		(0.07)	(0.05)	(0.12)	(0.10)	0.45	(0.13)
現流 金量	現金流量比率(%)		503.25	註 3	2,621.49	註 3	註 3	註 3
	現金流量允當比率 (%)		註 3	註 3	註 3	註 3	註 3	註 3
	現金再投資比率 (%)		1.41	註 3	5.67	註 3	註 3	註 3
槓桿 度	營運槓桿度		註 4	註 4	註 4	註 4	1.95	註 4
	財務槓桿度		註 4	註 4	註 4	註 4	1.00	註 4

請說明最近兩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.負債占資產比率：主係向銀行融資以作為支應新建案開發購置營建土地所需之資金，致短期借款大幅增加，負債總額隨之增加，致負債占資產比率增加。
- 2.流動比率及速動比率：主係向銀行融資以作為支應新建案開發購置營建土地所需之資金，致短期借款大幅增加，流動負債總額隨之增加，致流動比率及速動比率減少。
- 3.利息保障倍數：主係 109 年度營運狀況轉佳，稅前損益由虧轉盈，致利息保障倍數增加。
- 4.存貨週轉率：主係本公司於不動產領域持續發展，109 年度營運狀況轉佳，銷貨成本增加，致存貨週轉率上升。
- 5.應付款項週轉率：主係 109 年度營運狀況轉佳，銷貨成本增加，致應付款項週轉率上升。
- 6.平均銷貨日數：主係存貨週轉率上升，致平均銷貨日數減少。
- 7.不動產、廠房及設備週轉率：主係隨著業績成長營收增加，致不動產、廠房及設備週轉率增加。
- 8.總資產週轉率：主係 109 年度營運狀況轉佳，銷貨收入增加，致總資產週轉率增加。
- 9.資產報酬率：主係 109 年度營運狀況轉佳，稅後損益由虧轉盈，致資產報酬率增加。
- 10.權益報酬率：主係 109 年度營運狀況轉佳，稅後損益由虧轉盈，致權益報酬率增加。
- 11.稅前純益占實收資本額比率：主係 109 年度營運狀況轉佳，稅前損益由虧轉盈，致稅前純益占實收資本額比率增加。
- 12.純益率：主係 109 年度營運狀況轉佳，稅後損益由虧轉盈，致純益率增加。
- 13.每股盈餘：主係 109 年度營運狀況轉佳，稅後損益由虧轉盈，致每股盈餘增加。
- 14.營運槓桿度：主係 109 年度營運狀況轉佳，營業利益由虧轉盈，致營運槓桿度增加。
- 15.財務槓桿度：主係 109 年度營運狀況轉佳，營業利益由虧轉盈，致財務槓桿度增加。

註 1：105 年至 110 年第二季依 IFRSs 編製之財務報表，均經會計師查核簽證或核閱。

註 2：所得稅及利息費用前純益為負數，故不列示。

註 3：營業活動之淨現金流量為負數，故不列示。

註 4：營業利益為負數，故不列示。

註 5：上述財務比率計算公式如下：

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）。

註6：前項每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

3.凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。

4.若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利（不論是否發放）應自稅後淨利減除或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註7：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

3.存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。

4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

註8：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

註9：公司股票為無面額或每股面額非屬新台幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

(五)會計項目重大變動說明

最近二年度資產負債表及綜合損益表之會計項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，其變化說明如下：

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	109 年度		108 年度		增減變動		說明
	金額	%	金額	%	金額	%	
現金及約當現金	122,107	6.54	14,413	2.47	107,694	747.20	主係 109 年度陸續購入未來將推出建案之土地，向銀行借款增加所致
存貨	1,701,243	91.17	206,417	35.35	1,494,826	724.18	主係 109 年度購置高雄、台南地區營建土地，致存貨較去年增加所致
其他金融資產-流動	5,800	0.31	329,050	56.35	(323,250)	(98.24)	主係 109 年度定存陸續到期致金融資產減少
短期借款	1,121,600	85.89	0	0	1,121,600	100.00	係 109 年度因購買營建用地致短期銀行借款增加所致
應付短期票券	109,558	8.39	0	0	109,558	100.00	係合庫票券發行商業本票所致
資本公積	24,261	4.33	81,330	15.81	(57,069)	(70.17)	主係 109 年度臨時股東會決議以資本公積彌補虧損所致
待彌補虧損	(466,139)	(83.20)	(569,127)	(110.66)	102,988	18.10	主係因 109 年度臨時股東會決議通過辦理減資彌補虧損及 109 年度營運獲利所致。
營業收入	98,432	100.00	11	100.00	98,421	894,736.36	主係 109 年度出售桃園市中壢區雙嶺段房地及土地、觀音區中觀段道路用地所致
營業成本	34,938	35.49	47	427.27	34,891	74,236.17	主係 109 年度出售桃園市中壢區雙嶺段房地及土地、觀音區中觀段道路用地所致
營業毛利(損)	63,494	64.51	(36)	(327.27)	63,530	176,472.22	主係 109 年度出售桃園市中壢區雙嶺段房地及土地、觀音區中觀段道路用地所致
營業淨利	46,003	46.74	(8,216)	(74,690.91)	54,519	659.92	主係 109 年度出售房地及道路用地致營運狀況轉佳所致
稅前淨利	47,375	48.13	(10,519)	(95,627.27)	57,894	550.38	主係 109 年度出售房地及道路用地致營運狀況轉佳所致
本期淨利	45,919	46.65	(10,519)	(95,627.27)	56,438	536.53	主係 109 年度出售房地及道路用地致營運狀況轉佳所致
本期綜合損益總額	45,919	46.65	(10,519)	(95,627.27)	56,438	536.53	主係 109 年度出售房地及道路用地致營運狀況轉佳所致

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

1.108年度個別財務報告及會計師查核報告：請參閱附錄一。

2.109年度個別財務報告及會計師查核報告：請參閱附錄二。

3.110年第二季個別財務報告及會計師核閱報告：請參閱附錄三。

(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：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、財務概況及其他重要事項應記載事項

(一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開發行說明書刊印日止，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，應揭露下列資訊

1.受讓(讓與)營業(資產)之價格、付款條件、付款情形與發展遠景：無。

2.受讓(讓與)他公司部分營業、研發成果後，目前與未來之經營策略及對公司研發、技術、銷售獲利能力與產能之影響：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

最近二年度資產、負債及權益發生重大變動之主要原因及其影響，若影響重大者應說明未來因應計畫

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	109年度	108年度	增減變動	
			金額	%
流動資產	1,831,190	552,120	1,279,070	231.67
不動產、廠房及設備	31,005	31,750	(745)	(2.35)
無形資產	-	-	-	-
其他資產	3,886	24	3,862	16,091.67
資產總額	1,866,081	583,894	1,282,187	219.59
流動負債	1,235,424	776	1,234,648	159,104.12
非流動負債	70,420	68,800	1,620	2.35
負債總額	1,305,844	69,576	1,236,268	1776.86
股本	1,024,115	1,024,115	-	-
資本公積	24,261	81,330	(57,069)	(70.17)
累積虧損	(466,139)	(569,127)	102,988	18.10
其他權益	(22,000)	(22,000)	-	-
股東權益總額	560,237	514,318	45,919	8.93%
重大變動說明：(變動比率達20%以上且變動金額達1,000萬元以上)				
1.流動資產增加：主係109年度取得營建用地，使存貨增加所致。				
2.流動負債增加：主係109年度營運所需增加金融機構借款所致。				
3.資本公積減少：主係109年度資本公積彌補累積虧損所致。				

(二)財務績效

1.經營結果比較分析

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	109 年度	108 年度	增減變動	
			金額	%
營業收入淨額	98,432	11	98,421	894,736.36
營業成本	34,938	47	34,891	74,236.17
營業毛利(毛損)	63,494	(36)	63,530	176,472.22
營業費用	17,491	8,180	9,311	113.83
營業利益(損失)	46,003	(8,216)	54,219	659.92
營業外收入及支出	1,372	(2,303)	3,675	159.57
稅前淨利(損)	47,375	(10,519)	57,894	550.38
本期淨利(損)	45,919	(10,519)	56,438	536.53
本期綜合損益總額	45,919	(10,519)	56,438	536.53
重大變動說明：(變動比率達 20%以上且變動金額達 1,000 萬元以上)				
1.營業收入、營業成本減少、營業毛利增加及營業利益增加：主係 109 年度銷售餘屋及道路用地，帶動營收成長及營業利益轉虧為盈。				
2.稅前淨利、本期淨利及本期綜合損益增加：綜上因素營業利益增加，致 109 年度稅前淨利、本期淨利及本期綜合損益增加。				

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 110 年度之財務預測，故不擬揭露預期銷售數量。

(三)現金流量

1.最近年度(109年度)現金流量變動之分析說明

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	109 年度	108 年度	增(減)變動	
			金額	%
營業活動淨現金流入(出)	(1,445,689)	(10,677)	(1,435,012)	13,440.22
投資活動淨現金流入(出)	322,371	(197,020)	519,391	263.62
籌資活動淨現金流入(出)	1,231,012	0	1,231,012	100
重大變動說明：(增減比率達 20%以上者)				
1.營業活動淨現金流出增加：主係 109 年度取得營建用地，使存貨增加，致營業活動淨現金流出增加。				
2.投資活動淨現金流入增加：主係 109 年度因營運需求所需，將定期存款解約，致投資活動淨現金流入增加。				
3.籌資活動淨現金流入增加：主係 109 年度因營運所需增加金融機構借款所致。				

2.流動性不足之改善計畫

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.未來一年度(110年度)現金流動性分析(個體)

單位：新台幣仟元

期初現金餘額(A)	預計全年營業活動流量(B)	預計全年投資活動流量(C)	預計全年籌資活動流量(D)	預計現金剩餘(不足)數額 (E)=(A)+(B)+(C)+(D)	現金不足額之補救措施	
					投資計畫	理財計畫
122,107	(4,811,831)	(88,771)	4,686,293	(92,202)	—	500,000
1.未來一年現金流量變動情形分析： B.營業活動：主係存出保證金支出增加所影響，產生淨現金流出。 C.投資活動：主係其他金融資產增加，產生淨現金流出。 D.籌資活動：主係預計銀行借款後之淨現金流入。 2.預計現金不足額之補救措施及流量性分析：預計辦理現金增資，募集總金額為500,000 仟元。						

(四)最近年度(110 年度)重大資本支出對財務業務之影響：無此情形。

(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：無。

(六)其他重要事項：無。

伍、特別記載事項

一、內部控制制度執行狀況

(一)最近三年度會計師提出之內部控制改進建議

年度	發現事實	改進建議	公司因應措施
107	本公司採購資產作業程序，發現一筆因臨時需要而採購之資訊設備未先進行議價程序。	建議應確實落實內部公告之規範，或可依實際情形適時調整作業程序，例如訂立一非屬重大金額範圍內之採購簡化比議價程序，以達到落實之舉，並可提升公司之經營效率。	依會計師所提建議改進
108	無	無	無
109	無	無	無

(二)最近三年度內部稽核發現重大缺失之改善情形：無。

(三)內部控制聲明書：請參閱第91頁。

(四)委託會計師專案審查內部控制者，應列明其原因、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，應揭露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：請參閱第92頁。

四、律師法律意見書：請參閱第93頁。

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：請參閱第94頁。

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：附錄四。

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：無。

十五、上市上櫃公司治理運作情形

(一)董事會運作情形

109 年度及 110 年截至公開說明書刊印日止，董事會共開會 13 次(A)，董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席 次數B	委託出席 次數	實際出(列)席率 (%)【B/A】	備註
董事長	德美投資股份有限公司 代表人：鍾育霖	10	-	100	第26屆董事 (110年7月22日任期屆滿， 任職期間應開會次數10次)
	陸瑩投資股份有限公司 代表人：鍾育霖	3	-	100	第27屆董事(連任，任職期 間應開會次數3次)
董事	德美投資股份有限公司 代表人：李宗熹	9	-	90	第26屆董事 (110年7月22日任期屆滿， 任職期間應開會次數10次)
	陸瑩投資股份有限公司 代表人：李宗熹	3	-	100	第27屆董事(連任，任職期 間應開會次數3次)
董事	陸瑩投資股份有限公司 代表人：江世源	10	-	100	第26屆董事 (110年7月22日任期屆滿， 任職期間應開會次數10次)
	德美投資股份有限公司 代表人：江世源	3	-	100	第27屆董事(連任，任職期 間應開會次數3次)
董事	陸瑩投資股份有限公司 代表人：蔡玉敏	10	-	100	第26屆董事 (110年7月22日任期屆滿， 任職期間應開會次數10次)
	德美投資股份有限公司 代表人：蔡玉敏	3	-	100	第27屆董事(連任，任職期 間應開會次數3次)
董事	陸瑩投資股份有限公司 代表人：蔡明宏	10	-	100	卸任 (110年7月22日任期屆滿， 任職期間應開會次數10次)

職稱	姓名	實際出席 次數B	委託出席 次數	實際出(列)席率 (%)【B/A】	備註
獨立董事	孫初偉	10	-	100	卸任 (110年7月22日任期屆滿， 任職期間應開會次數10 次)
獨立董事	何崇民	10	-	100	卸任 (110年7月22日任期屆滿， 任職期間應開會次數10 次)
獨立董事	古木琴	3	-	100	第 27 屆 董 事 (110.07.22 新 任，任職期間應開會次數3 次)
獨立董事	洪穎	3	-	100	第 27 屆 董 事 (110.07.22 新 任，任職期間應開會次數3 次)
獨立董事	蕭錦鍾	3	-	100	第 27 屆 董 事 (110.07.22 新 任，任職期間應開會次數3 次)

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：詳附表一。

(一) 證交法第14條之3所列事項：無。

(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：無。

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：詳附表二。

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：

1.加強董事會職能之目標

- (1)本公司已依「公開發行公司董事會議事辦法」訂定本公司「董事會議事規範」，以資遵循，並於公開資訊觀測站輸入董事出席董事會情形及董事會重大決議事項。
- (2)本公司已成立薪酬委員會，負責執行定期評估並訂定公司整體薪資報酬政策，訂定並定期檢討董事及經理人績效評估與薪資報酬政策、制度、標準與結構，定期評估並訂定董事會及經理人薪資報酬、員工認股權計畫或其他員工激勵性計畫。
- (3)本公司110年7月22日成立審計委員會以取代監察人制度，並已訂定「審計委員會組織規程」以資遵循。

2.執行情形評估

- (1)審計委員會及薪資報酬委員會成立迄今，運作情形順暢。本公司秉持資訊透明的一貫態度，於董事會召開後依規定將董事會重要決議事項公告於公開資訊觀測站，以維護股東權益並提高投資人對公司之認知。
- (2)本公司經董事會通過訂定「董事會績效評估辦法」，每年定期評估董事會績效，截至目前為止董事會績效評估結果良好。
- (3)本公司為強化風險管理及間接保障股東權益，依章程規定為董事購買責任保險。

附表一：

會議日期	董事會	重大決議事項	所有獨立董事意見	公司對獨立董事意見之處理
109.03.20	第 26 屆 第 11 次董事會	1、承認本公司民國 108 年度營業報告書及決算表冊案。 2、承認本公司民國 108 年度虧損撥補案。 3、承認本公司累積虧損達實收資本額二分之一案。 4、出具本公司民國 108 年度表示設計與執行均有效之「內部控制制度聲明書」案。 5、追認本公司民國 108 年度內部稽核計劃及執行情形。 6、承認本公司民國 108 年度自行編製財務報告執行情形案。 7、通過本公司民國 108 年度董監事酬勞及員工酬勞分配案。 8、通過修正本公司「公司章程」案。 9、通過修正本公司「股東會議事規則」案。 10、通過修正本公司「董事選舉辦法」案。 11、通過訂定本公司「公司獨立董事之職責範疇規則」案。 12、通過訂定本公司「公司審計委員會組織規程」案。 13、通過訂定本公司「公司企業社會責任實務守則」案。 14、討論本公司擬定召開民國 109 年股東常會日期、地點及召集事由等內容案。 15、通過本公司民國 109 年股東常會受理股東提案之期間及場所。 16、通過本公司擬遷址至高雄市苓雅區中正二路 175 號 16 樓之 3。 17、通過本公司擬向聯邦銀行中壢分行申請貸款新台幣肆億元案。 18、通過本公司預定購入台南市安南區國安段 1617 地號土地案。	全體獨立董事 無異議通過	不適用
109.04.29	第 26 屆 第 12 次董事會	1、承認本公司民國 109 年度第一季之各項財務報表案。 2、承認本公司民國 109 年度第一季自行編製財務報告執行情形案。 3、申報本公司 108 年度內部控制缺失及異常事項改善情形案。	全體獨立董事 無異議通過	不適用

會議日期	董事會	重大決議事項	所有獨立董事意見	公司對獨立董事意見之處理
		4、審核本公司民國 109 年度股東常會之股東提案。 5、通過訂定本公司「誠信經營守則」案。 6、通過修正本公司「取得或處分資產處理程序」案。 7、通過解除本公司經理人及董事競業禁止之限制案。 8、通過本公司擬更名為「三地開發地產股份有限公司」。 9、通過修正本公司「公司章程」案。 10、通過修正本公司擬定召開民國 109 年股東常會日期、地點及召集事由等內容案。 11、通過本公司擬向土地銀行高雄分行申請貸款新台幣 56,500 萬元案。 12、通過本公司預定購入高雄市前鎮區土地案。		
109.06.11	第 26 屆 第 13 次董事會	1、通過本公司向土地銀行高雄分行申請貸款新台幣 13,130 萬元案。 2、通過本公司購入台南市中西區土地案。 3、通過本公司任用會計主管人事案。 4、通過本公司任用稽核主管人事案。	全體獨立董事 無異議通過	不適用
109.08.10	第 26 屆 第 14 次董事會	1、承認本公司民國 109 年第二季之各項財務報表案。 2、承認本公司 本公司民國 109 年第二季自行編製財務報告執行情形案。 3、通過訂定本公司更名換發新股基準日及公司名稱變更換發有價證券作業計畫書案。 4、通過本公司向土地銀行高雄分行申請建築融資新台幣 23,800 萬元案。 5、通過本公司向元大銀行或台新銀行申請貸款新台幣 65,000 萬元案。 6、通過本公司向關係人購入高雄市三民區建安段之道路用地案。 7、通過本公司董監事及經理人投保責任保險情形案。 8、追認本公司財務主管人事任用案。 9、本公司薪資報酬委員會通過本公司薪資級距表案。 10、本公司經理人薪資報酬案。	全體獨立董事 無異議通過	

