

股票代碼：1438

三地開發地產股份有限公司
財務報告暨會計師核閱報告
民國一一三年及一一二年第三季

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

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師核閱報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8～9
(四)重大會計政策之彙總說明	9～11
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	11
(六)重要會計項目之說明	11～26
(七)關係人交易	26～29
(八)抵質押之資產	29
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	29～30
(十)重大之災害損失	30
(十一)重大之期後事項	30
(十二)其 他	30～31
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	31～32
2.轉投資事業相關資訊	32
3.大陸投資資訊	32
4.主要股東資訊	32
(十四)部門資訊	33



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

高雄市前金區801301中正四路211號12樓之6
12th Fl., - 6, No. 211, Chung Cheng 4th Road,
Kaohsiung, 801647, Taiwan (R.O.C.)

電話 Tel + 886 7 213 0888
傳真 Fax + 886 7 271 3721
網址 Web kpmg.com/tw

會計師核閱報告

三地開發地產股份有限公司董事會 公鑒：

前言

三地開發地產股份有限公司民國一一三年及一一二年九月三十日之資產負債表，與民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之綜合損益表，暨民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之權益變動表及現金流量表，以及財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對財務報告作成結論。

範圍

本會計師係依照核閱準則2410號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱財務報告時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

結論

依本會計師核閱結果，並未發現上開財務報告在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達三地開發地產股份有限公司民國一一三年及一一二年九月三十日之財務狀況，與民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之財務績效暨民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之現金流量之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

高鈺倫



陳永祥



證券主管機關：金管證審字第1130332775號
核准簽證文號：金管證審字第1110338100號
民國一一三年十一月八日



三地開發股份有限公司

資產負債表

民國一一年九月三十日、一一年九月三十日及九月三十日

單位：新台幣千元

	113.9.30		112.12.31		112.9.30	
	金額	%	金額	%	金額	%
資產						
流動資產：						
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 66,859	-	55,386	1	2,320,046	21
1181 應收帳款－關係人(附註六(二)及七)	626,793	6	-	-	867,492	8
1200 其他應收款(附註六(三))	85,805	1	94,380	1	80,105	1
1210 其他應收款－關係人(附註六(三)及七)	73,777	1	69,431	1	123,479	1
1220 本期所得稅資產	207	-	-	-	-	-
130X 存貨(附註六(四)、七及八)	5,018,066	46	5,557,104	51	144,814	1
1476 其他金融資產－流動(附註六(五)及八)	246,687	2	664,035	6	156,048	2
1479 其他流動資產(附註六(七)(十))	442,974	4	381,390	3	-	-
流動資產合計	6,561,168	60	6,821,726	63	4,535,622	42
非流動資產：						
1550 採用權益法之投資(附註六(六))	325,125	3	-	-	171,611	2
1600 不動產、廠房及設備(附註六(八))	3,095	-	318	-	806,206	7
1755 使用權資產(附註六(九))	7,390	-	10,716	-	7,566	-
1920 存出保證金(附註七)	4,037,850	37	4,035,630	37	-	-
1990 其他非流動資產(附註六(十))	4,502	-	-	-	5,439	-
非流動資產合計	4,377,962	40	4,046,664	37	902	-
資產總計	\$10,939,130	100	\$10,868,390	100	\$ 9,435,520	100
負債及權益						
流動負債：						
短期借款(附註六(十一)及八)	2100				2,320,046	21
合約負債－流動(附註六(十八)、七及九)	2130				867,492	8
應付票據	2150				80,105	1
應付帳款	2170				123,479	1
應付帳款－關係人(附註七)	2180				-	-
其他應付款	2200				159,117	2
其他應付款－關係人(附註七)	2220				-	-
本期所得稅負債	2230				7,566	-
租賃負債－流動(附註六(十三))	2280				806,206	7
其他流動負債	2300				171,611	2
流動負債合計					4,535,622	42
非流動負債：						
長期借款(附註六(十二)及七)	2540				4,000,000	37
遞延所得稅負債	2570				58,064	-
租賃負債－非流動(附註六(十三))	2580				416,930	4
非流動負債合計					4,474,994	41
負債總計					9,010,616	83
權益(附註六(十六))：						
股本	3100				912,058	9
資本公積	3200				674,317	7
保留盈餘：	3300					
法定盈餘公積	3310				38,163	-
未分配盈餘	3350				233,236	2
權益總計					1,885,027	20
負債及權益總計					10,868,390	100

董事長：鍾育霖

經理人：莊峻宇



會計主管：曾麗芳

會計主管：曾麗芳



三地開發地產股份有限公司

綜合損益表

民國一十三年及一十二年七月一日至九月三十日及一十二年及一十二年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

		113年7月至9月		112年7月至9月		113年1月至9月		112年1月至9月	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(十八)及七)	\$ 1,164,987	100	27,510	100	1,166,647	100	299,747	100
5000	營業成本(附註六(四))	1,164,987	100	21,783	79	1,166,372	100	244,237	81
5900	營業毛利	-	-	5,727	21	275	-	55,510	19
6000	營業費用(附註六(七)(十三)(十四)及十二)：								
6100	推銷費用	-	-	1,908	7	-	-	11,634	4
6200	管理費用	7,001	1	5,517	20	19,390	2	15,960	6
	營業費用合計	7,001	1	7,425	27	19,390	2	27,594	10
6900	營業淨(損)利	(7,001)	(1)	(1,698)	(6)	(19,115)	(2)	27,916	9
7000	營業外收入及支出(附註六(六)(七)(十三)(二十))：								
7100	利息收入	392	-	547	2	2,194	-	2,769	1
7020	其他利益及損失	(1,533)	-	2,161	8	32,516	3	6,061	2
7050	財務成本	(38,392)	(3)	(23,878)	(87)	(107,619)	(9)	(61,003)	(20)
7375	採用權益法認列之合資利益之份額	-	-	-	-	125	-	-	-
	營業外收入及支出合計	(39,533)	(3)	(21,170)	(77)	(72,784)	(6)	(52,173)	(17)
7900	稅前淨損	(46,534)	(4)	(22,868)	(83)	(91,899)	(8)	(24,257)	(8)
7950	減：所得稅費用(利益)(附註六(十五))	-	-	(50)	-	(179)	-	13,444	4
8200	本期淨損	(46,534)	(4)	(22,818)	(83)	(91,720)	(8)	(37,701)	(12)
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-	-	-	-	-
8500	本期綜合損益總額	\$ (46,534)	(4)	(22,818)	(83)	(91,720)	(8)	(37,701)	(12)
	每股盈餘(虧損)(附註六(十七))								
9750	基本每股盈餘(虧損)(單位：新台幣元)	\$ (0.51)		(0.25)		(1.01)		(0.41)	
9850	稀釋每股盈餘(虧損)(單位：新台幣元)	\$ (0.51)		(0.25)		(1.01)		(0.41)	

