

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)

# 2023

Annual Report

## 112年度年報

年報資訊查詢網址(公開資訊觀測站)：<http://mops.twse.com.tw>  
本公司網址：<https://www.sandirealestate.com.tw>  
中華民國113年6月3日刊印

一、本公司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：鍾育霖

職稱：董事長

代理發言人：莊峻宇

職稱：總經理

電話：(07)225-9599

電子郵件信箱：yufoongb@ms37.hinet.net

二、公司地址及電話：

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

三、股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：凱基證券股份有限公司股務代理部

地址：台北市重慶南路一段 2 號 5 樓

網址：<http://www.kgi.com.tw>

電話：(02)2389-2999

四、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：陳永祥、陳國宗

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

地址：高雄市 801301 前金區中正四路 211 號 12 樓之 6

網址：<https://kpmg.com/tw>

電話：(07)231-0888

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢海外有價證券資訊之方式：無

六、公司網址：<https://www.sandirealestate.com.tw>

## 【目錄】

壹、致股東報告書	1
貳、公司簡介	
一、設立日期	4
二、公司沿革	4
參、公司治理報告	
一、組織系統	6
二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	8
三、最近年度給付董事、總經理、副總經理之酬金	14
四、公司治理運作情形	18
五、會計師公費資訊	41
六、更換會計師資訊	41
七、本公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾 任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者，應揭露其姓名、職稱及任 職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之期間	41
八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、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	41
九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二等親以內之親 屬關係之資訊	42
十、公司、公司之董事、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事 業之持股數，並合併計算綜合持股比例	42
肆、募資情形	
一、公司資本及股份	43
二、公司債辦理情形	46
三、特別股辦理情形	46
四、海外存託憑證辦理情形	46
五、員工認股權憑證辦理情形	46
六、限制員工權利新股辦理情形	46
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	46
八、資金運用計畫執行情形	46
伍、營運概況	
一、業務內容	47
二、市場及產銷概況	50
三、從業員工最近二年度及截至年報刊印日止，從業員工人數、平均服務年 資、平均年齡及學歷分布比率	52
四、環保支出資訊	52
五、勞資關係	52
六、資通安全管理	53

七、重要契約	55
<b>陸、財務概況</b>	
一、最近五年度財務資料	56
二、最近五年度財務分析	58
三、112年度財務報告之審計委員會查核報告	60
四、最近年度財務報告	61
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報表	61
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對本公司財務狀況之影響	61
<b>柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項</b>	
一、財務狀況分析	62
二、財務績效分析	62
三、現金流量分析	63
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	63
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年投資計劃	63
六、最近年度及截至年報刊印日止風險事項之分析評估	63
七、其他重要事項	64
<b>捌、特別記載事項</b>	
一、最近年度關係企業相關資料	65
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	65
三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形	65
四、其他必要補充說明事項	65
五、最近年度及截至年報刊印日止，發生證交法第36條第3項第2款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項	65
<b>玖、附錄、民國一一二年度個體財務報告</b>	66

## 壹、致股東報告書

各位股東先生、女士：

感謝各位股東在過去一年中，對公司的全力支持，在此謹代表三地開發地產公司向股東致上最深的敬意與感激！

### 112年度營業結果

#### 一、營業計劃實施成果

本公司112年度營業收入316,107仟元，較111年度595,265仟元減少46.90%，112年度營業毛利60,272仟元較111年度448,141仟元減少86.55%，112年度營業淨利24,774仟元較111年度416,623仟元減少94.05%，112年度稅前淨(損)利(57,764)仟元較111年度380,280仟元減少115.19%，每股盈餘新台幣(0.71)元。

單位：新台幣仟元；%

項目 \ 年度	112年度	111年度	增(減)金額	變動比例(%)
營業收入	316,107	595,265	(279,158)	(46.90)
營業毛利	60,272	448,141	(387,869)	(86.55)
營業淨利(損)	24,774	416,623	(391,849)	(94.05)
營業外收入及支出	(82,538)	(36,343)	(46,195)	(127.11)
稅前淨利(損)	(57,764)	380,280	(438,044)	(115.19)
本期淨利(損)	(64,954)	373,549	(438,503)	(117.39)

#### 二、預測執行情形

本公司112年度並未對外公開財務預測數，為整體實際營運狀況及表現與公司內部制定之營運計畫大致相當。

#### 三、財務分析支及獲利能力分析

單位：新台幣元；%

分析項目 \ 年度		112年度	111年度
財務結構	負債占資產比率(%)	82.91	75.66
	長期資金占不動產、廠房及設備比例(%)	1,842,067.30	35,434
獲利能力	資產報酬率(%)	(6,992.04)	5.53
	權益報酬率(%)	(3.36)	23.91
	稅前純益占實收資本額比率(%)	(6.33)	41.69
	純益率(%)	(20.55)	62.75
	每股盈餘(元)	(0.71)	5.17

#### 四、研究發展狀況

在土地開發方面，選定具有開發潛力之區域，除採行自地自建外，積極爭取合建分售、都市更新及危老案件進行合作開發。隨時因應、研究相關法令，以契合市場變化莫測之脈動；目前土地開發區域集中於高雄市、台南市。

在財務管理方面，採行彈性資金籌措與調度，除金融機構融資外，如現金增資、私募、公司債等...等方式經營資金籌措。另透過與同業合作方式，如：共同起造、共同開發...等方式，增加營收且降低資金需求。

在營建技術方面，逐步導入營造管理顧問，確保施工品質及進度，同步積極培養自主監造及施工能力，達到自主管理。營建廢棄物降減方面，由源頭的使用與管理開始，強化工地廢棄物分類，盤查廢棄物數據並循環使用再生產品以減少廢棄物，另外，評估運用鋁模板新工法來降低營建過程產生之廢棄物。

在銷售管理與客戶服務方面，銷售均委託專業代銷或仲介公司負責，為提升個案銷售成績及售後服務品質，未來將嚴選專業代銷公司、並嚴格要求第一線銷售人員專業素養及加強服務態度訓練；自行遴選訓練售後服務人員，以確保售後服務品質。

## **113年度營業計劃概要**

### **一、經營方針**

- (一)積極進行已購土地建築規劃、推動建案及土地開發，擴大公司推案規模。
- (二)嚴格管控施工進度，強化施工品質。
- (三)提高公司營收及獲利能力。
- (四)活化閒置資產增加現金流入。
- (五)積極參與各項土地、都更、地上權...等招商。

### **二、重要產銷政策：**

- (一)建立利潤中心管理制度，樽節各項成本及營業費用。
- (二)落實各項資源有效運用，提高產品品質，增加獲利能力。
- (三)市場流行分析，推出符合消費者需求之產品，並增加附加價值。
- (四)提昇企業形象，積極開發轉型營運範圍，增加市場佔有率。

### **三、預期興建數量及依據**

(一)本公司已完工且已銷售完畢建案如下：

- (1)高雄市林園區田中央段，基地面積1,255坪，興建5樓透天店住共14戶，4樓透天住宅共24戶，合計38戶。

(二)本公司興建中建案如下：

- (1)高雄市小港區明義段，基地面積586坪，興建地上15層地下3層店鋪集合住宅大樓，共88戶，停車位91席。
- (2)台南市安南區國安段，基地面積835.73坪，興建地上15層地下4層店鋪集合住宅大樓，共142戶，停車位151席。
- (3)高雄市三民區三塊厝段，基地面積2,139坪，興建地上31層地下6層店鋪集合住宅大樓，共643戶，停車位805席。
- (4)台南市東區平實段，基地面積1,649坪，興建地上15層地下3層共293戶，停車位329席。

(三)後續年度推案如下：

- (1)台南市中西區武聖段，基地面積1,522坪，預計興建地上21層地下4層共232戶，停車位296席。
- (2)台南市安南區海前段，基地面積157坪，預計興建4樓透天店住共4戶。
- (3)高雄市仁武區後港東段，基地面積923坪，預計興建地上14層地下3層共132戶，停車位145席。
- (4)高雄市鳳山區牛潮埔段，基地面積1,026坪，預計興建廠房共11戶。

## **未來公司發展策略**

本公司在行銷策略及開發可能業務的同時，建立了利潤中心管理制度，希望更有效率樽節各項成本及營業費用，本公司將繼續秉持創新、品質、服務的經營理念，以專業的態度，在作業過程的品質要求下，規劃安全、穩固、符合人性化、科技化之優良產品，並以提供最完善的客戶服務為目標，持續研發、全面提升品質，以達企業永續經營的理念。

## **外部競爭環境、法規環境及總體經營環境對公司之影響**

### **一、外部競爭環境之影響**

全球經貿仍受通膨及高利率影響，終端需求仍未明顯回升，央行升息週期已接近尾聲，利率政策轉為中立，房貸利率緩升的效應浮現、資金緊縮等因素，持續制壓整體市場的買氣。



營建業方面，雖有政府持續推出抑制炒作，但同時推出新青安優惠貸款補貼政策，引導市場朝向剛性需求平穩發展。113年政府釋出地上權開發案及都市更新案進行招商，加上台積電持續加碼高雄建廠助力，未來房市景氣展望將朝向穩定且正向發展。

環保問題日益被受重視，公司將設身處地來考量各項管理制度，即以「綠色管理」來提升企業的競爭力，使公司在得到合理的利潤同時保有高品質的生活，藉以達到綠色環境的目標。

## 二、法規環境之影響

政府在交易管制方面推行「平均地權條例」修法，修正內容包括限制預售屋及新建成屋簽約後原則不得換約轉售及私法人購屋許可制；並且明確定義不動產炒作行為與罰則，同時建立違規檢舉獎金制度，提升稽查效能，本公司將更專注市場脈動及法規研究，確保股東權益。

公司謹遵守各項營建法規，如：無放射性汙染、無摻用海砂、空氣污染防治、水質污染防治、道路污染防治、噪音及震動防治等措施，並注重施工安全衛生措施及設備、工地環境之維護及施工廢棄物之處理等相關規定。

## 三、總體經營環境之影響

政府在財稅政策方面，持續加強信用管制力道，央行限貸措施、金管會的銀行風險權數調高...等，抑制房地產過度炒作並達到穩定房價目標；住宅政策方面，財政部的房地合一稅2.0、加重囤房稅2.0、新青年安心成家貸款等措施；六都政府積極推出社會住宅，以租代售方式，達到抑制房價目標，整體而言房市政策主要以引導市場朝向剛性需求平穩發展。

台積電持續加碼設廠高雄，帶動科技S廊帶發展，將高雄產業逐步轉型，增加半導體供應鏈投資動能及就業機會，房地市場展望持續好轉。

公司除了重視開發基地的建築規劃，如：建築物色彩、造型、質感、照明設計、景觀設計、公共空間品質及綠化植栽等外，對於外在道路拓寬、交通衝擊評估等總體經營環境影響評估，作全面考量，並追求最高品質，期能每個推案均能滿足客戶需求，以達到平衡及圓滿。

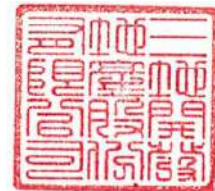
以上為本公司未來努力方向，全體同仁必定攜手同心，共創雙贏，以回饋全體股東。

最後謹祝各位股東

身體健康、萬事如意

三地開發地產股份有限公司

董事長：鍾育霖



## 貳、公司簡介

一、設立日期：中華民國四十四年十月十一日

二、公司沿革：

44 年 10 月	台灣裕豐紗廠正式成立於台中縣豐原市，佔地兩甲餘，資本額新台幣 7,000,000 元，由裕台公司與嘉豐織布廠合作經營，首任董事長李崇年先生。
45 年 6 月	正式開工生產。
55 年 5 月	於台中縣潭子鄉購地兩甲設分廠並將豐原總廠出售友聯公司。
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。
76 年 5 月	辦理現金增資 120,000,000 元，資本額增為 420,000,000 元，並補辦公開發行。增加環錠設備及 OE 精紡機五台，同時淘汰布機設備。
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。
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	電腦作業系統由 VAX 改為 UNIX 開放系統。
85 年 8 月	遷址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	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」。
89 年 12 月	環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。中壢環錠廠停止生產。
96 年 8 月	遷址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。
100 年 1 月	電腦作業系統由 UNIX 開放系統改為奇勝資訊系統。
101 年 8 月	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 2 月	辦理減資彌補虧損，減資 512,057,590 元，減資後實收資本額 512,057,590 元。



---

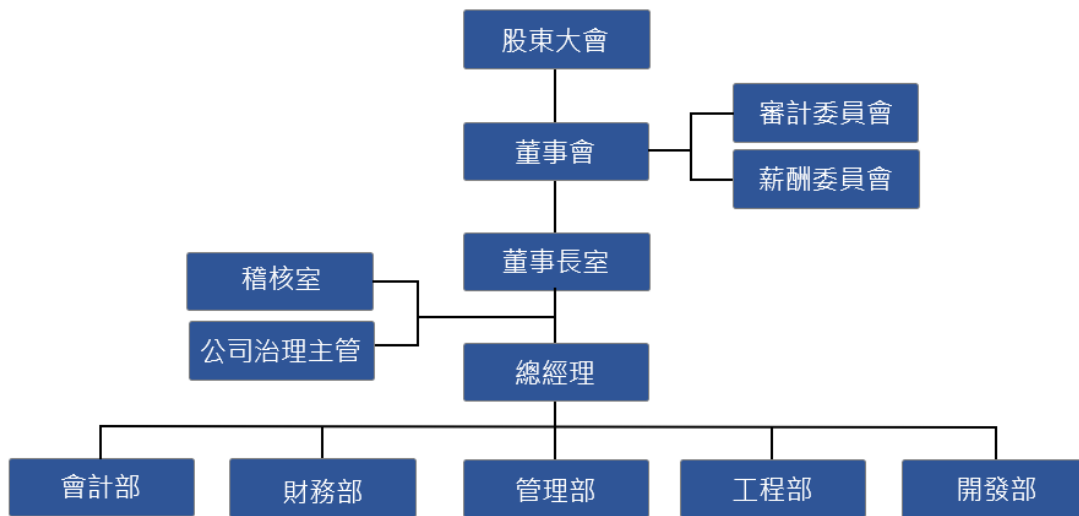
110 年 12 月 辦理現金增資 200,000,000 元，增資後實收資本額 712,057,590 元。

111 年 12 月 辦理 111 年度第一次私募普通股數 20,000,000 股，私募增資後實收資本額 912,057,590 元。

## 參、公司治理報告

### 一、組織系統

#### (一) 組織結構



#### (二) 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。
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、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料：

### (一)董事資料

#### 1.董事資料

113 年 4 月 15 日

職稱 (註1)	國籍 或 註冊地	姓名	性別 年齡 (註2)	選(就) 任日期	任期 (年)	初次選 任日期 (註3)	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 (註4)	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	中 華 民 國	陸瑩投資(股)公司		110.07.22	3	95.05.08	4,744,000	9.26	6,226,333	8.74	-	-	-	-	-	-	無	無	無	-
	中 華 民 國	陸瑩投資(股)公司 代表人：鍾育霖	男 31-40	110.07.22	3	110.07.22	0	0	0	0	-	-	-	-	英屬哥倫比亞大學營養學系 三地開發地產(股)公司總經理	(註2)	無	無	無	
董 事	中 華 民 國	陸瑩投資(股)公司 代表人：李宗熹	男 41-50	110.07.22	3	110.07.22	0	0	4,000	0	-	-	-	-	國立成功大學交通管理科學系研究所碩士 高雄汽車客運(股)公司總經理	(註3)	無	無	無	-
	中 華 民 國	德美投資(股)公司		110.07.22	3	95.05.08	750,000	1.46	984,348	1.38	-	-	-	-	-	-	無	無	無	-
董 事	中 華 民 國	德美投資(股)公司 代表人：江世源	男 51-60	110.07.22	3	110.07.22	0	0	0	0	-	-	-	-	國立暨南國際大學碩士經營系 正雄餐飲有限公司經理	-	無	無	無	-
	中 華 民 國	德美投資(股)公司 代表人：蔡玉敏	女 51-60	110.07.22	3	110.07.22	0	0	0	0	-	-	-	-	成大空專企管系 三地開發實業(股)公司財務經理	(註4)	無	無	無	-
獨 立 董 事	中 華 民 國	古木琴	男 71-80	110.07.22	3	110.07.22	0	0	0	0	-	-	-	-	國立中山大學管理學院高階經營碩士 大眾銀行主任/經理 寶華銀行協理/副總經理 誠揚聯合會計師事務所合夥會計師	勤樸會計師事務所 會計師	無	無	無	(註5)
	中 華 民 國	洪 穎	女 41-50	110.07.22	3	110.07.22	0	0	0	0	-	-	-	-	美國華盛頓大學會計碩士 RSM US LLP 會計師事務所副理 Avanade/Accenture 內部稽核人員 Grant Thornton LLP 會計師事務所查帳員	全亞聯合會計師事 務所合夥會計師、 太普高精密影像 (股)公司獨立董事	無	無	無	(註5)
獨 立 董 事	中 華 民 國	蕭錦鍾	男 61-70	110.07.22	3	110.07.22	0	0	0	0	-	-	-	-	國立中興大學法學院碩士 台中地方法院檢察署檢察官 台中地院雲林地院法官	三民聯合法律事務 所律師-	無	無	無	(註5)

註1：屬法人股東代表者，註明法人股東名稱，詳下表一。

註2：(1)董事長：三嘉開發建築(股)公司、三地建築有限公司、府立開發實業有限公司、八方資產管理(股)公司、東立投資顧問(股)公司、港隆投資有限公司、安平星鑽(股)公司、乖乖生技(股)公司。

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

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

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

(5)法人董事代表人兼總經理：高雄汽車客運(股)公司。

(6)法人董事代表人副董事長：三地能源(股)公司。

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

(8)監察人：艾欣創意(股)公司、艾欣投資實業(股)公司。

(9)總經理：大鵬灣觀光遊艇(股)公司。

註3：(1)董事長：萬鴻國際企業有限公司。

(2)法人董事代表人兼董事長：高市高爾夫(股)公司。

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

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

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

(6)法人代表監察人：品川國際開發(股)公司、海城(股)公司。

註4：(1)董事：三地開發實業(股)公司、三嘉開發建築(股)公司、豐尚生活開發(股)公司、高福化學工業(股)公司。

(2)法人董事代表人：府城汽車客運(股)公司。

(3)監察人：金獅湖大酒店(股)公司、振佳暉建設(股)公司、尚發營造(股)公司、高市高爾夫(股)公司。

(4)法人代表監察人：嘉義汽車客運(股)公司、嘉客國際資產管理(股)公司、嘉客來投資(股)公司、乖乖(股)公司、詠瑞禾(股)公司、北極星能源(股)公司、亨豐能源(股)公司、創立生物科技(股)公司、福寶(股)公司。