會議日期	董事會	重大決議事項	所有獨立董事意見	公司對獨立董事意見之處理
		11、擬解除本公司經理人競業禁止之限制案。 12、本公司薪資報酬委員會通過本公司經理人薪資報酬調整案。		
109.09.23	第 26 屆 第 15 次董事會	1、通過本公司向關係人購入高雄市林園區田中央段土地案。 2、通過本公司向合庫票券高雄分公司申請貸款新台幣 10,539 萬元案。	全體獨立董事 無異議通過	不適用
109.10.30	第 26 屆 第 16 次董事會	1、承認本公司民國 109 年度第三季財務報表案。 2、承認本公司民國 109 年度第三季自行編製財務報告執行情形案。 3、通過本公司擬定「110 年度內部稽核年度計畫」案。 4、通過本公司簽證會計師委任及公費案。 5、通過本公司累積虧損達實收資本額二分之一案。 6、通過本公司擬辦理減資彌補虧損案。 7、通過本公司擬以資本公積彌補虧損案。 8、通過本公司擬定召開民國 109 年第一次股東臨時會日期、地點及召集事由等內容案。 9、通過本公司擬向合庫票券高雄分公司或農業金庫高雄分行申請貸款新台幣 11,000 萬元案。	全體獨立董事 無異議通過	不適用
110.01.28	第 26 屆 第 17 次董事會	1、承認本公司薪資報酬委員會通過更新薪資級距表案。 2、承認本公司薪資報酬委員會通過本公司經理人聘任案。 3、承認本公司薪資報酬委員會通過 109 年度經理人年終獎金發放案。 4、通過本公司擬向合庫票券高雄分行申請建築融資新台幣 8,500 萬元案。 5、通過本公司擬向凱基銀行高屏區商業金融中心申請擔保借款 60,000 萬元案。 6、通過本公司擬向關係人購入在建工程案。(撤案) 7、通過本公司擬與關係人合建分售案。(撤案)	全體獨立董事 無異議通過	不適用
110.03.29	第 26 屆	1、承認本公司民國 109 年度營業報告	全體獨立董事	不適用

會議日期	董事會	重大決議事項	所有獨立董事意見	公司對獨立董事意見之處理
	第 18 次董事會	書暨財務報告案。 2、承認本公司民國 109 年度自行編製財務報告執行情形案。 3、通過本公司民國 109 年度虧損撥補案。 4、通過本公司 109 年度董監事酬勞及員工酬勞分派案。 5、通過出具本公司民國 109 年度「內部控制制度聲明書」案。 6、通過本公司民國 109 年度內部稽核計畫及執行情形案。 7、通過本公司財務報告簽證會計師之獨立性及適任性評估案。 8、通過本公司財務報告簽證會計師委任及報酬案。 9、通過聯邦銀行中壢分行辦理總額度 4 億元擔保週轉金借款展期案。 10、通過本公司擬發行國內第一次有擔保普通公司債案。 11、通過擬設置「審計委員會」案。 12、通過修正本公司「公司章程」案。 13、通過修正本公司「股東會議事規則」案。 14、通過修正本公司「董事會議事規範」案。 15、通過修正本公司「審計委員會組織規程」案。 16、通過修正本公司「董事及監察人選舉辦法」部分條文，並更名為「董事選任程序」案。 17、通過修正本公司「取得或處分資產處理程序」案。 18、通過修正本公司「資金貸與他人作業程序」案。 19、通過修正本公司「背書保證作業程序」案。 20、通過本公司董事(含獨立董事)全面改選案。 21、通過解除新任董事及其代表人之競業禁止限制案。 22、通過本公司擬定召開民國 110 年股東常會日期、地點及召集事由等內容案。 23、通過訂定本公司 110 年度股東常	無異議通過	

會議日期	董事會	重大決議事項	所有獨立董事意見	公司對獨立董事意見之處理
		會受理股東提名、股東提案、受理期間、及受理處所案。		
110.05.06	第 26 屆 第 19 次董事會	1、承認本公司民國 110 年度第一季財務報告案。 2、承認本公司民國 110 年度第一季自行編製財務報告執行情形案。 3、審核本公司民國 110 年度股東常會之股東提案。 4、提名董事、獨立董事及審核獨立董事候選人資格案。 5、通過修正本公司「公司章程」案。 6、通過本公司董監事及經理人投保責任保險情形。 7、通過為支應本公司松花苑 II 預售屋價金返還保證之需求，向合作金庫高雄分行申請額度案。	全體獨立董事 無異議通過	不適用
110.06.25	第 26 屆 第 20 次董事會	1、通過變更 110 年股東常會日期、開會地點案。	全體獨立董事 無異議通過	不適用
110.07.22	第 27 屆 第 1 次董事會	1、通過推選第二十七屆董事第一次會議臨時主席案。 2、通過推選第二十七屆董事長案。 3、通過本公司第五屆薪資報酬委員會委任案。 4、通過本公司第一屆審計委員會委任案。	全體獨立董事 無異議通過	不適用
110.08.09	第 27 屆 第 2 次董事會	1、承認本公司民國 110 年度第二季之各項財務報表案。 2、通過擬調整本公司董事薪資報酬案。	全體獨立董事 無異議通過	不適用
110.09.06	第 27 屆 第 3 次董事會	1、通過撤銷本公司擬發行國內第一次有擔保普通公司債案。 2、通過本公司擬辦理現金增資發行新股案。 3、通過新訂本公司「現金增資員工認股辦法」案。	全體獨立董事 無異議通過	不適用

附表二：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	109.01.01~109.12.31	董事會、個別董事成員及功能性委員會	董事成員自評、董事會內部自評、功能性委員會內部自評	1.對公司營運之參與程度 2.提升董事會決策品質 3.董事會組成與結構 4.董事的選任及持續進修 5.確實執行內部控制制度

(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資訊：

依據證券交易法第 14 之 4 條規定，本公司已成立審計委員會替代監察人職權。

109 年度及 110 年截至公開說明書刊印日止，審計委員會共開會 2 次(A)，委員出席情形如下：

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
獨立董事	古木琴	2	-	100	110.07.22新任
獨立董事	洪穎	2	-	100	110.07.22新任
獨立董事	蕭錦鍾	2	-	100	110.07.22新任

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，應敘明董事會日期、期別、議案內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理：詳附表三。

(一) 證交法第14條之5所列事項。

(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。

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：無。

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）：

1.內部稽核主管除將稽核報告及追蹤報告於完成之月底前交付獨立董事查閱外並列席於審計委員會，獨立董事可與內部稽核主管充分溝通。

2.會計師會以書面或當面溝通方式與獨立董事充份溝通，並視議程內容需要列席審計委員會提供相關意見。

附表三：

董事會	開會日期	議案內容及後續處理	證交法第14-5條所列事項	未經審計委員會通過，而經全體董事2/3以上同意之議決事項
第27屆第1次	110.07.22	—	—	無此情形
第27屆第2次	110.08.09	通過本公司110年度第二季財務報告案。	✓	無此情形
第27屆第3次	110.09.06	通過本公司110年度現金增資案。	✓	無此情形
		撤銷發行國內第一次有擔保普通公司債	✓	無此情形

2.監察人參與董事會運作情形：本公司已於110年7月設置審計委員會替代監察人職權。

(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(註)			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？	是		本公司已訂定並揭露「公司治理實務守則」。	無差異情形。
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？ (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？ (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？ (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？	是 是 是 是		(一) 本公司由發言人作為對外發表說明的管道，並由股務人員處理相關股東建議、疑義相關問題。 (二) 本公司委託股務代理機構「凱基證券」處理股務相關事務，隨時掌握與提供主要股東名單資訊。 (三) 本公司訂有「關係人交易管理作業」，作為與關係企業間財務、業務往來之作業規範，並訂有「對子公司監督與管理辦法」，建立與關係企業間交易完備之風險控管機制及防火牆。 (四) 防範內線交易管理作業程序：規範禁止內線交易。	(一) 本公司目前皆依據「上市上櫃公司治理實務守則」執行中，無差異情形。 (二) 無差異情形。 (三) 無差異情形。 (四) 無差異情形。
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方針及落實執行？ (二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？ (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，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？ (四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	是 是 是 是		(一) 本公司董事會成員組成考量多元化，基本條件(如：性別、年齡)及專業知識與技能(如：法律、會計等專業背景、專業技能及產業經歷)，詳附表四。 (二) 本公司依法設置薪資報酬委員會及審計委員會。 (三) 本公司已訂定董事會績效評估辦法及其評估方式。 (四) 本公司簽證會計師以獨立超然立場，遵循相關法令審查。	(一) 無差異情形。 (二) 無差異情形。 (三) 於 109 年度開始辦理。 (四) 第 26 屆第 18 次董事會(110.03.29)定期評估。
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)？	是		本公司設有兼職單位負責相關事務。	無差異情形。

評估項目	運作情形(註)			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	
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？	是		1.本公司設有發言人，以建立與利害關係人之溝通管道。 2.本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。	溝通管道順暢，無差異情形。
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	是		本公司委託股務代理機構「凱基證券」處理股東會事務。	無差異情形。
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併申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告併申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？	是 是 是		(一)本公司依規定於公開資訊觀測站中揭露財務業務相關資訊，本公司已架設網站。 (二)本公司設有發言人，對外發表公司財務業務相關資訊。 (三)本公司依會計年度終了後三個月內公告併申報年度財務報告，並於規定期限前公告併申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形。	(一)本公司於公開資訊觀測站中揭露財務業務相關資訊。 (二)尚未架設英文網站。 (三)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)？	是		1.公司已架設網站；本公司員工權益、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利，皆維持暢通溝通管道。 2.本公司董事及監察人依規定參加各項公司治理課程之進修。 3.本公司已於109年6月17日為董事及監察人購買責任保險。	無差異情形。
九、請就台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。(未列入受評公司者無須填列)：公司治理評鑑結果已改善，項目以提升資訊透明度(網站揭露)為主，以維護股東權益相關優先加強；尚未架設英文網站項目。				

附表四：董事會成員多元化政策落實情形

多元化核心項目 董事姓名	符合情形					
	性別	經營管理	領導決策	產業知識	財務會計	法律
陸瑩投資股份有限公司 代表人:鍾育霖	男	✓	✓	✓		
陸瑩投資股份有限公司 代表人:李宗熹	男	✓	✓	✓		
德美投資股份有限公司 代表人:江世源	男	✓	✓	✓		
德美投資股份有限公司 代表人:蔡玉敏	女	✓	✓	✓		
古木琴	男	✓	✓	✓	✓	
洪穎	女	✓	✓	✓	✓	
蕭錦鍾	男	✓	✓	✓		✓

(四)公司如有設置薪資報酬委員會者，應揭露其組成及運作情形

1.薪資報酬委員會成員資料

身分別	條 件 姓 名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形 (註)										兼任其他公開 發行公司薪資 報酬委員會成 員家數	備 註
		商務、法務、 財務、會計或 公司業務所須 相關科系之公 私立大專院校 講師以上	法官、檢察官、律 師、會計師或其他 與公司業務所需之 國家考試及格領有 證書之專門職業及 技術人員	具有商務、 法務、財 務、會計或 公司業務所 須之工作經 驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
獨立董事	古木琴	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	
獨立董事	洪穎	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	
獨立董事	蕭錦鍾	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	

註：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1)非為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(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (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數1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (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(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6)非與公司之董事席次或有表決權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(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (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(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (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(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (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。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10)未有公司法第30條各款情事之一。

2.薪資報酬委員會職責：係以專業客觀之地位，就本公司董事及經理人之薪資報酬政策及制度予以評估，並向董事會提出建議，以供其決策參考。

薪資報酬委員會職權範圍之內容：本委員會應以善良管理人之注意，忠實履行下列職權，並將所提建議提交董事會討論。

(1)定期檢討本公司薪資報酬委員會組織規程並提出修正建議。

(2)訂定並定期檢討本公司董事及經理人年度及長期之績效目標與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。

(3)定期評估本公司董事及經理人之績效目標達成情形，並訂定其個別薪資報酬之內容及數額。

3.薪資報酬委員會運作情形

(1)本公司之薪資報酬委員會委員計3人。

(2)本屆委員任期：民國110年7月22日至113年7月21日。

109年度及110年截至公開說明書刊印日止，薪資報酬委員會開會3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
召集人	洪穎	-	-	-	110.07.22 新任(110 年截至公開說明書刊印日止，尚未召開會議)
委員	古木琴	-	-	-	
委員	蕭錦鍾	-	-	-	
召集人	孫初偉	3	-	100	110.07.22 卸任(109 年度及110年截至公開說明書刊印日止，應開會次數3次)
委員	何崇民	3	-	100	
委員	蔡浩適	3	-	100	
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。					
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。					

(五)履行社會責任情形及與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形(註 1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註 2)	
一、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(註 3)？	是		為改善客戶生活品質，本公司建案隨氣候的變遷與環境變化擬定因應策略，冀以達到氣候變遷及建築環境的改善成果。	與治理實務守則規定無重大差異。
二、公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？	是		1.本公司設有推動企業社會責任兼職單位；本公司致力於源頭環境改善，從整地開始便對污染環境之物質做妥善處理。 2.本公司依相關法規，建立合適之環境管理制度。 3.本公司推動各住戶綠化環境，響應節能減碳政策，鼓勵員工響應環保，辦公室相關設備的使用務期以省電及資源再利用為原則，努力節省電力與成本、做好資源分類回收與廢紙再利用等措施。	與治理實務守則規定無重大差異。
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？ (二)公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生原料？ (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，並制訂節約減碳、溫室氣體減量、減少用水或其廢棄物管理之政策？	是 是 是 是		(一)本公司業已轉型為服務業；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°C 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	與治理實務守則規定無重大差異。

評估項目	運作情形(註 1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註 2)	
			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，減少碳排放量。 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。 (二)公司繼續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、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？ (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？ (四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？ (五)對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，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權益政策及申訴程序？ (六)公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環	是	是	(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)本公司規定周工作時間不應超過當地法律法規的最大限度。除非是緊急或異常情況下，一周的工作時間包括加班在內不應超過 44 小時，每週 7 天應當允許員工至少休息 2 天；本公司支付給員工的工資應符合所有適用的工資法律，包括有關最低工資、加班時間和法定福利的法律。依據勞基法規定，員工的加班工資應高於正常的每小時工資水準，禁止扣除工資作為紀律處分的手段。 (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	與治理實務守則規定無重大差異。

評估項目	運作情形(註 1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註 2)	
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？			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。 (四)本公司含新進員工訓練、管理職能訓練、專業技術職能訓練等，採公司指派與個人申請方式。本公司 109 年度教育訓練執行情形良好。 (五)1.本公司制定措施，以保護供應商和員工檢舉者(向權利單位或人員舉報違反行為的人)身份的機密性。應制定溝通措施，讓員工能夠提出疑慮爾無需擔心遭到報復。 2.本公司承諾對與其業務往來的所有人士(包括供應商、客戶、消費者和員工)的個人資訊保密，該等保密行為應符合該等人士的合理期望值。收集、存儲、處理、傳輸和共用個人資訊時，應遵守與隱私和資訊安全有關的法規。 (六)公司正積極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。	
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製企業社會責任報告書等揭露公司非財務性資訊之報告？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？		否	本公司目前尚不適用編製企業社會責任報告。	與治理實務守則規定無重大差異。
六、本公司依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：無。				
七、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：無。				

註1：運作情形如勾選「是」，請說明所採用之重要政策、策略、措施及執行情形；運作情形如勾選「否」，請解釋原因並說明未來採行相關政策、策略及措施之計畫。

註2：公司已編製企業社會責任報告書者，摘要說明得以註明查閱企業社會責任報告書方式及索引頁次替代之。

註3：重大性原則係指有關環境、社會及公司治理議題對公司投資人及其他利害關係人產生重大影響者。

(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(註)			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？ (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？ (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？	是		(一)本公司於規章及對外文件中皆明示誠信經營之政策，並積極落實董事會與管理階層之承諾。 (二)本公司訂定防範不誠信行為方案，與方案內之作業程序、行為指南及加強教育訓練。 (三)本公司訂定防範不誠信行為方案，防止對營業範圍內具較高不誠信行為(行賄、收賄)風險之營業活動，採行防範措施。	無重大差異
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？ (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？ (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？ (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？ (五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	是	否	(一)本公司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訂誠信行為條款。 (二)本公司尚未設置隸屬董事會之推動企業誠信經營兼職單位。 (三)本公司制定防止利益衝突政策及提供適當陳述管道。 (四)本公司為落實誠信經營，建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師(安侯建業聯合會計師事務所)執行查核。 (五)本公司定尚未定期舉辦誠信經營之教育訓練，公司員工參加內、外部舉辦之訓練課程。	無重大差異
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？	是		(一)本公司提供信箱建立檢舉管道及獎勵制度，對被檢舉對象指派適當之受理專責人員。	無重大差異

評估項目	運作情形(註)			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)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？	是	否	(二)本公司尚未訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制。 (三)本公司檢舉制度之運作，由管理階層採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施。	
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？	是		公司官網揭露本公司團隊所訂「誠信經營守則」。	無重大差異
五、本公司依據「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： 本公司已制定「誠信經營守則」，惟秉持「誠信經營守則」精神，除訂定「道德行為準則」外，未來將陸續修訂「員工行為準則」等相關規章，實際融入誠信經營之精神。				
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)：無。				

(七)公司如訂有公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式。

本公司訂有「股東會議事規則」、「董事會議事規範」、「公司治理實務守則」、「誠信經營守則」及「道德行為準則」，並依相關規定辦理。內容請至本公司網站(<http://www.sandirealestate.com.tw>)或公開資訊觀測站查詢。

(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
財務經理	黃陳雪昭	90.03.14	109.06.30	資遣
稽核主管	曾仁德	108.01.22	109.06.11	資遣
會計主管	劉淑鈺	100.03.01	109.06.20	資遣
會計主管	張有成	109.06.20	109.11.30	辭職
財務主管	涂愛琪	109.06.30	109.12.24	辭職

(九)其他足以增進對公司治理運作情形瞭解之重要資訊，得一併揭露。

本公司已於公司網站設置公司治理專區，揭露本公司有關公司治理相關資訊。

三地開發地產股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：110年03月29日

本公司民國109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109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110年3月29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，

三地開發地產股份有限公司

董事長：



簽章

總經理：



簽章

承銷商總結意見

三地開發地產股份有限公司(以下簡稱三地公司或該公司) 本次為辦理公開募集現金增資發行普通股新股20,000仟股，每股面額新臺幣壹拾元，合計總金額為新臺幣200,000仟元整，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。

臺灣土地銀行股份有限公司



代表人：董 事 長 謝娟娟



承銷部門主管：陳碧雲



中 華 民 國 一 一 〇 年 九 月 十 七 日

遠東聯合法律事務所 FAR EAST LAW OFFICES

4TH FL., CHIEN TAI BUILDING
176 CHUNG HSIAO EAST RD., SEC. 1
TAIPEI 10050 TAIWAN R.O.C.