(請詳閱後附財務報告附註)

董事長：鍾育霖

經理人：莊峻宇

會計主管：曾麗芳

三地開發地產股份有限公司

權益變動表

民國一一年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

保留盈餘

股 本	資本公積	法定盈 餘公積	未分配盈餘	合 計	權益總計
\$ 912,058	674,317	3,009	424,550	427,559	2,013,934
-	-	-	(37,701)	(37,701)	(37,701)
-	-	-	-	-	-
-	-	-	(37,701)	(37,701)	(37,701)
-	-	37,355	(37,355)	-	-
-	-	-	(91,206)	(91,206)	(91,206)
\$ 912,058	674,317	40,364	258,288	298,652	1,885,027
\$ 912,058	674,317	38,163	233,236	271,399	1,857,774
-	-	-	(91,720)	(91,720)	(91,720)
-	-	-	-	-	-
-	-	-	(91,720)	(91,720)	(91,720)
\$ 912,058	674,317	38,163	141,516	179,679	1,766,054

民國一一年一月一日餘額

本期淨損

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

普通股現金股利

民國一一年九月三十日餘額

民國一一年一月一日餘額

本期淨損

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

民國一一年九月三十日餘額

(請詳閱後附財務報告附註)

經理人：莊峻宇

會計主管：曾麗芳

曾麗芳

董事長：鍾育霖

鍾育霖

三地開發地產股份有限公司

現金流量表

民國一十三年及一十二年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	113年1月至9月	112年1月至9月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨損	\$ (91,899)	(24,257)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	4,049	2,201
利息收入	(2,194)	(2,769)
利息費用	107,619	61,003
採用權益法認列之合資利益之份額	(125)	-
處分不動產、廠房及設備利益	-	(1,064)
收益費損項目合計	109,349	59,371
與營業活動相關之資產及負債變動數：		
應收帳款減少	-	12,080
應收帳款－關係人增加	(626,793)	-
其他應收款減少(增加)	8,515	(93,765)
其他應收款－關係人增加	(4,346)	(36,608)
存貨減少(增加)	312,799	(607,837)
其他金融資產減少(增加)	403,595	(165,822)
其他流動資產增加	(61,584)	(168,100)
合約負債增加	397,973	315,631
應付票據增加	14,414	13,565
應付帳款減少	(50,659)	(215)
應付帳款－關係人增加	31,042	-
其他應付款(減少)增加	(16,765)	195,765
其他應付款－關係人增加	62,440	-
其他流動負債增加(減少)	190	(11,609)
調整項目合計	580,170	(487,544)
營運產生之現金流入(流出)	488,271	(511,801)
收取之利息	2,254	2,769
支付之利息	(149,479)	(110,199)
支付之所得稅	(7,773)	(2,157)
營業活動之淨現金流入(流出)	333,273	(621,388)
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	(325,000)	-
取得不動產、廠房及設備	(3,500)	(307)
處分不動產、廠房及設備價款	-	18,503
存出保證金增加	(2,220)	(20,531)
其他金融資產減少(增加)	13,753	(19,912)
其他非流動資產增加	(4,502)	-
其他流動負債減少	(171,346)	-
投資活動之淨現金流出	(492,815)	(22,247)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	869,765	753,751
其他應付款－關係人增加	93,608	-
租賃本金償還	(792,358)	(3,220)
發放現金股利	-	(91,206)
籌資活動之淨現金流入	171,015	659,325
本期現金及約當現金淨增加數	11,473	15,690
期初現金及約當現金餘額	55,386	408,059
期末現金及約當現金餘額	\$ 66,859	423,749

(請詳閱後附財務報告附註)

董事長：鍾育霖



經理人：莊峻宇



會計主管：曾麗芳



三地開發地產股份有限公司
財務報告附註
民國一一三年及一一二年第三季
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本財務報告已於民國一一三年十一月八日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

本公司自民國一一三年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則會計準則，且對財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第一號之修正「負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第一號之修正「具合約條款之非流動負債」
- 國際會計準則第七號及國際財務報導準則第七號之修正「供應商融資安排」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回中之租賃負債」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

本公司評估適用下列自民國一一四年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

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

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之 生效日
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	新準則引入三種類收益及費損、兩項損益表小計及一項關於管理階層績效衡量的單一附註。此等三項修正與強化在財務報表中如何對資訊細分之指引，為使用者提供更佳及更一致的資訊奠定基礎，並將影響所有公司。	2027年1月1日

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之 生效日
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	• 更具結構化之損益表：根據現行準則，公司使用不同的格式來表達其經營成果，使投資者難以比較不同公司間的財務績效。新準則採用更具結構化的損益表，引入新定義之「營業利益」小計，並規定所有收益及費損，將依公司主要經營活動歸類於三個新的不同種類。 • 管理階層績效衡量(MPM)：新準則引入管理階層績效衡量之定義，並要求公司於財務報表之單一附註中，對於每一衡量指標解釋其為何可提供有用之資訊、如何計算及如何將衡量指標與根據國際財務報導準則會計準則所認列的金額進行調節。 • 較細分之資訊：新準則包括公司如何於財務報表強化對資訊分組之指引。此包括資訊是否應列入主要財務報表或於附註中進一步細分之指引。	2027年1月1日

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

本公司預期下列其他尚未認可之新發布及修正準則不致對財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」
- 國際財務報導準則會計準則之年度改善

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及金管會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製。本財務報告未包括依照金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則會計準則」)所編製之整份年度財務報告應揭露之全部必要資訊。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

除下列所述外，本財務報告所採用之重大會計政策與民國一一二年度財務報告相同，相關資訊請參閱民國一一二年度財務報告附註四。

(二)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

- 1.預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗。本公司除不動產開發相關債務之營業週期通常長於一年外，餘營業週期為一年；
- 2.主要為交易目的而持有該資產；
- 3.於報導期間後十二個月內實現該資產；或
- 4.該資產為現金或約當現金(如國際會計準則第7號所定義)，除非於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到限制。

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

- 1.預期於其正常營業週期中清償該負債。本公司除不動產開發相關債務之營業週期通常長於一年外，餘營業週期為一年；
- 2.主要為交易目的而持有該負債；
- 3.該負債於報導期間後十二個月內到期清償；或
- 4.於報導期間結束日不具有將該負債之清償遞延至報導期間後至少十二個月之權利。

(三)聯合協議

聯合協議係兩方以上具有聯合控制之協議。聯合協議包括聯合營運及合資，並具有下列特性：(a)參與協議者皆受合約協議所約束；(b)合約協議賦予協議者中，至少兩方對該協議具有聯合控制。國際財務報導準則第十一號「聯合協議」將聯合控制定義為合約上同意分享對一協議之控制，其僅於與攸關活動（即對該協議之報酬有重大影響之活動）有關之決策必須取得分享控制之各方一致同意時方始存在。