(5)三地開發實業(股)公司財務經理

註5：本公司於110年7月22日股東常會全面改選董事並設置審計委員會。

表一：法人股東之主要股東

113年4月28日

法人股東名稱（註1）	法人股東之主要股東（註2）
陸瑩投資(股)公司	東正投資顧問(股)公司(100%)
德美投資(股)公司	東正投資顧問(股)公司(100%)

註1：董事、監察人屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。

註2：填寫該法人股東之主要股東名稱(其持股比率占前十名)及其持股比率。若其主要股東為法人者，應再填列下表二。

表二：表一主要股東為法人者其主要股東

113年4月28日

法人名稱（註1）	法人之主要股東（註2）
東正投資顧問(股)公司	鍾嘉村(99.87%)

註1：如上表一主要股東屬法人者，應填寫該法人名稱。

註2：填寫該法人之主要股東名稱（其持股比例占前十名）及其持股比例。

## 2.董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

姓名	條件	專業資格與經驗 (註1)	獨立性情形 (註2)	兼任其他公開發行 公司獨立董事家數
董事長 鍾育霖		鍾育霖先生畢業於英屬哥倫比亞大學營養學系，曾任本公司總經理，具有豐富的產業知識，擅於領導、經營管理與風險管理且深具國際市場觀。	不適用	0
董事 李宗熹		李宗熹先生畢業於國立成功大學交通管理科學系研究所碩士，長年於產業耕耘，具有豐富的產業知識，擅於領導、經營管理與決策能力風險管理。	不適用	0
董事 江世源		江世源先生畢業於國立暨南國際大學碩士經管系，具有豐富的產業知識，擅於經營管理、危機處理能力。	不適用	0
董事 蔡玉敏		蔡玉敏女士畢業於成大空專企管系，現任三地開發實業(股)公司財務經理，擅於財務會計事務與經營決策。	不適用	0
獨立董事 古木琴		古木琴先生畢業於國立中山大學管理學院高階經營碩士，曾任大眾銀行經理、寶華銀行副總經理、誠揚聯合會計師事務所合夥會計師。現任勤樸會計師事務所會計師，熟諳產業知識並擅於財務稅務與風險管理。	所有獨立董事皆符合下述情形： 1. 符合金融監督管理委員會頒訂之證券交易法第十四條之二暨「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」相關規定。 2. 本人(或利用他人名義)、配偶及未成年子女無持有公司股份。 3. 最近二年無提供本公司或其關係企業商務、財務、財務、會計等服務。	0
獨立董事 洪穎		洪穎女士畢業於美國華盛頓大學會計碩士，曾任Avanade/Accenture內部稽核人員、RSM US LLP會計師事務所副理、Grant Thornton LLP會計師事務所查帳員，現任全亞聯合會計師事務所合夥會計師。具有豐富的產業知識並擅於財務稅務與風險管理且深具國際市場觀。		1
獨立董事 蕭錦鍾		蕭錦鍾先生畢業於國立中興大學法學院碩士，曾任台中地方法院檢察署檢察官、台中地院及雲林地院法官，現任三民聯合法律事務所律師，熟諳於法律與危機處理能力。		0

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

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



### 3.董事會多元化及獨立性

#### (1)董事會多元化

##### 政策

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

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

表一：董事會成員多元化政策落實情形

職稱		董事長	董事			獨立董事		
姓名		鍾育霖	李宗熹	江世源	蔡玉敏	古木琴	洪穎	蕭錦鍾
性別		男	男	男	女	男	女	男
年齡		31-40	41-50	51-60	51-60	71-80	41-50	61-70
國籍		中華民國						
兼任本公司員工								
獨立董事 任期年資	3 年以下	不適用				√	√	√
	3-9 年							
	9 年以上							
專業背景								
產業經驗		√	√	√	√	√	√	√
行銷或科技		√	√	√	√	√	√	√
會計或財務		√	√	√	√	√	√	
法律								√
專業知識與技能								
營運判斷能力		√	√	√	√	√	√	√
會計及財務分析能力		√	√		√	√	√	
經營管理能力		√	√	√	√			
危機處理能力		√	√	√	√	√	√	√
產業知識		√	√		√	√	√	
國際市場觀		√	√	√	√	√	√	√
領導能力		√	√	√	√	√	√	√
決策能力		√	√	√	√	√	√	√

管理目標與達成情形

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

(2)董事會獨立性

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

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

113年4月15日

職稱 (註1)	國籍	姓名	性別	選(就) 任日期	持有股份		配偶、未 成年子女	利用他人 名義持有	主要經(學)歷 (註2)	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			備註
					股數	持 股 比 率		股 數			職 稱	姓 名	關 係	
總經理	中 華 民 國	莊峻宇	男	112.06.01	-	-	-	-	國立高雄科技大學土木工程學系 實成建設(股)公司採發部副理 興富發建設(股)公司董事長特助 齊裕營造(股)公司南工區執行長	三嘉開發建築(股)公司 工務副總經理	無	無	無	-
副總經理	中 華 民 國	廖進豐	男	109.08.10	-	-	-	-	嶺東科技大學高階經營管理班碩士 金棠科技(股)公司副總經理 鉅晟建設(股)公司總裁特助兼行銷經理	南仁湖育樂(股)公司 副總經理	無	無	無	-
會計部 經理	中 華 民 國	曾麗芳	女	110.01.28	-	-	-	-	國立中山大學企業管理系 泰嘉開發建設(股)公司財務經理 麗晶建設(股)公司財務經理	-	無	無	無	-

註1：主要經理人利用他人名義持有本公司股份：無。

註2：主要經理人有配偶或二親等之親屬擔任本公司之經理人：無。

### 三、最近年度(112年)給付董事、總經理及副總經理之酬金：

#### (一)一般董事及獨立董事之酬金（個別揭露姓名及酬金方式）

112年12月31日；單位：新台幣仟元

職稱	姓名	董事酬金				A、B、C及D等 四項總額及占稅 後純益之比例		兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、 F及G等七項總額及 占稅後純益之比例		領取來自子公司以外 轉投資事業或 母公司酬金			
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞 (C)(註1)		業務執行費用 (D)(註2)		薪資、獎金及 特支費等(E) (註3)		退職退休金 (F)			員工酬勞(G)(註4)		
		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		股票金額	現金金額	
																	本公司
董事長	陸瑩投資(股)公司 代表人：鍾育霖	72	72	-	-	-	25	25	25	2,255	2,255	-	-	-	(3.47%)	(3.47%)	無
董事	陸瑩投資(股)公司 代表人：李宗熹	72	72	-	-	-	25	25	25	-	-	-	-	-	-	-	
董事	德美投資(股)公司 代表人：江世源	72	72	-	-	-	25	25	25	-	-	-	-	-	-	-	
董事	德美投資(股)公司 代表人：蔡玉敏	72	72	-	-	-	25	25	25	-	-	-	-	-	-	-	
獨立董事	古木琴	240	240	-	-	-	25	25	25	-	-	-	-	-	-	-	無
獨立董事	洪 穎	240	240	-	-	-	25	25	25	-	-	-	-	-	-	-	
獨立董事	蕭錦鍾	240	240	-	-	-	25	25	25	-	-	-	-	-	-	-	
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，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112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，最近年度公司董事提供服務(如擔任母公司/財務報告內所有公司/轉投資事業非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。																	

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112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，最近年度公司董事提供服務(如擔任母公司/財務報告內所有公司/轉投資事業非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。

註1：係填列最近年度經董事會通過分派之董事酬勞金額。

註2：係指最近年度董事之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。

註3：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)所領取包括薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等。另依IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註4：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工酬勞(含股票及現金)者，應揭露最近年度經董事會通過分派員工酬勞金額。

# 酬金級距表

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

(二)本公司於110年7月22日股東常會全面改選董事並設置審計委員會，故無監察人酬金。

## (三)總經理及副總經理之酬金

112年12月31日；單位：新台幣仟元

職稱	姓名	薪資(A)(註1)		退職退休金(B)		獎金及特支費等等(C)(註2)		員工酬勞金額(D)(註3)				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	財務報告		本公司	財務報告 內所有公司			
								現金 金額	股票 金額			現金 金額	股票 金額	
總經理	鍾育霖(註4)	1,871	1,871	-	-	384	384	0	0	0	0	(3.47%)	(3.47%)	無
總經理	莊峻宇	1,033	1,033	-	-	276	276	0	0	0	0	(2.02%)	(2.02%)	無
財務長	陳順天(註5)	966	966	-	-	120	120	0	0	0	0	(1.67%)	(1.67%)	無
副總經理	廖進豐	1,121	1,121	-	-	420	420	0	0	0	0	(2.37%)	(2.37%)	無

註1：係最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。

註2：係最近年度總經理及副總經理各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。另依 IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註3：係最近年度經董事會通過分派總經理及副總經理之員工酬勞金額（含股票及現金）。

註4：鍾育霖總經理於112年6月1日起卸任。

註5：陳順天財務長於112年11月7日起轉任本公司顧問。

酬金級距表

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

(四)上市上櫃公司前五位酬金最高主管之酬金：不適用。

(五)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

112年12月31日；單位：新台幣仟元

職稱	姓名	股票金額	現金金額(註1)	總計	總額占稅後純益之比例(%)
總經理	鍾育霖	0股	0	0	0.00%
總經理	莊峻宇(註2)				
財務長	陳順天				
副總經理	廖進豐				
會計部經理	曾麗芳				

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

註2：莊峻宇總經理於112年6月1日起就任。

(六)分別比較說明本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、總經理及副總經理酬金總額占個別財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：

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

單位：新台幣仟元

職稱 \ 項目	111年		112年	
	總額	占稅後純益比例	總額	占稅後純益比例
董事	5,173	1.38%	1,183	(1.82%)
總經理及副總經理	6,279	1.68%	5,105	(7.86%)
稅後純益	373,549		(64,954)	

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

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

(2)經理人酬金：本公司經理人依其職稱、職級、職責等項目，併同參酌台灣市場、



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

#### 四、公司治理運作情形：

##### (一)董事會運作情形資訊

1.112年度董事會開會 5 次，董事出(列)席情形如下：

職稱	姓名	實際 出(列)席次數	委託出 席次數	實際 出(列)席率(%)	備註
董事長	陸瑩投資(股)公司 代表人：鍾育霖	5	0	100%	
董事	陸瑩投資(股)公司 代表人：李宗熹	5	0	100%	
董事	德美投資(股)公司 代表人：江世源	5	0	100%	
董事	德美投資(股)公司 代表人：蔡玉敏	5	0	100%	
獨立董事	古木琴	5	0	100%	
獨立董事	洪 穎	5	0	100%	
獨立董事	蕭錦鍾	5	0	100%	

##### 2.其他應記載事項：

(1)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：

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

B.除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有記錄或書面聲明之董事會議決議事項：無。

##### (2)董事對利害關係議案迴避之執行情形：

董事會日期	董事對利害關係議案迴避之執行情形
第27屆第14次 112.03.10	111年度董事及員工酬勞分派案，鍾育霖董事長為當事人，依董事會議事規則利益迴避。該案由洪穎獨立董事代為主持，徵詢其他未迴避出席董事6席同意通過。
第27屆第16次 112.05.05	本公司董事長及經理人員112年度調薪案，鍾育霖董事長為當事人，依董事會議事規則利益迴避。該案由洪穎獨立董事代為主持，徵詢其他未迴避出席董事6席同意通過。
第27屆第17次 112.08.04	本公司擬向關係人簽訂合建分售及購入在建工程案，鍾育霖董事長為當事人，依董事會議事規則利益迴避。該案由古木琴獨立董事代為主持，徵詢其他未迴避出席董事6席同意通過。
第27屆第17次 112.08.04	本公司【艾美國際城】案以合建委建方式，與關係人簽訂專案工程管理契約書案，鍾育霖董事長為當事人，依董事會議事規則利益迴避。該案由古木琴獨立董事代為主持，徵詢其他未迴避出席董事6席同意通過。
第27屆第18次 112.11.07	112年度年終獎金發放案，鍾育霖董事長為當事人，依董事會議事規則利益迴避。該案由古木琴獨立董事代為主持，徵詢其他未迴避出席董事6席同意通過。

(3)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：

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

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

(4)董事會績效評估之執行情況：

本公司已訂有「董事會績效評估辦法」，為落實公司治理並提升董事會與功能性委員會職能，每年均依所訂「董事會績效評估辦法」評估績效並將結果提報董事會。

A.內部評估：

評估週期	每年執行一次
評估期間	112年1月1日至112年12月31日
評估範圍	董事會、個別董事成員及功能性委員會之績效評估
評估方式	評估執行單位收集當年度董事會活動相關資訊，依公平、客觀且獨立之場填寫「董事會績效考核自評問卷」將結果呈董事長評核，「董事成員考核自評問卷」及「功能性委員會績效考核自評問卷」分發給個別董事成員(成員自評)。
評估內容	(1)董事會運作績效自評包括：對公司營運之參與程度、提升董事會決策品質、董事會組成與結構、董事的選任及持續進修、內部控制等五大面向，共45個項目。 (2)董事成員運作績效自評包括：公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制等六大面向、共計23項指標。 (3)功能性委員會運作績效自評包括：對公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、提升功能性委員會決策品質、功能性委員會組成及成員選任、內部控制等五大面向、共計26項指標。
評估結果	112年度董事會、個別董事成員及功能性委員會對於各項指標運作之效率與效果，均有正面評價。 本公司112年度董事會及功能性委員會績效評估結果已於113年3月8日董事會報告。

B.外部評估：本公司依「董事會績效評估辦法」進行三年一次之外部評鑑。112年度外部評鑑委任「社團法人中華公司治理協會」執行。藉由外部專業機構審視現行董事會運作情形並取得客觀之評估報告，本公司將參考其建議持續強化董事會結構與運作，進而維持嚴謹且完備之效能。

評估週期	每三年執行一次
評估期間	111年12月01日至112年11月30日
評估範圍	整體董事會
評估方式	委任外部專業機構「社團法人中華公司治理協會」
評估內容	分別就董事會之組成、指導、授權、監督、溝通、內控制及風險管理、自律及其他等8大項構面以問卷及實地訪查方式評核。
評估結果	改善建議及計劃 (1)依據110年董事長核准之簽呈調整董事薪酬結構，惟未建立明確之薪酬辦法。建議貴公司制訂經董事會通過之董事及經理人薪酬政策、制度與標準，並由薪資報酬委員會定期檢視修訂。 (2)透過經營團隊日常業務運作，控管相關財務與營業風險，建議貴公司強化董事會之風險管理職能，明訂風險管理機制並定期檢討，且由審計委員會進行督導。 (3)針對偶發性重大資訊，制定明確通報制度與程序，內容至少包含應通報之事件或資訊種類、通報期限、通報方式與層級等，以確保所有董事會成員均能及時充分掌握公司的風險狀況，確實發揮督導效能。 (4)稽核主管之年度績效，目前係由董事長進行考核。鑒於稽核主管與審計委員會互動密切，建議貴公司內部稽核主管之工作目標訂定及績效考核，宜參酌審計委員會之意見，強化內部稽核之獨立性及審計委員會對內部稽核之督導效能。 (5)為強化內、外部稽核之相互勾稽功能，建議貴公司審計委員會分別與稽核人員與簽證會計師進行閉門會議，並留下書面溝通紀錄，以發揮審計委員會對內控制度運作與財務報表查核之督導職能。 (6)為使新任董事及早熟悉公司業務及董事職責，建議貴公司可制訂「新任董事講習制

	<p>度」(如安排專人簡報、實地參訪、與重要管理階層座談等方式)，同時可考慮編製「董事手冊」(包含：公司業務簡介、產業動態、法令規範、董事權利義務等主題)，提供董事參考，協助新任董事儘速掌握公司經營狀況，以利其履行董事職責。</p> <p>(7)尚未訂定明確之檢舉制度，建議貴公司對檢舉案件之受理、調查等處理程序，明訂相關辦法俾利有所依循，並加強檢舉體系與獨立董事的直接連結；例如讓獨立董事同步收取未經篩選或轉傳之舉報訊息，並將檢舉案件之受理及處理情形，定期提報審計委員會，以落實獨立董事之監督功能。</p> <p>(8)持續參與公司治理評鑑，評鑑成績仍有進步空間，建議貴公司定期盤點公司治理評鑑未得分項目，並將評鑑結果與精進計畫呈報董事會，以利董事會監督與指導。</p>
--	--

## (二)審計委員會運作情形：

本公司審計委員會委員由3位獨立董事組成，負責執行審核公司財務報表之允當表達、簽證會計師之選(解)任及獨立性、公司內部控制之有效實施、公司遵循相關法令及規則以及公司存在或潛在風險之管控等。

1.112年度審計委員會開會5次，獨立董事出(列)席情形如下：

職稱	姓名	實際 出(列)席次數	委託出 席次數	實際 出(列)席率(%)	備註
獨立董事	古木琴	5	0	100%	
獨立董事	洪 穎	5	0	100%	
獨立董事	蕭錦鍾	5	0	100%	

## 2.其他應記載事項：

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

A.證券交易法第14條之5所列事項：均經審計委員會全體成員同意後送交董事會決議通過。

證券交易法第14條之5所列事項：

開會日期 (期別)	議案內容	審計委員會 決議結果	公司對審 計委員會 意見之處 理
112.03.10 第27屆第14次董事會 第1屆第13次審計委員會	(1)本公司111年度財務報表案。 (2)本公司111年度盈餘分配案。 (3)本公司111年度盈餘分派現金案。 (4)本公司對外背書保證案。 (5)本公司111年度簽證會計師之獨立性及適任性評估。 (6)本公司112年度簽證會計師委任報酬案。 (7)與關係人簽訂【艾美MOMA 2】案(即高雄市小港區明義段35地號)專案工程管理契約案。 (8)與關係人簽訂【艾美館No.8】案(即臺南市安南區國安段1617地號)專案工程管理契約案。 (9)出具本公司民國111年度「內部控制制度聲明書」案。 (10)本公司民國111年度內部稽核計畫及執行情形。	全體出席委員照案通過	審議通過後提報董事會
112.03.31 第27屆第15次董事會 第1屆第14次審計委員會	(1)本公司擬購置高雄市三民區河堤段土地案。	全體出席委員照案通過	審議通過後提報董事會