TEL : (02)2392-8811
FAX : (02)2321-4414
E-mail : charles@felo.com.tw

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普通股 20,000,000 股，每股面額新臺幣 10 元，依面額計本次發行總金額新臺幣 200,000,000 元，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

邱雅文律師



遠東聯合法律事務所

中 華 民 國 1 1 0 年 9 月 17 日

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：七、請於公開說明書揭露高雄松花苑 II，臺南國安段、高雄明義段、臺南武聖段、高雄自立案、臺南仁德案及臺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：

【公司說明】

(一)高雄「松花苑 II」

高雄「松花苑 II」建案座落於高雄市林園區田中央段 9 地號等 39 筆土地，業於 110 年 1 月 14 日取得建造執照，本案已於 110 年第 2 季動工興建，預計於 111 年第 2 季完工交屋，依全部完工法認列營建收入，目前委託代銷公司採預售方式進行銷售，截至 110 年 9 月底預售已達七成以上，預估銷售完竣時，可為本公司貢獻營業收入 446,141 仟元及營業毛利 77,700 仟元，對本公司整體營運發展應有正面之助益。

(二)臺南國安段 1617 地號

臺南國安段 1617 地號建案座落於臺南市安南區國安段 1617 地號，業於 110 年 4 月 16 日取得建造執照，110 年 10 月開始興建並與代銷機構龍悅廣告實業有限公司簽訂代銷合約，代銷機構簽約後開始設置建案接待中心及廣告看板等行銷作業，擬於 110 年 11 月擇日正式推案，預計於 113 年第 4 季完工，將依全部完工法認列營建收入，該案規劃興建地上 15 層及地下 4 層的店鋪與住宅大樓共 142 戶，預計 113 年 10 月可完工，本案如全數銷售，本公司可認列營收 1,301,282 仟元及營業毛利 214,580 仟元。

(三)高雄明義段 35 地號

明義段 35 地號位於高雄市小港區，預計規劃為地上 15 層及地下 3 層的店鋪與住宅大樓開發案，基地坐落於高雄市小港區中安路上，該案主推 2~3 房產品且坪數適中，有利迎合首購族群的購屋剛性需求，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，本案若於 113 年第 4 季完工交屋後，本公司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。

(四)臺南武聖段 2534 地號

武聖段 2534 地號位於臺南市中西區武聖段，規劃為地上 18 層及地下 3 層的店鋪與住宅大樓開發案，基地坐落於臺南市中西區中華西路 2 段上，附近學區有賢北國小、文元國小、協進國小及文賢國中，鄰近商家林立包括好市多、特力屋、武聖夜市、全聯及連鎖商店等各式賣場，該案預計於 111 年第 3 季開始興建，規劃共 223 戶，總銷售面積約 11,819.82 坪，本案若於 115 年第 2 季完工交屋後，預計本公司可認列營業收入及營業毛利分別為 3,054,880 仟元及 669,407 仟元。

(五)高雄自立案

本公司為增進業績並挹注中長期營收，與關係人高雄汽車客運(股)公司合建分售高雄市三民區三塊厝段 1260 地號，擬開發店鋪集合住宅大樓，由於本案位於高雄後驛/十全商圈且鄰近高雄車站，生活機能良好，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，預計 116 年第 3 季可完工，未來該案若可全數完銷，本公司依合建分售比例可認列營業收入 7,078,596 仟元及營業毛利 1,735,501 仟元。

(六)臺南平實段

本公司為響應政府公有土地活化政策，於 110 年 9 月 10 日以公開招標方式取得財政部國有財產署臺南市東區平實段 23 地號地上權標案，該案土地面積 6,445.19 平方公尺(約 1,949.67 坪)，地上權使用期間 70 年，由於平實段 23 地號的基地原為國軍平實營區，為極少數臺南市區內新開發土地，加上周邊生活機能完善且消費者對地上權建案接受度逐漸提高，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，未來該案若可全數完銷，本公司可認列營業收入 3,485,730 仟元及營業毛利 1,063,210 仟元。

(七)臺南仁德案

本公司與地主鍾嘉村合建分售並與京城建設共同投資興建臺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。臺南仁德案基地總面積約 33,800 坪，未來將規劃為大型廠辦、商辦開發建案，臺南仁德案規劃分為四大單元 A、B、C、D 區開發，預計 111 年 6 月取得建築執照，於取得建築執照後開始銷售，總銷售面積約 49,244 坪，未來該案若可全數完銷，本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。

【承銷商評估】

近期營建個案開發計畫、資金來源及預期產生效益

單位：新臺幣仟元

推案名稱	興建方式	開發計畫				預計營業收入	預計營業成本	預計營業毛利
		樓層數	戶數	開工日	完工日			
松花苑Ⅱ	自地自建	4 樓及 5 樓透天	38 戶	110 年 5 月	111 年 6 月	446,141	368,441	77,700
國安段 1617 地號	自地自建	B4/15	142 戶	110 年 10 月	113 年 10 月	1,301,282	1,086,702	214,580
明義段 35 地號	自地自建	B3/15	88 戶	111 年第 2 季	113 年第 4 季	835,011	615,037	219,974
武聖段 2534 地號	自地自建	B3/18	223 戶	111 年第 3 季	115 年第 2 季	3,054,880	2,385,473	669,407
高雄自立案(註 1)	合建分售	B6/31	643 戶	111 年第 3 季	116 年第 3 季	7,078,596	5,343,095	1,735,501
臺南仁德案(註 2)	合建分售	B1/8	註 3	規劃中		10,341,261	7,150,720	3,190,541
臺南平實段(註 4)	租地委建	B3/15	408 戶	規劃中		3,485,730	2,422,520	1,063,210

資料來源：該公司提供

註 1：本案預計總銷售金額 10,409,700 仟元，若依預計合建分售比例該公司可分得 68%計算，預計可認列營業收入 7,078,596 仟元，估計建造成本 4,847,490 仟元。

註 2：本案預計總銷售金額 14,773,230 仟元，若依預計合建分售比例該公司可分得 70%計算，預計可認列營業收入 10,341,260 仟元，估計建造成本 6,057,020 仟元。

註 3：本案與地主鍾嘉村合建分售並與京城建設共同投資興建仁德智慧科技園區，園區內劃分為 4 大開發單元 A、B、C、D 區，主要規劃推出廠辦及商辦。

註 4：以公開招標方式取得財政部國有財產署臺南市東區平實段 23 地號地上權標案。

該公司有鑑於台積電擴廠等效益帶動臺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 109 年起即持續於高雄及臺南地區購入土地，加上營建個案開發具有資金額龐大，工程施工期間長達 2-3 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，以下茲就該公司目前規劃之營建個案開發情形說明如下：

(一)興建中及未興建已取得土地個案-松花苑Ⅱ、臺南國安段 1617 地號、高雄明義段 35 地號及臺南武聖段 2534 地號

近期因台積電擴廠等效益帶動臺南與高雄地區業態改變及人才回流，預期南部地區房地產市場將趨熱絡，該公司鎖定臺南及高雄地區積極購地及推出建案，110 年度預計推出高雄林園區田中央段松花苑Ⅱ及臺南安南區國安段 1617 地號兩案，111 年度後陸續興建高雄小港區明義段 35 地號及臺南中西區武聖段 2534 地號等建案，分別說明如下：

1.松花苑Ⅱ

松花苑Ⅱ營業收入估算

單位：新臺幣仟元

項目	銷售單位數	每戶平均單價	總銷收入
透天住宅(5樓)	14	15,699	219,789
透天住宅(4樓)	24	9,431	226,352
合計			446,141

資料來源：該公司提供

松花苑Ⅱ可售總戶數 38 戶，110 年度截至 6 月底，該公司已簽約銷售戶數 24 戶，其中透天住宅(5 樓) 4 戶計 60,084 仟元、透天住宅(4 樓) 20 戶計 216,713 仟元，銷售總額 276,797 仟元(核至 110 年第 2 季財報數字「已簽訂之銷售合約價款(未稅)金額相符」)；另 110 年截至 9 月底，該公司已簽約銷售戶數 30 戶，其中透天住宅(5 樓)賣出 6 戶計 90,761 仟元、透天住宅(4 樓)賣出 24 戶計 226,352 仟元，銷售總額 317,113 仟元，銷售比率達 78.95%，預估松花苑Ⅱ全數完銷可認列之營業收入 446,141 仟元，且經比較近期鄰近建案預售屋價格(詳下表)，每戶售價約在 988~1,980 萬元間，該公司預估住宅每戶售價 943~1,570 萬元尚屬合理。

松花苑Ⅱ鄰近建案概況

建案	美麗之心 6 期	松花苑	龍躍 9 期	皇家 HOYA
建商名稱	龍銀建設	三地建築	璟泓建設	德冠建設
地點	高雄市林園區 沿海路 4 段 284 巷	高雄市林園區 田厝路 75 巷	高雄市林園區 林園北路 495 巷	高雄市林園區 五福路
產品規劃	透天 3 層	透天 5 層	透天 4 層	透天 3 層
銷售總價	1,160~1,180 萬	988~1,980 萬	988~1,288 萬	888~1,288 萬
銷售狀況	銷售中	已完銷	已完銷	已完銷

資料來源：591 房屋交易網

松花苑Ⅱ營業成本包含土地成本 150,557 仟元、建築成本 208,639 仟元、建築設計費 2,509 仟元及其他費用 6,736 仟元，合計共 368,441 仟元，其中土地成本於 109 年度向關係人高雄汽車客運購入高雄市林園區田中央段 9 地號之營建土地，該筆交易委託二家鑑價機構出具鑑價報告，交易總金額為 150,557 仟元；建築成本以該案總樓地板面積 2,344.07 坪，推估每坪工程費用約新臺幣 8.9 萬元，按該公司過去經驗估算每坪造價約 8 萬元，惟今年受新冠疫情影響而產生缺工缺料情形，建材及人力成本不斷上揚，勢必使得營造成本增加，使每坪造價成本略高於過往參考造價應屬合理。

建築設計費係委請張文懋建築師事務所進行設計規劃，經取得相關合約，尚無重大異常情事。其他費用主要係利息支出，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，該公司本案預計於 111 年 6 月完工交屋後，依各房屋過戶時點認列營收及建案利益，預計本案完工交屋後營業收入及營業毛利分別為 446,141 仟元及 77,700 仟元，尚屬合理。

2.臺南國安段 1617 地號

國安段 1617 地號營業收入估算

單位：新臺幣仟元

項目	銷售單位數	平均預估售價	總銷收入
店鋪	4	9,738	38,952
住宅(戶)	138	8,242	1,137,342
汽車停車位(個)	151	828	124,988
合計			1,301,282

資料來源：該公司提供

該公司國安段 1617 地號規劃之店鋪、住宅及停車位如上表所示，預估總收入為 1,301,282 仟元。經比較近期鄰近建案預售屋價格，每坪售價約在 21~32 萬元間，「國安段」店鋪(約 30~41 坪)及住宅(2 房格局約 22~28 坪及 3 房格局約 39 坪)每坪單價預估分別約 27 萬及 25 萬元尚屬合理，另查詢「實價登錄比價王」之網站資訊，臺南市區汽車停車位售價約介於 100~130 萬元，該建案位屬原臺南市郊區，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 83 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。

國安段 1617 地號營業成本包含土地成本 292,508 仟元、建築成本 733,048 仟元、建築設計費 7,732 仟元及其他費用 53,414 仟元，合計共 1,086,702 仟元。其中土地成本於 109 年度向偉喬投資購買臺南市安南區國安段 1617、1389-1 及 1390-1 地號共三筆土地共計 292,508 仟元；建築成本 733,048 仟元係以總樓地板面積 6,157.18 坪，推估每坪工程費用約新臺幣 11.9 萬元。根據 109 年 1 月 1 日開始實施之「中華民國產業保險商業同業公會臺灣地區住宅類建築造價參考表」，臺南地區總樓層 15~16 樓住宅建築每坪參考造價為新臺幣 9.44 萬元，因本案地下室共有 4 層(較一般建案 2 層為深)，其地下室開挖須採連續壁工法，防止基地外側的土壤及水不會崩坍及滲入基地內，加上近期受新冠疫情影響缺工缺料，建材及人力成本不斷上揚，使得營造成本增加，致使每坪造價成本高於參考造價。國安段業於 110 年 4 月 16 日取得建造執照，110 年 10 月開始

興建並與代銷機構龍悅廣告實業有限公司簽訂代銷合約，代銷機構簽約後開始設置建築案接待中心及廣告看板等行銷作業，擬於 110 年 11 月擇日正式推案，預計於 113 年第 4 季完工。

國安段 1617 地號建築設計係委託張文明建築師事務所進行規劃，經取得相關合約，建築設計費為 7,732 仟元，尚無重大異常。其他費用主要為利息支出，係因該建築案土地、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 1,301,282 仟元及 214,580 仟元，尚屬合理。

3.高雄明義段 35 地號

明義段 35 地號位於高雄市小港區，預計規劃為地上 15 層及地下 3 層的店鋪與住宅大樓開發案，基地坐落於高雄市小港區中安路上，附近學區為明義國小及明義國中，且鄰近商家林立包括大魯閣草衙道、全聯及連鎖商店等各式賣場，加上鄰近 88 快速道路與國道一號，食衣住行育樂機能俱全，該案主推 2~3 房產品且坪數適中，有利迎合首購族群的購屋剛性需求。

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 萬元與近期鄰近建築(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)尚屬合理。

該案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。其中土地成本於 109 年 5 月與地主梁仙花等 7 人簽約，以總價款 164,202 仟元購入；建築成本除參照「中華民國產業保險商業同業公會臺灣地區住宅類建築造價參考表」之高雄地區總樓層 15~16 樓住宅建築每坪參考造價為新臺幣 9.44 萬元外，並考量主計總處所公布之 110 年 8 月營造工程物價指數年增率已高達 124.34%下，預估該案建築成本每坪造價約 11.1 萬元(總樓地板面積 3,855.08 坪)，該案所預估之營業成本 426,001 仟元尚屬合理。

明義段 35 地號建築設計係委託張文懋建築師事務所進行規劃，經取得相關合約，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，係因該建築案土地、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。

4.臺南武聖段 2534 地號

武聖段 2534 地號位於臺南市中西區武聖段，規劃為地上 18 層及地下 3 層的店鋪與住宅大樓開發案，基地坐落於臺南市中西區中華西路 2 段上，附近學區有賢北國小、文元國小、協進國小及文賢國中，鄰近商家林立包括好市多、特力屋、武聖夜市、全聯及連鎖商店等各式賣場，可充分滿足食衣住行育樂等需求。

該案預計於 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)尚屬合理。

該案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。其中土地成本於 109 年度以總價款 867,338 仟元向地主蘇國明購入臺南市中西區武聖段 2534 及 2534-1 地號等 2 筆土地，另建築成本除依「中華民國產業保險商業同業公會臺灣地區住宅類建築造價參考表」之臺南地區總樓層 17~18 樓住宅建築每坪參考造價為新臺幣 10.73 萬元外，並考量主計總處所公布之 110 年 8 月營造工程物價指數年增率達 124.34%下，預估該案建築成本未來每坪造價約 13 萬元(總樓地板面積 11,072.27 坪)，該案所預估之建築成本 1,439,360 仟元尚屬合理。

武聖段 2534 地號建築設計係委託張文明建築師事務所進行規劃，經取得相關合約，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毛利分別為 3,054,880 仟元及 669,407 仟元。

(二)地上權個案-臺南平實段

該公司為響應政府公有土地活化政策，於 110 年 9 月 10 日以公開招標方式取得財政部國有財產署臺南市東區平實段 23 地號地上權標案，該案土地面積 6,445.19 平方公尺(約 1,949.67 坪)，地上權使用期間 70 年，由於平實段 23 地號的基地原為國軍平實營區，為極少數臺南市區內新開發土地，加上周邊生活機能完善且消費者對地上權建案接受度逐漸提高，若以地上權住宅約為市價 6~7 折行情估算，該案應具未來銷售潛力。

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)每坪售價 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)尚屬合理。

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。該案地上權權利金已向銀行申請融資額度並已核貸，並於 110 年 10 月 19 日繳納尾款 398,293 仟元予政府，另建築成本除依「中華民國產業保險商業同業公會臺灣地區住宅類建築造價參考表」之臺南地區總樓層 15~16 樓住宅建築每坪參考造價為新臺幣 9.44 萬元外，並考量主計總處所公布之 110 年 8 月營造工程物價指數年增率達 124.34%下，預估該案建築成本每坪造價約 11.7 萬元(總樓地板面積 13,103 坪)，預估建築成本 1,533,562 仟元尚屬合理。

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。

(三)合建分售個案

1.高雄自立案

該公司為增進業績並挹注中長期營收，與關係人高雄汽車客運(股)公司合建分售高雄市三民區三塊厝段 1260 地號，擬開發店鋪集合住宅大樓，由於本案位於高雄後驛/十全商圈且鄰近高雄車站，生活機能良好，主要規劃 2~3 房的小坪數住宅，可滿足剛性購屋需求客戶。

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。該案建築成本除依「中華民國產業保險商業同業公會臺灣地區住宅類建築造價參考表」之高雄地區總樓層 21 樓以上住宅建築每坪參考造價為新臺幣 12.74 萬元外，並考量主計總處所公布之 110 年 8 月營造工程物價指數年增率達 124.34%下，預估該案建築成本每坪造價約 15 萬元(總樓地板面積 32,317 坪)，預估建築成本 4,847,490 仟元尚屬合理。

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 仟元及營業毛利 1,735,501 仟元。

2.臺南仁德案

該公司與地主鍾嘉村合建分售並與京城建設共同投資興建臺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。臺南仁德案基地總面積約 33,800 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，到高鐵臺南站及臺南科技園區僅 20 分鐘車程，對於有廠辦需求之廠商具相當吸引力。

臺南仁德案規劃分為四大單元 A、B、C、D 區開發，預計 111 年 6 月取得建築執照，於取得建築執照後開始銷售，總銷售面積約 49,244 坪，該案採分區開發模式，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。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 110 年 8 月營造工程物價指數年增率達 124.34%下，預估該案建築成本每坪造價約 12.3 萬元，預估建築成本 6,057,020 仟元尚屬合理。

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。

綜上所述，根據信義房屋統計資料顯示，今年第三季臺南市的買賣移轉棟數首度超越台北市，若再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，台積電與臺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，加上台積電近期在高雄的投資案漸趨明朗化，亦讓高雄地區的房地產市場需求隨之增溫。

該公司近期及未來均有開發計畫之建案持續推出，主要仍著重在南部的臺南與高雄地區，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正確，以首購族所需之 2-3 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下，對該公司營收及獲利均可產生一定正面效益。

陸、重要決議

一、與本次發行有關之決議文：請參閱第103~105 頁。

二、公司章程(含章程新舊條文對照表及盈餘分配表)：

(一)公司章程及章程新舊條文對照表：請參閱第 106 頁。

(二)盈虧撥補表：請參閱第 108 頁。

三地開發地產股份有限公司

第二十七屆董事會第三十三次董事會議事錄

時間：民國 110 年 09 月 06 日（星期一）下午 1 時 54 分整。

地點：本公司會議室（高雄市中正二路 175 號 16 樓之 3）。

出席：鍾育霖、李宗熹、江世源、蔡玉敏、古木琴、洪穎、蕭錦鍾，共 7 名董事出席，出席率 100%。

列席：陳國宗會計師、陳順天財務長、廖進豐副總、曾麗芳經理、王詠惠會計、鄭淑璟稽核、羅桂茶股務。

主席：鍾育霖



紀錄：羅桂茶



一、報告事項：

（一）上次會議紀錄及執行情形：無。

（二）重要財務業務報告：無。

（三）內部稽核業務報告：無。

（四）其他重要報告事項：110 年 8 月 30 日本公司以投標方式取得財政部國有財產署南區分署位於臺南市東區平實段 23 地號之國有土地設定地上使用權，請參閱（附件一）。