合資係一項聯合協議，據此對該協議具有聯合控制之各方（即合資者）對於該協議之淨資產具有權利，而非對資產具有權利且負債負有義務。合資者應將其合資權益認列為一項投資，並依IAS28之規定採用權益法處理該投資，除非企業依該準則之規定豁免適用權益法。

本公司於評估聯合協議之分類時，考量了該協議之架構、單獨載具之法律形式、合約協議之條款及其他事實與情況。於事實及情況改變時，本公司將重新評估所參與之聯合協議類型是否改變。

(四)所得稅

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

所得稅費用係以期中報導期間之稅前淨利乘以管理階層對於全年度預計有效稅率

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

之最佳估計衡量，並依預計全年度當期所得稅費用及遞延所得稅費用之比例分攤為當期所得稅費用及遞延所得稅費用。

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製本財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

編製財務報告時，管理階層於採用本公司會計政策時所作之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與民國一一二年度財務報告附註五一致。

六、重要會計項目之說明

除下列所述外，本財務報告重要會計項目之說明與民國一一二年度財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一一二年度財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
庫存現金及零用金	\$ 90	71	230
活期存款	66,763	55,309	423,513
支票存款	6	6	6
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 66,859</u>	<u>55,386</u>	<u>423,749</u>

(二)應收帳款

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
應收帳款-關係人	\$ 626,793	-	-
減：備抵損失	-	-	-
	<u>\$ 626,793</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

本公司針對所有應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。本公司應收票據及帳款之預期信用損失分析如下：

	113.9.30	
	應收帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率
未逾期	<u>\$ 626,793</u>	<u>-</u>
		備抵存續期間 預期信用損失
		<u>-</u>

本公司應收帳款之備抵損失變動表如下：

	113年1月至9月	112年1月至9月
期末餘額(即期初餘額)	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

上述金融資產未有提供作為質押擔保之情形。

信用風險資訊請詳附註六(廿一)。

(三)其他應收款

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
其他應收款-聯合營運銷售佣金	\$ 85,805	94,320	124,184
其他應收款-關係人	73,777	69,431	65,365
其他應收款-應收利息	-	60	-
減：備抵損失	-	-	-
	<u>\$ 159,582</u>	<u>163,811</u>	<u>189,549</u>

聯合營運交易請詳附註六(七)，關係人交易請詳附註七。

信用風險資訊請詳附註六(廿一)。

(四)存 貨

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
營建用地	\$ 619,126	620,511	620,511
在建房地	3,364,422	2,651,065	2,387,971
待售房地	-	-	11,598
使用權資產	1,034,518	2,285,528	795,156
	<u>\$ 5,018,066</u>	<u>5,557,104</u>	<u>3,815,236</u>

1.平實案(32地號)

本公司於民國一一二年十一月十日與財政部國有財產署南區分署簽訂之國有非公用土地設定地上權契約書而取得地上權，是項地上權存續期間為七十年(民國一一二年十一月十日至民國一八二年十一月十日止)，本公司得於存續期間內依契約設定之目的及約定之使用方法，於地上權標的上建築房屋，上述地上權將供作興建房地出售。有關地上權土地之租賃，依IFRS 16認列使用權資產及租賃負債。

本公司於民國一一三年五月與關係人嘉鑲公司簽訂平實32地號之國有土地地上權移轉合約，並取得財政部國有財產署南區分署轉讓核准，相關說明請詳附註七。

2.平實案(23地號)

本公司於民國一一〇年九月十日與財政部國有財產署南區分署簽訂之國有非公用土地設定地上權契約書而取得地上權，是項地上權存續期間為七十年(民國一一〇年九月十日至民國一八〇年九月九日止)，本公司得於存續期間內依契約設定之目的及約定之使用方法，於地上權標的上建築房屋，上述地上權將供作興建房地出售。有關地上權土地之租賃，依IFRS 16認列使用權資產及租賃負債。

銷貨成本之明細如下：

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
存貨出售轉列	<u>\$ 1,164,987</u>	<u>21,783</u>	<u>1,166,372</u>	<u>244,237</u>

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

利息資本化相關資訊如下：

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
利息資本化金額	\$ <u>12,359</u>	<u>15,002</u>	<u>38,033</u>	<u>47,802</u>
利息資本化利率	<u>2.85 %</u>	<u>2.71 %</u>	<u>2.84 %</u>	<u>2.61 %</u>

本公司之存貨提供作為抵押擔保之情形，請詳附註八。

(五)其他金融資產－流動

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
預售屋履約價金專戶	\$ 238,232	641,827	585,349
受限制銀行存款(備償戶)	<u>8,455</u>	<u>22,208</u>	<u>37,850</u>
合 計	<u>\$ 246,687</u>	<u>664,035</u>	<u>623,199</u>

信用風險等資訊請詳附註六(廿一)；提供作為質押擔保之情形，請詳附註八。

(六)採用權益法之投資

1.合資

嘉鑲開發建築股份有限公司(以下簡稱「嘉鑲公司」)係非公開發行公司，主要從事興建商業大樓、工業大樓、住宅租售及不動產買賣業。嘉鑲公司係建構為單獨載具。本公司對嘉鑲公司之淨資產具有剩餘權益，故本公司將該聯合協議分類為合資並採用權益法處理。

下表係彙總嘉鑲公司本身財務報表中之財務狀況，調整取得時之公允價值調整數及會計政策差異。本表亦將彙總財務資訊調節至本公司對嘉鑲公司權益之帳面價值。

所有權權益之比例	113.9.30 <u>50.00 %</u>
非流動資產	\$ -
流動資產	2,136,450
非流動負債	(261,292)
流動負債	<u>(1,224,909)</u>
淨資產	<u>\$ 650,249</u>
現金及約當現金	<u>\$ 50,566</u>
非流動金融負債(不含應付帳款及其他應付款與負債準備)	<u>\$ 261,292</u>
流動金融負債(不含應付帳款及其他應付款與負債準備)	<u>\$ 598,085</u>
本公司所享之淨資產份額(即合資權益之帳面金額)	<u>\$ 325,125</u>

	113年 7月至9月	113年 1月至9月
營業收入	\$ -	-
本期淨利	\$ -	249
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	<u>\$ -</u>	<u>249</u>

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

	113年 7月至9月	113年 1月至9月
本公司所收取之股利	\$ -	-
折舊及攤銷	\$ -	-
利息收入	\$ -	311
利息費用	\$ -	-
所得稅費用	\$ -	(62)
所得稅利益	\$ -	-
	113年 7月至9月	113年 1月至9月
本公司所享之綜合損益總額	\$ -	125