112.05.05 第27屆第16次董事會 第1屆第15次審計委員會	(1)本公司112年度第一季之各財務報表案。 (2)本公司設置「公司治理主管」案。 (3)本公司代理發言人異動案。 (4)本公司董監事及經理人投保責任保險情形。	全體出席委員照案通過	審議通過後提報董事會
112.08.04 第27屆第17次董事會 第1屆第16次審計委員會	(1)本公司民國112年度第二季財務報告案。 (2)本公司擬向各銀行申請融資額度案。 (3)本公司稽核主管異動案。 (4)本公司向關係人購入在建工程案。 (5)本公司【艾美國際城】案（即高雄市三民區三塊厝段1260地號等三筆土地）以合建委建方式，與關係人「三嘉開發建築股份有限公司」簽訂「高雄市三民區三塊厝段1260地號店鋪住宅大樓新建工程」專案工程管理契約書。 (6)出售本公司預售建案之房地及車位予關係人案。	全體出席委員照案通過	審議通過後提報董事會
112.11.07 第27屆第18次董事會 第1屆第17次審計委員會	(1)本公司民國112年度第三季財務報告案。 (2)訂定113年度稽核計畫案。 (3)本公司111年度盈餘分派表更正案。 (4)人事職務調動案。 (5)「資訊安全主管」委任案。 (6)修訂「公司治理實務守則」案。 (7)修訂「董事會自我評鑑或同儕評鑑辦法」並更名為「董事會績效評估辦法」案。 (8)修訂「零用金作業辦法」案。 (9)訂定「財務報表編製流程管理辦法」案。 (10)訂定「關係人交易管理辦法」案。 (11)訂定「對子公司監督與管理辦法」案。 (12)增訂內部控制制度、內部稽核制度管理作業案。 (13)修訂內部控制制度、內部稽核制度管理作業案。 (14)取得臺南市東區平實段32地號之國有土地設定地上使用權案。 (15)本公司擬向各銀行申請融資額度案。	全體出席委員照案通過	審議通過後提報董事會
113.01.19 第27屆第19次董事會 第1屆第18次審計委員會	(1)「嘉鑲開發建築股份有限公司」投資案。 (2)本公司擬向銀行申請融資額度案。	全體出席委員照案通過	審議通過後提報董事會
113.03.08 第27屆第20次董事會 第1屆第19次審計委員會	(1)本公司民國112年度營業報告書及財務報告案。 (2)113年度營運計畫案。 (3)112年度內部控制制度有效性及出具「內部控制制度聲明書」案。 (4)112年度盈虧撥補表案。 (5)處分臺南市東區平實段32地號之國有土地設定地上使用權案。 (6)修訂「董事會議事規範」部分條文案。 (7)修訂「取得或處分資產處理程序」部分條文案。 (8)修訂「從事衍生性商品交易處理程序」部分條文案。 (9)修訂「資金貸與他人作業程序」部分條文案。 (10)修訂「背書保證作業程序」部分條文案。 (11)擬自113年第1季起變更簽證會計師案。 (12)評估委任會計師之獨立性及適任性案。 (13)本公司擬向關係人簽訂合建分售及購入在建工程案。 (14)修訂「審計委員會組織規程」部分條文案。 (15)本公司擬辦理現金增資發行新股案。	全體出席委員照案通過	審議通過後提報董事會

113.04.11 第27屆第21次臨時董事會 第1屆第20次審計委員會	(1)本公司與京城建設(股)公司共同合作開發「仁德智慧科技園區」向金融機構申請融資額度暨對外背書保證案。 (2)修訂「企業社會責任實務守則」並更名為「永續發展實務守則」案。 (3)訂定「編製與申報永續報告書作業辦法」案。	全體出席委員照案通過	審議通過後提報董事會
113.05.03 第27屆第22次董事會 第1屆第21次審計委員會	(1)本公司民國113年第一季財務報告案。 (2)訂定「資通安全管理辦法」案。 (3)訂定「風險管理政策與程序辦法」案。 (4)訂定「申訴及舉報處理作業程序」案。 (5)本公司擬向關係人簽訂合建分售及購入在建工程案。 (6)本公司擬向關係人簽訂專案工程管理契約書案。 (7)本公司擬向關係人簽訂合建分售案。	全體出席委員照案通過	審議通過後提報董事會

B.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義之議決事項：無此情形。

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

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

(3)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)：

A.審計委員會與會計師互動

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

(B)112年度溝通事項摘要：

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

B.審計委員會與內部稽核主管互動

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



## (B)112年度溝通事項摘要：

日期	會議性質	溝通重點事項	溝通結果
112.03.10	審計委員會	討論 111 年度內部控制制度聲明書。	審議通過後提報董事會
		陳報內部稽核業務執行結果。	知悉，無其他建議事項
112.05.05	審計委員會	陳報內部稽核業務執行結果。	知悉，無其他建議事項
112.08.04	審計委員會	陳報內部稽核業務執行結果。	知悉，無其他建議事項
112.11.07	審計委員會	陳報內部稽核業務執行結果。	知悉，無其他建議事項
		討論 113 年度內部稽核計畫。	審議通過後提報董事會

## (三)薪資報酬委員會運作情形：

本公司為強化公司治理並健全公司董事及經理人薪資報酬制度，爰依「證券交易法第十四條之六」及「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法」設置薪酬委員會並訂定「薪資報酬委員會組織規程」。

本委員會依法及忠實履行下列職權，並將所提建議提交董事會討論：

- A.訂定並定期檢討董事及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。
- B.定期評估並訂定董事及經理人之薪資報酬。

薪資報酬委員會履行前項職權時，應依下列原則為之：

- A.董事及經理人之績效評估及薪資報酬應參考同業通常水準支給情形，並考量與個人表現、公司經營績效及未來風險之關連合理性。
- B.不應引導董事及經理人為追求薪資報酬而從事逾越公司風險胃納之行為。
- C.針對董事及高階經理人短期績效發放紅利之比例及部分變動薪資報酬支付時間應考量行業特性及公司業務性質予以決定。

## 1.薪資報酬委員會成員資料

條件 姓名	專業資格 與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數
獨立董事 召集人 洪穎	參閱本年報「董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露」相關內容。	薪資報酬委員會成員皆符合下述情形： (1)非公司或其關係企業之受僱人。 (2)非公司或其關係企業之董事、監察人。 (3)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額 1%以上或持股前十名之自然人股東。 (4)非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。 (5)非直接持有公司已發行股份總數 5%以上、持股前五名或依公司法第 27 條第 1 項或第 2 項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人。 (6)非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。 (7)非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。 (8)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股 5%以上股東。	1
獨立董事 古木琴			0

獨立董事 蕭錦鍾		(9)非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣 50 萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。 (10)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。	0
-------------	--	---	---

## 2.薪資報酬委員會運作情形資訊

(1)本公司之薪資報酬委員會委員計三人。

(2)本屆委員任期：與委任董事會(第二十七屆)任期相同。

3.112年度薪資報酬委員會開會 4 次，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席 次數	委託出席 次數	實際出席率 (%)	備註
召集人	洪 穎	4	0	100%	
委員	古木琴	4	0	100%	
委員	蕭錦鍾	4	0	100%	

## 4.其他應記載事項：

(1)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：無。

(2)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：本公司薪資報酬委員會之議決內容皆無反對或保留之意見，最近年度議案內容及決議結果如下：

開會日期 (期別)	議案內容	決議結果及後續處理
112.03.10 第5屆第5次	(1)本公司111年度員工酬勞及董監酬勞分配討論案。 (2)本公司111年度經理人員工酬勞討論案。	全體出席委員照案通過， 提董事會亦由全體出席董事同意通過。
112.05.05 第5屆第6次	(1)本公司董事長及經理人員112年度調薪案。 (2)本公司總經理異動案。	全體出席委員照案通過， 提董事會亦由全體出席董事同意通過。
112.11.07 第5屆第7次	(1)本公司112年終獎金發放事宜案。	全體出席委員照案通過， 提董事會亦由全體出席董事同意通過。
113.03.08 第5屆第8次	(1)本公司112年度董事酬勞及員工酬勞分派案。	全體出席委員照案通過， 提董事會亦由全體出席董事同意通過。

(四)提名委員會運作情形：本公司未設置提名委員會，故不適用。

(五)公司治理運作情形及與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	是	否	本公司已訂定「公司治理實務守則」並揭露於公司網站。	無差異
二、公司股權結構及股東權益				
(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	是		(一)本公司已設置發言人、代理發言人及股務處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，必要時並諮詢律師為最妥適之處理。	無差異
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	是		(二)本公司每月份確認董事及主要股東持股異動情形，以掌握其持股情形。	無差異
(三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	是		(三)本公司與關係企業之往來皆符合相關規範。	無差異
(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	是		(四)本公司訂有「防範內線交易管理作業程序」保障投資人及維護本公司權益。	無差異
三、董事會之組成及職責				
(一)董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	是		(一)本公司董事會成員組成注重多元化，成員普遍具備執行職務所必須之知識、技能及素養，本公司亦依守則確實遵守。	無差異
(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？		否	(二)本公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，餘公司治理運作均由各部門依其職掌負責，未設置其他功能性委員會。	視需要規劃設置
(三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？	是		(三)本公司已訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，定期檢討董事會效能，逐期提高公司治理程度，每年進行董事績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考。	無差異
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	是		(四)本公司審計委員會每年一次評估簽證會計師之獨立性及適任性。評估內容包括：獨立性之要件審查、獨立性運作審查、適任性審查，及依金管會發布之「審計品質指標 (AQIs)」架構，針對專業性、獨立性、品質控管、監督、創新能力等五大構面各項指標進行評核。總結評核結果，本公司簽證會計師及其事務所之獨立性、適任性及審計品質指標業皆符合標準，其結果亦已提報113/3/8審計委員會及董事會通過：請參閱表一。	無差異

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
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		<p>本公司經112年5月5日董事會決議通過，依「上市公司董事會設置及行使職權應遵循事項要點」之規定，委任廖進豐副總經理擔任公司治理主管，具多年公開發行公司從事議事之主管經驗。公司治理主管主要職責為依法辦理董事會及股東會會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄、協助董事就任及持續進修、提供董事執行業務所需之資料、協助董事遵循法令等。</p> <p>112年度業務執行情形：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.依法辦理董事會及股東會會議相關事宜。</li> <li>2.製作董事會及股東會議事錄。</li> <li>3.協助董事就任及持續進修。</li> <li>4.提供董事執行業務所需資料。</li> <li>5.協助董事遵循法令。</li> <li>6.其他依公司章程或契約所訂定之事項等。</li> </ol> <p>112年度進修情形，請參閱附表。</p> <p>本公司設置專人負責公司治理相關事務，包括董事及獨立董事執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄。</p>	無差異
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及共應商等)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		本公司網站有設置利害關係人專區，並於公司網站上設有發言人及各相關業務部門之聯絡資訊，以妥適回應利害關係人所關切之包括企業社會責任在內之相關議題。	無差異
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	是		本公司委任凱基證券股務代理部辦理股務及股東會等相關事務。	無差異
七、資訊公開				
(一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	是		(一)本公司已架設網站揭露公司財務業務及公司治理等相關資訊，網址： <a href="https://www.sandirealestate.com.tw">https://www.sandirealestate.com.tw</a>	無差異
(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)？	是		(二)本公司架設僅中文網站，揭露公司財務業務及法人說明會相關資訊，落實發言人制度，並設置利害關係人專區，提供暢通的溝通管道。	無差異
(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？		否	(三)本公司未於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告。於期限前公告第一、二及三季財務報告與各月份營運情形。	無差異

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
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.員工權益、僱員關懷：請參閱本年報【營運概況】之勞資關係。 2.投資者關係：本公司設有專人即時於「公開資訊觀測站」公告有關財務、業務、內部人持股異動情形等訊息，期能達到資訊公開、透明。 3.供應商關係：本公司制定有供應商審核評估程序，通過審核者方能成為合作對象。另本公司為加強與供應商溝通之順暢，設有申訴信箱，作為與本公司溝通及申訴管道。 4.利害關係人之權利：針對利害關係人，本公司網站中設有利害關係人專區提供溝通管道以維護雙方之權益。 5.董事及經理人進修之情形：請參閱表二及表三。 6.風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：本公司有關營運重大政策、投資案、背書保證、資金貸與、銀行融資等重大議案皆經適當權責部門評估分析及依董事會決議執行，稽核室亦依風險評估結果擬訂其年度稽核計劃，並確實執行；以落實監督機制及控管各項風險之執行。 7.客戶政策之執行情形：本公司平時皆與客戶保持密切的聯繫，隨時告知執行狀況順利。 8.本公司每年均為董事及經理人購買責任保險。每年定期評估投保額度，並向董事會報告董事責任險續保情形。	無差異
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：本公司依評鑑結果進行檢討與擬訂可行之改善方案，例如提升資訊透明度(網站揭露)為主，以維護股東權益相關資訊為優先並架設英文網站等項目。				

表一：財務報告簽證會計師及所屬聯合會計師事務所獨立性及適任性評估表

評估項目	是	否	備註
獨立性及適任性審查			
一、簽證會計師是否擔任本公司或關係企業之董事？		V	
二、簽證會計師是否為本公司或關係企業之股東？		V	
三、簽證會計師是否在本公司或關係企業支薪？		V	

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

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

表二：112年董事進修情形

職稱 姓名	進修日期		主辦單位	課程名稱	進修 時數
	起	迄			
董事長 鍾育霖	112/07/24	112/07/24	財團法人台北金融研究發展基金會	人工智慧大爆發：聊天機器人 ChatGPT 的技術發展與應用商機	3
	112/08/07	112/08/07	財團法人台北金融研究發展基金會	永續治理-永續發展與永續治理趨勢	3
董 事 李宗熹	112/10/13	112/10/13	財團法人證期暨期貨市場發展基金會	112 年度防範內線交易宣導會	3
	112/10/27	112/10/27	財團法人證期暨期貨市場發展基金會	永續發展實務研討會	3
	112/11/15	112/11/15	財團法人證期暨期貨市場發展基金會	112 年度內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3
	112/11/29	112/11/29	財團法人證期暨期貨市場發展基金會	112 年度內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3
董 事 江世源	112/05/23	112/05/23	臺灣證券交易所證券櫃檯買賣中心	上市櫃公司永續發展行動方案宣導會	3
	112/09/23	112/09/23	臺灣證券交易所證券櫃檯買賣中心	永續發展實務研討會	3
董 事 蔡玉敏	112/10/13	112/10/13	財團法人證期暨期貨市場發展基金會	112 年度防範內線交易宣導會	3
	112/10/27	112/10/27	財團法人證期暨期貨市場發展基金會	永續發展實務研討會	3
	112/11/29	112/11/29	財團法人證期暨期貨市場發展基金會	112 年度內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3



獨立董事 古木琴	112/03/20	112/03/20	中華民國會計師公會全國聯合會	會計師洗錢防制監理	3
	112/03/30	112/03/30	中華民國會計師公會全國聯合會	營所稅申報要點及疑義	7
	112/07/21	112/07/21	中華民國會計師公會全國聯合會	國稅查帳實務分享	3
	112/09/01	112/09/01	中華民國會計師公會全國聯合會	台商如何防止經貿糾紛	3
	112/09/07	112/09/07	中華民國會計師公會全國聯合會	洗錢防制及打擊資恐	3
獨立董事 洪穎	112/01/16	112/01/16	財團法人中華民國會計研究法展基金會	溫室氣體盤查與揭露-ESG 入門研討會	2
	112/03/20	112/03/20	中華民國會計師公會全國聯合會	會計師洗錢防制監理	3
	112/07/24	112/07/24	中華民國會計師公會全國聯合會	出售股權相關稅務議題	3
	112/09/07	112/09/07	中華民國會計師公會全國聯合會	洗錢防制及打擊資恐	3
	112/09/18	112/09/18	中華民國會計師公會全國聯合會	公司登記實務宣導	3
	112/11/29	112/11/29	財團法人證期暨期貨市場發展基金會	112 年度內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3
	112/12/15	112/12/15	中華民國會計師公會全國聯合會	2023 會計趨勢論壇	6
	112/12/26	112/12/26	中華民國會計師公會全國聯合會	各類土地取得及適用	3
獨立董事 蕭錦鐘	112/09/23	112/09/23	臺灣證券交易所證券櫃檯買賣中心	永續發展實務研討會	3

表三112：年經理人進修情形

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

(六)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？	是		本公司設置「永續專案小組」之兼職單位，由總經理擔任主席，副總經理擔任副主席，下設七個功能小組，統整企業永續相關政策、制度或管理方針及具體推動計畫之提出及執行，與利害關係人持續溝通與互動，並每年定期向董事會報告。由董事會督導公司制定各項永續發展短中長期策略、目標、執行計畫與推動成果，必要時擬定檢討改善方案，以落實永續原則與目標。為有效發揮董事會職能，精進董事會決策品質，針對營運過程中各項關鍵重大議題，明訂相關程序向董事會提出報告。	無差異
二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？	是		本公司於113年訂定「風險管理政策與程序辦法」，同年於「永續專案小組」下增設「風險管理小組」，負責風險管理制度之推動與執行。依據永續報告書之重大性原則進行分析，透過國內外相關法令規範、研究報告檢視和問卷調查與內外部利害關係人進行溝通，據以評估具重大性之ESG永續議題和風險管理項目。並由各風險管理單位進行風險鑑別與評估，對於可能造成營運衝擊之議題擬定因應策略和具體行動方案、定期追蹤管控，將風險控制在可接受的範圍。	無差異
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？	是  是		(一)本公司依循主管機關相關範建立空氣污染、逕流廢水污染減量等環境污染防治措施，要求承包廠合規作業，並於工地會議中進行日常環境管理宣導。 (二) 1.辦公區域相關環境管理系統整合及宣導與推動如下： (1)冷氣控溫不外洩：少開冷氣，多開窗；非特定場合不穿西裝領帶；冷氣控溫26-28°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。 (8)自備杯筷帕與袋：自備隨身杯、環保筷、手帕及購物袋；少喝瓶裝水；少用一次即丟商品。 (9)惜用資源顧地球：雙面用紙；選用再生紙、省水龍頭及馬桶；不用過度包裝商品；回收資源。 2.再生原料使用上，關注鋼筋、混凝土原料之再生物料使用比例，並於不影響安全性與使用成效為前提下，盡可能選用綠建材標章之材料與省水節能之設備，為客戶提供對環境負荷衝擊低的住宅商品。	無差異  無差異
(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，	是		(三)本公司評估氣候變遷對企業主要營運區域高雄及台南未來氣候變遷潛在風險與機會，包括均溫上升、極端氣候等實體風險、政府政策與法規趨勢等轉型	無差異