二、承認及討論事項：

（一）上次會議保留之討論事項：無。

（二）本次會議預定討論事項：

案由一：撤銷本公司擬發行國內第一次有擔保普通公司債案，提請 決議。

說明：一、本公司 110 年 03 月 29 日經董事會決議發行 110 年度第一次有擔保普通公司債，發行總面額新台幣壹拾億元整，發行期間三年。

二、經考量目前公司整體規劃及發行債券成本後，取消國內第一次有擔保可轉換公司債發行計畫，擬辦理現金增資發行新股以改善財務結構。

三、本案業經審計委員會審議通過，提請 決議。

決議：本案經主席徵詢全體出席董事意見決議後，無異議照案通過。

案由二：本公司擬辦理現金增資發行新股案，提請 決議。

說明：一、本公司為償還金融機構借款及支應營建工程款，擬辦理現金增資發行普通股 20,000 仟股。

二、本次現金增資發行新股擬採公開申購方式辦理，主要發行條件如下：

1. 發行股數：20,000 仟股。

2. 發行價格：每股面額新台幣壹拾元；每股發行價格依「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」（下稱「承銷商自律規則」）第六條規定（於向金管會申報案件及除權交易日前五個營業日，皆不低於其前一、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扣除無償配股除權（或減資除權）及除息後平均股價之七成），暫定每股發行價格為新台幣 25 元。每股實際發行價格俟本現金增資案向金管會申報生效完成後，授權董事長參酌發行市場狀況並依承銷商自律規則第六條規定及其他相關法令規定與主辦承銷商共同議定。

3. 募集總額：預計募集金額為新臺幣 500,000 仟元。

4. 本次現金增資發行普通股擬以公開申購方式辦理，其提撥公開承銷比例如下：

(1) 依公司法第 267 條規定保留發行新股總額 10% 計 2,000 仟股由本公司員工認購。

(2) 依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥發行新股總額 10% 計 2,000 仟股對外公開承銷。

(3) 其餘 80% 計 16,000 仟股由原股東按認股基準日之股東名簿所載持股比例認購。原股東認購不足一股之畸零股，自停止過戶日起五日內由股東自行併湊，原股東及員工放棄認購之股份或併湊不足一股之畸零股，擬授權董事長洽特定人認購之。

5. 本次現金增資發行普通股採無實體發行，所發行之新股將向臺灣證券交易所辦理上市掛牌買賣，發行後其權利義務與原已發行普通股股份相同。

6. 本次發行計畫之所需資金總額、資金來源、資金計畫項目、預計資金運用進度及可能產生效益等計畫內容，請參閱（附件二）。

7. 本次現金增資之主要內容(如資金來源、發行股數、資金運用計畫項目、預定資金運用進度、預計可能產生效益及其他發行相關事宜)，如遇法令變更、經主管機關修正，或為因應客觀環境而須訂定或修正時，擬授權董事長全權處理。
8. 為配合前揭現金增資發行新股籌資計畫之相關發行作業，擬授權本公司董事長核決並代表本公司簽署一切有關辦理現金增資發行新股之契約及文件，並代表本公司辦理相關發行事宜。
9. 本次現金增資發行普通股，如每股實際發行價格因市場變動而調整，致募集資金不足時，其差額將以自有資金因應；惟若致募集資金增加時，超過部分將作為本公司充實營運資金之用。
10. 本次現金增資經呈奉主管機關申報生效後，有關認股基準日、股款繳款期間、增資基準日及其他募集相關事宜擬授權董事長訂定。
11. 本次現金增資之實際發行價格，若因市場情形之變動，將依「承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第六條第一項規定予以調整。

三、本案業經審計委員會審議通過，提請 決議。

決 議：本案經主席徵詢全體出席董事意見決議後，無異議照案通過。

案由三：新訂本公司「現金增資員工認股辦法」案，提請 決議。

說 明：一、為提升本公司經營規模與實現勞資一家共同經營之理想，特訂定本辦法，請參閱（附件三）。

二、本案業經審計委員會審議通過，提請 決議。

決 議：本案經主席徵詢全體出席董事意見決議後，無異議照案通過。

三、臨時動議

四、散 會

※敬請出席參與討論及表決者注意利益迴避



三地開發地產股份有限公司啟



修正條文	現行條文	說明
第二十條 本公司設董事<u>七至九</u>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<u>三</u>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，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 本公司設董事<u>五至七</u>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<u>二</u>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，<u>監察人間或監察人與董事間</u>，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。	配合審計委員會之設置，修改有關監察人之規定及修正董事席次。
第廿二條 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。	第廿二條 董事如發生缺額達總數三分之一時<u>或監察人全體均解任時</u>，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。	配合審計委員會之設置，修改有關監察人之規定。
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。	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及監察人，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及監察人。	配合審計委員會之設置，修改有關監察人之規定。
	<u>第五章 監察人</u> <u>第廿七條至第三十一條</u>	配合審計委員會之設置，刪除第五章有關監察人之規定。
第五章 職員 第二十七條	第六章 職員 第三十二條	章節修改
第二十八條	第三十三條	章節修改

修正條文	現行條文	說明
<u>第二十九條</u> 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。	<u>第三十四條</u> 本公司全體董事及監察人之報酬，授權董事會議依同業通常水準支給議定之。且本公司董事、監察人、經理人及其他員工之報酬，不論盈虧均須給付。	章節修改及配合審計委員會之設置，修改有關監察人之規定。
<u>第三十條</u>	<u>第三十五條</u>	章節修改
<u>第六章 會計</u> <u>第三十一條</u> 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<u>審計委員會</u>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。	<u>第七章 會計</u> <u>第三十六條</u> 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<u>監察人</u>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。	章節修改及配合審計委員會之設置，修改有關監察人之規定。
<u>第三十二條</u> 本公司當年度如有獲利，應提撥員工酬勞<u>不低於1%</u>，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥董事酬勞不高於3%。員工酬勞及董事酬勞分派案應提股東會報告。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前項比例提撥員工酬勞及董事酬勞。 以下略...	<u>第三十七條</u> 本公司年度如有獲利，應提撥3%為員工酬勞，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥5%為董監酬勞。員工酬勞及董監酬勞分派案應提股東會報告。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監酬勞。 以下略...	章節修改
<u>第三十三條</u>	<u>第三十八條</u>	章節修改
<u>第三十四條</u>	<u>第三十九條</u>	章節修改
<u>第七章 附則</u> <u>第三十五條</u> 本章程於民國四十四年九月十日全體發起人會議通過， 第一次修正於民國四十五年六月十五日。 四十八年四月十九日第二次修正。 略... 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。	<u>第八章 附則</u> <u>第四十條</u> 本章程於民國四十四年九月十日全體發起人會議通過， 第一次修正於民國四十五年六月十五日。 四十八年四月十九日第二次修正。 略... 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。	章次變更及新訂修正日期。

三地開發地產股份有限公司

民國109年度

虧損撥補表

單位：新台幣仟元

項 目	金 額
期初累積虧損數	(569,127)
資本公積彌補虧損	57,069
本期稅後淨利	45,919
期末累積虧損數	(466,139)

董事長：鍾育霖



經理人：鍾育霖



會計主管：王詠惠



附錄一

108 年度財務報告暨會計師查核報告



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

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

Telephone 電話 + 886 (7) 213 0888
Fax 傳真 + 886 (7) 271 3721
Internet 網址 kpmg.com/tw

會計師查核報告

裕豐國際開發股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

裕豐國際開發股份有限公司民國一〇八年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇八年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達裕豐國際開發股份有限公司民國一〇八年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇八年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與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，對裕豐國際開發股份有限公司民國一〇八年度財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

存貨評價

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

關鍵查核事項之說明：

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。

其他事項

裕豐國際開發股份有限公司民國一〇七年度財務報告係由其他會計師查核，並於民國一〇八年三月二十二日出具無保留意見之查核報告。

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。

裕豐國際開發股份有限公司之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核財務報告之責任

本會計師查核財務報告之目的，係對財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 1.辨認並評估財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對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，決定對裕豐國際開發股份有限公司民國一〇八年度財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

陳國宗

張永瑩



證券主管機關：(89)台財證(六)第62474號
核准簽證文號：金管證六字第0940100754號
民國一〇九年三月二十日



裕豐國際股份有限公司

資產負債表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		108.12.31		107.12.31	
		金額	%	金額	%
資 產					
流動資產：					
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 14,413	3	222,110	38
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動				
	(附註六(二))	136	-	148	-
1200	其他應收款	65	-	241	-
1220	本期所得稅資產	386	-	-	-
130X	存貨(附註六(三))	206,417	35	206,464	35
1476	其他金融資產—流動(附註六(四))	329,050	56	132,030	22
1479	其他流動資產	1,653	-	1,613	-
		552,120	94	562,606	95
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(五))	-	-	-	-
1600	不動產、廠房及設備(附註六(六))	31,750	6	32,293	5
1920	存出保證金	12	-	12	-
1995	其他非流動資產	12	-	24	-
		31,774	6	32,329	5
		583,894	100	594,935	100
	資產總計	\$ 583,894	100	594,935	100
負債及權益總計					
負債：					
流動負債：					
	應付票據	2150			
	其他應付款	2200			
	其他流動負債	2300			
	流動負債合計	776	-	1,298	-
非流動負債：					
	遞延所得稅負債(附註六(八))	2570			
	負債總計	68,800	12	68,800	12
	權益(附註六(九))：	69,576	12	70,098	12
	股本	1,024,115	175	1,024,115	172
	資本公積	81,330	14	81,330	14
	保留盈餘：				
	待彌補虧損	(569,127)	(97)	(558,608)	(94)
	其他權益	(22,000)	(4)	(22,000)	(4)
	權益總計	514,318	88	524,837	88
		583,894	100	594,935	100
	負債及權益總計	\$ 583,894	100	594,935	100



董事長：鍾育霖



經理人：鍾育霖

附財務報告附註)



會計主管：劉淑鈺

裕豐國際開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108年度		107年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十一))	\$ 11	100	17	100
5000 營業成本(附註六(三)(七))	47	427	53	312
5900 營業毛利	(36)	(327)	(36)	(212)
6000 營業費用(附註六(六)(七))：				
6100 推銷費用	-	-	-	-
6200 管理費用	8,180	74,364	8,160	48,000
營業費用合計	8,180	74,364	8,160	48,000
6900 營業淨損	(8,216)	(74,691)	(8,196)	(48,212)
7000 營業外收入及支出(附註六(十三))：				
7010 其他收入	5,024	45,673	3,092	18,189
7020 其他利益及損失	(7,327)	(66,609)	(6,775)	(39,853)
營業外收入及支出合計	(2,303)	(20,936)	(3,683)	(21,664)
7900 稅前淨損	(10,519)	(95,627)	(11,879)	(69,876)
7950 減：所得稅費用(附註六(八))	-	-	-	-
8200 本期淨損	(10,519)	(95,627)	(11,879)	(69,876)
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
8500 本期綜合損益總額	\$ (10,519)	(95,627)	(11,879)	(69,876)
每股盈餘(附註六(十))				
9750 基本每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ (0.10)		(0.12)	

董事長：鍾育霖



(請詳閱後附財務報告附註)

經理人：鍾育霖



會計主管：劉淑鈺



裕豐國際開發股份有限公司

權益變動表

民國一〇八年及一〇七年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	股本	資本公積	待彌補虧損	其他權益項目	
				透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價(損)益	權益總計
民國一〇七年一月一日餘額	\$ 1,024,115	81,330	(568,729)	-	536,716
追溯適用新準則之調整數	-	-	22,000	(22,000)	-
民國一〇七年一月一日重編後餘額	1,024,115	81,330	(546,729)	(22,000)	536,716
本期淨損	-	-	(11,879)	-	(11,879)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	(11,879)	-	(11,879)
民國一〇七年十二月三十一日餘額	1,024,115	81,330	(558,608)	(22,000)	524,837
本期淨損	-	-	(10,519)	-	(10,519)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	(10,519)	-	(10,519)
民國一〇八年十二月三十一日餘額	\$ 1,024,115	81,330	(569,127)	(22,000)	514,318



董事長：鍾育霖



經理人：鍾育霖

(請詳閱後附財務報告附註)

會計主管：劉淑鈺



裕豐國際開發股份有限公司

現金流量表

民國一〇八年及一〇七年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108年度	107年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨損	\$ (10,519)	(11,879)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	543	541
攤銷費用	12	12
利息收入	(4,921)	(2,738)
股利收入	(3)	(3)
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損失(利益)	12	(25)
未實現外幣兌換損失	-	6,800
收益費損項目合計	(4,357)	4,587
與營業活動相關之資產及負債變動數：		
存貨減少	47	52
其他流動資產(增加)減少	(40)	2
應付票據增加(減少)	1	(473)
其他應付款(減少)增加	(514)	525
其他流動負債減少	(9)	(229)
調整項目合計	(4,872)	4,464
營運產生之現金流出	(15,391)	(7,415)
收取之利息	5,097	2,613
收取之股利	3	3
(支付)退還之所得稅	(386)	12
營業活動之淨現金流出	(10,677)	(4,787)
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	-	(17)
其他金融資產(增加)減少	(197,020)	34,150
投資活動之淨現金(流出)流入	(197,020)	34,133
匯率變動對現金及約當現金之影響	-	(6,800)
本期現金及約當現金(減少)增加數	(207,697)	22,546
期初現金及約當現金餘額	222,110	199,564
期末現金及約當現金餘額	\$ 14,413	222,110

董事長：鍾育霖



(請詳閱後附財務報告附註)

經理人：鍾育霖



會計主管：劉淑鈺



裕豐國際開發股份有限公司

財務報告附註

民國一〇八年度及一〇七年度

(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

裕豐國際開發股份有限公司(以下稱「本公司」)於民國四十四年十月十一日奉經濟部核准設立、註冊地址為桃園市中壢區民族路6段638號2樓。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一〇九年三月二十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認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一〇八年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可並於民國一〇八年生效之國際財務報導準則編製財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第16號「租賃」	西元2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」	西元2019年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	西元2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	西元2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	西元2019年1月1日
國際財務報導準則西元2015-2017週期之年度改善	西元2019年1月1日

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則對財務報告未造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

國際財務報導準則第十六號「租賃」(以下簡稱「國際財務報導準則第十六號」)取代現行國際會計準則第十七號「租賃」(以下簡稱「國際會計準則第十七號」)、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」(以下簡稱「國際財務報導解釋第四號」)、解釋公告第十五號「營業租賃：誘因」及解釋公告第二十七號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

裕豐國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

本公司採修正式追溯法過渡至國際財務報導準則第十六號，相關會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1)租賃定義

本公司先前係依據國際財務報導解釋第四號於合約開始日判斷一項協議是否屬或包含租賃。變更會計政策後則係以國際財務報導準則第十六號之租賃定義評估合約是否屬或包含租賃，會計政策詳附註四(九)。

過渡至國際財務報導準則第十六號時，本公司選擇採用權宜作法豁免評估初次適用日前之交易是否為租賃，亦即，將先前已辨識為租賃之合約直接適用國際財務報導準則第十六號之規定。先前已依據國際會計準則第十七號及國際財務報導解釋第四號辨識非屬租賃之合約則不再重新評估是否為租賃。因此，國際財務報導準則第十六號所規定之租賃定義僅適用於初次適用日及之後所簽訂或變更之合約。

(2)承租人

本公司為承租人之交易，先前係依據租賃合約是否已移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬評估其分類。於國際財務報導準則第十六號下，則針對租賃合約於資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。

本公司所承租事務用影印機為低價值標的資產租賃，以及短期之場地租賃，本公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。

(3)出租人

除轉租外，本公司無須針對其為出租人之交易於過渡至國際財務報導準則第十六號時進行任何調整，而係自初次適用日起適用國際財務報導準則第十六號處理其出租交易。

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇八年七月二十九日金管證審字第1080323028號令，公開發行以上公司應自民國一〇九年起全面採用經金管會認可並於民國一〇九年生效之國際財務報導準則。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	西元2020年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	西元2020年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大之定義」	西元2020年1月1日

本公司評估適用上述新認可之國際財務報導準則，將不致對財務報告造成重大變動。

裕豐國際開發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

下表彙列國際會計準則理事會(以下簡稱「理事會」)已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋。

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28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」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	西元2021年1月1日
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	西元2022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。

四、重大會計政策之彙總說明

本財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除附註三之說明者外，下列會計政策已一致適用於本財務報告之所有表達期間。

(一)遵循聲明

本財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)編製。

(二)編製基礎

1.衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本財務報告係依歷史成本為基礎編製：

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

2.功能性貨幣及表達貨幣

本公司係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(三)外幣

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。於後續每一報導期間結束日(以下簡稱「報導日」)之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。

裕豐國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

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；
- 2.主要為交易目的而持有該資產；
- 3.預期於報導期間後十二個月內實現該資產；或
- 4.該資產為現金或約當現金，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；
- 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或交割日會計處理。

裕豐國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

- 係在以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

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

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

屬債務工具投資者後續按公允價值衡量。按有效利息法計算之利息收入、外幣兌換損益及減損損失認列於損益，其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益。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)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產。本公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

裕豐國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失(包含任何股利及利息收入)係認列為損益。

(4)金融資產減損

本公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等)及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

下列金融資產係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失，其餘係按存續期間預期信用損失金額衡量：

- 判定債務證券於報導日之信用風險低；及
- 其他債務證券及銀行存款之信用風險(即金融工具之預期存續期間發生違約之風險)自原始認列後未顯著增加。

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，本公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據本公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

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

若合約款項逾期超過180天，本公司假設金融資產之信用風險已顯著增加。

若合約款項逾期超過一年，或借款人不太可能履行其信用義務支付全額款項予本公司時，本公司視為該金融資產發生違約。

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

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

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

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

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

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過一年；

裕豐國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

- 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。

(5)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。

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。

(2)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。

(3)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，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

裕豐國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

(4)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司有法定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.待售房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去於銷售房地時所需產生之估計成本。

(八)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備之重大組成部份耐用年限不同時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入公司時始予以資本化。

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部份之估計耐用年限內認列於損益。

土地無須提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- | | |
|----------|-----|
| (1)房屋及建築 | 44年 |
| (2)電腦設備 | 4年 |
| (3)運輸設備 | 5年 |

本公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

裕豐國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

(九)租 賃

民國一〇八年一月一日開始適用

1.租賃之判斷

本公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。為評估合約是否係屬租賃，本公司針對以下項目評估：

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

(2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且

(3)於符合下列情況之一時，取得主導已辨認資產之使用之權利：

- 客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利。

- 有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：

- 客戶在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或

- 客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。

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

2.承租人

本公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，本公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用本公司之增額借款利率。一般而言，本公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