2.擔保

本公司之採用權益法之投資均未有提供作抵質押擔保之情形。

(七)聯合營運

本公司與廣告公司簽署房地產共同承攬銷售之專案協議書，此聯合協議並非建構為獨立個體，由廣告公司為實施者，負責房地產銷售承攬之統籌規劃、經營管控及對外簽訂契約，並分享控制。協議書各方均應事前召開會議共同決議後協辦處理，各方於履行協議時各自使用本身之資產並承擔本身之負債，銷售房地產所產生之收入及相關支出則由本公司與廣告公司各按50%之份額認列。

本公司與聯合營運廣告公司所認列之支出份額餘額明細如下：

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
漁光案	\$ -	214	214
園藏林案	6,024	7,522	9,570
澄東案	6,159	7,808	4,968
	<u>\$ 12,183</u>	<u>15,544</u>	<u>14,752</u>

上述金額係帳列於其他流動資產－履行合約之成本項下，請詳附註六(十)。

本公司與聯合營運廣告公司所認列之收入及支出份額淨額明細如下：

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
漁光案	\$ 532	2,133	532	4,840
園藏林案	1,296	-	5,323	-
澄東案	(3,547)	-	25,657	-
	<u>\$ (1,719)</u>	<u>2,133</u>	<u>31,512</u>	<u>4,840</u>

上述金額係帳列於其他利益及損失項下，請詳附註六(二十)。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

本公司與受託代銷本公司建案之廣告公司簽署房地產共同承攬銷售之專案協議書，本公司所認列之收入及支出份額淨額明細如下：

	<u>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
松花苑(二)案	\$ -	(187)	-	(628)
明義案(35地號)	-	336	(27)	309
三塊厝案	(984)	14,408	(20,190)	15,241
平實案	(410)	45,303	(456)	45,303
武聖案	12,287	-	38,533	-
	<u>\$ 10,893</u>	<u>59,860</u>	<u>17,860</u>	<u>60,225</u>

上述金額係帳列於其他流動資產－取得合約之增額成本項下，請詳附註六(十)。

截至民國一一二年九月三十日止，本公司松花苑(二)案帳列其他流動資產－取得合約之增額成本減項累計金額為181千元。於民國一一二年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日將前述其他流動資產－取得合約之增額成本減項餘額配合認列收入時點轉列至營業費用－推銷費用減項金額分別為116千元及2,741千元。

(八)不動產、廠房及設備

本公司不動產、廠房及設備之成本及折舊變動明細如下：

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>電腦設備</u>	<u>運輸設備</u>	<u>其他設備</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：						
民國113年1月1日餘額	\$ -	-	329	-	307	636
增 添	-	-	-	3,500	-	3,500
民國113年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>329</u>	<u>3,500</u>	<u>307</u>	<u>4,136</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 8,820	10,229	329	-	-	19,378
增 添	-	-	-	-	307	307
處 分	(8,820)	(10,229)	-	-	-	(19,049)
民國112年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>329</u>	<u>-</u>	<u>307</u>	<u>636</u>
折舊：						
民國113年1月1日餘額	\$ -	-	258	-	60	318
本期折舊	-	-	30	616	77	723
民國113年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>288</u>	<u>616</u>	<u>137</u>	<u>1,041</u>
民國112年1月1日餘額	\$ -	1,610	215	-	-	1,825
本期折舊	-	-	33	-	34	67
處 分	-	(1,610)	-	-	-	(1,610)
民國112年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>248</u>	<u>-</u>	<u>34</u>	<u>282</u>

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

	土 地	房屋及建築	電腦設備	運輸設備	其他設備	總 計
帳面價值：						
民國113年1月1日	\$ -	-	71	-	247	318
民國113年9月30日	\$ -	-	41	2,884	170	3,095
民國112年1月1日	\$ 8,820	8,619	114	-	-	17,553
民國112年9月30日	\$ -	-	81	-	273	354

1.擔保

本公司之不動產、廠房及設備均未有提供作為抵押擔保之情形。

2.處分

本公司之不動產、廠房及設備之處分損益請詳附註六(二十)。

(九)使用權資產

本公司承租運輸設備所認列之使用權資產，其成本及折舊之變動明細如下：

	運輸設備
使用權資產成本：	
民國113年1月1日餘額	\$ 13,302
民國113年9月30日餘額	\$ 13,302
民國112年1月1日餘額	\$ 2,625
增 添	13,302
民國112年9月30日餘額	\$ 15,927
使用權資產之累計折舊：	
民國113年1月1日餘額	\$ 2,586
提列折舊	3,326
民國113年9月30日餘額	\$ 5,912
民國112年1月1日餘額	\$ 1,823
提列折舊	2,134
民國112年9月30日餘額	\$ 3,957
帳面金額：	
民國113年1月1日	\$ 10,716
民國113年9月30日	\$ 7,390
民國112年1月1日	\$ 802
民國112年9月30日	\$ 11,970

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(十)其他流動資產及其他非流動資產

本公司其他流動資產及其他非流動資產之明細如下：

	<u>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
預付保險費	\$ 269	210	339
預付貨款	37,393	36,817	13,365
預付設備款	4,502	-	-
取得合約之增額成本-流動	388,283	300,168	295,658
履行合約之成本	12,183	15,544	14,752
進項稅額及留抵營業稅額	-	27,940	10,049
其他	<u>4,846</u>	<u>711</u>	<u>824</u>
	<u><u>\$ 447,476</u></u>	<u><u>381,390</u></u>	<u><u>334,987</u></u>
列報於：			
流動	\$ 442,974	381,390	334,987
非流動	<u>4,502</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合計	<u><u>\$ 447,476</u></u>	<u><u>381,390</u></u>	<u><u>334,987</u></u>

取得合約之增額成本—流動係本公司預期可回收為取得房地買賣合約所支付予代銷公司之佣金支出，故將其認列為資產，於認列銷售房地之收入時予以攤銷。於民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日分別認列0千元、1,064千元、0千元及10,404千元之攤銷費用。

(十一)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	<u>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
無擔保銀行借款	\$ 91,000	91,000	91,000
擔保銀行借款	<u>3,098,811</u>	<u>2,229,046</u>	<u>2,121,046</u>
合計	<u><u>\$ 3,189,811</u></u>	<u><u>2,320,046</u></u>	<u><u>2,212,046</u></u>
尚未使用額度	<u><u>\$ 4,460,249</u></u>	<u><u>4,202,254</u></u>	<u><u>4,310,254</u></u>
利率區間	<u><u>2.72%~3.125%</u></u>	<u><u>2.59%~3.00%</u></u>	<u><u>2.59%~3.00%</u></u>

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(十二)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

113.9.30			
	幣別	利率區間	到期日
擔保銀行借款	新台幣	2.55%~2.72%	115.10.22~116.03.05
減：一營業週期內到期長期借款			
合計			\$ 4,000,000
尚未使用額度			\$ -

112.12.31			
	幣別	利率區間	到期日
擔保銀行借款	新台幣	2.55%~2.59%	115.10.26~116.03.05
減：一營業週期內到期長期借款			
合計			\$ 4,000,000
尚未使用額度			\$ -