推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	是		(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，從員工上下班的交通安全、雇用前的體格檢查及員工健康檢查、安全衛生教育宣導等。更為每位員工投保團體保險，從壽險、意外險、意外傷害醫療險、住院醫療險皆有涵蓋，希望員工能在日常生活中照護自己的健康，享有周全的照顧與保障，無後顧之憂。	無差異
(四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	是		(四)公司每年由單位主管與員工面談其對職能規劃與發展，培訓計畫所涵蓋面向包括但不限於新人訓練、專業訓練、階層別(職能)訓練、講師訓練，並提供相關的內、外訓訓練課程的申請機制。	無差異
(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？	是		(五) 1.公司與供應商及客戶間因商務需要之機密資訊往來，透過資訊保密合約或保密協議合約之簽定來保障雙方權益。 2.為滿足客戶對產品品質、交期與服務的要求，本公司訂有「交屋與客訴處理作業」。相關負責單位依此程序與客戶建立溝通管道、即時有效處理客訴事件，並保障客戶之權益。 3.公司訂有「誠信經營守則」、「誠信經營作業程序及行為指南」、「道德行為準則」要求公司人員遵循公平交易相關規定，公平對待公司進(銷)貨客戶、競爭對手及員工，不得透過操縱、隱匿、濫用其基於職務所獲悉之資訊、對重要事項做不實陳述或其他不公平之交易方式而獲取不當利益。 4.本公司訂有「個人資料保護管理辦法」，規範個人資料之蒐集、處理及利用相關作業，落實個人資料保護與管理，確保個人資料之機密性、完整性、可用性與法令遵循性。	無差異
(六)公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？	是		(六)公司依建築材料與工程承攬等類別訂定各項供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範。	無差異
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務性資訊之報告？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	本公司參考國際通用之報告書編製準則；亦未取得第三方驗證單位之確信或保證意見。	視驗證機構量能及優先序排定
六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：本公司於109年3月訂定「企業社會責任實務守則」並經董事會通過。113年4月經董事會通過更名為「永續發展實務守則」修訂第1版。本公司定期留意相關法規之修訂、依時程建立永續政策及ESG管理機制、每年訂定具體行動方案或計畫，並將執行成果揭露於永續報告書、公司網站和公開資訊觀測站，運作情形與永續發展實務守則無差異。				
七、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：無。				

(七)氣候相關資訊執行情形

項目	執行情形																					
1.敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。	為有效因應氣候變遷相關議題，本公司以永續專案小組為氣候變遷管理之最高組織，管理及運作上由風險管理小組掌握利害關係人對於氣候議題之相關要求與趨勢變化，召集相關權責部門進行氣候風險的評估與管理，並透過策略或目標方案擬訂，向高階管理層報告及確認採取之行動。 永續專案小組會每年至少一次向董事會報告：(1)氣候變遷相關風險管理；(2)溫室氣體盤查進度；(3)相關行動計畫和執行成果；讓董事成員了解減緩氣候變遷工作推動的情形，並適時提出建議與回饋。																					
2.敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中期、長期)。	本公司依據氣候變遷風險與機會評估方法，評估風險項目對公司的「衝擊/關聯程度」以及「發生的時點」以產生風險矩陣。氣候風險和機會辨識結果說明如下：氣候變遷風險(中高風險等級)：																					
3.敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。	<table><tr><th>類型</th><th>風險項目</th><th>發生時點</th><th>對財務影響</th></tr><tr><td rowspan="4">轉型風險</td><td>碳費徵收</td><td>短期</td><td>政府徵收碳費將增加營運成本。</td></tr><tr><td>客戶對再生能源使用的要求</td><td>短期</td><td>建置再生能源發電設備或購買再生能源將增加資本支出或營運成本增加。</td></tr><tr><td>低碳技術轉型</td><td>短期</td><td>1.耗能設備汰換及減碳設備購買，將增加資本支出。 2.營業收入將因未滿足客戶對低碳生產之需求而減少。</td></tr><tr><td>氣候相關資訊揭露要求增加</td><td>短期</td><td>氣候相關資訊揭露之驗證將增加管理成本</td></tr><tr><td>實體風險</td><td>建築物、設施因颱風、強風豪雨造成損壞</td><td>短期</td><td>設施設備損壞衍伸修繕成本</td></tr></table>	類型	風險項目	發生時點	對財務影響	轉型風險	碳費徵收	短期	政府徵收碳費將增加營運成本。	客戶對再生能源使用的要求	短期	建置再生能源發電設備或購買再生能源將增加資本支出或營運成本增加。	低碳技術轉型	短期	1.耗能設備汰換及減碳設備購買，將增加資本支出。 2.營業收入將因未滿足客戶對低碳生產之需求而減少。	氣候相關資訊揭露要求增加	短期	氣候相關資訊揭露之驗證將增加管理成本	實體風險	建築物、設施因颱風、強風豪雨造成損壞	短期	設施設備損壞衍伸修繕成本
	類型	風險項目	發生時點	對財務影響																		
	轉型風險	碳費徵收	短期	政府徵收碳費將增加營運成本。																		
		客戶對再生能源使用的要求	短期	建置再生能源發電設備或購買再生能源將增加資本支出或營運成本增加。																		
		低碳技術轉型	短期	1.耗能設備汰換及減碳設備購買，將增加資本支出。 2.營業收入將因未滿足客戶對低碳生產之需求而減少。																		
氣候相關資訊揭露要求增加		短期	氣候相關資訊揭露之驗證將增加管理成本																			
實體風險	建築物、設施因颱風、強風豪雨造成損壞	短期	設施設備損壞衍伸修繕成本																			
氣候變遷衍伸機會																						
	<table><tr><th>類型</th><th>機會項目</th><th>對財務影響</th></tr><tr><td rowspan="2">能源來源</td><td rowspan="2">擴大再生能源的使用</td><td>1.設置再生能源設備可減少外購電力的需求，降低外購電力的成本支出。 2.可增加電力來源多元性，降低國際燃料價格上漲造成電力成本增加的風險。</td></tr><tr><td>1.提升能源使用效率能減少溫室氣體產出，提升公司產品的市場競爭力。 2.汰換老舊、耗能設備能降低用電成本支出。 3.減少溫室氣體排放可降低碳費支出所產生的營運成本。</td></tr><tr><td>市場</td><td>取得永續相關管理系統認證</td><td>符合客戶對於ESG的期待，可創造良好的合作關係，爭取潛在新客戶合作的機會。</td></tr></table>	類型	機會項目	對財務影響	能源來源	擴大再生能源的使用	1.設置再生能源設備可減少外購電力的需求，降低外購電力的成本支出。 2.可增加電力來源多元性，降低國際燃料價格上漲造成電力成本增加的風險。	1.提升能源使用效率能減少溫室氣體產出，提升公司產品的市場競爭力。 2.汰換老舊、耗能設備能降低用電成本支出。 3.減少溫室氣體排放可降低碳費支出所產生的營運成本。	市場	取得永續相關管理系統認證	符合客戶對於ESG的期待，可創造良好的合作關係，爭取潛在新客戶合作的機會。											
類型	機會項目	對財務影響																				
能源來源	擴大再生能源的使用	1.設置再生能源設備可減少外購電力的需求，降低外購電力的成本支出。 2.可增加電力來源多元性，降低國際燃料價格上漲造成電力成本增加的風險。																				
		1.提升能源使用效率能減少溫室氣體產出，提升公司產品的市場競爭力。 2.汰換老舊、耗能設備能降低用電成本支出。 3.減少溫室氣體排放可降低碳費支出所產生的營運成本。																				
市場	取得永續相關管理系統認證	符合客戶對於ESG的期待，可創造良好的合作關係，爭取潛在新客戶合作的機會。																				
4.敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。	本公司透過永續主題問卷進行重大性分析，鑑別結果顯示氣候變遷議題屬重大主題，故依據「風險管理政策與程序辦法」，將氣候變遷風險納入管理的範疇，作進步風險評估與管理。在流程上，本公司參考TCFD架構進行氣候變遷風險與機會的鑑別，研擬因應措施與目標方案，希望藉此減緩氣候變遷風險對企業營運所造成的衝擊，提高公司的氣候韌性。氣候風險鑑別與評估由「永續專案小組」召集相關部門於「風險管理小組」下進行，藉由政策法規蒐集、市場趨勢、內部目標、歷史災害紀錄等內外部議題，整理出氣候變遷風險議題清單。並透過未來氣候情境條件設定，鑑別分析未來可能面臨之相關風險，並對潛在中高風險項目進行質性或量化的分析，評估這些風險對於財務面可能造成影響的程度，再依據「衝擊/關聯程度」及「發生的可能性/時間」繪製氣候變遷風險矩陣圖，完成重大性評估分析。																					
5.若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析	本公司並非碳排放密集度高之產業，但全球暖化帶來的氣候變遷影響公司的重要利害關係人，為了即時因應市場趨勢與客戶潛在需求，公司透過情境分析進行氣候變遷風險與機會的識別，評估出之成果由事業部門及功能單位深入檢視，作為日常營運調整參考方針；另外透過定期進度與成果報告至董事會，作為集團運作與決策之參考因																					

項目	執行情形
因子及主要財務影響。	子。
6.若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標。	無。
7.若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。	訂定影子價格，透過設定內部減碳定價，以評估組織未來可能面臨之相關風險。
8.若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證（RECs）以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證（RECs）數量。	不適用。
9.溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫。	不適用。

(八)履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案				
(一)公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？	是		(一)本公司訂有經董事會通過之「誠信經營守則」，並於內部規章、年報、公司網站上揭露誠信經營政策及作法，本公司董事會與管理階層均積極落實誠信經營政策之承諾。	無差異
(二)公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？	是		(二)本公司要求公司董事、經理人、受僱人、受任人或具有實質控制能力者於商業行為的過程，禁止行賄及收賄、提供非法政治獻金、不當慈善捐贈或贊助、提供或接受不合理禮物、款待或其他不正當利益、侵害營業秘密、商標權、專利權、著作權及其他智慧財產權等，此外，本公司亦訂有相關作業程序，俾供同仁遵循。	無差異
(三)公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？	是		(三)本公司訂有經董事會通過之「誠信經營作業程序及行為指南」，明訂各類不誠信行為之態樣及處理程序，並訂有獎懲、申訴制度及紀律處分方式，本公司設有一檢舉信箱由專人負責並落實執行。	無差異
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？	是		(一)本公司以公平與透明之方式進行商業活動，且於商業往來前，評估往來對象之相關資訊，排除有不誠信行為紀錄者，並於商業契約中明訂應遵循誠信行為之條款。	無差異
(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？	是		(二)本公司已設置誠信經營管理專責單位，負責誠信經營相關規範的制定，並於113年05月10日將誠信經營相關議題執行成果彙整呈交董事會報告。	無差異
(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	是		(三)本公司設有一檢舉信箱，以提供順暢之陳述管道，若發現有不法行為，可直接向公司舉報並由專人進行處理。	無差異
(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	是		(四)本公司已建立完善的會計制度及內部控制制度，內部稽核依內部稽核計畫及內部稽核實施細則進行相關查核，如發現重大異常情事，內部稽核將立即向董事長及獨立董事報告，並提報董事會知悉。	無差異
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	是		(五)本公司定期舉辦內外部宣導，安排董事長、總經理或高階管理向董事、受僱人及受任人傳達誠信之重要性；本公司112年舉辦誠信經營、從業道德及防範內線交易等相關議題之內部教育訓練共計4人次，時數總計12小時。	無差異
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	是		(一)本公司訂有具體檢舉及獎勵制度，並設立一檢舉信箱，由專人負責管理。	無差異



評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
指派適當之受理專責人員？				
(二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	是		(二)本公司訂有受理檢舉事項之作業程序；處理檢舉情事之相關人員以書面聲明對於檢舉人身分及檢舉內容予以保密。	無差異
(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		(三)本公司亦於作業程序中，承諾保護檢舉人不因檢舉情事而遭不當處置。	無差異
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？	是		本公司已於公司網站及公開資訊觀測站中揭露誠信經營相關資訊。	無差異
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：本公司所訂定與運作之「誠信經營守則」符合「上市上櫃公司誠信經營守則」之規定。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)：本公司因應「上市上櫃公司誠信經營守則」修訂時，一併修訂檢討本公司之「誠信經營守則」。本公司已訂定公司治理實務守則、誠信經營守則、道德行為準則，請參閱本公司網站： <a href="http://www.sandirealestate.com.tw">http://www.sandirealestate.com.tw</a>				

(九)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：請參閱公司網站

<http://www.sandirealestate.com.tw>

(十)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊得一併揭露：請參閱公司網站

<http://www.sandirealestate.com.tw>

(十一)內部控制制度執行狀況

1.內部控制聲明書

三地開發地產股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：113年03月08日

本公司民國 112 年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

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

三地開發地產股份有限公司

董事長：鍾育霖



簽章

總經理：莊峻宇



簽章



2.委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無此情形。

(十二)最近年度及截至年報刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無此情形。

(十三)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

1.股東會之重要決議

股東會期別 及日期	重要決議事項	執行情形
112年 股東常會 112.06.13	(1)承認111年度營業報告書及財務報表案。	依決議結果執行
	(2)承認111年度盈餘分派案。	依決議結果執行。 配發股東現金紅利新台幣91,205,759元 配息基準日：112/9/17 現金股利發放日：112/9/28

2.董事會之重要決議：

董事會期別 日期	決議事項內容
112.03.10 第27屆第14次	(1)本公司111年度財務報表案。 (2)本公司111年度盈餘分配案。 (3)本公司111年度董事及員工酬勞分配案。 (4)訂定本公司112年股東常會開會時間、地點、議程及受理持有已發行股份總數百分之一以上股東提案期間、處所相關事宜案。 (5)本公司對外背書保證案。 (6)本公司112年度簽證會計師之獨立性及適任性評估。 (7)本公司112年度簽證會計師委任報酬案。 (8)本公司【艾美MOMA 2】案（即高雄市小港區明義段35地號）以自地委建方式，與關係人「三嘉開發建築股份有限公司」簽訂「明義段35地號店鋪住宅大樓新建工程」專案工程管理契約書。 (9)本公司【艾美館No.8】案（即臺南市安南區國安段1617地號）以自地委建方式，與關係人「三嘉開發建築股份有限公司」簽訂「國安段1617地號店鋪住宅大樓新建工程」專案工程管理契約書。 (10)出具本公司民國111年度「內部控制制度聲明書」案。 (11)本公司民國111年度內部稽核計畫及執行情形。 (12)修正本公司「董事會議事規範」案。
112.03.31 第27屆第15次	(1)本公司擬購置高雄市三民區河堤段土地案。
112.05.05 第27屆第16次	(1)本公司民國112年度第一季財務報告案。 (2)本公司總經理異動案。 (3)解除本公司經理人競業禁止限制案。 (4)本公司代理發言人異動案。 (5)本公司設置「公司治理主管」案。 (6)本公司董事長及經理人員112年度調薪案。 (7)本公司董監事及經理人投保責任保險情形。 (8)訂定本公司112年股東常會開會時間、地點、議程及受理持有已發行股份總數百分之一以上股東提案期間、處所相關事宜案。(增刪議案)
112.08.04 第27屆第17次	(1)本公司112年度第二季財務報告案。 (2)本公司擬向各銀行申請融資額度案。 (3)本公司稽核主管異動案。 (4)本公司向關係人購入在建工程案。 (5)本公司【艾美國際城】案（即高雄市三民區三塊厝段1260地號等三筆土地）以合建委建方式，與關係人「三嘉開發建築股份有限公司」簽訂「高雄市三民區三塊厝段1260地號店鋪住宅大樓新建工程」專案工程管理契約書。

	(6)出售本公司預售建案之房地及車位予關係人案。
112.11.07 第27屆第18次	(1)本公司112年度第三季財務報告案。 (2)訂定113年度稽核計畫案。 (3)本公司111年度盈餘分派表更正案。 (4)人事職務調動案。 (5)「資訊安全主管」委任案。 (6)本公司112年終獎金發放事宜案。 (7)修訂「公司治理實務守則」案。 (8)修訂「董事會自我評鑑或同儕評鑑辦法」並更名為「董事會績效評估辦法」案。 (9)修訂「零用金作業辦法」案。 (10)訂定「財務報表編製流程管理辦法」案。 (11)訂定「關係人交易管理辦法」案。 (12)訂定「對子公司監督與管理辦法」案。 (13)增訂內部控制制度、內部稽核制度管理作業案。 (14)修訂內部控制制度、內部稽核制度管理作業案。 (15)取得臺南市東區平實段32地號之國有土地設定地上使用權案。 (16)本公司擬向各銀行申請融資額度案。
113.01.19 第27屆第19次	(1)「嘉鑲開發建築股份有限公司」投資案。 (2)指派「嘉鑲開發建築股份有限公司」之法人董事代表案。 (3)本公司擬向銀行申請融資額度案。
113.03.08 第27屆第20次	(1)本公司民國112年度營業報告書及財務報告案。 (2)113年度營運計畫案。 (3)112年度內部控制制度有效性及出具「內部控制制度聲明書」案。 (4)112年度董事酬勞及員工酬勞分派案。 (5)112年度盈虧撥補表案。 (6)處分臺南市東區平實段32地號之國有土地設定地上使用權案。 (7)修訂「董事會議事規範」部分條文案。 (8)修訂「取得或處分資產處理程序」部分條文案。 (9)修訂「從事衍生性商品交易處理程序」部分條文案。 (10)修訂「資金貸與他人作業程序」部分條文案。 (11)修訂「背書保證作業程序」部分條文案。 (12)本公司董事及獨立董事全面改選案。 (13)董事會提名暨審核董事(含獨立董事)候選人名單案。 (14)解除新任董事競業禁止之限制案。 (15)召開113年股東常會案。 (16)擬自113年第1季起變更簽證會計師案。 (17)評估委任會計師之獨立性及適任性案。 (18)本公司擬向關係人簽訂合建分售及購入在建工程案。 (19)修訂「審計委員會組織規程」部分條文案。 (20)本公司擬辦理現金增資發行新股案。
113.04.11 第27屆第21次	(1)本公司與京城建設(股)公司共同合作開發「仁德智慧科技園區」向金融機構申請融資額度暨對外背書保證案。 (2)修訂「企業社會責任實務守則」並更名為「永續發展實務守則」案。 (3)訂定「編製與申報永續報告書作業辦法」案。
113.05.03 第27屆第22次	(1)本公司民國113年第一季財務報告案。 (2)訂定「資通安全管理辦法」案。 (3)訂定「風險管理政策與程序辦法」案。 (4)訂定「申訴及舉報處理作業程序」案。 (5)本公司擬向關係人簽訂合建分售及購入在建工程案。 (6)本公司擬向關係人簽訂專案工程管理契約書案。 (7)本公司擬向關係人簽訂合建分售案。 (8)修訂「公司章程」部分條文案。 (9)更新本公司113年股東常會召集事由案。

(十四)最近年度及截至年報刊印日止，董事對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄書面聲明者，其主要內容：無此情形。

(十五)最近年度及截至年報刊印日止，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：

113年4月15日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
稽核主管	歐宏偉	111.01.11	112.07.03	個人生涯規劃
總經理	鍾育霖	108.12.05	112.06.01	職務調整
財務長	陳順天	108.12.23	112.11.07	轉任本公司顧問

## 五、會計師公費資訊

(一)應揭露給付簽證會計師與其所屬事務所之審計公費與非審計公費之金額及非審計服務內容：

單位：新台幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	會計師查核期間	審計公費	非審計公費(註)	合計
安侯建業聯合會計師事務所	陳永祥 陳國宗	112.01.01~112.12.31	1,250	280	1,530

註：非審計公費為稅務簽證、法律諮詢和稅務作業。

(二)更換會計師事務所且更換年度所給付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露更換前後審計公費金額及原因：無此情形。

