

股票代碼：1438

三地開發地產股份有限公司
(原名：裕豐國際開發股份有限公司)

財務報告暨會計師核閱報告

民國一一〇年及一〇九年第二季

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

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師核閱報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8~9
(四)重大會計政策之彙總說明	9~10
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	10
(六)重要會計項目之說明	11~21
(七)關係人交易	21
(八)質押之資產	21
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	21
(十)重大之災害損失	21
(十一)重大之期後事項	21
(十二)其 他	21~22
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	22
2.轉投資事業相關資訊	22
3.大陸投資資訊	22
4.主要股東資訊	23
(十四)部門資訊	23



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

民國一一〇年及一〇九年六月三十日經核閱，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

單位：新台幣千元

		110.6.30		109.12.31		109.6.30				110.6.30		109.12.31		109.6.30	
資 產		金 額	%	金 額	%	金 額	%	負債及權益		金 額	%	金 額	%	金 額	%
流動資產：								流動負債：							
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 93,613	5	122,107	7	15,081	2	2100	短期借款(附註六(九))	\$ 1,221,600	62	1,121,600	60	-	-
1200	其他應收款	1,076	-	4	-	46	-	2110	應付短期票券(附註六(十))	109,581	6	109,558	6	-	-
1220	本期所得稅資產	388	-	386	-	386	-	2130	合約負債一流動(附註六(十六))	27,196	1	-	-	-	-
130X	存貨(附註六(二)及八)	1,812,731	91	1,701,243	91	467,256	73	2150	應付票據	1,422	-	628	-	48	-
1476	其他金融資產一流動(附註六(三)及八)	28,551	1	5,800	-	83,170	13	2200	其他應付款	4,261	-	2,714	-	2,439	-
1479	其他流動資產(附註六(八))	17,730	1	1,650	-	41,154	7	2280	租賃負債一流動(附註六(十一))	867	-	859	-	-	-
	流動資產合計	1,954,089	98	1,831,190	98	607,093	95	2300	其他流動負債	137	-	65	-	899	-
非流動資產：									流動負債合計	1,365,064	69	1,235,424	66	3,386	-
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產一非流動(附註六(四))	-	-	-	-	-	-	2570	遞延所得稅負債	68,658	3	68,800	4	68,800	11
1600	不動產、廠房及設備(附註六(六))	30,787	2	31,005	2	31,595	5	2580	租賃負債一非流動(附註六(十一))	1,184	-	1,620	-	-	-
1755	使用權資產(附註六(七))	2,114	-	2,552	-	-	-		非流動負債合計	69,842	3	70,420	4	68,800	11
1920	存出保證金	1,334	-	1,334	-	12	-		負債總計	1,434,906	72	1,305,844	70	72,186	11
1995	其他非流動資產(附註六(八))	-	-	-	-	6	-		權益(附註六(十四))：						
	非流動資產合計	34,235	2	34,891	2	31,613	5	3100	股本	512,058	26	1,024,115	55	1,024,115	160
								3200	資本公積	24,261	1	24,261	1	81,330	13
								3300	保留盈餘：						
								3350	未分配盈餘(待彌補虧損)	39,099	2	(466,139)	(25)	(516,925)	(81)
								3400	其他權益	(22,000)	(1)	(22,000)	(1)	(22,000)	(3)
									權益總計	553,418	28	560,237	30	566,520	89
									負債及權益總計	\$ 1,988,324	100	1,866,081	100	638,706	100
	資產總計	\$ 1,988,324	100	1,866,081	100	638,706	100								

(請詳閱後附財務報告附註)

董事長：鍾育霖

經理人：鍾育霖

會計主管：王詠惠



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



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

	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
民國一〇九年一月一日餘額	\$ 1,024,115	81,330	(569,127)	(22,000)	514,318
本期淨利	-	-	52,202	-	52,202
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	52,202	-	52,202
民國一〇九年六月三十日餘額	\$ 1,024,115	81,330	(516,925)	(22,000)	566,520
民國一一〇年一月一日餘額	\$ 1,024,115	24,261	(466,139)	(22,000)	560,237
本期淨損	-	-	(6,819)	-	(6,819)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	(6,819)	-	(6,819)
減資彌補虧損	(512,057)	-	512,057	-	-
民國一一〇年六月三十日餘額	\$ 512,058	24,261	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



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)

<u>新發布或修訂準則</u>	<u>主要修訂內容</u>	<u>理事會發布之生效日</u>
國際會計準則第一號之修正「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

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

	<u>110.6.30</u>	<u>109.12.31</u>	<u>109.6.30</u>
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：

	<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>
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

	<u>110.6.30</u>	<u>109.12.31</u>	<u>109.6.30</u>
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	\$ <u>17,640</u>	<u>20,457</u>	<u>282</u>	-	<u>38,379</u>
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	\$ <u>17,640</u>	<u>20,457</u>	<u>251</u>	<u>759</u>	<u>39,107</u>
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	\$ <u>2,340</u>	<u>5,112</u>	<u>140</u>	-	<u>7,592</u>

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

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>電腦設備</u>	<u>運輸設備</u>	<u>總 計</u>
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>31,005</u>
民國110年6月30日	<u>\$ 15,300</u>	<u>15,345</u>	<u>142</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：

	<u>運輸設備</u>
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：

	<u>110.6.30</u>	<u>109.12.31</u>	<u>109.6.30</u>
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：

	<u>110.6.30</u>	<u>109.12.31</u>	<u>109.6.30</u>
擔保銀行借款	\$ <u>1,221,600</u>	<u>1,121,600</u>	<u>-</u>
尚未使用額度	\$ <u>114,300</u>	<u>29,300</u>	<u>-</u>
利率區間	<u>1.60%~2.00%</u>	<u>1.60%~2.00%</u>	<u>-</u>

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

(十)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

	<u>110.6.30</u>	<u>109.12.31</u>	<u>109.6.30</u>
應付商業本票	\$ 110,000	110,000	-
減：應付商業本票折價	<u>419</u>	<u>442</u>	<u>-</u>
合計	\$ <u>109,581</u>	<u>109,558</u>	<u>-</u>
利率區間	<u>1.958%</u>	<u>1.958%</u>	<u>-</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>110.6.30</u>	<u>109.12.31</u>	<u>109.6.30</u>
流動	\$ <u>867</u>	<u>859</u>	<u>-</u>
非流動	\$ <u>1,184</u>	<u>1,620</u>	<u>-</u>

到期分析請詳附註六(十九)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	<u>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>
租賃負債之利息費用	\$ <u>11</u>	<u>-</u>	<u>23</u>	<u>-</u>
短期租賃之費用	\$ <u>26</u>	<u>12</u>	<u>51</u>	<u>15</u>

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	<u>110年1月至6月</u>	<u>109年1月至6月</u>
租賃之現金流出總額	\$ <u>502</u>	<u>15</u>

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

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
保證金設定利息	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)

	帳面 金額	109.6.30 公允價值			
		第一級	第二級	第三級	合 計
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
國內非上市(櫃)公司普通股	\$ -	-	-	-	-
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	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	\$ <u>1,187</u>	<u>1,388</u>	<u>2,373</u>	<u>2,121</u>

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	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	-	-
		<u>\$ 1,614,949</u>	<u>1,586,398</u>	<u>-</u>

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)	\$ <u>276,797</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
已依約收取金額(未稅)	\$ <u>27,196</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(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	\$ <u>12,335</u>	<u>14,758</u>	<u>138,653</u>
發包工程	\$ <u>219,072</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

(一)員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	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
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。