112.9.30			
	幣別	利率區間	到期日
擔保銀行借款	新台幣	2.55%~2.59%	115.10.26~116.03.05
減：一營業週期內到期長期借款			
合計			\$ 4,000,000
尚未使用額度			\$ -

關係人以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註七。

(十三)租賃負債

本公司租賃負債之帳面金額如下：

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
流動	\$ 5,547	806,206	5,439
非流動	\$ 154,670	416,930	152,706

到期分析請詳附註六(廿一)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
租賃負債之利息費用	\$ 49	77	167	109
短期租賃之費用	\$ 47	49	140	107

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	113年1月至9月	112年1月至9月
租賃之現金流出總額	\$ <u>798,892</u>	<u>5,664</u>

本公司承租運輸設備之租賃期間為三年；地上權土地之租賃，請詳附註六(四)。

(十四)員工福利

本公司確定提撥退休金辦法下之退休金費用如下，已提撥至勞工保險局：

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
管理費用	\$ <u>119</u>	<u>109</u>	<u>367</u>	<u>274</u>

(十五)所得稅

本公司所得稅費用(利益)明細如下：

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
當期所得稅費用				
當期產生	\$ -	-	-	-
土地增值稅	-	55	-	564
未分配盈餘稅	-	-	-	12,250
	-	55	-	12,814
遞延所得稅費用(利益)				
暫時性差異之發生及迴轉		(105)	(179)	630
所得稅費用(利益)	\$ <u>-</u>	<u>(50)</u>	<u>(179)</u>	<u>13,444</u>
計入其他綜合損益相關之所				
得稅	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
計入權益相關之所得稅	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一一一年度。

(十六)資本及其他權益

除下列所述外，本公司於民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一一二年度財務報告附註六(十六)。

本公司民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日額定股本總額均為1,500,000千元，每股面額10元，已發行普通股股份均為91,206千股，所有已發行股份之股款均已收取。

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容均為發行普通股溢價所產生。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

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

2.保留盈餘

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

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

(1)法定盈餘公積

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

(2)盈餘分配

本公司於民國一一三年六月二十六日經股東常會決議民國一一二年度盈餘不予分配。

本公司於民國一一二年六月十三日經股東常會決議民國一一一年度盈餘分配案，有關分派予業主股利之金額如下：

	111年度	
	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：		
現金	\$ 1.00	<u>91,206</u>

(十七)每股盈餘

本公司基本每股盈餘(虧損)及稀釋每股盈餘(虧損)之計算如下：

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
基本每股盈餘(虧損)：				
歸屬於本公司普通股權益持有人之				
本期淨損	\$ <u>(46,534)</u>	<u>(22,818)</u>	<u>(91,720)</u>	<u>(37,701)</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>91,205,759</u>	<u>91,205,759</u>	<u>91,205,759</u>	<u>91,205,759</u>
基本每股盈餘(虧損)(單位：元)	\$ <u>(0.51)</u>	<u>(0.25)</u>	<u>(1.01)</u>	<u>(0.41)</u>

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
稀釋每股盈餘(虧損)：				
歸屬於本公司普通股權益持有人之				
本期淨損	\$ <u>(46,534)</u>	<u>(22,818)</u>	<u>(91,720)</u>	<u>(37,701)</u>
普通股加權平均流通在外股數	91,205,759	91,205,759	91,205,759	91,205,759
員工酬勞之影響(註)	-	-	-	-
普通股加權平均流通在外股數(調整稀釋性潛在普通股影響數後)	<u>91,205,759</u>	<u>91,205,759</u>	<u>91,205,759</u>	<u>91,205,759</u>
稀釋每股盈餘(虧損)(單位：元)	\$ <u>(0.51)</u>	<u>(0.25)</u>	<u>(1.01)</u>	<u>(0.41)</u>

註：民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日均為淨損，將潛在普通股一員工股票酬勞列入將產生反稀釋作用，故不列入計算稀釋每股盈餘。

(十八)客戶合約之收入

1.收入之細分：

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
主要地區市場：				
台 灣	\$ <u>1,164,987</u>	<u>27,510</u>	<u>1,166,647</u>	<u>299,747</u>
主要產品：				
銷售房地	\$ <u>1,164,987</u>	<u>27,510</u>	<u>1,166,647</u>	<u>299,747</u>

2.合約餘額

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
合約負債-房地銷售	\$ <u>1,265,465</u>	<u>867,492</u>	<u>814,609</u>

(1)民國一一三年及一一二年一月一日合約負債期初餘額於民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日認列為收入之金額分別為0千元、0千元、0千元及82,818千元。

(2)合約負債之變動主要係源自本公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，其他無重大變動。

(十九)員工及董事酬勞

依本公司章程規定，當年度如有獲利，應提撥員工酬勞不低於1%，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥董事酬勞不高於3%。員工酬勞及董事酬勞分派案應提股東會報告。

本公司民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日均為稅前淨損，故未估列員工及董事酬勞，若次年度通過發布財務報告日後有變動，則依會計估計變動處理，並將該變動之影響認列為次年度損益。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

本公司民國一一二年度及一一一年度員工酬勞估列金額分別為0千元及3,885千元，董事酬勞估列金額分別為0千元及3,885千元，與實際分派情形並無差異。相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十)營業外收入及支出

1.利息收入

本公司利息收入明細如下：

	<u>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
銀行存款利息	\$ 371	522	2,130	2,735
保證金設算息	21	25	64	34
	<u>\$ 392</u>	<u>547</u>	<u>2,194</u>	<u>2,769</u>

2.其他利益及損失

本公司其他利益及損失明細如下：

	<u>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
聯合營運廣告收入及支出				
份額淨額	\$ (1,719)	2,133	31,512	4,840
處分不動產、廠房及設備				
利益	-	-	-	1,064
其他	186	28	1,004	157
	<u>\$ (1,533)</u>	<u>2,161</u>	<u>32,516</u>	<u>6,061</u>

3.財務成本

本公司財務成本明細如下：

	<u>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
利息費用				
銀行借款利息	\$ (49,917)	(38,051)	(139,197)	(106,436)
租賃負債	(834)	(829)	(6,455)	(2,369)
減：利息資本化	12,359	15,002	38,033	47,802
	<u>\$ (38,392)</u>	<u>(23,878)</u>	<u>(107,619)</u>	<u>(61,003)</u>

(廿一)金融工具

除下列所述外，本公司金融工具之公允價值及因金融工具而暴險於信用風險、流動性風險及市場風險之情形無重大變動，相關資訊請參閱民國一一二年度財務報告附註六(廿一)。

1.信用風險

(1)信用風險最大暴險之金額

金融資產之帳面金額代表資產最大信用風險暴險金額。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(2)其他金融資產之信用風險