(三)審計公費較前一年度減少達百分之十以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無此情形。

六、更換會計師資訊：無此情形。

七、本公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者，應揭露其姓名、職稱及任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之期間：無此情形。

八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、經理人及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：

(一)董事、經理人及大股東股權變動情形：

職稱	姓名	112年度		113年截至4月28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
董事長	陸瑩投資(股)公司代表人：鍾育霖	86,000	0	0	0
董事	陸瑩投資(股)公司代表人：李宗熹	0	0	0	0
董事	德美投資(股)公司代表人：蔡玉敏	0	0	0	0
董事	德美投資(股)公司代表人：江世源	0	0	0	0
獨立董事	古木琴	0	0	0	0
獨立董事	洪 穎	0	0	0	0
獨立董事	蕭錦鍾	0	0	0	0
總經理	鍾育霖	0	0	0	0
總經理	莊峻宇	0	0	0	0

財務長	陳順天	0	0	0	0
副總經理	廖進豐	0	0	0	0
會計部經理	曾麗芳	0	0	0	0
大股東	三地建築有限公司	0	0	0	0
大股東	三嘉開發建築(股)公司	0	0	0	0

(二)股權移轉資訊：不適用。

(三)股權質押資訊：不適用。

**九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二等親以內之親屬關係之資訊：**

113年4月28日

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱(姓名)	關係	
三嘉開發建築(股)公司 代表人：鍾育霖	20,000,000	21.93%					鍾嘉村	一等親	-
三地建築有限公司 代表人：鍾育霖	15,546,907	17.05%					鍾嘉村	一等親	-
陸瑩投資(股)公司 代表人：鍾嘉村	6,312,333	6.92%					鍾育霖	一等親	-
鍾嘉村	5,908,001	6.48%					三地建築有限公司	代表人為一等親	-
							陸瑩投資(股)公司	代表人為一等親	
佳雪投資(股)公司	2,966,160	3.25%					-	-	-
張昭焚	2,201,000	2.41%					-	-	-
沈依儒	1,754,000	1.92%					-	-	-
陳雪貞	1,710,141	1.88%					-	-	-
領天投資(股)公司	1,654,624	1.81%							
江紹輔	1,612,000	1.77%							

**十、公司、公司之董事、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例：不適用。**

## 肆、募資情形

### 一、資本及股份

#### (一)股本來源

113年4月28日

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	10	700,000	7,000,000	700,000	7,000,000	全數繳足	無	無
45.06.15	10	900,000	9,000,000	900,000	9,000,000	現增 200,000	無	無
49.05.02	10	1,800,000	18,000,000	1,800,000	18,000,000	現增 900,000	無	無
51.07.28	10	2,250,000	22,500,000	2,250,000	22,500,000	資轉 450,000	無	無
54.05.23	10	4,500,000	45,000,000	4,500,000	45,000,000	現增 2,110,000 盈轉 140,000	無	無
56.10.28	10	6,300,000	63,000,000	6,300,000	63,000,000	現增 1,800,000	無	無
58.08.16	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
63.12.16	10	10,350,000	103,500,000	10,350,000	103,500,000	盈轉 1,350,000	無	無
65.02.11	10	20,000,000	200,000,000	20,000,000	200,000,000	資轉 9,650,000	無	無
69.08.18	10	30,000,000	300,000,000	30,000,000	300,000,000	盈轉 686,234 資轉 9,313,766	無	無
76.05.27	10	42,000,000	420,000,000	42,000,000	420,000,000	現增 12,000,000	無	註1
79.01.22	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
85.03.18	10	70,686,000	706,860,000	66,637,620	666,376,200	資轉 2,377,620	無	註3
87.04.21	10	110,686,000	1,106,860,000	84,637,620	846,376,200	現增 18,000,000	無	註4
87.08.11	10	110,686,000	1,106,860,000	93,101,380	931,013,800	資轉 8,463,760	無	註5
88.12.08	10	110,686,000	1,106,860,000	102,411,518	1,024,115,180	資轉 9,310,138	無	註6
110.01.20	10	110,686,000	1,106,860,000	51,205,759	512,057,590	減資 512,057,590	無	註7
110.12.20	10	110,686,000	1,106,860,000	71,205,759	712,057,590	現增 20,000,000	無	註8
111.12.12	10	150,000,000	1,500,000,000	91,205,759	912,057,590	私募 20,000,000 現增	無	註9

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

註8：110年10月20日金管證發字第1100359119號核准

註9：111年12月28日經授商字第11101245080號核准

113年4月28日

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份	未發行股份	合計(股)	
普通股	91,205,759	58,794,241	150,000,000	已上市
特別股	-	-	-	-
合計	91,205,759	58,794,241	150,000,000	-

#### (二)股東結構

113年4月28日

股東結構 數量	政府 機構	金融 機構	本國 公司法人	個人	外國機構 及外國人	合計
人數	0	1	118	7,461	16	7,596
持有股數	0	89	515,537,970	382,868,240	13,650,490	91,205,759
持股比例	0.00%	0.00%	56.52%	41.98%	1.5%	100%

## (三)股權分散情形

113年4月28日

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

## (四)主要股東名單

113年4月28日

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



(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘及股利資料

項目 \ 年度		111年	112年	113年Q1 (註8)
每股市價 (註1)	最高	34.70	40.50	48.45
	最低	28.20	28.80	32.65
	平均	31.26	30.94	42.51
每股淨值 (註2)	分配前	27.88	20.37	-
	分配後	27.88	20.37	-
每股盈餘	加權平均股數	72,246,855	91,205,759	91,205,759
	每股盈餘(註3)	5.17	(0.71)	(0.11)
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(註4)		-	-
投資報酬 分析	本益比(註5)	6.05	(43.58)	(386.45)
	本利比(註6)	31.26	-	-
	現金股利殖利率(註7)	3.20	0.00	0.00

\*若有以盈餘或資本公積轉增資配股時，並應揭露按發放之股數追溯調整之市價及現金股利資訊。

註1：列示各年度普通股最高及最低市價、並按各年度成交值與成交量計算各年度平均市價。

註2：請以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。

註3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

註4：權益證券發行條件如有規定當年度未發放之股利得累積至有盈餘年度發放者，應分別揭露截至當年度止累積未付之股利。

註5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註6：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註7：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註8：每股淨值、每股盈餘應填列截至年報刊印日止最近一季經會計師查核(核閱)之資料；其餘欄位應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

(六)公司股利政策及執行狀況：

1. 公司章程所訂之股利政策

- (1) 本公司為因應日趨競爭激烈之環境，厚實自有資本實為本公司永續經營及穩健發展之基礎。為支持企業成長所需，本公司股利之發放以滿足未來營運資金之需求，並綜合考量健全財務結構、維持穩定股利及保障股東合理報酬等因素後擬訂之。依本公司章程第三十二條之規定，本公司當年度如有獲利，應提撥員工酬勞不低於百分之一，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥董事酬勞不高於百分之三。員工酬勞及董事酬勞分派案應提股東會報告。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前項比例提撥員工酬勞及董事酬勞。
- (2) 每屆年度決算如有盈餘，應依法完納營利事業所得稅，彌補以前年度虧損後先提十分之一為法定盈餘公積，董事會如認為必要時，得提經股東會通過後依法提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。
- (3) 現金股利不低於當年度發放股東紅利總額百分之五，現金股利每股若低於一元時，得不以發放，改以股票股利發放，屆時發放之比率，授權董事會依公司實際資金狀況及資本預算擬訂，並經股東會及主管機關核准後始發放之。

2. 本次股東會擬議股利分配情形：擬不分派。
  3. 預期股利政策將有重大變動時，應加以說明：無。
- (七) 本次股東常會擬議之無償配股對公司營運績效及每股盈餘之影響：無分配無償配股，故不適用。
- (八) 員工及董事酬勞：
1. 公司章程所載員工及董事酬勞之成數或範圍：
    - (1) 依本公司章程第三十二條之規定，本公司年度如有獲利，應提撥不低於百分之一為員工酬勞，及不高於百分之三為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，則應先扣除累積虧損之數額後，再就餘額計算提撥。員工酬勞得以股票或現金為之，其發放之對象除本公司員工外，得包括符合一定條件之從屬公司員工。
    - (2) 有關員工酬勞、董事酬勞之發放相關事宜，悉依相關法令規定辦理，並由董事會議定之。
  2. 本期估列員工及董事酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理：

本公司董事會通過配發應付員工現金酬勞係依當年度獲利狀況按一定比率估列，董事酬勞則係依預期發放金額估計入帳。若上述估列金額與實際發放金額有差異時，則依會計估計變動處理，並於發放年度調整入帳。
  3. 董事會通過分配員工酬勞及董事酬勞情形：
    - (1) 以現金分派之員工酬勞及董事酬勞金額：擬不分派。
    - (2) 以股票分派之員工酬勞金額及占本期稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：本適用。
  4. 前一年度員工、董事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、董事酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：無此情形。

(九) 公司買回本公司股份情形：無此情形。

二、公司債辦理情形：無此情形。

三、特別股辦理情形：無此情形。

四、海外存託憑證辦理情形：無此情形。

五、員工認股權憑證辦理情形：無此情形。

六、限制員工權利新股辦理情形：無此情形。

七、併購或受讓其他公司股份發行新股辦理情形：無此情形。

八、資金運用計畫執行情形：不適用。

## 伍、營運概況

### 一、業務內容

#### (一)營業範圍：

##### 1.所營業務主要內容：

- (1) C301010 紡紗業。
- (2) F213030 電腦及事務性機器設備零售業。
- (3) E604010 機械安裝業。
- (4) EZ05010 儀器、儀表安裝工程業。
- (5) EZ02010 起重工程業。
- (6) G801010 倉儲業。
- (7) C703010 印刷品裝訂及加工業。
- (8) C307010 服飾品製造業。
- (9) F214030 汽、機車零件配備零售業。
- (10) CC01060 有線通信機械器材製造業。
- (11) A301040 娛樂漁業。
- (12) E801010 室內裝潢業。
- (13) E801020 門窗安裝工程業。
- (14) E801030 室內輕鋼架工程業。
- (15) E801040 玻璃安裝工程業。
- (16) I503010 景觀、室內設計業。
- (17) E801070 廚具、衛浴設備安裝工程業。
- (18) F203010 食品什貨、飲料零售業。
- (19) F203020 菸酒零售業。
- (20) F204110 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業。
- (21) F205040 家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業。
- (22) F206020 日常用品零售業。
- (23) F209060 文教、樂器、育樂用品零售業。
- (24) F301020 超級市場業。
- (25) F201050 漁具零售業。
- (26) F399010 便利商店業。
- (27) F213990 其他機械器具零售業。
- (28) G202010 停車場經營業。
- (29) H703100 不動產租賃業。
- (30) I401010 一般廣告服務業。
- (31) I301020 資料處理服務業。
- (32) JE01010 租賃業。
- (33) I301030 電子資訊供應服務業。
- (34) I103060 管理顧問業。
- (35) I199990 其他顧問服務業。
- (36) I102010 投資顧問業。
- (37) IZ04010 翻譯業。
- (38) JZ99020 三溫暖業。
- (39) J802010 運動訓練業。
- (40) JZ99050 仲介服務業。
- (41) J602010 演藝活動業。

- (42) J803010 運動表演業。
- (43) J701030 視聽歌唱業。
- (44) JB01010 會議及展覽服務業。
- (45) F501030 飲料店業。
- (46) J801030 競技及休閒運動場館業。
- (47) H701040 特定專業區開發業。
- (48) JZ99120 一般浴室業。
- (49) JZ99110 瘦身美容業。
- (50) J901020 一般旅館業。
- (51) F399990 其他綜合零售業。
- (52) F215010 首飾及貴金屬零售業。
- (53) H701010 住宅及大樓開發租售業。
- (54) JZ99080 美容美髮服務業。
- (55) J701040 休閒活動場館業。
- (56) J701020 遊樂園業。
- (57) F208040 化粧品零售業。
- (58) F501060 餐館業。
- (59) I301010 資訊軟體服務業。
- (60) J601010 藝文服務業。
- (61) IZ99990 其他工商服務業。
- (62) H701020 工業廠房開發租售業。
- (63) H701060 新市鎮、新社區開發業。
- (64) H701080 都市更新重建業。
- (65) H701090 都市更新整建維護業。
- (66) H703090 不動產買賣業。
- (67) C199030 即食餐食製造業。
- (68) F104110 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業。
- (69) F105050 家具、寢具、廚房器具、裝設品批發業。
- (70) F106010 五金批發業。
- (71) F106020 日常用品批發業。
- (72) F106050 陶瓷玻璃器皿批發業。
- (73) F107030 清潔用品批發業。
- (74) F108040 化粧品批發業。
- (75) F109070 文教、樂器、育樂用品批發業。
- (76) F115010 首飾及貴金屬批發業。
- (77) F206010 五金零售業。
- (78) F206050 寵物食品及其用品零售業。
- (79) F207030 清潔用品零售業。
- (80) F399040 無店面零售業。
- (81) F401010 國際貿易業。
- (82) F501050 飲酒店業。
- (83) H703110 老人住宅業。
- (84) IZ01010 影印業。
- (85) J701090 錄影節目帶播映業。
- (86) J702070 酒家業。

(87) J702080 酒吧業。

(88) ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

2. 112年度營業比重主要產品項目及營業比重：

產 業	金額(仟元)	百分比(%)
營建業	316,107	100.00
其 他	0	0
合 計	316,107	100.00

3.公司目前之商品(服務)項目：

(1)委託營造廠商興建商業大樓、工業大樓及住宅出租出售。

(2)不動產買賣。

4.計劃開發之新商品(服務)：

(1)活化土地有效規劃利用。

(2)積極出售存貨(包括道路用地、閒置土地)。

(3)推出透天店鋪住宅案及興建住宅大樓案。

(4)因應市場推出商辦大樓及廠辦大樓、廠房...等產品。

(二)產業概況：

政府修訂平均地權條例及祭出房地合一稅2.0版，房地產市場雖然略為降溫，但隨著台積電2奈米廠確定落腳高雄，台南及高雄房地產市場又興起一片活絡氣氛，加上政府大力推東TOD、捷運聯開案件、都更案件，112年台南及高雄房地產市場持續維持蓬勃成長。

公司建案產品定位以自住客戶為訴求，因此，113年推案仍維持原有計畫持續推動，說明如下：

- 1.本公司購入高雄市林園區田中央段建案(松花苑II期)，興建透天店鋪及住宅，總可銷售金額約4.7億元，已於111年11月完工取得使用執照，於同年12陸續辦理交屋，本案銷售狀況良好，可挹注111年營收及獲利，部分於112年交屋則列入112年營收及獲利。
- 2.111年推出台南市安南區國安段建案(艾美館 NO.8)，興建地上15層、地下4層集合住宅，總可銷售金額約18.3億元，銷售狀況良好，並已於110年9月動土典禮,預計114年完工，本案銷售狀況良好，可挹注營收及獲利。
- 3.111年推出高雄市小港區明義段建案(艾美MOMA II期)，興建地上15層、地下3層集合住宅，總可銷售金額約8.7億元，銷售狀況良好，並已於111年2月舉行動土典禮,預計114年第四季完工，本案銷售狀況良好，可挹注營收及獲利。
- 4.111年Q3推出高雄市三民區三塊厝段建案(艾美國際城)，興建地上31層、地下6層集合住宅大樓，預估總可銷售金額約140億元，並於112年Q2動土，預計於118年完工入帳。
- 5.113年推出台南市東區平實段地上權建案(艾美新時代)，興建地上15層、地下3層集合住宅，總可銷售金額約30億元，並於112年Q2動土，預計於116年完工入帳。
- 6.113年Q1預計推出台南市中西區武聖段建案，興建地上21層、地下4層集合住宅，總可銷售金額約50億元。
- 7.規劃中個案：
  - (1)台南市仁德區崁腳北段土地。
  - (2)高雄市三民區河堤段土地。
  - (3)台南市平實段地上權建案。

(4)高雄市鳳山區牛潮埔段合建分售案。

(三)技術及研發概況：

1.本年度截至年報刊印日止投入之研發費用與開發成功技術或產品：無。

2.未來年度研究發展計劃：

(1)營建法令與建築法令之探討。

(2)建築營建成本之開發。

(3)房屋市場產品之演進。

(4)成屋市場之開發。

(四)長、短期業務發展計畫：

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

## 二、市場及產銷概況

(一)市場分析：

營建業因政府打炒房採取利率緊縮搭配及房地合一2.0，台積電高雄建廠、台商回流及重大建設等因素影響房市供需，造成土地、建材原物料及工資上漲。113年不動產市場持續增溫，本公司營運仍趨向住宅建案為主。

(二)主要產品之重要用途及產製過程：

1.主要產品之重要用途：

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

2.產製過程：

本公司之主要產品(營建業)製程簡述如下：

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

(三)主要原料之供應狀況：

本公司主要需求為土地，除大部份來自購入土地或關聯企業間之合作開發外，同時積極參與政府單位之土地公開標售，另也積極投入地上權開發案及都市更新招商開發案，主要考量以地段交通便利及生活機能完善地區為主。

(四)最近二年度主要供應商資料

單位：新台幣仟元

項目	111年度				112年度			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比例%	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比例%	與發行人之關係
1	在建工程-尚發營造(股)公司	223,962	52.07	無	營建土地-財政部國有財產署南區分局	1,428,766	53.41%	無
2	-	-	-		在建工程-尚發營造(股)公司	296,153	11.07%	無

3	其他	206,144	47.93		其他	950,404	35.52	-
	進貨淨額	430,106	100.00	-	進貨淨額	2,675,324	100.00	

註1：列名最近二年度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，但因契約約定不得揭露供應商名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

註2：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應並予揭露。

#### (五)最近二年度主要銷貨客戶資料

單位：新台幣仟元

項目	111年度				112年度			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比例%	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比例%	與發行人之關係
1	(註1)	595,265	100.00	無	(註1)	316,275	100.00	無
	銷貨淨額	595,265	100.00	-	銷貨淨額	316,275	100.00	

註1：本公司為營建銷售，銷售客戶乃為個人，故不以單獨揭露而採合併列示銷售金額。

註2：列名最近二年度銷貨總額百分之十以上之銷貨客戶名稱及其銷貨金額與比例，但因契約約定不得揭露銷貨廠商名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

註3：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應並予揭露。

#### (六)最近二年度生產量值表：

單位：坪；新台幣仟元

生產量值	111年度			112年度		
	產能	產量	產值	產能	產量	產值
住宅大樓	-	0	0	-	0	0
透天別墅	-	3,812.72	378,598	-	0	0
合 計	-	3,812.72	378,598	-	0	0