(1)固定給付，包括實質固定給付；

(2)取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；

裕豐國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

(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。

3. 出租人

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

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

民國一〇八年一月一日以前適用

1. 出租人

營業租賃之租賃收益按直線基礎於租賃期間認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間認列為費用。為達成租賃安排而提供予承租人之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

2. 承租人

依租賃條件，當本公司承擔租賃資產所有權之幾乎所有風險與報酬時，分類為融資租賃。原始認列時，該租賃資產依公允價值及最低租賃給付現值孰低衡量，續後，則依該資產相關之會計政策處理。

裕豐國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

融資租賃之最低租賃給付依比例分攤於財務成本及降低尚未支付之負債。財務成本則依負債餘額按固定之期間利率分攤於各租賃期間。

其他租賃係屬營業租賃，該等租賃資產未認列於本公司之資產負債表。

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認為租金支出之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認為當期費用。

(十)非金融資產減損

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

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

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於當期損益，且係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

(十一)收入之認列

1.客戶合約之收入

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。本公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。本公司依主要收入項目說明如下：

(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。

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。

(十二)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。

裕豐國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

2.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(十三)所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得（損失）計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅或應收退稅款之調整。其金額係按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收款款項之最佳估計值。

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

- 1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得（損失）者。
- 2.因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，本公司可控制暫時性差異迴轉之時點，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽之原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關；
 - (1)同一納稅主體；或
 - (2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減；或在變成很有可能足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

裕豐國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

(十四)每股盈餘

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。

(十五)部門資訊

營運部門係本公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用(包括與本公司內其他組成部分間交易相關之收入及費用)之經營活動。所有營運部門之營運結果均定期由本公司主要營運決策者複核，以制定分配資源予該部門之決策並評量其績效。各營運部門均具單獨之財務資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依「證券發行人財務報告編製準則」編製本財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理階層持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

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

存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者衡量，本公司評估報導日存貨因正常損耗、過時陳舊或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能因市場需求變遷及受政經、房地稅制改革影響而產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(三)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	108.12.31	107.12.31
零用金	\$ 20	20
活期存款	14,095	6,071
支票存款	298	519
定期存款	-	215,500
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 14,413</u>	<u>222,110</u>

本公司金融資產之匯率風險及敏感度分析之揭露，請詳附註六(十四)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	108.12.31	107.12.31
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
國內上市公司股票	<u>\$ 136</u>	<u>148</u>

裕豐國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

按公允價值再衡量認列於損益之金額，請詳附註六(十三)。

(三)存 貨

	108.12.31	107.12.31
商品	\$ 469	516
待售房地	3,389	3,389
營建用地	202,559	202,559
	<u>\$ 206,417</u>	<u>206,464</u>

民國一〇八年度及一〇七年度認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為12千元及18千元。民國一〇八年度及一〇七年度因存貨沖減至淨變現價值認列存貨跌價損失均為35千元，並已列報為銷貨成本。

本公司之存貨均未有提供作為質押擔保之情形。

(四)其他金融資產

	108.12.31	107.12.31
三個月以上到期之定期存款	\$ <u>329,050</u>	<u>132,030</u>

信用風險等資訊請詳附註六(十四)；本公司之其他金融資產均未有提供作為質押擔保之情形。

(五)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	108.12.31	107.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：		
國內非上市(櫃)公司股票－花蓮區中小企業銀行(股)公司	\$ <u>-</u>	<u>-</u>

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

本公司民國一〇八年度及一〇七年度未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內做任何移轉。

截至民國一〇八年十二月三十一日，花蓮區中小企業銀行(股)公司已為中央存款保險公司接管，故股東之權利除分配剩餘財產外，應予喪失。

上述金融資產未有提供作為質押擔保之情形。

(六)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇八年度及一〇七年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

成本或認定成本：	土 地	房屋及建築	電腦設備	運輸設備	總 計
民國108年1月1日餘額	\$ 17,640	20,457	127	759	38,983
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 17,640</u>	<u>20,457</u>	<u>127</u>	<u>759</u>	<u>38,983</u>

裕豐國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

	土 地	房屋及建築	電腦設備	運輸設備	總 計
民國107年1月1日餘額	\$ 17,640	20,457	110	759	38,966
增 添	-	-	17	-	17
民國107年12月31日餘額	\$ 17,640	20,457	127	759	38,983
折舊及減損損失：					
民國108年1月1日餘額	\$ 2,340	4,134	47	169	6,690
本期折舊	-	391	25	127	543
民國108年12月31日餘額	\$ 2,340	4,525	72	296	7,233
民國107年1月1日餘額	\$ 2,340	3,743	24	42	6,149
本期折舊	-	391	23	127	541
民國107年12月31日餘額	\$ 2,340	4,134	47	169	6,690
帳面價值：					
民國108年12月31日	\$ 15,300	15,932	55	463	31,750
民國107年1月1日	\$ 15,300	16,714	86	717	32,817
民國107年12月31日	\$ 15,300	16,323	80	590	32,293

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。

(七)員工福利

本公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下本公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為169千元及164千元，已提撥至勞工保險局。

(八)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一〇八年度及一〇七年度所得稅費用明細如下：

	108年度	107年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ -	-
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	-	-
所得稅費用	\$ -	-
計入綜合損益相關之所得稅	\$ -	-
計入權益相關之所得稅	\$ -	-

裕豐國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

本公司民國一〇八年度及一〇七年度所得稅費用與稅前淨損之關係調節如下：

	108年度	107年度
稅前淨損	\$ (10,519)	(11,879)
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	(2,103)	(2,376)
免稅所得	(1)	(1)
金融資產未實現評價損失(利益)	3	(5)
未認列遞延所得稅資產之課稅損失	3,442	1,034
其它財稅差異影響數	(1,341)	1,348
所得稅費用	\$ -	-

2. 遞延所得稅資產及負債

(1) 未認列遞延所得稅負債

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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：

	108.12.31	107.12.31
課稅損失	\$ 36,332	22,182

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。

截至民國一〇八年十二月三十一日，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
民國一〇〇年度	\$ 792	民國一一〇年度
民國一〇五年度	4,868	民國一一五年度
民國一〇六年度	8,299	民國一一六年度
民國一〇七年度	5,165	民國一一七年度
民國一〇八年度	17,208	民國一一八年度
合計	\$ 36,332	

(3) 已認列之遞延所得稅負債

民國一〇八年度及一〇七年度遞延所得稅負債之變動如下：

	土地增值稅
民國108年1月1日餘額	\$ 68,800
借記(貸記)損益表	-
民國108年12月31日餘額	\$ 68,800

裕豐國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

	<u>土地增值稅</u>
民國107年1月1日餘額	\$ 68,800
借記(貸記)損益表	-
民國107年12月1日餘額	<u>\$ 68,800</u>

3.所得稅核定情形

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一〇六年度。

(九)資本及其他權益

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為1,106,860千元，每股面額10元。已發行普通股股份均為102,412千股，所有已發行股份之股款均已收取。

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容均為發行普通股溢價所產生。

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

2.保留盈餘

依本公司章程規定，公司每年度決算如有盈餘，應先依法完納營利事業所得稅，彌補以前年度虧損後先提列十分之一為法定盈餘公積，董事會如認為必要時，得提經股東會通過後依法提列或迴轉別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。

現金股利不低於當年度發放股東紅利總額百分之五，現金股利每股若低於一元時，得不以發放，改以股票股利發放，屆時發放之比率，授權董事會依公司實際資金狀況及資本預算擬定，並經股東會及主管機關核准後始發放之。

(1)法定盈餘公積

依公司法規定，公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)盈餘分配

民國一〇七年度及一〇六年度均為累積虧損，盈虧撥補案分別業經民國一〇八年六月十一日及一〇七年六月二十七日股東常會決議通過，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

裕豐國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

3.其他權益(稅後淨額)

	透過其他綜合損益 按公允價值衡量之 投資
民國108年1月1日期初餘額	\$ (22,000)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價 (損)益	-
民國108年12月31日餘額	\$ (22,000)
民國107年1月1日餘額	\$ -
追溯適用新準則之調整數	(22,000)
民國107年1月1日重編後餘額	(22,000)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價 (損)益	\$ -
民國107年12月31日餘額	\$ (22,000)

(十)每股盈餘

本公司民國一〇八年度及一〇七年度基本每股盈餘之計算如下：

	108年度	107年度
基本每股虧損：		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨損	\$ (10,519)	(11,879)
普通股加權平均流通在外股數	102,411,518	102,411,518
基本每股盈餘(單位：元)	\$ (0.10)	(0.12)

(十一)客戶合約之收入

收入之細分：

	108年度	107年度
主要地區市場：		
臺灣	\$ 11	17
主要產品：		
銷售房地	\$ -	-
其他	11	17
合計	\$ 11	17

裕豐國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

(十二)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥3%為員工酬勞，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥5%為董監酬勞。員工酬勞及董監酬勞分派案應提股東會報告。

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

(十三)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司其他收入明細如下：

	108年度	107年度
銀行存款利息收入	\$ 4,921	2,738
股利收入	3	3
租金收入	100	120
其他	-	231
	<u>\$ 5,024</u>	<u>3,092</u>

2.其他利益及損失

本公司其他利益及損失明細如下：

	108年度	107年度
外幣兌換損失淨額	\$ (7,315)	(6,800)
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價利益		
(損失)淨額	(12)	25
	<u>\$ (7,327)</u>	<u>(6,775)</u>

(十四)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最大信用暴險金額。

(2)其他金融資產之信用風險

其他按攤銷後成本衡量之金融資產包括其他應收款及其他金融資產。

上開所述其他按攤銷後成本衡量之金融資產均為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失(本公司如何判定信用風險低之說明請詳附註四(六))。民國一〇八年度及一〇七年度均未有備抵損失變動之情形。

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
108年12月31日							
非衍生金融負債							
應付票據(無附息)	\$ 41	(41)	(41)	-	-	-	-
其他應付款(無附息)	681	(681)	(681)	-	-	-	-
合 計	\$ 722	(722)	(722)	-	-	-	-
107年12月31日							
非衍生金融負債							
應付票據(無附息)	\$ 40	(40)	(40)	-	-	-	-
其他應付款(無附息)	1,195	(1,195)	(1,195)	-	-	-	-
合 計	\$ 1,235	(1,235)	(1,235)	-	-	-	-

本公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

3. 匯率風險：

(1) 匯率風險之暴險

本公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產如下：

	108.12.31			107.12.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
<u>金融資產</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
澳 幣	\$ -	-	-	10,000	21.55	215,500

(2) 敏感性分析

本公司貨幣性項目之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一〇七年十二月三十一日當新台幣相對於澳幣貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇七年度之稅後淨利將分別增加或減少1,724千元。

(3) 貨幣性項目之兌換損益

本公司貨幣性項目之兌換損益(含已實現及未實現)換算為功能性貨幣之金額之匯率資訊如下：

	108年度		107年度	
	兌換(損)益	平均匯率	兌換(損)益	平均匯率
澳幣	\$ (7,315)	21.01	(6,800)	21.55

裕豐國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

4. 公允價值資訊

(1) 金融工具之種類及公允價值

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

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

107.12.31					
帳面 金額	公允價值				合 計
	第一級	第二級	第三級		
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
國內上市公司普通股	\$ 148	148	-	-	148
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	222,110	-	-	-	-
其他金融資產	132,030	-	-	-	-
其他應收款	241	-	-	-	-
存出保證金	12	-	-	-	-
小計	354,393				
金融資產合計	\$ 354,541				
按攤銷後成本衡量之金融負債					
應付票據	\$ 40	-	-	-	-
其他應付款	1,195	-	-	-	-
金融負債合計	\$ 1,235				

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)。

裕豐國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

- 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。

(十五)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。

5.市場風險

本公司投資之上市公司股票均具活絡市場，故預期可在市場上以接近公允價值之價格出售。

裕豐國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

(十六)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。

本公司透過定期審核負債比率以對資本進行監控，負債比率如下：

	108.12.31	107.12.31
負債總額	\$ 69,576	70,098
資本總額	\$ 583,894	594,935
負債比率	11.92%	11.78%

七、關係人交易

主要管理人員報酬包括：

	108年度	107年度
短期員工福利	\$ 2,205	2,111

八、質押之資產：無。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾：無。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	108年度			107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	-	3,580	3,580	-	3,434	3,434
勞健保費用	-	295	295	-	287	287
退休金費用	-	169	169	-	164	164
董事酬金	-	492	492	-	454	454
其他員工福利費用	-	157	157	-	170	170
折舊費用	-	543	543	-	541	541
攤銷費用	-	12	12	-	12	12

裕豐國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

本公司民國一〇八年度及一〇七年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	108年度	107年度
員工人數	12	12
未兼任員工之董事人數	6	6
平均員工福利費用	\$ 700	676
平均員工薪資費用	\$ 597	572
平均員工薪資費用調整情形	4.37%	

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇八年度本公司依編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：無。
- 3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

持有 之公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
				股數(註1)	帳面金額	持股比例	公允價值	
本公司	光寶科技(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	2	-	2	-
本公司	海悅國際開發(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	-	-	-	-
本公司	緯德科技(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	8	57	-	57	-
本公司	中興電工(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	3	77	-	77	-
本公司	花蓮區中小企業銀行(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	287	-	0.26 %	-	-

註1：本公司對持股股數不及千股者以「-」表達。

- 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：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：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：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：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。

附錄二

109 年度財務報告暨會計師查核報告



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

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

Telephone 電話 + 886 (7) 213 0888
Fax 傳真 + 886 (7) 271 3721
Internet 網址 kpmg.com/tw

會計師查核報告

三地開發地產股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)民國一〇九年度財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

存貨評價

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

關鍵查核事項之說明：

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量，因房地產業需高度資金流入且回收期長，產業受政治、經濟及房地稅制改革影響

大，致可能產生存貨之成本高於淨變現價值之風險。因此，存貨評價為本會計師執行三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)財務報告查核重要評估事項。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

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

管理階層與治理單位對財務報告之責任

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

於編製財務報告時，管理階層之責任亦包括評估三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核財務報告之責任

本會計師查核財務報告之目的，係對財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 1.辨認並評估財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。

4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒財務報告使用者注意財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)不再具有繼續經營之能力。

5.評估財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及財務報告是否允當表達相關交易及事件。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)民國一〇九年度財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

陳國宗
張永瑩



證券主管機關：(89)台財證(六)第62474號

核准簽證文號：金管證六字第0940100754號

民國一一〇年三月二十九日

三地開發地產股份有限公司(原名:裕豐國際開發股份有限公司)

資產負債表

民國一〇九年十二月三十一日

單位:新台幣千元

	109.12.31	108.12.31
	金額 %	金額 %
資產		
流動資產:		
現金及約當現金(附註六(一))	\$ 122,107	14,413
透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註六(二))	-	136
其他應收款	4	65
本期所得稅資產	386	386
存貨(附註六(三))	1,701,243	206,417
其他金融資產—流動(附註六(四))	5,800	329,050
其他流動資產(附註六(八))	1,650	1,653
流動資產合計	1,831,190	552,120
非流動資產:		
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註六(五))	-	-
不動產、廠房及設備(附註六(六))	31,005	31,750
使用權資產(附註六(七))	2,552	-
存出保證金	1,334	12
其他非流動資產(附註六(八))	-	12
非流動資產合計	34,891	31,774
資產總計	\$ 1,866,081	\$ 583,894
	100	100
負債及權益		
流動負債:		
短期借款(附註六(九))	2100	-
應付短期票券(附註六(十))	2110	-
應付票據	2150	41
其他應付款	2200	681
租賃負債—流動(附註六(十一))	2280	-
其他流動負債	2300	54
流動負債合計	1,235,424	776
非流動負債:		
遞延所得稅負債(附註六(十三))	2570	68,800
租賃負債—非流動(附註六(十一))	2580	-
非流動負債合計	5,150	68,800
負債總計	1,240,574	145,576
權益(附註六(十四)):		
股本	3100	1,024,115
資本公積	3200	81,330
保留盈餘:		
待彌補虧損	3300	-
其他權益	3350	(569,127)
權益總計	3400	(22,000)
負債及權益總計	\$ 1,866,081	\$ 583,894
	100	100

董事長:鍾育霖



經理人:鍾育霖

(請詳閱後附財務報告附註)



會計主管:王詠惠



三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)



綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

董事長：鍾育霖



(請詳閱後附財務報告附註)

經理人：鍾育霖



會計主管：王詠惠



三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)

權益變動表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	股 本	資本公積	待彌補虧損	其他權益項目	
				透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價(損)益	權益總計
民國一〇八年一月一日餘額	\$ 1,024,115	81,330	(558,608)	(22,000)	524,837
本期淨損	-	-	(10,519)	-	(10,519)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	(10,519)	-	(10,519)
民國一〇八年十二月三十一日餘額	1,024,115	81,330	(569,127)	(22,000)	514,318
本期淨利	-	-	45,919	-	45,919
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	45,919	-	45,919
資本公積彌補虧損	-	(57,069)	57,069	-	-
民國一〇九年十二月三十一日餘額	\$ 1,024,115	24,261	(466,139)	(22,000)	560,237

董事長：鍾育霖



經理人：鍾育霖

(請詳閱後附財務報告附註)



會計主管：王詠惠



三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)



民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

董事長：鍾育霖



(請詳閱後附財務報告附註)

經理人：鍾育霖



會計主管：王詠惠



三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)

財務報告附註

民國一〇九年度及一〇八年度

(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本財務報告已於民國一一〇年三月二十九日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

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

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

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

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

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

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會(以下簡稱「理事會」)已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對本公司可能攸關者如下：

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

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

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

本公司預期下列其他尚未認可之新發布及修正準則不致對財務報告造成重大影響。

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

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

四、重大會計政策之彙總說明

本財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除附註三之說明者外，下列會計政策已一致適用於本財務報告之所有表達期間。

(一)遵循聲明

本財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)編製。

(二)編製基礎

1.衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本財務報告係依歷史成本為基礎編製：

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

2.功能性貨幣及表達貨幣

本公司係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(三)外 幣

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。於後續每一報導期間結束日(以下簡稱「報導日」)之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。

換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益，惟以下情況係認列於其他綜合損益：

- (1)指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具；
- (2)指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債於避險有效範圍內；或
- (3)合格之現金流量避險於避險有效範圍內。

(四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

- 1.預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗。本公司除不動產開發相關業務之營業週期通常長於一年外，餘營業週期為一年；
- 2.主要為交易目的而持有該資產；
- 3.預期將於報導期間後十二個月內實現該資產；或

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

4.該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債或受到其他限制者除外。

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

- 1.預期於正常營業週期中清償該負債。本公司除不動產開發業務相關債務之營業週期通常長於一年外，餘營業週期為一年；
- 2.主要為交易目的而持有該負債；
- 3.預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
- 4.未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

(五)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係為滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

(六)金融工具

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於本公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產（除不包含重大財務組成部分之應收帳款外）或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，本公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日會計處理。