其他按攤銷後成本衡量之金融資產包括其他應收款及其他金融資產。

上開所述其他按攤銷後成本衡量之金融資產均為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失(本公司如何判定信用風險低之說明請詳民國一一二年度財務附註四(六))。民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日均未有備抵損失變動之情形。

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	6個月 以內	6-12個月	1-2年	2-5年	超過5年
113年9月30日							
非衍生金融負債							
短期借款(浮動利率)	\$ 3,189,811	(3,452,696)	(46,974)	(564,131)	(78,710)	(2,762,881)	-
應付票據(無附息)	94,519	(94,519)	(94,519)	-	-	-	-
應付帳款(無附息)	72,820	(72,820)	(72,820)	-	-	-	-
應付帳款－關係人(無附息)	31,042	(31,042)	(31,042)	-	-	-	-
其他應付款(無附息)	144,814	(144,814)	(144,814)	-	-	-	-
其他應付款－關係人(無附息)	156,048	(156,048)	(156,048)	-	-	-	-
長期借款(浮動利率)	4,000,000	(4,242,341)	(52,716)	(53,062)	(105,629)	(4,030,934)	-
租賃負債(含一年內到期)(固定利率)	160,217	(288,843)	(4,401)	(4,401)	(11,092)	(8,411)	(260,538)
合 計	<u>\$ 7,849,271</u>	<u>(8,483,123)</u>	<u>(603,334)</u>	<u>(621,594)</u>	<u>(195,431)</u>	<u>(6,802,226)</u>	<u>(260,538)</u>
112年12月31日							
非衍生金融負債							
短期借款(浮動利率)	\$ 2,320,046	(2,528,311)	(32,706)	(32,333)	(488,685)	(1,974,587)	-
應付票據(無附息)	80,105	(80,105)	(80,105)	-	-	-	-
應付帳款(無附息)	123,479	(123,479)	(123,479)	-	-	-	-
其他應付款(無附息)	159,117	(159,117)	(159,117)	-	-	-	-
長期借款(浮動利率)	4,000,000	(4,304,650)	(51,733)	(51,142)	(300,381)	(3,901,394)	-
租賃負債(含一年內到期)(固定利率)	1,223,136	(1,703,889)	(808,371)	(8,755)	(17,511)	(40,275)	(828,977)
合 計	<u>\$ 7,905,883</u>	<u>(8,899,551)</u>	<u>(1,255,511)</u>	<u>(92,230)</u>	<u>(806,577)</u>	<u>(5,916,256)</u>	<u>(828,977)</u>
112年9月30日							
非衍生金融負債							
短期借款(浮動利率)	\$ 2,212,046	(2,207,305)	(28,301)	(28,507)	(483,325)	(1,667,172)	-
應付票據(無附息)	15,716	(15,716)	(15,716)	-	-	-	-
應付帳款(無附息)	26,862	(26,862)	(26,862)	-	-	-	-
其他應付款(無附息)	250,133	(250,133)	(250,133)	-	-	-	-
長期借款(浮動利率)	4,000,000	(4,548,107)	(53,665)	(54,309)	(206,829)	(4,233,304)	-
租賃負債(含一年內到期)(固定利率)	158,145	(283,695)	(4,373)	(4,297)	(8,595)	(14,679)	(251,751)
合 計	<u>\$ 6,662,902</u>	<u>(7,331,818)</u>	<u>(379,050)</u>	<u>(87,113)</u>	<u>(698,749)</u>	<u>(5,915,155)</u>	<u>(251,751)</u>

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

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

3.利率分析

本公司之金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

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

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司於民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之稅後淨利將分別減少或增加43,139千元及37,272千元，主係因本公司之變動利率借款所致。

4.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

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

		113.9.30				
		帳面	公允價值			
		金額	第一級	第二級	第三級	合 計
按攤銷後成本衡量之金融資產						
現金及約當現金	\$	66,859	-	-	-	-
應收帳款-關係人		626,793	-	-	-	-
其他金融資產		246,687	-	-	-	-
其他應收款		85,805	-	-	-	-
其他應收款-關係人		73,777	-	-	-	-
存出保證金		4,037,850	-	-	-	-
金融資產合計	\$	<u>5,137,771</u>				
按攤銷後成本衡量之金融負債						
短期借款	\$	3,189,811	-	-	-	-
應付票據		94,519	-	-	-	-
應付帳款		72,820	-	-	-	-
應付帳款-關係人		31,042	-	-	-	-
其他應付款		144,814	-	-	-	-
其他應付款-關係人		156,048	-	-	-	-
長期借款		4,000,000	-	-	-	-
租賃負債		160,217	-	-	-	-
金融負債合計	\$	<u>7,849,271</u>				

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

112.12.31					
	帳面 金額	公允價值			
		第一級	第二級	第三級	合 計
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 55,386	-	-	-	-
其他金融資產	664,035	-	-	-	-
其他應收款	94,380	-	-	-	-
其他應收款-關係人	69,431	-	-	-	-
存出保證金	4,035,630	-	-	-	-
金融資產合計	\$ 4,918,862				
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 2,320,046	-	-	-	-
應付票據	80,105	-	-	-	-
應付帳款	123,479	-	-	-	-
其他應付款	159,117	-	-	-	-
長期借款	4,000,000	-	-	-	-
租賃負債	1,223,136	-	-	-	-
金融負債合計	\$ 7,905,883				

112.9.30					
	帳面 金額	公允價值			
		第一級	第二級	第三級	合 計
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 423,749	-	-	-	-
其他金融資產	623,199	-	-	-	-
其他應收款	124,184	-	-	-	-
其他應收款-關係人	65,365	-	-	-	-
存出保證金	4,036,476	-	-	-	-
金融資產合計	\$ 5,272,973				
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 2,212,046	-	-	-	-
應付票據	15,716	-	-	-	-
應付帳款	26,862	-	-	-	-
其他應付款	250,133	-	-	-	-
長期借款	4,000,000	-	-	-	-
租賃負債	158,145	-	-	-	-
金融負債合計	\$ 6,662,902				

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

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

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

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

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(廿二)財務風險管理

本公司財務風險管理目標及政策與民國一一二年度財務報告附註六(廿二)所揭露者無重大變動。

(廿三)資本管理

本公司資本管理目標、政策及程序與民國一一二年度財務報告所揭露者一致；另民國一一三年九月三十日負債資本比率增加，主要係銀行借款增加所致。相關資訊請參閱民國一一二年度財務報告附註六(廿三)。

(廿四)非現金交易之投資及籌資活動

本公司來自籌資活動之負債之調節如下表：

			非現金之變動		
			取得使用 權資產	租賃給付 之變動	
	113.1.1	現金流量			113.9.30
短期借款	\$ 2,320,046	869,765	-	-	3,189,811
長期借款	4,000,000	-	-	-	4,000,000
租賃負債(含一年內到期)	1,223,136	(792,358)	-	(270,561)	160,217
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 7,543,182</u>	<u>77,407</u>	<u>-</u>	<u>(270,561)</u>	<u>7,350,028</u>