註1：本公司乃委託營造廠興建，故無產能議題。

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

#### (七)最近二年度銷售量值表：

單位：坪；新台幣仟元

銷售量值	111年度				112年度			
	內銷		外銷		內銷		外銷	
	量	值	量	值	量	值	量	值
住宅大樓	0	0	-	-	0	0	-	-
透天別墅	1,229.73	139,354	-	-	2,582.99	316,107	-	-
銷售土地	2,116.27	455,694			0	0		
商品收入	0	217			0	0		
其 他	0	0	-	-	0	0	-	-
合 計	3,346.00	595,265	-	-	2,582.99	316,107	-	-

註1：係以當年度認列收入之權狀坪數為銷售量。

三、從業員工最近二年度及截至年報刊印日止，從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率

年度		111年度	112年度	113年3月31日止
員工 人數	主管人員	5人	7人	6人
	基層幹部	0人	0人	0人
	基層人員	4人	5人	6人
	合計	9人	12人	12人
平均年歲		47歲	42歲	42歲
平均服務年資		1.58年	2.58年	2.8年
學歷 分佈 比率 %	博士	-	-	-
	碩士	11%	17%	17%
	大專	89%	81%	81%
	高中	-	-	-
	高中以下	-	-	-
	合計	100%	100%	100%

四、環保支出資訊

- (一)最近年度及截至年報刊印日止，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法環保法規事項，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：本公司最近年度及截至年報刊印日止，並無因污染環境所受之損失。
- (二)未來因應對策及可能之損失：
- 1.本公司工程興建均由營造公司承攬，有關在生產過程中環境保護均由承包廠商負責，無需申領污染設施設置許可證、污染排放許可證及繳納污染防治費用或設立環保專責單位負責人員。
  - 2.舉凡施工噪音之減低、防止塵土飛揚或沙石墜落等環境保護工作，皆嚴格要求營造廠採取最完善的措施，責成廠商善盡環保之責任。
  - 3.落實施工前的鄰房鑑定、交通評估，必要時召開鄰房協調會議，並透過施工作業時間的調整來減少對周邊社區作息的可能衝擊。
  - 3.未來可能之支出：無。
  - 4.本公司因應歐盟有害物質限用指令(RoHS)之實施，對本公司財務業務之影響：無。

五、勞資關係

(一)勞資關係

1.員工福利措施：

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

除提供法令規定之福利外，公司還提供多項法令規定外之福利措施，包含：

- (1)員工本人免費團體保險(含壽險、意外險、傷害醫療金、住院醫療險、癌症險、健康險)。
- (2)職工福利委員會：年節禮金(勞動節、端午節、中秋節)、禮券或福利點數、生日禮券或福利點數、教育補助、員工旅遊或旅遊補助、結婚津貼、生育補助、



員工住院補助、喪儀補助、年終尾牙、急難互助、社團活動補助。

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

2.員工進修及訓練情形：

(1)學習目標與推動

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

(2)本公司112年度教育訓練執行情形

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

3.退休制度實施情形：

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

4.勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

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

(二)最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失：

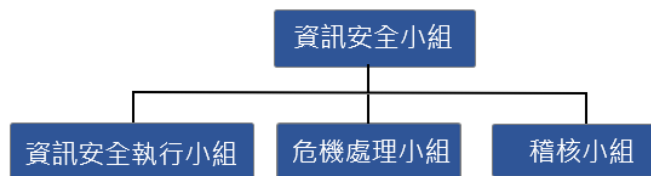
本公司一向注重勞資關係，並訂定各項人事及福利制度，勞資雙方溝通管道良好，尚無發生導致公司損失之勞資糾紛，且未來可能發生勞資糾紛損失之可能性極微。

(三)目前及未來可能發生之估計金額與因應措施：無。

六、資通安全管理：

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

1.資通安全風險管理架構：



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

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

(3)因應業務永續運作針對資訊安全之防毒、防駭、防漏、防災損之破壞事件及強

- 化管制機制，彙整報告、討論與決策後續資訊安全政策與執行調整方向與作法。
- (4)資訊安全執行情形每年向董事會報告一次，最近一次報告日期為113年3月8日。
- 2.資通安全政策：
- (1)法規遵循：本公司執行業務時應遵守政府資通安全與個人資料保護相關法規及標準。
- (2)安全教育：定期實施資通安全教育訓練，宣導資通安全政策及實施規定。
- (3)規劃資源：建立資訊資產管理機制，統籌分配並有效應用資源，解決安全問題。
- (4)事先防範：新資訊系統或服務建置或推出前，應納入資通安全因素，以防範危害安全情況之發生。
- (5)安全監控：建立資通安全監控與防護措施，並定期進行檢視。
- (6)授權管理：明確規範資訊系統、網路服務、敏感資訊之使用權限，防止未經授權存取之行為。
- (7)檢討改善：訂定及執行內外部稽核活動，以落實資通安全管理制度，並針對未盡事項執行改善。
- (8)業務持續：訂定資通安全之營運持續計畫並實際演練，確保突發事故發生時得以應變。
- (9)資安文化：所有人員皆負有資通安全之責任，且應瞭解及遵守相關之資通安全規定，並於工作職責中落實。
- 3.具體管理方案及作為：
- (1)資通安全管理：
- A.配置企業級防火牆，阻擋駭客非法入侵。
- B.公司使用企業防火牆IPSecVPN私人網路線路作業，使用資料加密方式存取和交換機密資料，避免資料傳輸過程遭到非法擷取。
- C.配置電子資料控管系統，控管對內外網路通訊，監控網路流量狀況可強化網路安全並屏蔽訪問有害或政策不允許的網址及內容，更能防止頻寬不當佔用，達到傳輸控管防止資料外洩及病毒入侵。
- (2)系統存取控制：
- A.公司內各應用系統的使用，需透過資訊服務需求申請程序，經權責主管核准後，由資訊室建立帳號，且經過各系統管理員依所申請之功能開放權限，方得使用。
- B.帳號的密碼設置，需符合規定之強度，且需文數字參雜，才能通過。
- C.同仁辦理離職手續時，需會辦管理部資訊人員，進行各系統帳號刪除作業。
- (3)落實資安訓練：
- A.為提高同仁資訊安全風險意識，不定期使用E-Mail宣導郵件社交攻擊態樣，並不定時進行社交工程詐騙。
- B.在職同仁教育訓練，每季針對違反資安規定之同仁再特別開課訓練。
- C.集團資訊安全教育宣導課程。
- (4)病毒防護與管理：
- A.伺服器與同仁電腦設備皆安裝端點防護軟體，病毒碼採自動更新，確保能阻擋最新型病毒。
- B.電子郵件伺服器配置有垃圾信過濾機制，防堵病毒或垃圾郵件進入使用者端PC。
- (5)確保系統可用性：
- A.建置硬體虛擬化系統，提高系統可用度與容錯性。
- B.建置備份管理系統，定期「離線備份」將工作日星期一至星期五備份資料一

份保留在機房，定期「異地備份」將每日備份的資料一份存放於異地（分公司機房），互相備援。

C.定期實施災難復原演練，選定還原基準點後，由備份檔回存於系統主機。

(6)電腦設備安全管理：

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

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

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

(二)列明最近年度及截至年報刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：無。

七、重要契約：

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容
工程契約	尚發營造(股)公司	110.09.01 - 保固期滿	建築工程(台南市安南區國安段1617地號集合住宅之基礎相關工程)
工程契約	尚發營造(股)公司	110.09.01 - 保固期滿	建築工程(高雄市小港區明義段35地號集合住宅之基礎相關工程)
在建工程權利移轉契約	三嘉開發建築(股)公司	110.11.30 - 111.04.30	在建工程(高雄市三民區三塊厝段126012611261-1地號之基礎相關工程)
營建管理契約	三嘉開發建築(股)公司	開工申報～公設點交	在建工程(台南市安南區國安段1617地號集合住宅工程)
營建管理契約	三嘉開發建築(股)公司	開工申報～公設點交	在建工程(高雄市小港區明義段35地號集合住宅工程)
營建管理契約	三嘉開發建築(股)公司	開工申報～公設點交	在建工程(高雄市三民區三塊厝段1260、1261、1261-1地號集合住宅工程)
授信契約	土地銀行高雄分行	109.07.08 - 114.07.08	土地融資額度，以土地為抵押品
授信契約	土地銀行高雄分行	109.08.05 - 114.08.05	土地融資額度，以土地為抵押品
授信契約	台灣人壽保險(股)公司	110.10.05 - 115.10.15	中期融資，以土地為抵押品
授信契約	土地銀行台南分行	110.10.18 - 115.10.18	中期融資，以地上權為抵押品
聯合授信契約	永豐商業銀行(股)公司等五家行庫	111.06.30 - 116.06.30	中期融資額度，以土地為抵押品
授信契約	彰化銀行鳳山分行	112.07.07 - 117.01.07	短期融資，以土地為抵押品
授信契約	土地銀行三民分行	112.08.30 - 116.08.30	短期融資，以土地為抵押品

## 陸、財務概況

### 一、最近五年度財務資料

#### (一)簡明資產負債表

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至113年 3月31日財務資料 (註2)
		108年	109年	110年	111年	112年	
流動資產		552,120	1,831,190	3,208,438	4,241,006	6,821,726	7,223,215
不動產、廠房及設備		31,750	31,005	30,569	17,553	318	3,751
無形資產		-	2,552	1,677	802	10,716	9,607
其他資產		24	1,334	2,002,529	4,015,945	4,035,630	4,035,690
資產總額		583,894	1,866,081	5,243,213	8,275,306	10,868,390	11,272,263
流動負債	分配前	776	1,235,424	1,936,294	2,055,576	4,535,622	4,942,244
	分配後	776	1,235,424	1,936,294	2,146,782	4,535,622	4,942,244
非流動負債		2,196,534	70,420	2,196,534	4,205,796	4,474,994	4,482,433
負債總額	分配前	69,576	1,305,844	4,132,828	6,261,372	9,010,616	9,424,677
	分配後	69,576	1,305,844	4,132,828	6,352,578	9,010,616	9,424,677
歸屬於母公司 業主之權益				-	-	-	
股本		1,024,115	1,024,115	712,058	912,058	912,058	912,058
資本公積		81,330	24,261	344,317	674,317	674,317	674,317
保留 盈餘	分配前	(569,127)	(466,139)	76,010	424,550	233,236	233,048
	分配後	(569,127)	(466,139)	76,010	333,344	233,236	233,048
其他權益		(22,000)	(22,000)	(22,000)	0	0	0
庫藏股票		0	0	0	0	0	0
非控制權益		0	0	0	0	0	0
權益 總額	分配前	514,318	560,237	1,110,385	2,013,934	1,857,774	1,847,586
	分配後	514,318	560,237	1,110,385	1,922,728	1,857,774	1,847,586

註1：以上年度(季)均經會計師查核(核閱)簽證。

註2：係113年5月3日董事會決議之金額。

(二)簡明綜合損益表

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至113年 3月31日財務資料 (註2)
	108年	109年	110年	111年	112年	
營業收入	11	98,432	12,297	595,265	316,107	0
營業毛利	(36)	63,494	6,637	448,141	60,272	0
營業損益	(8,216)	46,003	(9,571)	416,623	24,774	(6,271)
營業外收入及支出	(2,303)	1,372	39,582	(36,343)	(82,538)	(6,648)
稅前淨利(損)	(10,519)	47,375	30,011	380,280	(57,764)	(12,919)
繼續營業單位本期淨利	(10,519)	45,919	30,092	373,549	(64,954)	(10,188)
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨利(損)	(10,519)	45,919	30,092	373,549	(64,954)	(10,188)
本期其他綜合損益(稅後 淨額)	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	(10,519)	45,919	30,092	373,549	(64,954)	(10,188)
淨利歸屬於母公司業主	(10,519)	45,919	30,092	373,549	(64,954)	(10,188)
淨利歸屬於非控制權益	-	-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬於母 公司業主	(10,519)	45,919	30,092	373,549	(64,954)	(10,188)
綜合損益總額歸屬於非 控制權益	-	-	-	-	-	-
每股盈餘	(0.10)	0.90	0.57	5.17	(0.71)	(0.11)

註1：以上年度(季)均經會計師查核(核閱)簽證。

(三)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	會計師姓名	查核意見
108	安泰聯合會計師事務所	潘自新、蔡聰慧 陳兆宏、萬文慧	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 加其他事項段落
109	安侯建業聯合會計師事務所	陳國宗、張淑瑩	無保留意見
110	安侯建業聯合會計師事務所	陳國宗、張淑瑩	無保留意見
111	安侯建業聯合會計師事務所	陳國宗、陳永祥	無保留意見
112	安侯建業聯合會計師事務所	陳國宗、陳永祥	無保留意見

## 二、最近五年度財務分析

### (一)財務分析

分析項目(註2)		最近五年度財務分析					當年度截至113年3月31日
		108年	109年	110年	111年	112年	
財務結構(%)	負債占資產比率	11.92	69.98	78.82	75.66	82.91	83.61
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	1,836.59	2,034.05	10,817.88	34,261.57	57,393.22	47,387.48
償債能力(%)	流動比率	71,149.48	148.22	165.70	206.32	150.40	146.15
	速動比率	44,538.53	10.52	13.95	52.71	27.87	28.10
	利息保障倍數	NA	11,844.75	781.14	747.32	37.95	53.67
經營能力	應收款項週轉率(次)	NA	NA	NA	NA	2.68	0.00
	平均收現日數	NA	NA	NA	NA	136.19	NA
	存貨週轉率(次)	0.02	3.66	0.24	4.83	0.05	0.00
	應付款項週轉率(次)	116.05	10,444.84	737.94	223.93	114.87	0.00
	平均銷貨日數	18,250	9,973	149,559	75.56	7,300	NA
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	0.03	3.01	39.94	2,473.98	35.38	0.00
	總資產週轉率(次)	0.00	0.08	0.35	8.81	0.03	0.00
獲利能力	資產報酬率(%)	(1.78)	3.75	0.85	5.53	0.99	0.15
	權益報酬率(%)	(2.02)	8.55	3.60	23.91	(3.55)	(0.55)
	稅前純益占實收資本比率(%)	(1.03)	4.63	4.21	41.69	(6.33)	(1.42)
	純益率(%)	(95,627.27)	46.65	244.71	62.75	(20.55)	NA
	每股盈餘(元)	(0.10)	0.90	0.57	5.17	(0.71)	(0.11)
現金流量	現金流量比率(%)	(1,375.90)	(117.02)	(53.07)	2.28	(24.53)	(0.73)
	現金流量允當比率(%)	NA	(98.19)	97.12	89.84	87.03	87.03
	現金再投資比率(%)	(1.81)	(227.48)	(78.42)	2.13	(44.47)	(1.56)
槓桿度	營運槓桿度	1.00	1.95	0.24	1.03	2.56	(0.39)
	財務槓桿度	1.00	1.00	0.68	1.16	(0.36)	0.06

最近二年度各項財務比率變動大於20%之原因說明如下：

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

註1：以上年度(季)均經會計師查核(核閱)簽證。

註2：分析項目計算公式如下：

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)。

三、112年度財務報告之審計委員會查核報告

三地開發地產股份有限公司

審計委員會查核報告書

董事會造具民國一百一十二年度營業報告書、財務報表及盈餘分派議案等，其中財務報表業經委託安侯建業聯合會計師事務所查核完竣，並出具查核報告。上述營業報告書、財務報表及盈餘分派議案經本審計委員會查核，認為尚無不合，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二百一十九條之規定報告如上，敬請鑒核。

此致

三地開發地產股份有限公司 113 年股東常會

三地開發地產股份有限公司

審計委員會召集人：古木琴



中 華 民 國 1 1 3 年 3 月 8 日



四、最近年度財務報告：請詳附件。

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告：請詳附件。

六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對本公司財務狀況之影響：無此情形。

## 柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與評估風險事項

### 一、財務狀況分析

單位：新台幣仟元；%

項目 \ 年度	112年	111年	差異	
			金額	%
流動資產	6,821,726	4,241,006	2,580,720	60.85
非流動資產	4,046,664	4,034,300	12,364	0.31
<b>資產總額</b>	<b>10,868,390</b>	<b>8,275,306</b>	<b>2,593,084</b>	<b>31.34</b>
流動負債	4,535,622	2,055,576	2,480,046	120.65
非流動負債	4,474,994	4,205,796	269,198	6.40
<b>負債總額</b>	<b>9,010,616</b>	<b>6,261,372</b>	<b>2,749,244</b>	<b>43.91</b>
股本	912,058	912,058	0	0.00
資本公積	674,317	674,317	0	0.00
保留盈餘	271,399	427,559	(156,160)	(36.52)
<b>權益總額</b>	<b>1,857,774</b>	<b>2,013,934</b>	<b>(156,160)</b>	<b>(7.75)</b>

增減比例超過20%之變動分析：

- 1.流動資產及資產總額較增加：主係本期持續投入營建存貨，且營建個案銷售狀況佳，收取之預售價金大幅增加所致。
- 2.流動負債及負債總額較增加：主係銀行款增加及應付土地款、購料款及收取銷售房地款較高而致合約負債-流動增加所致。
- 3.保留盈餘及權益總額減少：主係分配111年度盈餘現金股利所致。

### 二、財務績效分析

單位：新台幣仟元；%

項目 \ 年度	112年度	111年度	增(減)金額	變動比例%
營業收入淨額	316,107	595,265	(279,158)	(46.90)
營業成本	255,835	147,124	108,711	73.89
營業毛利	60,271	448,141	(387,870)	(86.55)
營業費用	35,498	31,518	3,980	12.63
營業淨利	24,774	416,623	(391,849)	(94.05)
營業外收入及支出	(82,538)	(36,343)	(46,195)	127.11
稅前淨利	(57,764)	380,280	(322,516)	(84.81)
每股盈餘	(0.71)	5.17	(4.46)	(86.27)

增減比例超過20%之變動分析：

- 1.營業收入淨額減少：主係112年房屋完工交屋減少及出售營建土地減少所致。
- 2.營業成本增加：主係112年出售完工房地比重較高所致。
- 3.營業毛利減少：主係營收下滑所致。
- 4.營業淨利減少：主係營業毛利減少所致。
- 5.營業外收入及支出減少：主要係財務成本減少所致。
- 6.稅前淨利減少：主係營業毛利減少所致。
- 7.預期銷售數量及其依據：請參閱本年報【致股東報告書】之營業計劃概要。

### 三、現金流量分析

#### (一)最近二年度現金流動性分析

單位：新台幣仟元；%

項目 \ 年度	112度	111度	差異	
			金額	%
營業活動	(1,112,738)	46,880	(1,159,618)	(2,473.59)
投資活動	(5,758)	(2,005,997)	2,000,239	(34,738.43)
籌資活動	765,823	2,242,699	(1,476,876)	(192.85)
淨現金流量	(352,673)	283,582	(636,255)	180.41