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

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

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

- 係在以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

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

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

屬債務工具投資者後續按公允價值衡量。按有效利息法計算之利息收入、外幣兌換損益及減損損失認列於損益，其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益。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)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產。本公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失（包含任何股利及利息收入）係認列為損益。

(4)經營模式評估

本公司係以組合層級評估持有金融資產之經營模式之目的，此係最能反映經營管理方式及提供資料予管理階層之方式，考量資訊包括：

- 所述之投資組合政策及目標，及該等政策之運作。包括管理階層之策略是否係著重於賺得合約現金流量、維持特定利息收益率組合、使金融資產之存續

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

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

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

依上述經營目的，移轉金融資產予第三方之交易若不符合除列條件，則非屬上述所指之出售，此與本公司繼續認列該資產之目的相一致。

持有供交易及以公允價值基礎管理並評估績效之金融資產，係透過損益按公允價值衡量。

(5) 評估合約現金流量是否完全為支付本金及流通在外本金金額之利息

依評估目的，本金係金融資產於原始認列時之公允價值，利息係由下列對價組成：貨幣時間價值、與特定期內流通在外本金金額相關之信用風險、其他基本放款風險與成本及利潤邊際。

評估合約現金流量是否完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，本公司考量金融工具合約條款，包括評估金融資產是否包含一項可改變合約現金流量時點或金額之合約條款，導致其不符合此條件。於評估時，本公司考量：

- 任何會改變合約現金流量時點或金額之或有事項；
- 可能調整合約票面利率之條款，包括變動利率之特性；
- 提前還款及展延特性；及
- 本公司之請求權僅限於源自特定資產之現金流量之條款(例如無追索權特性)。

(6) 金融資產減損

本公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等)及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

下列金融資產係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失，其餘係按存續期間預期信用損失金額衡量：

- 判定債務證券於報導日之信用風險低；及
- 其他債務證券及銀行存款之信用風險(即金融工具之預期存續期間發生違約之風險)自原始認列後未顯著增加。

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

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，本公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據本公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

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

若合約款項逾期超過180天，本公司假設金融資產之信用風險已顯著增加。

若合約款項逾期超過一年，或借款人不太可能履行其信用義務支付全額款項予本公司時，本公司視為該金融資產發生違約。

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

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

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

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

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

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過一年；
- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，本公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- 借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。

當本公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。對公司戶，本公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。本公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合本公司回收逾期金額之程序。

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

(7)金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

本公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

本公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

(2)權益交易

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

(3)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

(4)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益

(5)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司目前有法律上有可執行之權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(七)存 貨

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之必要支出。房地之開發成本包括開發期間產生之建造成本、土地成本、借款成本及專案費用。當存貨成本高於淨變現價值時，應將成本沖減至淨變現價值，沖減金

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)

財務報告附註(續)

額應於發生當期認列為銷貨成本。淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。淨變現價值之釐定方法如下：

- 1.營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情況之估計。
- 2.在建房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減至至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。
- 3.待售房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去於銷售房地時所需產生之估計成本。

(八)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備之重大組成部份耐用年限不同時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入公司時始予以資本化。

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部份之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- | | |
|----------|-----|
| (1)房屋及建築 | 44年 |
| (2)電腦設備 | 4年 |
| (3)運輸設備 | 5年 |

本公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(九)租 賃

1.租賃之判斷

本公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。為評估合約是否係屬租賃，本公司針對以下項目評估：

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

- (1)該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指定或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且
 - (2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且
 - (3)於符合下列情況之一時，取得主導已辨認資產之使用之權利：
 - 客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利。
 - 有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：
 - 客戶在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或
 - 客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。
- 於租賃成立日或重評估合約是否包含租賃時，本公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。

2.承租人

本公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，本公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用本公司之增額借款利率。一般而言，本公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1)固定給付，包括實質固定給付；
- (2)取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3)預期支付之殘值保證金額；及
- (4)於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1)用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2)預期支付之殘值保證金額有變動；

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

(3)標的資產購買選擇權之評估有變動；

(4)對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；

(5)租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

本公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

3.出租人

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

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

(十)非金融資產減損

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

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

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於當期損益，且係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

(十一)收入之認列

1.客戶合約之收入

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。本公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。本公司依主要收入項目說明如下：

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

(1)銷售商品

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

(2)土地開發及房地銷售

本公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。本公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對本公司通常不具其他用途，因此，本公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶，且以實際交付房地之日期為準，惟報導日前僅完成其中一項，但於期後期間已實際完成另一項者，亦認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

(3)財務組成部分

本公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔皆不超過一年，因此，本公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

2.客戶合約之成本

(1)取得合約之增額成本

本公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

本公司採用準則之實務權宜作法，若取得合約之增額成本認列為資產且該資產之攤銷期間為一年以內，係於該增額成本發生時將其認列為費用。

(2)履行合約之成本

履行客戶合約所發生之成本若非屬其他準則範圍內(國際會計準則第二號「存貨」、國際會計準則第十六號「不動產、廠房及設備」或國際會計準則第三十八號「無形資產」)，本公司僅於該等成本與合約或可明確辨認之預期合約直接相關、會產生或強化未來將被用於滿足(或持續滿足)履約義務之資源，且預期可回收時，始將該等成本認列為資產。

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

一般及管理成本、用以履行合約但未反映於合約價格之浪費之原料、人工或其他資源成本、與已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，以及無法區分究係與未滿足履約義務或已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，係於發生時認列為費用。

(十二)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。

2.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(十三)所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得（損失）計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅或應收退稅款之調整。其金額係按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收款款項之最佳估計值。

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

- 1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得（損失）者。
- 2.因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，本公司可控制暫時性差異迴轉之時點，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽之原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關；

(1)同一納稅主體；或

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

(2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減；或在變成很有可能足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

(十四)每股盈餘

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。

(十五)部門資訊

營運部門係本公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用(包括與本公司內其他組成部分間交易相關之收入及費用)之經營活動。所有營運部門之營運結果均定期由本公司主要營運決策者複核，以制定分配資源予該部門之決策並評量其績效。各營運部門均具單獨之財務資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依「證券發行人財務報告編製準則」編製本財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理階層持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

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

存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者衡量，本公司評估報導日存貨因正常損耗、過時陳舊或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能因市場需求變遷及受政經、房地稅制改革影響而產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(三)。

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

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	109.12.31	108.12.31
零用金	\$ 25	20
活期存款	122,076	14,095
支票存款	6	298
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 122,107</u>	<u>14,413</u>

本公司金融資產之匯率風險及敏感度分析之揭露，請詳附註六(十九)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

按公允價值再衡量認列於損益之金額，請詳附註六(十八)。

(三)存 貨

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

銷貨成本之明細如下：

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

民國一〇九度利息資本化金額為5,585千元，資本化年利率為2.09%。

本公司之存貨提供作為質押擔保之情形，請詳附註八。

(四)其他金融資產

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

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

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

(五)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	109.12.31	108.12.31
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。

本公司民國一〇九年度及一〇八年度未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內做任何移轉。

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

上述金融資產未有提供作為質押擔保之情形。

(六)不動產、廠房及設備

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

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

本公司之不動產、廠房及設備均未有提供作為抵押擔保之情形。

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

(七)使用權資產

本公司承租運輸設備所認列之使用權資產，其成本及折舊，其變動明細如下：

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

(八)其他流動資產及其他非流動資產

本公司其他流動資產及其他非流動資產之明細如下：

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

(九)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

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

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

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

(十)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

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

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

(十一)租賃負債

本公司租賃負債之帳面金額如下：

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

到期分析請詳附註六(十九)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

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

租賃認列於現金流量表之金額如下：

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

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

(十二)員工福利

本公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下本公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

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

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

(十三)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一〇九年度及一〇八年度所得稅費用明細如下：

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

本公司民國一〇九年度及一〇八年度所得稅費用與稅前淨利(損)之關係調節如下：

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

2.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅負債

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司無未認列之遞延所得稅負債。

(2)未認列遞延所得稅資產

本公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	109.12.31	108.12.31
課稅損失	\$ 43,149	36,332

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

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

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

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

(3)已認列之遞延所得稅負債

民國一〇九年度及一〇八年度遞延所得稅負債之變動如下：

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

本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇七年度。

(十四)資本及其他權益

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

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容均為發行普通股溢價所產生。

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

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

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

2.保留盈餘

依本公司章程規定，公司每年度決算如有盈餘，應先依法完納營利事業所得稅，彌補以前年度虧損後先提列十分之一為法定盈餘公積，董事會如認為必要時，得提經股東會通過後依法提列或迴轉別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。

現金股利不低於當年度發放股東紅利總額百分之五，現金股利每股若低於一元時，得不以發放，改以股票股利發放，屆時發放之比率，授權董事會依公司實際資金狀況及資本預算擬定，並經股東會及主管機關核准後始發放之。

(1)法定盈餘公積

依公司法規定，公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)盈餘分配

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

3.其他權益(稅後淨額)

	透過其他綜合損益 按公允價值衡量之 投資
民國109年1月1日期初餘額	\$ (22,000)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價 (損)益	-
民國109年12月31日餘額	\$ (22,000)
民國108年1月1日餘額	\$ (22,000)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價 (損)益	-
民國108年12月31日餘額	\$ (22,000)

(十五)每股盈餘

本公司基本/稀釋每股盈餘之計算如下：

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

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

(十六)客戶合約之收入

收入之細分：

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

(十七)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥3%為員工酬勞，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥5%為董監酬勞。員工酬勞及董監酬勞分派案應提股東會報告。

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

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

(十八)營業外收入及支出

1.利息收入

本公司利息收入明細如下：

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

2.其他收入

本公司其他收入明細如下：

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

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

3.其他利益及損失

本公司其他利益及損失明細如下：

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

4.財務成本

本公司財務成本明細如下：

	109年度	108年度
利息費用		
租賃負債	\$ (4)	-

(十九)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險最大暴險之金額

金融資產之帳面金額代表資產最大信用風險暴險金額。

(2)其他金融資產之信用風險

其他按攤銷後成本衡量之金融資產包括其他應收款及其他金融資產。

上開所述其他按攤銷後成本衡量之金融資產均為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失(本公司如何判定信用風險低之說明請詳附註四(六))。民國一〇九年及一〇八年度均未有備抵損失變動之情形。

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

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

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

	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
108年12月31日							
非衍生金融負債							
應付票據(無附息)	\$ 41	(41)	(41)	-	-	-	-
其他應付款(無附息)	681	(681)	(681)	-	-	-	-
合 計	\$ 722	(722)	(722)	-	-	-	-

本公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

3.匯率風險：

(1)匯率風險之暴險

本公司無暴露於重大外幣匯率風險之金融資產或負債。

(2)貨幣性項目之兌換損益

本公司貨幣性項目之已實現兌換損益換算為功能性貨幣之金額之匯率資訊如下：

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

(2)利率分析

本公司之金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一〇九年度之稅後淨利將減少或增加9,849千元，主係因本公司之變動利率借款所致。

4.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

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

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

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

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

本公司衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

- 第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- 第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。
- 第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

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

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

(二十)財務風險管理

1.概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

本附註表達本公司上述各項風險之暴險資訊、本公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳財務報告各該附註。

2.風險管理架構

本公司財務風險管理目標主要為管理營運活動相關之市場風險、信用風險及流動性風險，本公司依公司之政策及風險偏好，進行前述風險之辨認、衡量及管理。

本公司對於前述財務風險管理已依相關規範建立適當之政策、程序及內部控制，重要財務活動須經董事會依相關規範及內部控制制度進行覆核。於財務管理活動執行期間，本公司須確實遵循所定之財務風險管理之相關規定。另外內部稽核部門亦同時負責風險管理及控制程序之獨立覆核。

3.信用風險

本公司銀行存款及其他金融資產之定期存款存放處係信用良好之金融機構，該等金融機構違約之可能性甚低，且本公司亦與多家金融機構往來交易以分散風險。

4.流動性風險

流動性風險係本公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。本公司管理流動性風險之方法係盡可能確保本公司在一般及具壓力之情況下，皆有足夠之流動資金以支應到期之負債，而不致發生不可接受之損失或使本公司之聲譽遭受到損害之風險。

銀行借款對本公司而言係一項重要流動性來源，本公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款條款之遵循。

5.市場風險

市場風險係指因市場價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

本公司借入資金因利率之變動而產生公允價值或未來現金流量波動風險，本公司之政策係確保借款利率變動暴險，依市場利率走勢進行評估，藉由維持一適當之浮動及固定利率組合，以管理利率風險。

(廿一)資本管理

本公司之資本管理目標係為維持健全資本結構及穩健的企業營運模式，以確保健全的信用評等及資本比率。

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

本公司透過定期審核負債比率以對資本進行監控，負債比率如下：

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

民國一〇九年十二月三十一日負債資本比率增加，主要係銀行借款增加所致。

(廿二)非現金交易之投資及籌資活動

本公司來自籌資活動之負債之調節如下表：

	<u>109.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>		<u>109.12.31</u>
			<u>匯率變動</u>	<u>取得使用 權資產</u>	
短期借款	\$ -	1,121,600	-	-	1,121,600
應付短期票券	-	109,558	-	-	109,558
租賃負債(含一年內到期)	-	(146)	-	2,625	2,479
來自籌資活動之負債總額	\$ -	<u>1,231,012</u>	-	<u>2,625</u>	<u>1,233,637</u>

七、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

於本財務報告之涵蓋期間內與本公司有交易之關係人如下：

<u>關係人名稱</u>	<u>與本公司之關係</u>
鍾嘉村	與本公司董事長係一親等關係(其他關係人)
高雄汽車客運股份有限公司(高汽公司)	其董事長與本公司董事長係一親等關係(其他關係人)

(二)與關係人間之重大交易事項

1.向關係人購置營建用地及道路用地金額如下：

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

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

2.財產交易

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

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

(三)主要管理人員報酬包括：

	109年度	108年度
短期員工福利	\$ 3,850	2,205

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

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

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

本公司未認列之土地開發設計合約承諾如下：

	109.12.31	108.12.31
	\$ 14,758	-

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

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

十二、其 他

(一)員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	109年度			108年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	-	6,606	6,606	-	3,580	3,580
勞健保費用	-	372	372	-	295	295
退休金費用	-	227	227	-	169	169
董事酬金	-	472	472	-	492	492
其他員工福利費用	-	279	279	-	157	157
折舊費用	-	622	622	-	543	543
攤銷費用	-	12	12	-	12	12

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

本公司民國一〇九年度及一〇八年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

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

本公司薪資報酬政策(包括董事、監察人、經理人及員工)資訊如下：

(一)董監事之酬金包含：

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

(二)總經理、副總經理、經理人及員工之酬金包含薪資、獎金及員工酬勞：

- (1)本公司給付給總經理、副總經理、經理人之酬金，係依據薪酬委員會及董事會審核通過之董監經理人酬勞辦法及對公司的貢獻給付。
- (2)本公司依照公司章程之規定，以當年度獲利之3%分派員工酬勞。
- (3)獎金依個人的績效表現及對公司營運之貢獻度給付。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇九年度本公司依編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：無。
- 3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

持有 之公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
				股數	帳面金額	持股比例	公允價值	
本公司	花蓮區中小企業銀行(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產—非流動	287	-	0.26 %	-	-

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

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

- 6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

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

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

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

註：依合約約定逐期付款

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

9.從事衍生工具交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：無。

(三)大陸投資資訊：無。

(四)主要股東資訊：

單位：股

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

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

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

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

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

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

(二)產品別及勞務別資訊：

本公司來自外部客戶收入資訊如下：

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

(三)地區別資訊：

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

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

非流動資產包含不動產、廠房及設備、使用權資產及其他非流動資產。

(四)主要客戶資訊：

本公司銷貨收入佔綜合損益表營業收入淨額10%以上客戶之明細如下：

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

附錄三

110 年第二季財務報告暨會計師核閱報告



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

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

Telephone 電話 + 886 (7) 213 0888
Fax 傳真 + 886 (7) 271 3721
Internet 網址 kpmg.com/tw

會計師核閱報告

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(原名：裕豐國際開發股份有限公司)民國一一〇年及一〇九年六月三十日之資產負債表，與民國一一〇年及一〇九年四月一日至六月三十日及一一〇年及一〇九年一月一日至六月三十日之綜合損益表，暨民國一一〇年及一〇九年一月一日至六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

本會計師係依照審計準則公報第六十五號「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(原名：裕豐國際開發股份有限公司)民國一一〇年及一〇九年六月三十日之財務狀況，與民國一一〇年及一〇九年四月一日至六月三十日及一一〇年及一〇九年一月一日至六月三十日之財務績效暨民國一一〇年及一〇九年一月一日至六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：

陳國宗
張永芝



證券主管機關：(89)台財證(六)第62474號
核准簽證文號：金管證六字第0940100754號
民國一一〇年八月九日

民國一〇九年六月三十日及一〇九年六月三十日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
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

民國一〇九年六月三十日及一〇九年六月三十日

單位：新台幣千元

		110.6.30	109.12.31	109.6.30
		金額	金額	金額
資產				
流動資產：				
現金及約當現金(附註六(一))	1100	\$ 93,613	122,107	15,081
其他應收款	1200	1,076	4	46
本期所得稅資產	1220	388	386	386
存貨(附註六(二)及八)	130X	1,812,731	1,701,243	467,256
其他金融資產一流動(附註六(三)及八)	1476	28,551	5,800	83,170
其他流動資產(附註六(八))	1479	17,730	1,650	41,154
流動資產合計		1,954,089	1,831,190	607,093
非流動資產：				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非	1517	-	-	-
流動(附註六(四))				
不動產、廠房及設備(附註六(六))	1600	30,787	31,005	31,595
使用權資產(附註六(七))	1755	2,114	2,552	-
存出保證金	1920	1,334	1,334	12
其他非流動資產(附註六(八))	1995	-	-	6
非流動資產合計		34,235	34,891	31,613
資產總計		\$ 1,988,324	1,866,081	638,706
負債及權益總計		\$ 1,988,324	1,866,081	638,706
負債：				
流動負債：				
短期借款(附註六(九))	2100	2100	2100	2100
應付短期票券(附註六(十))	2110	2110	2110	2110
合約負債一流動(附註六(十六))	2130	2130	2130	2130
應付票據	2150	2150	2150	2150
其他應付款	2200	2200	2200	2200
租賃負債一流動(附註六(十一))	2280	2280	2280	2280
其他流動負債	2300	2300	2300	2300
流動負債合計		1,365,064	1,235,424	66
非流動負債：				
遞延所得稅負債	2570	2570	2570	2570
租賃負債—非流動(附註六(十一))	2580	2580	2580	2580
非流動負債合計		69,842	70,420	68,800
負債總計		1,434,906	1,305,844	72,186
權益(附註六(十四))：				
股本	3100	3100	3100	3100
資本公積	3200	3200	3200	3200
保留盈餘：				
未分配盈餘(待彌補虧損)	3350	3350	3350	3350
其他權益	3400	3400	3400	3400
權益總計		39,099	(466,139)	(516,925)
負債及權益總計		\$ 1,988,324	1,866,081	638,706