			非現金之變動		
			取得使用權資產		
	112.1.1	現金流量			112.9.30
短期借款	\$ 1,458,295	753,751	-	-	2,212,046
長期借款	4,000,000	-	-	-	4,000,000
租賃負債(含一年內到期)	148,063	(3,220)		13,302	158,145
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 5,606,358</u>	<u>750,531</u>		<u>13,302</u>	<u>6,370,191</u>

七、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

於本財務報告之涵蓋期間內與本公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與本公司之關係
鍾育霖	本公司之董事長
鍾嘉村	與本公司董事長係一親等關係
三嘉開發建築股份有限公司(三嘉公司)	其董事長與本公司相同
高雄汽車客運股份有限公司(高汽公司)	其董事長與本公司董事長係一親等關係
三地建築有限公司(三地建築公司)	其董事長與本公司相同
北基國際股份有限公司(北基公司)	其董事長與本公司董事長係一親等關係
嘉鑲開發建築股份有限公司(嘉鑲公司)	本公司聯合協議下之合資個體
振佳暉建設股份有限公司(振佳暉公司)	其董事長與本公司董事長係一親等關係
三地開發實業股份有限公司(三地實業公司)	其董事長與本公司董事長係一親等關係
莊峻宇	本公司之主要管理人員
王乃玉	與本公司之主要管理人員係一親等關係

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(二)與關係人間之重大交易事項

1.營業收入

本公司對關係人之重大銷售金額如下：

	本期認列收入				預收房地款 (帳列合約負債)			代收房地款 (帳列其他應付款－關係人)		
	113年 7月至9月	112年 7月至9月	113年 1月至9月	112年 1月至9月	113.9.30	112.12.31	112.9.30	113.9.30	112.12.31	112.9.30
主要管理人員－ 莊峻宇	\$ -	-	-	-	1,270	1,270	760	120	-	-
其他關係人－ 王乃玉	-	-	-	-	1,130	1,130	680	110	-	-
	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,400</u>	<u>2,400</u>	<u>1,440</u>	<u>230</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

上述出售房地予關係人之合約總價於民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日均為23,930千元(含稅)，其價格係依本公司員工購屋政策訂定，其收款條件與非關係人無重大差異。

	本期認列收入				預收房地款 (帳列合約負債)			應收帳款 (帳列應收帳款－關係人)		
	113年 7月至9月	112年 7月至9月	113年 1月至9月	112年 1月至9月	113.9.30	112.12.31	112.9.30	113.9.30	112.12.31	112.9.30
聯合營運下之 合資個體－ 嘉鏤公司	\$ 1,164,987	-	1,164,987	-	-	-	-	626,793	-	-

本公司於民國一一三年五月與關係人嘉鏤公司簽訂平實32地號之國有土地地上權移轉合約，合約總價款為1,223,237千元(含稅)，其價格係依本公司前次移轉價格加計持有期間資金成本及已支付之租賃費用等。

2.資金融通

本公司因營運週轉需求，向關係人資金融通明細如下：

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
鍾育霖	<u>\$ 93,608</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

本公司向關係人借款列入其他應付款－關係人項下，且並未計息。

3.其他

(1)與關係人之合建計劃案請詳附註九。

(2)本公司於民國一一〇年九月與關係人鍾嘉村簽訂合建分售協議書，於民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日依該協議約定而支付予地主鍾嘉村之合建保證金皆為2,000,000千元，列入存出保證金項下。另，由關係人鍾嘉村提供台南市仁德區嵌腳北段等土地作為本公司向金融機構長期借款之擔保。

(3)本公司於民國一一〇年十一月與關係人高汽公司簽訂合建分售協議書，於民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日依該協議約定而支付予地主高汽公司之合建保證金皆為2,000,000千元，列入存出保證金項下。另，由關係人高汽公司提供高雄市三民區三塊厝段等土地作為本公司向金融機構長期借款之擔保。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

- (4)本公司於民國一一二年八月與關係人鍾嘉村簽訂合建分售協議書，於民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日依該協議約定而支付予地主鍾嘉村之合建保證金皆為14,700千元，列入存出保證金項下。
- (5)本公司於民國一一〇年十一月與關係人高汽公司簽訂合建分售協議書，於民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日代墊前述合建分售地主應負擔之廣告企劃費及銷售佣金等分別為73,777千元、69,431千元及65,365千元，截至民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日止尚未收訖，列入其他應收款－關係人項下。
- (6)本公司於民國一一〇年十一月與關係人高汽公司簽訂合建分售協議書，於民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日代收前述合建分售地主應收取銷售土地款分別為62,440千元、0千元及0千元，截至民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日止尚未付訖，列入其他應付款－關係人項下。
- (7)本公司於民國一一二年三月起陸續與關係人三嘉公司簽訂工程專案管理委任合約，由關係人三嘉公司提供工程規劃設計專業管理技術服務及委任監造服務，截至民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日合約總價款均為351,750千元，與關係人之交易條件與一般市場交易相當。截至民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日已分別支付74,400千元、54,900千元及47,900千元，列入存貨項下。
- (8)本公司於民國一一二年八月與關係人三地建築公司簽訂台南市安南區海前段在建工程(含建築執照)權利移轉合約，合約總價款為32,579千元，該關係人進貨交易之價格，係依據關係人鑑價報告後決定，截至民國一一三年九月三十日均已付訖。
- (9)本公司於民國一一三年八月與關係人北基公司簽訂高雄市仁武區後港東段在建工程(含建築執照)權利移轉合約，合約總價款為31,042千元。該關係人進貨交易之價格，係依據關係人原始取得成本後決定，截至民國一一三年九月三十日止尚未付訖，列入應付帳款－關係人項下。另同時簽訂合建分售協議書，共同開發興建。
- (10)本公司於民國一一三年五月三日經董事會決議通過與關係人振佳暉公司簽訂高雄市鳳山區牛潮埔段合建分售協議書，共同開發興建，截至民國一一三年九月三十日，尚未完成相關合約簽訂。
- (11)本公司於民國一一三年七月十五日經董事會決議通過與關係人三地實業公司簽訂新北市鶯歌區鳳鳴段合建分售協議書，共同開發興建，已於民國一一三年八月完成相關合約簽訂。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
短期員工福利	\$ 3,204	3,213	9,807	6,730
退職後福利	43	75	194	175
	<u>\$ 3,247</u>	<u>3,288</u>	<u>10,001</u>	<u>6,905</u>

另本公司承租一部運輸設備供主要管理人員使用，列為使用權資產，於民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日折舊金額分別為1,108千元、1,109千元、3,325千元、1,478千元，列入營業費用—管理費用項下。