#### 112年現金流量變動分析：

營業活動：主係各建案隨著工程進度，持續有營建相關支出資金流出所致。

投資活動：主係取得銀行長短期融資增加所致。

籌資活動：主係發放現金股利所致。

#### (二)未來一年現金流動性分析

單位：新台幣仟元

年初 現金餘額	預計全年來自營業 活動淨現金流量	預計全年 現金流出量	現金剩餘 (不足)數額	現金不足額之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
55,386	(1,548,852)	2,175,273	681,807	-	-

#### 1.未來一年現金流量變動情形分析：

(1)年初現金餘額：112年12月31日之現金及約當現金。

(2)營業活動：主係因投入各建案之營建工程、銷售費用及合建保證金等支出所致。

(3)投資活動：本公司預計未來除擴充本業核心業務外，擬投資子公司。

(4)籌資活動：預計於金融市場發行有價證券及在建個案動撥建築融資產生現金流入。

2.預計現金不足之補救措施及流動性分析：不適用。

#### 四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：不適用。

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

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

#### 六、最近年度及截至年報刊印日止風險事項之分析評估：

##### (一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

- 1.利率：對於消費者購屋意願及本司籌資活動有直接影響，惟利息收支僅占全年度營業收入淨額比重不大，利率變動並未對公司產生重大影響。此外，本公司財務狀況穩健、債信紀錄無慮，將與銀行保持密切聯繫，蒐集相關財經資訊等，以瞭解利率走勢，爭取最優惠的借款利率。
- 2.匯率：本公司產品100%內銷，進口原料不多，款項支付均以台幣計價，故匯率變動並未對公司產生重大影響。
- 3.通貨膨脹：通貨膨脹造成營建成本提高，將藉由與相關協力廠商建立良好合作關係，以確保原物料取得無虞及獲取穩定之價格，同時積極尋求較多元之供應廠商資源，進而減少通貨膨脹之影響。

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

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

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

**(三)未來研發計畫及預計投入研發費用：**

本公司屬建築投資業，房屋興建均委由專業營造廠商承建，公司本身並無施工技術研究發展之必要，至於土地開發、產品規劃設計及提升服務品質等方向研究發展，均由目前人員執行，並無額外研發費用產生。

**(四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：**

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

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

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

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

**(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：**

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

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

**(七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：**本公司近期並無併購之計畫，故不適用。

**(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：**無此情形。

**(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：**無此情形。

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

**(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：**無此情形。

**(十二)訴訟或非訟事件，應列明公司及公司董事、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已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、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、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：**無。

**(十三)其他重要風險及因應措施：**無。

**七、其他重要事項：**無。

## 捌、特別記載事項

### 一、最近年度關係企業相關資料：

依照關係企業專章規定評估，本公司無任何關係企業，故毋需編製關係企業合併財務報表、關係企業合併營業報告書及關係報告書。

### 二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無。

### 三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形：無。

### 四、其他必要補充說明事項：無。

### 五、最近年度及截至年報刊印日止，發生證交法第36條第3項第2款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

三地開發地產股份有限公司  
財務報告暨會計師查核報告  
民國一一二年度及一一一年度

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

# 目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師查核報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8~9
(四)重大會計政策之彙總說明	9~20
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	20
(六)重要會計項目之說明	21~37
(七)關係人交易	38~39
(八)抵質押之資產	39
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	40
(十)重大之災害損失	40
(十一)重大之期後事項	40
(十二)其 他	41
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	42
2.轉投資事業相關資訊	43
3.大陸投資資訊	43
4.主要股東資訊	43
(十四)部門資訊	43~44
九、重要會計項目明細表	45~59



安侯建業聯合會計師事務所  
KPMG

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

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

## 會計師查核報告

三地開發地產股份有限公司董事會 公鑒：

### 查核意見

三地開發地產股份有限公司民國一一二年及一一一年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達三地開發地產股份有限公司民國一一二年及一一一年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

### 查核意見之基礎

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

### 關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對三地開發地產股份有限公司民國一一二年度財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

#### 存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳財務報告附註四(七)存貨，存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳財務報告附註五；存貨評價之說明，請詳財務報告附註六(四)存貨。



#### 關鍵查核事項之說明：

三地開發地產股份有限公司存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量，因房地產業需高度資金流入且回收期長，產業受政治、經濟及房地稅制改革影響大，致可能產生存貨之成本高於淨變現價值之風險。因此，存貨評價為本會計師執行三地開發地產股份有限公司財務報告查核重要評估事項。

#### 因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括取得三地開發地產股份有限公司存貨淨變現價值之評估資料，參考內政部公告之最近期不動產實價登錄或取得鄰近地區成交行情，將平均售價換算成待售房地存貨之淨變現價值，以比較是否有重大差異；另比較及評估管理階層委託不動產估價師之估價報告，以評估前開淨變現價值是否允當表達。

#### 管理階層與治理單位對財務報告之責任

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

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

三地開發地產股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

#### 會計師查核財務報告之責任

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

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

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

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

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對三地開發地產股份有限公司民國一一二年度財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

陳永祥



會計師：

陳國宗



證券主管機關：金管證審字第1110338100號  
核准簽證文號：(89)台財證(六)第62474號  
民國一一三年三月二十二日

三地開發地產股份有限公司

資產負債表

民國一〇一二年及一〇一一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112.12.31	111.12.31	112.12.31	111.12.31
	金額	%	金額	%
<b>資 產</b>				
<b>流動資產：</b>				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 55,386	1	408,059	5
1170 應收帳款淨額(附註六(二)(十八))	-	-	12,080	-
1200 其他應收款(附註六(三))	94,380	1	30,419	1
1210 其他應收款－關係人(附註六(三)及七)	69,431	1	28,757	-
1220 本期所得稅資產	-	-	2	-
130X 存貨(附註六(四)、七及八)	5,557,104	51	3,157,337	38
1476 其他金融資產－流動(附註六(五)及八)	664,035	6	437,465	5
1479 其他流動資產(附註六(七)(十))	381,390	3	166,887	2
<b>流動資產合計</b>	<b>6,821,726</b>	<b>63</b>	<b>4,241,006</b>	<b>51</b>
<b>非流動資產：</b>				
1517 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	-	-	-	-
－非流動(附註六(六))	-	-	-	-
1600 不動產、廠房及設備(附註六(八))	318	-	17,553	-
1755 使用權資產(附註六(九))	10,716	-	802	-
1920 存出保證金(附註七)	4,035,630	37	4,015,945	49
<b>非流動資產合計</b>	<b>4,046,664</b>	<b>37</b>	<b>4,034,300</b>	<b>49</b>
<b>資產總計</b>	<b>\$ 10,868,390</b>	<b>100</b>	<b>8,275,306</b>	<b>100</b>
<b>負債及權益</b>				
<b>流動負債：</b>				
2100 短期借款(附註六(十一)及八)	2100			
2130 合約負債－流動(附註六(十八)、七及九)	2130			
2150 應付票據	2150			
2170 應付帳款	2170			
2200 其他應付款(附註六(十九))	2200			
2230 本期所得稅負債	2230			
2280 租賃負債－流動(附註六(十三))	2280			
2300 其他流動負債(附註十二)	2300			
<b>流動負債合計</b>	<b>4,535,622</b>	<b>42</b>	<b>2,055,576</b>	<b>25</b>
<b>非流動負債：</b>				
2540 長期借款(附註六(十二)及七)	2540			
2570 遞延所得稅負債(附註六(十五))	2570			
2580 租賃負債－非流動(附註六(十三))	2580			
<b>非流動負債合計</b>	<b>416,930</b>	<b>4</b>	<b>146,331</b>	<b>2</b>
<b>負債總計</b>	<b>4,952,552</b>	<b>46</b>	<b>2,201,907</b>	<b>27</b>
<b>權益(附註六(十六))：</b>				
股本	3100			
資本公積	3200			
保留盈餘：	3300			
法定盈餘公積	3310			
未分配盈餘	3350			
<b>權益總計</b>	<b>3,322,838</b>	<b>31</b>	<b>6,073,399</b>	<b>73</b>
<b>負債及權益總計</b>	<b>\$ 8,275,390</b>	<b>100</b>	<b>8,275,306</b>	<b>100</b>

董事長：鍾育霖

經理人：莊峻宇

(請詳閱後附財務報告附註)

會計主管：曾麗芳

三地開發地產股份有限公司

綜合損益表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		112年度		111年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(十八)及七)	\$ 316,107	100	595,265	100
5000	營業成本(附註六(四))	255,835	81	147,124	25
5900	營業毛利	60,272	19	448,141	75
6000	營業費用(附註六(七)(十三)(十四)(十九)及十二)：				
6100	推銷費用	12,593	4	9,368	1
6200	管理費用	22,905	7	22,150	4
	營業費用合計	35,498	11	31,518	5
6900	營業淨利	24,774	8	416,623	70
7000	營業外收入及支出(附註六(七)(二十))：				
7100	利息收入	4,746	2	578	-
7020	其他利益及損失	5,803	2	21,826	4
7050	財務成本	(93,087)	(30)	(58,747)	(10)
	營業外收入及支出合計	(82,538)	(26)	(36,343)	(6)
7900	稅前淨(損)利	(57,764)	(18)	380,280	64
7950	減：所得稅費用(附註六(十五))	7,190	3	6,731	1
8200	本期淨(損)利	(64,954)	(21)	373,549	63
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
8500	本期綜合損益總額	\$ (64,954)	(21)	373,549	63
	每股盈餘(附註六(十七))				
9750	基本每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ (0.71)		5.17	
9850	稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ (0.71)		5.16	

(請詳閱後附財務報告附註)

董事長：鍾育霖



經理人：莊峻宇



會計主管：曾麗芳





三地開發地產股份有限公司

權益變動表

民國一二年及一二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	法定盈 餘公積	保留盈餘		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
				未分配盈餘	合 計		
民國一二年一月一日餘額	\$ 712,058	344,317	-	76,010	76,010	(22,000)	1,110,385
本期淨利	-	-	-	373,549	373,549	-	373,549
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-
盈餘指撥及分配：							
提列法定盈餘公積	-	-	-	373,549	373,549	-	373,549
現金增資	200,000	330,000	-	-	-	-	-
處分透過其他綜合損益按公允價值衡 量之權益工具	-	-	3,009	(3,009)	-	-	-
民國一二年十二月三十一日餘額	\$ 912,058	674,317	-	424,550	427,559	22,000	2,013,934
本期淨利	-	-	-	(64,954)	(64,954)	-	(64,954)
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	-	-	-	(64,954)	(64,954)	-	(64,954)
普通股股利	-	-	35,154	(35,154)	-	-	-
民國一二年十二月三十一日餘額	\$ 912,058	674,317	-	233,236	271,399	(91,206)	1,857,774



董事長：鍾育霖

(請詳閱後附財務報告附註)

經理人：莊峻宇



會計主管：曾麗芳

三地開發地產股份有限公司

現金流量表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112年度	111年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨(損)利	\$ (57,764)	380,280
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	3,491	1,221
利息收入	(4,746)	(578)
利息費用	93,087	58,747
處分不動產、廠房及設備利益	(1,064)	(950)
租金減讓利益	-	(800)
減損迴轉利益	-	(4,835)
收益費損項目合計	90,768	52,805
與營業活動相關之資產及負債變動數：		
應收帳款減少(增加)	12,080	(12,080)
其他應收款(增加)減少	(63,901)	12,354
其他應收款—關係人增加	(40,674)	(28,757)
存貨增加	(1,272,604)	(140,462)
其他金融資產增加	(222,301)	(350,905)
其他流動資產增加	(214,503)	(138,367)
合約負債增加	368,514	432,076
應付票據增加	77,954	1,245
應付帳款增加	96,402	25,819
應付帳款—關係人減少	-	(100,007)
其他應付款增加	104,434	28,164
其他流動負債增加	159,100	12,372
調整項目合計	(904,731)	(205,743)
營運產生之現金流出	(962,495)	174,537
收取之利息	4,686	578
支付之利息	(152,576)	(113,641)
支付之所得稅	(2,353)	(14,594)
營業活動之淨現金(流出)流入	(1,112,738)	46,880
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(307)	(47)
處分不動產、廠房及設備價款	18,503	18,502
存出保證金增加	(19,685)	(2,013,416)
其他金融資產增加	(4,269)	(11,036)
投資活動之淨現金流出	(5,758)	(2,005,997)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加(減少)	861,751	(252,305)
應付短期票券減少	-	(33,951)
舉借長期借款	-	2,000,000
租賃本金償還	(4,722)	(1,045)
現金增資	-	530,000
發放現金股利	(91,206)	-
籌資活動之淨現金流入	765,823	2,242,699
本期現金及約當現金淨(減少)增加數	(352,673)	283,582
期初現金及約當現金餘額	408,059	124,477
期末現金及約當現金餘額	\$ 55,386	408,059

(請詳閱後附財務報告附註)

董事長：鍾育霖



經理人：莊峻宇



會計主管：曾麗芳



**三地開發地產股份有限公司**  
**財務報告附註**  
**民國一一二年度及一一一年度**  
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

**一、公司沿革**

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

**二、通過財務報告之日期及程序**

本財務報告已於民國一一三年三月八日經董事會通過發布。

**三、新發布及修訂準則及解釋之適用**

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

本公司自民國一一二年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第八號之修正「會計估計值之定義」
- 國際會計準則第十二號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」

本公司自民國一一二年五月二十三日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第十二號之修正「國際租稅變革-支柱二規則範本」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

本公司評估適用下列自民國一一三年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對財務報告造成重大影響。

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

### 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

#### (三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

本公司預期下列尚未認可之新發布及修正準則不致對財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

#### 四、重大會計政策之彙總說明

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

##### (一)遵循聲明

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

##### (二)編製基礎

###### 1.衡量基礎

除依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值衡量金融資產外，本財務報告係依歷史成本為基礎編製。

###### 2.功能性貨幣及表達貨幣

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

##### (三)外幣

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

換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益，惟以下情況係認列於其他綜合損益：

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



### 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

#### (四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

- 1.預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗。本公司除不動產開發相關業務之營業週期通常長於一年外，餘營業週期為一年；
- 2.主要為交易目的而持有該資產；
- 3.預期將於報導期間後十二個月內實現該資產；或
- 4.該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債或受到其他限制者除外。

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

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

#### (五)現金及約當現金

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

#### (六)金融工具

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

##### 1.金融資產

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

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

### 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

#### (1)按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

#### (2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

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

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

屬權益工具投資者後續按公允價值衡量。股利收入（除非明顯代表部分投資成本之回收）係認列於損益。其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益且不重分類至損益。

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列（通常係除息日）。

#### (3)經營模式評估

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

- 所述之投資組合政策及目標，及該等政策之運作。包括管理階層之策略是否係著重於賺得合約現金流量、維持特定利息收益率組合、使金融資產之存續期間與相關負債或預期現金流出之存續期間相配合或藉由出售金融資產實現現金流量；
- 經營模式之績效及該經營模式下持有之金融資產如何評估及如何對企業之主要管理人員報告；

### 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

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

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

#### (4)評估合約現金流量是否完全為支付本金及流通在外本金金額之利息

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

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

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

#### (5)金融資產減損

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

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

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

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

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

### 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

若合約款項逾期超過30天，本公司假設金融資產之信用風險已顯著增加。

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

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

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

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

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

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

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

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。

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

#### (6)金融資產之除列

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

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

## 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

### 2.金融負債及權益工具

#### (1)負債或權益之分類

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

#### (2)權益交易

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

#### (3)金融負債

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

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

#### (4)金融負債之除列

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

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

#### (5)金融資產及負債之互抵

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

### (七)存 貨

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之必要支出。房地之開發成本包括開發期間產生之建造成本、土地成本、借款成本及專案費用。當存貨成本高於淨變現價值時，應將成本沖減至淨變現價值，沖減金額應於發生當期認列為銷貨成本。淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。淨變現價值之釐定方法如下：

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

### 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

3.待售房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去於銷售房地時所需產生之估計成本。

本公司取得之地上權因屬建案開發而租賃持有之土地，該地上權之權利金及該地上權存續期間之地租以IFRS 16之規定衡量並認列於存貨成本。

#### (八)聯合協議

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

聯合營運係一項聯合協議，據此對該協議具有聯合控制之各方（即聯合營運者）對於與該協議有關之資產具有權利，並對與該協議有關之負債負有義務。聯合營運者應依特定資產、負債、收入及費用所適用之相關國際財務報導準則會計準則，認列及衡量與其對協議之權益有關之資產及負債（並認列相關收入及費用）。本公司於評估聯合協議之分類時，考量了該協議之架構、單獨載具之法律形式、合約協議之條款及其他事實與情況。

#### (九)不動產、廠房及設備

##### 1.認列與衡量

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

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

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

##### 2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入公司時始予以資本化。

##### 3.折 舊

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

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- |          |      |
|----------|------|
| (1)房屋及建築 | 44年  |
| (2)電腦設備  | 4~6年 |
| (3)其他設備  | 3年   |

本公司於每一年度報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

## 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

### (十)租 賃

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

#### 1.承租人

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

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

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

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

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

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1)用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2)預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3)標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4)對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5)租賃標的、範圍或其他條款之修改。

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

### 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

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

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

本公司針對承租不動產符合下列所有條件之租金減讓，選擇採用實務權宜作法，不評估其是否係租賃修改：

- 1.作為新型冠狀病毒肺炎大流行之直接結果而發生之租金減讓；
- 2.租賃給付之變動導致租賃之修正後對價與該變動前租賃之對價幾乎相同或較小；
- 3.租賃給付之任何減少僅影響原於民國一十一年六月三十日以前到期之給付；且
- 4.該租賃之其他條款及條件並無實質變動。

於實務權宜作法下，租金減讓導致租賃給付變動時，係於啟動租金減讓之事件或情況發生時將變動數認列於損益。

#### (十一)非金融資產減損

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

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

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

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

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

#### (十二)收入之認列

##### 1.客戶合約之收入

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

##### (1)銷售商品

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



## 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

### (2)土地開發及房地銷售

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

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

### (3)財務組成部分

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

## 2.客戶合約之成本

### (1)取得合約之增額成本

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

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

### (2)履行合約之成本

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

### 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

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

#### (十三)員工福利

##### 1.確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。

##### 2.離職福利

離職福利係當本公司不再能撤銷該等福利之要約或於認列相關重組成本之孰早者認列為費用。當離職福利不預期於報導日後十二個月內全部清償時，予以折現。

##### 3.短期員工福利

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

#### (十四)所得稅

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

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

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

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

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

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

### 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

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

#### (十五)每股盈餘

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

#### (十六)部門資訊

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

### 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

以下假設及估計之不確定性具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之重大風險，其相關資訊如下：

#### 存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者衡量，本公司評估報導日存貨因正常損耗、過時陳舊或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能因市場需求變遷及受政治經濟、房地稅制改革影響而產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(四)。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	112.12.31	111.12.31
庫存現金及零用金	\$ 71	120
活期存款	55,309	407,865
支票存款	6	74
合併現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 55,386</u>	<u>408,059</u>