董事長：鍾育霖

經理人：鍾育霖

(請詳閱後附財務報告附註)

會計主管：王淑惠

僅經核閱 未依一般公認審計準則查核
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

民國一一〇年及一〇九年四月一日至六月三十日及一一〇年及一〇九年一月一日至六月三十日

單位:新台幣千元

	110年4月至6月		109年4月至6月		110年1月至6月		109年1月至6月	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十六))	\$ 21	100	13,841	100	428	100	98,423	100
5000 營業成本(附註六(二))	15	72	3,632	26	172	40	34,930	35
5900 營業毛利	6	28	10,209	74	256	60	63,493	65
6000 營業費用(附註六(六)(七)(十二)及十二):								
6100 推銷費用	-	-	552	4	-	-	4,066	4
6200 管理費用	3,722	17,724	3,742	27	7,171	1,676	6,856	7
營業費用合計	3,722	17,724	4,294	31	7,171	1,676	10,922	11
6900 營業淨利(損)	(3,716)	(17,696)	5,915	43	(6,915)	(1,616)	52,571	54
7000 營業外收入及支出(附註六(十八)):								
7100 利息收入	30	143	341	2	38	9	1,086	1
7020 其他利益及損失	-	-	-	-	-	-	1	-
7050 財務成本	(11)	(52)	-	-	(23)	(5)	-	-
營業外收入及支出合計	19	91	341	2	15	4	1,087	1
7900 稅前淨利(損)	(3,697)	(17,605)	6,256	45	(6,900)	(1,612)	53,658	55
7950 減:所得稅費用(利益)(附註六(十三))	-	-	1,456	10	(81)	(19)	1,456	2
8200 本期淨利(損)	(3,697)	(17,605)	4,800	35	(6,819)	(1,593)	52,202	53
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-	-	-	-	-
8500 本期綜合損益總額	\$ (3,697)	(17,605)	4,800	35	(6,819)	(1,593)	52,202	53
每股盈餘(附註六(十五))								
9750 基本每股盈餘(單位:新台幣元)	\$ (0.07)		0.09		(0.13)		1.02	
9850 稀釋每股盈餘(單位:新台幣元)	\$ (0.07)		0.09		(0.13)		1.02	

董事長:鍾育霖



(請詳閱後附財務報告附註)
經理人:鍾育霖



會計主管:王詠惠



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

三地開發地產股份有限公司(原名：裕豐國際開發股份有限公司)

權益變動表

民國一〇九年及一〇九一年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

民國一〇九年一月一日餘額
本期淨利
本期其他綜合損益
本期綜合損益總額
民國一〇九年六月三十日餘額
民國一〇九年一月一日餘額
本期淨損
本期其他綜合損益
本期綜合損益總額
減：資彌補虧損
民國一〇九年六月三十日餘額

股 本	資本公積	未分配盈餘 (待彌補虧損)	其他權益項目 透過其他綜合損 益按公允價值 衡量之金融資產 未實現評價(損)益	權益總計
\$ 1,024,115	81,330	(569,127)	(22,000)	514,318
-	-	52,202	-	52,202
-	-	-	-	-
\$ 1,024,115	81,330	52,202 (516,925)	-	52,202
\$ 1,024,115	24,261	(466,139)	(22,000)	566,520
-	-	(6,819)	-	560,237
-	-	-	-	(6,819)
-	-	-	-	-
(512,057)	-	(6,819)	-	(6,819)
\$ 512,058	24,261	512,057 39,099	-	-
			(22,000)	553,418



董事長：鍾育霖

(請詳閱後附財務報告附註)



經理人：鍾育霖

~6~



會計主管：王詠惠

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
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

民國一一〇年及一〇九年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	110年1月至6月	109年1月至6月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(損)	\$ (6,900)	53,658
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	656	279
攤銷費用	-	6
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利益	-	(1)
利息收入	(38)	(1,086)
利息費用	23	-
收益費損項目合計	641	(802)
與營業活動相關之資產及負債變動數：		
其他應收款增加	(1,076)	(5)
存貨增加	(99,787)	(260,839)
其他流動資產增加	(16,080)	(39,501)
合約負債增加	27,196	-
應付票據增加	794	7
其他應付款增加	1,488	1,758
其他流動負債增加	72	845
調整項目合計	(86,752)	(298,537)
營運產生之現金流出	(93,652)	(244,879)
收取之利息	42	1,110
支付之利息	(11,665)	-
支付之所得稅	(63)	(1,456)
營業活動之淨現金流出	(105,338)	(245,225)
投資活動之現金流量：		
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	-	137
取得不動產、廠房及設備	-	(124)
其他金融資產減少(增加)	(22,751)	245,880
投資活動之淨現金(流出)流入	(22,751)	245,893
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	100,000	-
應付短期票券增加	23	-
租賃本金償還	(428)	-
籌資活動之淨現金流入	99,595	-
本期現金及約當現金淨(減少)增加數	(28,494)	668
期初現金及約當現金餘額	122,107	14,413
期末現金及約當現金餘額	\$ 93,613	15,081

董事長：鍾育霖



(請詳閱後附財務報告附註)

經理人：鍾育霖



會計主管：王詠惠



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
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

民國一一〇年及一〇九年第二季

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

二、通過財務報告之日期及程序

本財務報告已於民國一一〇年八月九日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

本公司自民國一一〇年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第四號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第九號之延長」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號、國際財務報導準則第七號、國際財務報導準則第四號及國際財務報導準則第十六號之修正「利率指標變革—第二階段」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「民國一一〇年六月三十日後之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

本公司評估適用下列自民國一一一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。

- 國際會計準則第十六號之修正「不動產、廠房及設備—達到預定使用狀態前之價款」
- 國際會計準則第三十七號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」
- 國際財務報導準則西元2018-2020週期之年度改善
- 國際財務報導準則第三號之修正「對觀念架構之引述」

(三)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：

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)

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之生效日
國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」	國際會計準則第一號之主要修正包括： • 規定企業揭露其重大會計政策而非其重要會計政策； • 闡明與不重大之交易、其他事項或情況有關之會計政策資訊係屬不重大，且不需揭露該等資訊；及 • 闡明並非與重大之交易、其他事項或情況有關之所有會計政策資訊對公司之財務報表均屬重大。	西元2023年1月1日
國際會計準則第八號之修正「會計估計之定義」	該修正引入新的會計估計定義，闡明會計估計係財務報表中是受衡量不確定性影響之貨幣金額。該修正亦明訂公司須建立會計估計以達成其所適用會計政策之目的，藉此闡明會計政策與會計估計間之關係。	西元2023年1月1日

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

本公司預期下列其他尚未認可之新發布及修正準則不致對財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際會計準則第一號之修正「將負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第十二號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」

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」)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(原名：裕豐國際開發股份有限公司)
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一〇九年度財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇九年度財務報告附註四。

(二)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

(三)所得稅

本公司係依國際會計準則公報第三十四號「期中財務報導」第B12段規定衡量及揭露期中期間之所得稅費用。

所得稅費用係以期中報導期間之稅前淨利乘以管理階層對於全年度預計有效稅率之最佳估計衡量，並依預計全年度當期所得稅費用及遞延所得稅費用之比例分攤為當期所得稅費用及遞延所得稅費用。

所得稅費用直接認列於權益項目或其他綜合損益項目者，係就相關資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異，以預期實現或清償時之適用稅率予以衡量。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製本財務報告時，必須作出判斷、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及估計不確定性之主要來源與民國一〇九年度財務報告附註五一致。

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)
財務報告附註(續)

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一〇九年度財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇九年度財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	110.6.30	109.12.31	109.6.30
零用金	\$ 25	25	25
活期存款	93,581	122,076	15,028
支票存款	7	6	28
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 93,613</u>	<u>122,107</u>	<u>15,081</u>

本公司金融資產之匯率風險及敏感度分析之揭露，請詳附註六(十九)。

(二)存 貨

	110.6.30	109.12.31	109.6.30
商品	\$ 327	409	416
在建房地	1,551,064	1,511,934	-
營建用地	261,340	188,900	466,840
	<u>\$ 1,812,731</u>	<u>1,701,243</u>	<u>467,256</u>

銷貨成本之明細如下：

	110年4月至6月	109年4月至6月	110年1月至6月	109年1月至6月
存貨出售轉列	\$ 30	3,642	180	34,902
存貨呆滯損失(回升利益)	(15)	(10)	(8)	28
	<u>\$ 15</u>	<u>3,632</u>	<u>172</u>	<u>34,930</u>

民國一一〇年四月一日至六月三十日及一月一日至六月三十日利息資本化金額分別為6,105千元及11,701千元，資本化年利率為1.83%。

本公司之存貨提供作為質押擔保之情形，請詳附註八。

(三)其他金融資產—流動

	110.6.30	109.12.31	109.6.30
三個月以上到期之定期存款	\$ -	5,800	83,170
預售屋履約價金專戶	28,551	-	-
合 計	<u>\$ 28,551</u>	<u>5,800</u>	<u>83,170</u>

信用風險等資訊請詳附註六(十九)；本公司之其他金融資產—流動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)

(四)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>110.6.30</u>	<u>109.12.31</u>	<u>109.6.30</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。

本公司民國一一〇年及一〇九年一月一日至六月三十日未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內做任何移轉。

截至民國一一〇年六月三十日，花蓮區中小企業銀行(股)公司已為中央存款保險公司接管，故股東之權利除分配剩餘財產外，應予喪失。

上述金融資產未有提供作為質押擔保之情形。

(五)聯合營運

本公司分別與統發廣告事業股份有限公司及寶昕國際有限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，由統發廣告事業股份有限公司及寶昕國際有限公司為實施者，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分別與統發廣告事業股份有限公司及寶昕國際有限公司各按50%之份額認列。

截至民國一一〇年六月三十日止，本公司因此與統發廣告事業股份有限公司間所認列之支出份額為9,688千元，帳列其他流動資產－履行合約之成本，請詳附註六(八)；與寶昕國際有限公司間所認列之收入及支出份額淨額為3,319千元，帳列其他流動資產－取得合約之增額成本減項，請詳附註六(八)。

(六)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>運輸設備</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：					
民國110年1月1日餘額	\$ 17,640	20,457	282	-	38,379
民國110年6月30日餘額	\$ 17,640	20,457	282	-	38,379
民國109年1月1日餘額	\$ 17,640	20,457	127	759	38,983
增 添	-	-	124	-	124
民國109年6月30日餘額	\$ 17,640	20,457	251	759	39,107
折舊及減損損失：					
民國110年1月1日餘額	\$ 2,340	4,917	117	-	7,374
本期折舊	-	195	23	-	218
民國110年6月30日餘額	\$ 2,340	5,112	140	-	7,592

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)

	土 地	房屋及建築	電腦設備	運輸設備	總 計
民國109年1月1日餘額	\$ 2,340	4,525	72	296	7,233
本期折舊	-	196	21	62	279
民國109年6月30日餘額	<u>\$ 2,340</u>	<u>4,721</u>	<u>93</u>	<u>358</u>	<u>7,512</u>
帳面價值：					
民國110年1月1日	<u>\$ 15,300</u>	<u>15,540</u>	<u>165</u>	<u>-</u>	<u>31,005</u>
民國110年6月30日	<u>\$ 15,300</u>	<u>15,345</u>	<u>142</u>	<u>-</u>	<u>30,787</u>
民國109年1月1日	<u>\$ 15,300</u>	<u>15,932</u>	<u>55</u>	<u>463</u>	<u>31,750</u>
民國109年6月30日	<u>\$ 15,300</u>	<u>15,736</u>	<u>158</u>	<u>401</u>	<u>31,595</u>

本公司之不動產、廠房及設備均未有提供作為抵押擔保之情形。

(七)使用權資產

本公司承租運輸設備所認列之使用權資產，其成本及折舊，其變動明細如下：

	運輸設備
使用權資產成本：	
民國110年1月1日餘額	\$ 2,625
民國110年6月30日餘額	<u>\$ 2,625</u>
使用權資產之累計折舊：	
民國110年1月1日餘額	\$ 73
提列折舊	438
民國110年6月30日餘額	<u>\$ 511</u>
帳面金額：	
民國110年1月1日	<u>\$ 2,552</u>
民國110年6月30日	<u>\$ 2,114</u>

(八)其他流動資產及其他非流動資產

本公司其他流動資產及其他非流動資產之明細如下：

	110.6.30	109.12.31	109.6.30
預付保險費	\$ 4	25	55
預付土地款	-	-	31,210
預付設計費	-	-	8,403
預付系統維護費	8	17	20
取得合約之增額成本—流動	6,696	-	-
履行合約之成本	9,688	-	-
進項稅額及留抵營業稅額	1,119	1,605	1,337
其他	215	3	135
	<u>\$ 17,730</u>	<u>1,650</u>	<u>41,160</u>
流動	\$ 17,730	1,650	41,154
非流動	-	-	6
合計	<u>\$ 17,730</u>	<u>1,650</u>	<u>41,160</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)

取得合約之增額成本一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。

(九)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	110.6.30	109.12.31	109.6.30
擔保銀行借款	\$ 1,221,600	1,121,600	-
尚未使用額度	\$ 114,300	29,300	-
利率區間	1.60%~2.00%	1.60%~2.00%	-

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

(十)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

	110.6.30	109.12.31	109.6.30
應付商業本票	\$ 110,000	110,000	-
減：應付商業本票折價	419	442	-
合計	\$ 109,581	109,558	-
利率區間	1.958%	1.958%	-

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

(十一)租賃負債

本公司租賃負債之帳面金額如下：

	110.6.30	109.12.31	109.6.30
流動	\$ 867	859	-
非流動	\$ 1,184	1,620	-

到期分析請詳附註六(十九)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	110年4月至6月	109年4月至6月	110年1月至6月	109年1月至6月
租賃負債之利息費用	\$ 11	-	23	-
短期租賃之費用	\$ 26	12	51	15

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	110年1月至6月	109年1月至6月
租賃之現金流出總額	\$ 502	15

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

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)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：

	110年4月至6月	109年4月至6月	110年1月至6月	109年1月至6月
管理費用	\$ <u>75</u>	<u>69</u>	<u>150</u>	<u>123</u>

(十三)所得稅

本公司之所得稅費用(利益)明細如下：

	110年4月至6月	109年4月至6月	110年1月至6月	109年1月至6月
當期所得稅費用				
當期產生	\$ -	-	-	-
土地增值稅	<u>-</u>	<u>1,456</u>	<u>61</u>	<u>1,456</u>
	<u>-</u>	<u>1,456</u>	<u>61</u>	<u>1,456</u>
遞延所得稅費用(利益)				
暫時性差異之發生及迴轉	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(142)</u>	<u>-</u>
所得稅費用(利益)	\$ <u>-</u>	<u>1,456</u>	<u>(81)</u>	<u>1,456</u>
計入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一〇八年度。

(十四)資本及其他權益

除下列所述外，本公司於民國一一〇年及一〇九年一月一日至六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一〇九年度財務報告附註六(十四)。

本公司民國一一〇年六月三十日、一〇九年十二月三十一日及六月三十日額定股本總額均為1,106,860千元，每股面額10元，已發行普通股股份分別為51,206千股、102,412千股及102,412千股，所有已發行股份之股款均已收取。

本公司民國一一〇年及一〇九年一月一日至六月三十日流通在外股數調節表如下：

	普 通 股	
(以千股表達)	110年1月至6月	109年1月至6月
1月1日期初餘額	102,412	102,412
減資彌補虧損	(51,206)	-
6月30日期末餘額	<u>51,206</u>	<u>102,412</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。

本公司民國一〇九年度及一〇八年度均為累積虧損，民國一〇九年度虧損撥補案於民國一一〇年六月十四日經電子投票已達法定決議門檻，並於民國一一〇年七月二十二日召開股東常會決議。另，民國一〇八年度虧損撥補案經民國一〇九年六月十一日股東常會決議通過。

(十五)每股盈餘

本公司基本/稀釋每股盈餘之計算如下：

	<u>110年4月至6月</u>	<u>109年4月至6月</u>	<u>110年1月至6月</u>	<u>109年1月至6月</u>
基本/稀釋每股盈餘：				
歸屬於本公司普通股權益持有				
人之淨利(損)	\$ <u>(3,697)</u>	<u>4,800</u>	<u>(6,819)</u>	<u>52,202</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>51,205,759</u>	<u>51,205,759</u>	<u>51,205,759</u>	<u>51,205,759</u>
基本/稀釋每股盈餘				
(單位：元)	\$ <u>(0.07)</u>	<u>0.09</u>	<u>(0.13)</u>	<u>1.02</u>

(十六)客戶合約之收入

1.收入之細分：

	<u>110年4月至6月</u>	<u>109年4月至6月</u>	<u>110年1月至6月</u>	<u>109年1月至6月</u>
主要地區市場：				
臺 灣	\$ <u>21</u>	<u>13,841</u>	<u>428</u>	<u>98,423</u>
主要產品：				
銷售房地	\$ -	13,829	360	98,409
其 他	<u>21</u>	<u>12</u>	<u>68</u>	<u>14</u>
合 計	\$ <u>21</u>	<u>13,841</u>	<u>428</u>	<u>98,423</u>

2.合約餘額

	<u>110.6.30</u>	<u>109.12.31</u>	<u>109.6.30</u>
合約負債-房地銷售	\$ <u>27,196</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

民國一一〇年及一〇九年一月一日合約負債期初餘額於民國一一〇年及一〇九年四月一日至六月三十日及一一〇年及一〇九年一月一日至六月三十日認列為收入之金額均為0千元。

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。

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)

(十七)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥3%為員工酬勞，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥5%為董監酬勞。員工酬勞及董監酬勞分派案應提股東會報告。

本公司民國一一〇年一月一日至六月三十日營業結果為稅前淨損且一〇九年六月三十日帳列為累積虧損，故無須估列員工酬勞及董事及監察人酬勞。

本公司民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日帳列均為累積虧損，故無須估列員工酬勞及董事及監察人酬勞。民國一〇九年度及一〇八年度員工及董事、監察人酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(十八)營業外收入及支出

1.利息收入

本公司利息收入明細如下：

	110年4月至6月	109年4月至6月	110年1月至6月	109年1月至6月
銀行存款利息	\$ 27	341	33	1,086
保證金設算息	3	-	5	-
	<u>\$ 30</u>	<u>341</u>	<u>38</u>	<u>1,086</u>