八、抵質押之資產

本公司提供抵質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	抵質押擔保標的	113.9.30	112.12.31	112.9.30
存貨	銀行短期借款	\$ 2,544,322	2,536,773	2,536,773
其他金融資產-流動	預售屋履約價金專戶	238,232	641,827	585,349
其他金融資產-流動	銀行短期借款	8,435	7,651	7,631
		<u>\$ 2,790,989</u>	<u>3,186,251</u>	<u>3,129,753</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)本公司所推出且尚未完成履約義務之個案與客戶簽訂之銷售合約價款如下：

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
已簽訂之銷售合約價款(未稅)	<u>\$ 10,593,557</u>	<u>7,914,155</u>	<u>7,679,596</u>
已依約收取金額(未稅)	<u>\$ 1,265,465</u>	<u>867,492</u>	<u>814,609</u>

(二)其他未認列之合約承諾：

標的	113.9.30	112.12.31	112.9.30
土地開發設計等	<u>\$ 24,785</u>	<u>25,792</u>	<u>25,792</u>
發包工程及工程管理等	<u>\$ 2,876,073</u>	<u>2,517,162</u>	<u>2,586,570</u>

(三)本公司截至民國一一三年九月三十日之合建計劃案明細如下：

工程名稱	地主	地號	合建性質	預計完工年度
自立案	高雄汽車客運股份有限公司	高雄市三民區三塊厝段	合建分售	未定
仁德案	鍾嘉村	台南市仁德區崁腳北段	合建分售	未定
仁德案	京城建設股份有限公司	台南市仁德區崁腳北段	共同開發	未定
海前七案	鍾嘉村	台南市安南區海前段	合建分售	未定
後港東案	北基國際股份有限公司	高雄市仁武區後港東段	合建分售	未定
牛潮埔案	振佳暉建設股份有限公司	高雄市鳳山區牛潮埔段	合建分售	未定
鳳鳴案	三地開發實業股份有限公司	新北市鶯歌區鳳鳴段	合建分售	未定

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(四)本公司與京城建設(股)公司簽訂台南市仁德區崁腳北段合作開發案，與京城建設(股)公司為共同起造人，共同融資額度互保。融資背書保證情形如下：

背書保證者	被背書保證對象	113.9.30	112.12.31	112.9.30	擔保用途
本公司	京城建設(股)公司	\$ <u>2,128,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	借款融資額度擔保

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

- (一)本公司因業務需要，於民國一一三年十一月八日經董事會決議通過與關係人一高雄汽車客運股份有限公司簽訂高雄市鳳山區鳳山段之合建分售合約，共同開發興建。
- (二)本公司因業務需要，於民國一一三年十一月八日經董事會決議通過與關係人鍾嘉村簽訂高雄市三民區河堤段土地購買合約。
- (三)本公司於民國一一三年七月十五日經董事會決議發行國內第一次有擔保轉換公司債，發行總面額為970,000千元，每張面額100千元，計9,700張，該案業經金融監督管理委員會於民國一一三年十一月七日申報生效。
- (四)本公司於民國一一三年七月十五日經董事會決議現金增資發行新股，發行總股數為20,000千股，每股面額10元，該案業經金融監督管理委員會於民國一一三年十一月七日申報生效。

十二、其 他

(一)員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	113年7月至9月			112年7月至9月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	-	2,701	2,701	-	2,445	2,445
勞健保費用	-	284	284	-	191	191
退休金費用	-	119	119	-	109	109
董事酬金	-	318	318	-	287	287
其他員工福利費用	-	696	696	-	91	91
折舊費用	-	1,437	1,437	-	1,364	1,364
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

功 能 別 性 質 別	113年1月至9月			112年1月至9月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	-	8,262	8,262	-	5,962	5,962
勞健保費用	-	720	720	-	447	447
退休金費用	-	367	367	-	274	274
董事酬金	-	992	992	-	896	896
其他員工福利費用	-	912	912	-	358	358
折舊費用	-	4,049	4,049	-	2,201	2,201
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(二)營運之季節性：

本公司之營運不受季節性或週期性因素影響。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一三年一月一日至九月三十日本公司依編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象 公司名稱	關係 (註2)	對單一企業 背書保證 限額 (註3)	本期最高 背書保證 餘額	期末背 書保證 餘額	實 際 支 金 額	以財產擔 保之背書 保證金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保 證最高 限額 (註3)	屬母公司 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	屬對大陸 地區背書 保 證
0	本公司	京城建設 (股)公司	5	7,064,216	3,000,000	3,000,000	2,128,000	-	169.87 %	7,064,216	N	N	N

註1：編號之填寫方式如下：

- (1)0代表本公司。
- (2)被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列7種，標示種類即可：

- (1)有業務往來之公司。
- (2)公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (3)直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (4)公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
- (5)基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
- (6)因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。
- (7)同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註3：以本公司淨值400%為限。

- 3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：無。
- 4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

買、賣 之公司	有價證券 種類及 名 稱	帳列 科目	交易 對象	關係	期 初		買 入		賣 出				期 末	
					股數	金額	股數	金額	股數	售價	帳面 成本	處分 損益	股數	金額
本公司	嘉銀開發建 築股份有公 司	採用權益 法之投資	嘉銀開發 建築股份 有限公司	本公司 聯合協 議下之 合資個 體	-	-	32,500 千股	325,000	-	-	-	-	32,500 千股	325,000

- 5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：無。
- 6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

處 分 不動 產 之 公 司	財產名稱	事實 發生日	原取得 日 期	帳面 金 額	交易 金 額	價款收 取情形	處分 損益	交易 對象	關 係	處分 目的	價格決 定之參 考依據	其他 約定 事項
本公司	台南市東區平實段 32地號之國有土地 地上權	113.5.10	112.11.10	1,164,987	1,164,987 (未稅)	568,041 (未稅)	-	嘉銀開發建 築股份有公 司	關係人	出售存貨	(註1)	-

註1：依前次移轉價格加計持有期間資金成本及已支付之租賃費用等。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間(註)	單價(註)	授信期間(註)	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	嘉鎮開發建築股份有限公司	本公司聯合協議下之合資個體	銷貨	1,164,987	99.86 %	-	-	-	626,793	100%	-

註：依合約約定收款。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵損失金額
					金額	處理方式		
本公司	嘉鎮開發建築股份有限公司	本公司聯合協議下之合資個體	626,793	- %	-		-	-

9.從事衍生工具交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
本公司	嘉鎮開發建築股份有限公司	台灣	興建商業大樓、工業大樓、住宅租售及不動產買賣業	325,000	-	32,500 千股	50.00 %	325,125	249	125	-

(三)大陸投資資訊：無。

(四)主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
三嘉開發建築股份有限公司		20,000,000	21.92 %
三地建築有限公司		15,977,907	17.51 %
陸瑩投資股份有限公司		6,312,333	6.92 %
鍾嘉村		5,908,001	6.47 %

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

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

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

十四、部門資訊

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