2.其他利益及損失

本公司其他利益及損失明細如下：

	110年4月至6月	109年4月至6月	110年1月至6月	109年1月至6月
透過損益按公允價值 衡量之金融資產評 價利益淨額	\$ -	-	-	1

3.財務成本

本公司財務成本明細如下：

	110年4月至6月	109年4月至6月	110年1月至6月	109年1月至6月
利息費用				
租賃負債	\$ (11)	-	(23)	-

(十九)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一〇九年財務報告附註六(十九)。

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(原名：裕豐國際開發股份有限公司)
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一〇九年度財務報告附註四(六))。民國一一〇年及一〇九年一月一日至六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
110年6月30日							
非衍生金融負債							
短期借款(浮動利率)	\$ 1,221,600	(1,253,286)	(810,726)	(103,578)	(6,400)	(332,582)	-
應付短期票券(固定利率)	109,581	(110,000)	(110,000)	-	-	-	-
應付票據(無附息)	1,422	(1,422)	(1,422)	-	-	-	-
其他應付款(無附息)	4,261	(4,261)	(4,261)	-	-	-	-
租賃負債(含一年內到期)(固定利率)	2,051	(2,101)	(450)	(450)	(901)	(300)	-
合 計	<u>\$ 1,338,915</u>	<u>(1,371,070)</u>	<u>(926,859)</u>	<u>(104,028)</u>	<u>(7,301)</u>	<u>(332,882)</u>	<u>-</u>
109年12月31日							
非衍生金融負債							
短期借款(浮動利率)	\$ 1,121,600	(1,154,695)	(508,708)	(303,785)	(6,400)	(335,802)	-
應付短期票券(固定利率)	109,558	(110,000)	(110,000)	-	-	-	-
應付票據(無附息)	628	(628)	(628)	-	-	-	-
其他應付款(無附息)	2,714	(2,714)	(2,714)	-	-	-	-
租賃負債(含一年內到期)(固定利率)	2,479	(2,552)	(450)	(450)	(901)	(751)	-
合 計	<u>\$ 1,236,979</u>	<u>(1,270,589)</u>	<u>(622,500)</u>	<u>(304,235)</u>	<u>(7,301)</u>	<u>(336,553)</u>	<u>-</u>
109年6月30日							
非衍生金融負債							
應付票據(無附息)	\$ 48	(48)	(48)	-	-	-	-
其他應付款(無附息)	2,439	(2,439)	(2,439)	-	-	-	-
合 計	<u>\$ 2,487</u>	<u>(2,487)</u>	<u>(2,487)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

本公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

3.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(原名：裕豐國際開發股份有限公司)
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，本公司民國一一〇年一月一日至六月三十日之稅後淨利將減少或增加5,325千元，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：

		110.6.30			
	帳面 金額	公允價值			合 計
		第一級	第二級	第三級	
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	\$ 93,613	-	-	-	-
其他金融資產	28,551	-	-	-	-
其他應收款	1,076	-	-	-	-
存出保證金	1,334	-	-	-	-
小計	124,574	-	-	-	-
金融資產合計	\$ 124,574				
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 1,221,600	-	-	-	-
應付短期票券	109,581	-	-	-	-
應付票據	1,422	-	-	-	-
其他應付款	4,261	-	-	-	-
租賃負債	2,051	-	-	-	-
金融負債合計	\$ 1,338,915				

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

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

109.6.30				
帳面 金額	公允價值			合 計
	第一級	第二級	第三級	
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	15,081	-	-	-
其他金融資產	83,170	-	-	-
其他應收款	46	-	-	-
存出保證金	12	-	-	-
小計	98,309			
金融資產合計	\$ 98,309			
按攤銷後成本衡量之金融負債				
應付票據	\$ 48	-	-	-
其他應付款	2,439	-	-	-
金融負債合計	\$ 2,487			

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。

(二十)財務風險管理

本公司財務風險管理目標及政策與民國一〇九年度財務報告附註六(二十)所揭露者無重大變動。

(廿一)資本管理

本公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇九年度財務報告所揭露者一致；另作為資本管理之項目之彙總量化資料與民國一〇九年度財務報告所揭露者亦無重大變動。相關資訊請參閱民國一〇九年度財務報告附註六(廿一)。

(廿二)非現金交易之投資及籌資活動

本公司來自籌資活動之負債之調節如下表：

	110.1.1	現金流量	110.6.30
短期借款	\$ 1,121,600	100,000	1,221,600
應付短期票券	109,558	23	109,581
租賃負債(含一年內到期)	2,479	(428)	2,051
來自籌資活動之負債總額	\$ 1,233,637	99,595	1,333,232

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

主要管理人員報酬包括：

	110年4月至6月	109年4月至6月	110年1月至6月	109年1月至6月
短期員工福利	\$ 1,187	1,388	2,373	2,121

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	110.6.30	109.12.31	109.6.30
存貨	銀行借款	\$ 1,586,398	1,586,398	-
其他金融資產－流動	預售屋履約價金專戶	28,551	-	-
		\$ 1,614,949	1,586,398	-

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)本公司為所推出個案與客戶簽訂之銷售合約價款如下：

	110.6.30	109.12.31	109.6.30
已簽訂之銷售合約價款(未稅)	\$ 276,797	-	-
已依約收取金額(未稅)	\$ 27,196	-	-

(二)其他未認列之合約承諾：

標的	110.6.30	109.12.31	109.6.30
購買土地及土地開發設計等	\$ 12,335	14,758	138,653
發包工程	\$ 219,072	-	-

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	110年4月至6月			109年4月至6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
性 質 別						
員工福利費用						
薪資費用	-	1,847	1,847	-	2,277	2,277
勞健保費用	-	126	126	-	94	94
退休金費用	-	75	75	-	69	69
董事酬金	-	108	108	-	108	108
其他員工福利費用	-	79	79	-	82	82
折舊費用	-	331	331	-	142	142
攤銷費用	-	-	-	-	3	3

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)

功 能 別 性 質 別	110年1月至6月			109年1月至6月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	-	3,406	3,406	-	3,898	3,898
勞健保費用	-	254	254	-	187	187
退休金費用	-	150	150	-	123	123
董事酬金	-	216	216	-	236	236
其他員工福利費用	-	161	161	-	167	167
折舊費用	-	656	656	-	279	279
攤銷費用	-	-	-	-	6	6

(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

民國一一〇年一月一日至六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：無。
- 3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

持有 之公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
				股數	帳面金額	持股比例	公允價值	
本公司	花蓮區中小企業銀行(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產—非流動	287	-	0.26 %	-	-

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

(二)轉投資事業相關資訊：無。

(三)大陸投資資訊：無。

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

(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		8,810,254	17.20 %
陸瑩投資股份有限公司		4,744,000	9.26 %
鍾嘉村		4,501,455	8.79 %
呂金發		3,539,000	6.91 %
曲佩芬		2,963,900	5.78 %

- (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

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。

附錄四

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

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一一〇年度現金增資發行新股乙案有關之經理人，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上開所列人員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。

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 一 一 〇 年 九 月 十 七 日

聲 明 書

本公司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，就該公司申報募集與發行一一〇年度現金增資發行新股乙案，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及獨立董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一〇年度現金增資發行新股乙案有關之經理人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。

聲明人

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 一 一 〇 年 九 月 十 七 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)之法人董事代表人暨董事長，就該公司申報募集與發行一一〇年度現金增資發行新股乙案，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及獨立董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一〇年度現金增資發行新股乙案有關之經理人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。

聲明人

法人董事代表人暨董事長：鍾育霖



中 華 民 國 一 一 〇 年 九 月 十 七 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)之法人董事代表人，就該公司申報募集與發行一一〇年度現金增資發行新股乙案，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及獨立董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一〇年度現金增資發行新股乙案有關之經理人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。

聲明人

法人董事代表人：李宗熹



中 華 民 國 一 一 〇 年 九 月 十 七 日

聲 明 書

本公司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，就該公司申報募集與發行一一〇年度現金增資發行新股乙案，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及獨立董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一〇年度現金增資發行新股乙案有關之經理人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。

聲明人

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 一 一 〇 年 九 月 十 七 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)之法人董事代表人，就該公司申報募集與發行一一〇年度現金增資發行新股乙案，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及獨立董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一〇年度現金增資發行新股乙案有關之經理人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。

聲明人

法人董事代表人：江世源

江世源

中 華 民 國 一 一 〇 年 九 月 十七 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)之法人董事代表人，就該公司申報募集與發行一一〇年度現金增資發行新股乙案，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及獨立董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一〇年度現金增資發行新股乙案有關之經理人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。

聲明人

法人董事代表人：蔡玉敏



中 華 民 國 一 一 〇 年 九 月 十 七 日

聲 明 書

本人係擔任三地開發地產股份有限公司(以下簡稱該公司)之獨立董事，就該公司申報募集與發行一一〇年度現金增資發行新股乙案，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及獨立董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一〇年度現金增資發行新股乙案有關之經理人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。

聲明人

獨立董事：古木琴



中 華 民 國 一 一 〇 年 九 月 六 日

聲 明 書

本人係擔任三地開發地產股份有限公司(以下簡稱該公司)之獨立董事，就該公司申報募集與發行一一〇年度現金增資發行新股乙案，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及獨立董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一〇年度現金增資發行新股乙案有關之經理人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。

聲明人

獨立董事：洪穎 洪穎

中 華 民 國 一 一 〇 年 九 月 十 七 日

聲 明 書

本人係擔任三地開發地產股份有限公司(以下簡稱該公司)之獨立董事，就該公司申報募集與發行一一〇年度現金增資發行新股乙案，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及獨立董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一〇年度現金增資發行新股乙案有關之經理人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。

聲明人



獨立董事：蕭錦鍾

中 華 民 國 一 一 〇 年 九 月 十 七 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)之持股超過 10%大股東，就該公司申報募集與發行一一〇年度現金增資發行新股乙案，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及獨立董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一〇年度現金增資發行新股乙案有關之經理人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。

聲明人

持股超過 10%大股東：三地建築有限公司

負責人：鍾育霖



中 華 民 國 一 一 〇 年 九 月 十 七 日

聲 明 書

本人係擔任三地開發地產股份有限公司(以下簡稱該公司)之總經理，就該公司申報募集與發行一一〇年度現金增資發行新股乙案，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及獨立董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一〇年度現金增資發行新股乙案有關之經理人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。

聲明人

總經理：鍾育霖



中 華 民 國 一 一 〇 年 九 月 十 七 日

聲 明 書

本人係擔任三地開發地產科技股份有限公司(以下簡稱該公司)之財務長，就該公司申報募集與發行一一〇年度現金增資發行新股乙案，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及獨立董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一〇年度現金增資發行新股乙案有關之經理人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。

聲明人



財務長：陳順天

中 華 民 國 一 一 〇 年 九 月 十 七 日

聲 明 書

本人係擔任三地開發地產股份有限公司(以下簡稱該公司)之會計主管，就該公司申報募集與發行一一〇年度現金增資發行新股乙案，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及獨立董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一〇年度現金增資發行新股乙案有關之經理人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。

聲明人

會計主管：王詠惠



中 華 民 國 一 一 〇 年 九 月 十 七 日

聲 明 書

本人係擔任三地開發地產股份有限公司(以下簡稱該公司)之經理人，就該公司申報募集與發行一一〇年度現金增資發行新股乙案，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及獨立董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一〇年度現金增資發行新股乙案有關之經理人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。

聲明人

經理人：廖進豐



中 華 民 國 一 一 〇 年 九 月 十 七 日

聲 明 書

本人係擔任三地開發地產股份有限公司(以下簡稱該公司)之會計部經理，就該公司申報募集與發行一一〇年度現金增資發行新股乙案，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及獨立董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一〇年度現金增資發行新股乙案有關之經理人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。

聲明人

會計部經理：曾麗芳



中 華 民 國 一 一 〇 年 九 月 十 七 日

聲明書

本公司受三地開發地產股份有限公司（下稱三地公司）委託，擔任三地公司募集與發行一一〇年度現金增資發行新股乙案之證券承銷商，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 謝娟娟



中 華 民 國 一 一 〇 年 九 月 十 七 日

聲明書

本公司受三地開發地產股份有限公司（下稱三地公司）委託，擔任三地公司募集與發行一一〇年度現金增資發行新股乙案之證券承銷商，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：臺銀綜合證券股份有限公司

負責人：魏江霖



中 華 民 國 一 一 〇 年

日

聲明書

本公司受三地開發地產股份有限公司（下稱三地公司）委託，擔任三地公司募集與發行一一〇年度現金增資發行新股乙案之證券承銷商，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：康和綜合證券股份有限公司

負責人：鄭大宇



中 華 民 國 一 一 〇 年 十 月 二 十 八 日

附錄五

110 年度現金增資發行新股 承銷價格計算書說明書

三地開發地產股份有限公司

一一〇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」或「該公司」)截至目前為止之實收資本額為新台幣(以下同) 512,057,590 元，該公司於 110 年 9 月 6 日經董事會決議通過發行普通股 20,000 仟股，每股面額新台幣 10 元，總額為新台幣 200,000 仟元，預計增資後實收資本額為 712,057,590 元。

(二)本次現金增資發行新股 20,000 仟股，依公司法第 267 條第一項規定，保留增資發行新股 10%，計 2,000 仟股由員工承購；另依證交法第 28 條之 1 規定提撥增資發行新股 10%，計 2,000 仟股以公開申購配售方式對外公開承銷；其餘 80%，計 16,000 仟股，由原股東依認股基準日股東名簿記載之持股比例認購，原股東持有股份按比例不足分認一新股者，得合併共同認購或歸併一人認購；原股東及員工放棄認購或拼湊後仍不足一股之畸零股部分，授權董事長洽特定人按發行價格承購之。

(三)本次現金增資發行新股之權利義務與原已發行普通股相同。

二、該公司最近三年度及最近期之財務資料

(一)最近三年度及最近期每股稅後純益(損)及每股股利

單位：新台幣元/股

年度 \ 項目	每股稅後 純益(損)	股利分派			
		現金股利	股票股利		合計
			盈餘	資本公積	
107	(0.12)	—	—	—	—
108	(0.10)	—	—	—	—
109	0.45	—	—	—	—
110 年前二季	(0.13)	—	—	—	—

資料來源：各年度經會計師查核簽證或核閱之財務報告

(二)截至 110 年 6 月 30 日止經會計師核閱之股東權益及每股帳面淨值

項目	金額/股數
110 年 6 月 30 日帳面股東權益(仟元)	553,418 仟元
110 年 6 月 30 日流通在外股數(仟股)	51,206 仟股
每股淨值(元/股)	10.81 元

資料來源：經會計師核閱之財務報告

(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	107 年度	108 年度	109 年度	110 年 截至 6 月 30 日止
流動資產	562,606	552,120	1,831,190	1,954,089
不動產、廠房及設備	32,293	31,750	31,005	30,787
無形資產	—	—	—	—
其他資產	36	24	3,886	3,448
資產總額	594,935	583,894	1,866,081	1988,324
流動負債	1,298	776	1,235,424	1,365,064
非流動負債	68,800	68,800	70,420	69,842
負債總額	70,098	69,576	1,305,844	1,434,906
歸屬於母公司 業主之權益	—	—	—	—
股本	1,024,115	1,024,115	1,024,115	512,058
資本公積	81,330	81,330	24,261	24,261
保留盈餘	(558,608)	(569,127)	(466,139)	39,099
其他權益	(22,000)	(22,000)	(22,000)	(22,000)
庫藏股票	—	—	—	—
非控制權益	—	—	—	—
權益總額	524,837	514,318	560,237	553,418
總額	524,837	514,318	560,237	553,418

資料來源：各年度經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

註：因該公司無子公司，故僅出具個別財務報告。

2.簡明綜合損益表(國際財務報告準則)

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年 截至 6 月 30 日止
營業收入	17	11	98,432	428
營業毛利	(36)	(36)	63,494	256
營業損益	(8,196)	(8,216)	46,003	(6,915)
營業外收入及支出	(3,683)	(2,303)	1,372	15
稅前淨利(損)	(11,879)	(10,519)	47,375	(6,900)
繼續營業單位 本期淨利(損)	(11,879)	(10,519)	47,375	(6,900)
停業單位損失	—	—	—	—
本期淨利(損)	(11,879)	(10,519)	45,919	(6,819)
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	—	—	—	—
本期綜合損益總額	(11,879)	(10,519)	45,919	(6,819)
淨利(損)歸屬於 母公司業主	(11,879)	(10,519)	45,919	(6,819)
淨利(損)歸屬於 非控制權益	—	—	—	—
綜合損益總額歸屬於母公 司業主	(11,879)	(10,519)	45,919	(6,819)
綜合損益總額歸屬於 非控制權益	—	—	—	—
每股盈餘(註1)(元)	(0.12)	(0.10)	0.45	(0.13)

資料來源：各年度經會計師查核簽證或核閱之財務報告

註1：係以當年度加權平均流通在外股數為計算基礎。

註2：因該公司無子公司，故僅出具個別財務報告。

(四)最近三年度及最近期簽證會計師姓名及其查核意見

簽證會計師 事務所名稱	簽證會計師	簽證或核閱 財務報告年季	查核或 核閱意見
安泰聯合會計師事務所	潘自新、蔡聰慧	107 年度	無保留意見
安侯建業聯合會計師事務所	陳國宗、張淑瑩	108 年度	無保留意見—前期由其他 會計師查核(核閱)
安侯建業聯合會計師事務所	陳國宗、張淑瑩	109 年度	無保留意見
安侯建業聯合會計師事務所	陳國宗、張淑瑩	110 年度第二季	無保留意見

三、承銷價格之訂定方式與說明

(一)承銷價格計算之參考因素

- 1.該公司本次現金增資發行新股案業經 110 年 9 月 6 日董事會決議通過辦理，並決議本次現金增資之實際發行價格俟本現金增資案向金管會申報生效完成後，授權董事長參酌發行市場狀況並依「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」第六條規定及其他相關法令規定，與主辦承銷商商議決定。
- 2.本次現金增資發行新股 20,000 仟股，依公司法第 267 條第一項規定保留發行新股總額 10%由員工認購；另依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥發行新股總額 10%辦理公開申購；其餘 80%由原股東按認股基準日之股東名簿所載持股比例認購。原股東持有股份按比例不足分認一新股者，得合併共同認購或歸併一人認購；原股東及員工放棄認購或拼湊後仍不足一股之畸零股部分，授權董事長洽特定人按發行價格承購之。
- 3.本次現金增資發行新股其權利義務與原有股份相同。

(二)參考價格計算之說明

- 1.該公司以 110 年 10 月 28 日為基準日往前計算，該公司普通股於臺灣證券交易所最近前一、三及五個營業日平均收盤價分別為 32.90 元、33.13 元及 32.90 元，擇前三個營業日平均收盤價 33.13 元作為本次現金增資發行新股之參考價格。
2. 本次現金增資發行新股，考量市場整體情形，並參酌該公司之經營績效及未來展望，經該公司與承銷商共同議定，本次現金增資發行價格為每股新台幣 26 元，經核算佔上述參考價格 33.13 元之 78.48%，已高於上述參考價格之七成，其承銷價格之訂定係符合「承銷商會員輔導發行公司募集及發行有價證券自律規則」第六條有關發行價格成數之規定。

主辦承銷商：臺灣土地銀行股份有限公司



代表人：董 事 長 謝娟娟



中 華 民 國 一 一 〇 年 十 月 二 十 八 日

(僅供三地開發地產股份有限公司一一〇年度現金增資發行新股價格計算書使用)

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 一 一 〇 年 十 月 二 十 八 日

(僅供三地開發地產股份有限公司一一〇年度現金增資發行新股價格計算書使用)

三地開發地產股份有限公司



董事長：鍾育霖