(二)應收帳款

	112.12.31	111.12.31
應收帳款	\$ -	12,080
減：備抵損失	-	-
	<u>\$ -</u>	<u>12,080</u>

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

	112.12.31		
	應收帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	<u>\$ -</u>	-	<u>-</u>
	111.12.31		
	應收帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	<u>\$ 12,080</u>	-	<u>-</u>

本公司應收帳款之備抵損失變動表如下：

	112年度	111年度
期初餘額(即期末餘額)	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

上述金融資產未有提供作為質押擔保之情形。

(三)其他應收款

	112.12.31	111.12.31
其他應收款-聯合營運銷售佣金	\$ 94,320	30,419
其他應收款-關係人	69,431	28,757
其他應收款-應收利息	60	-
減：備抵損失	-	-
	<u>\$ 163,811</u>	<u>59,176</u>

聯合營運交易請詳附註六(七)，關係人交易請詳附註七。

信用風險資訊請詳附註六(廿一)。

### 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

#### (四)存 貨

	112.12.31	111.12.31
營建用地	\$ 620,511	295,247
在建房地	2,651,065	1,858,518
待售房地	-	256,113
使用權資產	2,285,528	747,459
	<u>\$ 5,557,104</u>	<u>3,157,337</u>

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

銷貨成本之明細如下：

	112年度	111年度
存貨出售轉列	\$ 255,835	147,333
存貨回升利益	-	(209)
	<u>\$ 255,835</u>	<u>147,124</u>

民國一一一年度因以前年度久置存貨陸續銷售，提列備抵存貨損失情形減少，進而迴轉先前認列之跌價損失。

利息資本化相關資訊如下：

	112年度	111年度
利息資本化金額	<u>\$ 57,013</u>	<u>56,040</u>
利息資本化利率	<u>2.62 %</u>	<u>2.18 %</u>

本公司之存貨提供作為抵押擔保之情形，請詳附註八。

#### (五)其他金融資產－流動

	112.12.31	111.12.31
預售屋履約價金專戶	\$ 641,827	419,526
處分不動產、廠房及設備履約價金專戶	-	6,000
受限制銀行存款(備償戶)	22,208	11,939
合 計	<u>\$ 664,035</u>	<u>437,465</u>

信用風險等資訊請詳附註六(廿一)；提供作為質押擔保之情形，請詳附註八。

### 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

#### (六)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：		
國內非上市(櫃)公司股票-花蓮區中小企業銀行		
(股)公司	\$ -	-

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

本公司於民國一一一年九月十五日因經濟部已完成對花蓮區中小企業銀行(股)公司清理完結之登載，併註銷「清理人中央存款保險股份有限公司」之登記，故除列指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之花蓮區中小企業銀行(股)公司，處分時之公允價值為0千元，累積處分損失計22,000千元，故已將前述累積處分損失自其他權益移轉至保留盈餘。

上述金融資產未有提供作為質押擔保之情形。

#### (七)聯合營運

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

本公司與聯合營運廣告公司所認列之支出份額餘額明細如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
漁光案	\$ 214	2,004
園藏林案	7,522	-
澄東案	7,808	-
	<u>\$ 15,544</u>	<u>2,004</u>

上述金額係帳列於其他流動資產－履行合約之成本項下，請詳附註六(十)。

本公司與聯合營運廣告公司所認列之收入及支出份額淨額明細如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
漁光案	\$ 4,840	8,351
文福案	-	4,841
明義案(90地號)	-	1,931
園藏林案	(550)	-
	<u>\$ 4,290</u>	<u>15,123</u>

上述金額係帳列於其他利益及損失項下，請詳附註六(二十)。

### 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

本公司與受託代銷本公司建案之廣告公司簽署房地產共同承攬銷售之專案協議書，本公司所認列之支出份額餘額係帳列於其他流動資產－取得合約之增額成本項下，請詳附註六(十)。

本公司所認列之收入及支出份額淨額明細如下：

	112年度	111年度
松花苑(二)案	\$ -	630
國安案	-	15,045
明義案(35地號)	309	9,365
三塊厝案	18,596	(14,997)
平實案	42,143	-
	<u>\$ 61,048</u>	<u>10,043</u>

上述金額係帳列於其他流動資產－取得合約之增額成本減項，請詳附註六(十)。

截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日止，本公司松花苑(二)案帳列其他流動資產－取得合約之增額成本減項累計金額分別為0千元及5,650千元。於民國一一二年度及一一一年度將前述其他流動資產－取得合約之增額成本減項餘額配合認列收入時點轉列至營業費用－推銷費用金額分別為2,806千元及1,711千元。

#### (八)不動產、廠房及設備

本公司不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	電腦設備	其他設備	總 計
成本或認定成本：					
民國112年1月1日餘額	\$ 8,820	10,229	329	-	19,378
增 添	-	-	-	307	307
處 分	(8,820)	(10,229)	-	-	(19,049)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>329</u>	<u>307</u>	<u>636</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 17,640	20,457	282	-	38,379
增 添	-	-	47	-	47
處 分	(8,820)	(10,228)	-	-	(19,048)
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 8,820</u>	<u>10,229</u>	<u>329</u>	<u>-</u>	<u>19,378</u>
折舊及減損損失：					
民國112年1月1日餘額	\$ -	1,610	215	-	1,825
本期折舊	-	-	43	60	103
處 分	-	(1,610)	-	-	(1,610)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>258</u>	<u>60</u>	<u>318</u>

### 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

	土 地	房屋及建築	電腦設備	其他設備	總 計
民國111年1月1日餘額	\$ 2,340	5,308	162	-	7,810
本期折舊	-	293	53	-	346
減損損失迴轉	(2,340)	(2,495)	-	-	(4,835)
處 分	-	(1,496)	-	-	(1,496)
民國111年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>1,610</u>	<u>215</u>	<u>-</u>	<u>1,825</u>
帳面價值：					
民國112年12月31日	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>71</u>	<u>247</u>	<u>318</u>
民國111年1月1日	<u>\$ 15,300</u>	<u>15,149</u>	<u>120</u>	<u>-</u>	<u>30,569</u>
民國111年12月31日	<u>\$ 8,820</u>	<u>8,619</u>	<u>114</u>	<u>-</u>	<u>17,553</u>

#### 1.擔保

本公司之不動產、廠房及設備均未有提供作為抵押擔保之情形。

#### 2.減損損失

本公司截至民國一〇五年十二月三十一日，因國內不動產市場成交趨緩，估計土地、房屋及建築現金產生單位可回收金額低於其帳面金額，故累積分別已提列2,340千元及2,860千元之減損損失。民國一一一年五月及十月本公司因實際出售不動產、廠房及設備，可回收金額高於其帳面金額，故認列減損迴轉利益分別計2,425千元及2,410千元。

#### 3.處分

本公司之不動產、廠房及設備之處分損益請詳附註六(二十)。

#### (九)使用權資產

本公司承租運輸設備所認列之使用權資產，其成本及折舊之變動明細如下：

	運輸設備
使用權資產成本：	
民國112年1月1日餘額	\$ 2,625
增 添	13,302
減 少	(2,625)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 13,302</u>
民國111年1月1日餘額	<u>\$ 2,625</u>
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 2,625</u>
使用權資產之累計折舊：	
民國112年1月1日餘額	\$ 1,823
提列折舊	3,388
減 少	(2,625)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 2,586</u>



三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

	運輸設備
民國111年1月1日餘額	\$ 948
提列折舊	875
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 1,823</u>
帳面金額：	
民國112年12月31日	<u>\$ 10,716</u>
民國111年1月1日	<u>\$ 1,677</u>
民國111年12月31日	<u>\$ 802</u>

(十)其他流動資產

本公司其他流動資產之明細如下：

	112.12.31	111.12.31
預付保險費	\$ 210	26
預付貨款	36,817	60
取得合約之增額成本-流動	300,168	158,012
履行合約之成本	15,544	2,004
進項稅額及留抵營業稅額	27,940	6,770
其他	711	15
	<u>\$ 381,390</u>	<u>166,887</u>

取得合約之增額成本－流動係本公司預期可回收為取得房地買賣合約所支付予代銷公司之佣金支出，故將其認列為資產，於認列銷售房地之收入時予以攤銷。於民國一一二年度及一一一年度分別認列11,058千元及4,483千元之攤銷費用。

(十一)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	112.12.31	111.12.31
無擔保銀行借款	\$ 91,000	-
擔保銀行借款	2,229,046	1,458,295
合計	<u>\$ 2,320,046</u>	<u>1,458,295</u>
尚未使用額度	<u>\$ 4,202,254</u>	<u>4,552,505</u>
利率區間	<u>2.59%~3.00%</u>	<u>2.43~2.854%</u>

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(十二)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

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

111.12.31			
	幣別	利率區間	到期日
擔保銀行借款	新台幣	2.33~2.425%	115.10.26~116.03.05
減：一營業週期內到期長期借款			
合 計			\$ 4,000,000
尚未使用額度			\$ 200,000

1.借款之發行

民國一一年度發行之金額為2,000,000千元，利率為2.33%，到期日為民國一一六年三月。

2.銀行借款之擔保品

關係人以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註七。

(十三)租賃負債

本公司租賃負債之帳面金額如下：

	112.12.31	111.12.31
流動	\$ 806,206	1,732
非流動	\$ 416,930	146,331

到期分析請詳附註六(廿一)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	112年度	111年度
租賃負債之利息費用	\$ 178	24
短期租賃之費用	\$ 154	105
新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓(認列為其他利益)	\$ -	800

### 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	112年度	111年度
租賃之現金流出總額	\$ <u>8,657</u>	<u>4,202</u>

本公司承租運輸設備之租賃期間為三年；地上權土地之租賃，請詳附註六(四)。

#### (十四)員工福利

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

本公司民國一一二年度及一一一年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為390千元及310千元，已提撥至勞工保險局。

#### (十五)所得稅

##### 1.所得稅費用

本公司所得稅費用(利益)明細如下：

	112年度	111年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ -	1,354
土地增值稅	580	14,570
未分配盈餘稅	<u>8,011</u>	-
	<u>8,591</u>	<u>15,924</u>
遞延所得稅費用(利益)		
暫時性差異之發生及迴轉	<u>(1,401)</u>	<u>(9,193)</u>
所得稅費用	\$ <u>7,190</u>	<u>6,731</u>
	112年度	111年度
計入其他綜合損益相關之所得稅	\$ -	-
計入權益相關之所得稅	\$ -	-

本公司所得稅費用與稅前淨利(損)之關係調節如下：

	112年度	111年度
稅前淨(損)利	\$ <u>(57,764)</u>	<u>380,280</u>
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	(11,553)	76,056
土地增值稅	580	3,798
土地免稅所得	85	(81,986)
未認列遞延所得稅資產之課稅損失	10,649	12,927
未分配盈餘稅	8,011	1,354
其他	<u>(582)</u>	<u>(5,418)</u>
所得稅費用	\$ <u>7,190</u>	<u>6,731</u>

## 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

### 2.遞延所得稅資產及負債

#### (1)未認列遞延所得稅負債

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司無未認列之遞延所得稅負債。

#### (2)未認列遞延所得稅資產

本公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	112.12.31	111.12.31
課稅損失	\$ <u>122,557</u>	<u>68,714</u>

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

截至民國一一二年十二月三十一日，本公司未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

虧損年度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國一〇八年度	\$ 4,079	民國一一八年度
民國一一一年度	65,229	民國一二一年度
民國一一二年度	<u>53,249</u>	民國一二二年度
	\$ <u>122,557</u>	

#### (3)已認列之遞延所得稅負債

民國一一二年度及一一一年度遞延所得稅負債之變動如下：

	土地增值稅	利息資本化財 稅差	合 計
民國112年1月1日餘額	\$ 57,886	1,579	59,465
借記(貸記)損益表	-	(1,401)	(1,401)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 57,886</u>	<u>178</u>	<u>58,064</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 68,658	-	68,658
借記(貸記)損益表	(10,772)	1,579	(9,193)
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 57,886</u>	<u>1,579</u>	<u>59,465</u>

本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一一〇年度。

### (十六)資本及其他權益

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為1,500,000千元，每股面額10元。已發行普通股股份均為91,206千股，所有已發行股份之股款均已收取。

### 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

本公司民國一一二年度及一一一年度流通在外股數調節表如下：

(以千股表達)	普 通 股	
	112年度	111年度
1月1日期初餘額	91,206	71,206
現金增資	-	20,000
12月31日期末餘額	<u>91,206</u>	<u>91,206</u>

#### 1. 普通股之發行

本公司民國一一一年六月二十一日經股東常會決議於不超過20,000千股範圍內授權董事會於股東會決議後一年內以私募方式辦理現金增資發行普通股，權利義務與本公司已發行之普通股相同，並於民國一一一年十二月二日經董事會決議以每股26.5元之私募價格發行普通股20,000千股，每股面額10元，計530,000千元，以民國一一一年十二月十二日為增資基準日，相關法定登記程序已辦理完竣。

上述私募普通股及其嗣後無償配發股份之轉讓須依證券交易法第43條之8規定辦理，並於私募普通股交付日起滿三年後，先向金融監督管理委員會辦理公開發行後，始得向證券交易所申請上市買賣。

#### 2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容均為發行普通股溢價所產生。

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

#### 3. 保留盈餘

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

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

##### (1) 法定盈餘公積

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

### 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

#### (2)盈餘分配

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

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

本公司於民國一一一年六月二十一日經股東常會決議民國一一〇年度盈餘不予分配。

本公司於民國一一三年三月八日經董事會擬議民國一一二年度盈餘不擬分配。

#### 4.其他權益(稅後淨額)

	透過其他綜合損益 按公允價值衡量之投資
民國112年1月1日餘額	\$ -
民國112年12月31日餘額	\$ -
民國111年1月1日餘額	\$ (22,000)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	22,000
民國111年12月31日餘額	\$ -

#### (十七)每股盈餘

本公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	112年度	111年度
<b>基本每股盈餘：</b>		
歸屬於本公司普通股權益持有人之本期淨利(損)	\$ (64,954)	<u>373,549</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>91,205,759</u>	<u>72,246,855</u>
基本每股盈餘(單位：元)	\$ (0.71)	<u>5.17</u>
<b>稀釋每股盈餘：</b>		
歸屬於本公司普通股權益持有人之本期淨利(損)	\$ (64,954)	<u>373,549</u>
普通股加權平均流通在外股數	91,205,759	72,246,855
員工酬勞之影響(註)	-	<u>125,524</u>
普通股加權平均流通在外股數(調整稀釋性潛在普通股 影響數後)	<u>91,205,759</u>	<u>72,372,379</u>
稀釋每股盈餘(單位：元)	\$ (0.71)	<u>5.16</u>

註：民國一一二年度為淨損，將潛在普通股－員工股票酬勞列入將產生反稀釋作用，故不列入計算稀釋每股盈餘。

**三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)**

**(十八)客戶合約之收入**

**1.收入之細分：**

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
主要地區市場：		
台        灣	\$ <u>316,107</u>	<u>595,265</u>
主要產品：		
銷售房地	\$ 316,107	595,048
其        他	<u>-</u>	<u>217</u>
合        計	\$ <u>316,107</u>	<u>595,265</u>

**2.合約餘額**

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.1.1</u>
應收帳款	\$ -	12,080	-
減：備抵損失	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合        計	\$ <u>-</u>	<u>12,080</u>	<u>-</u>
合約負債-房地銷售	\$ <u>867,492</u>	<u>498,978</u>	<u>66,902</u>

(1)應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(二)。

(2)民國一一二年及一一一年一月一日合約負債期初餘額於民國一一二年度及一一一年度認列為收入之金額分別為82,818千元及24,411千元。

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

**(十九)員工及董事酬勞**

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

本公司員工及董事酬勞估列金額如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
員工酬勞	\$ <u>-</u>	<u>3,885</u>
董事酬勞	\$ <u>-</u>	<u>3,885</u>

### 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

上述金額估列係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為該段期間之營業費用。如董事會決議採股票發放員工酬勞，股票酬勞之股數計算基礎係依據董事會決議前一日之普通股收盤價計算，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。前述董事會決議分派之員工及董事酬勞金額與本公司民國一一二年度及一一一年度財務報告估列金額並無差異。

#### (二十)營業外收入及支出

##### 1.利息收入

本公司利息收入明細如下：

	112年度	111年度
銀行存款利息	\$ 4,690	569
保證金設算息	56	9
	<u>\$ 4,746</u>	<u>578</u>

##### 2.其他利益及損失

本公司其他利益及損失明細如下：

	112年度	111年度
聯合營運廣告收入及支出份額淨額	\$ 4,290	15,123
減損迴轉利益	-	4,835
租金減讓利益	-	800
處分不動產、廠房及設備利益	1,064	950
其他	449	118
	<u>\$ 5,803</u>	<u>21,826</u>

##### 3.財務成本

本公司財務成本明細如下：

	112年度	111年度
利息費用		
銀行借款利息	\$ (146,266)	(111,732)
租賃負債	(3,834)	(3,055)
減：利息資本化	57,013	56,040
	<u>\$ (93,087)</u>	<u>(58,747)</u>

#### (廿一)金融工具

##### 1.信用風險

##### (1)信用風險最大暴險之金額

金融資產之帳面金額代表資產最大信用風險暴險金額。



## 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

### (2)其他金融資產之信用風險

應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(二)。

其他按攤銷後成本衡量之金融資產包括其他應收款及其他金融資產。

上開所述其他按攤銷後成本衡量之金融資產均為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失(本公司如何判定信用風險低之說明請詳附註四(六))。民國一一二年及一一一年均未有備抵損失變動之情形。

### 2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	6個月 以內	6-12個月	1-2年	2-5年	超過5年
<b>112年12月31日</b>							
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>
<b>111年12月31日</b>							
非衍生金融負債							
短期借款(浮動利率)	\$ 1,458,295	(1,535,205)	(607,222)	(10,810)	(21,744)	(895,429)	-
應付票據(無附息)	2,151	(2,151)	(2,151)	-	-	-	-
應付帳款(無附息)	27,077	(27,077)	(27,077)	-	-	-	-
其他應付款(無附息)	53,502	(53,502)	(53,502)	-	-	-	-
長期借款(浮動利率)	4,000,000	(4,369,706)	(47,905)	(47,311)	(95,169)	(4,179,321)	-
租賃負債(含一年內到期)(固定利率)	148,063	(275,497)	(2,450)	(2,300)	(3,999)	(11,998)	(254,750)
合 計	<u>\$ 5,689,088</u>	<u>(6,263,138)</u>	<u>(740,307)</u>	<u>(60,421)</u>	<u>(120,912)</u>	<u>(5,086,748)</u>	<u>(254,750)</u>

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

### 3.利率分析

本公司之金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

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

### 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司於民國一一二年度及一一一年度之稅後淨利將分別減少或增加50,560千元及43,666千元，主係因本公司之變動利率借款所致。

#### 4.公允價值資訊

##### (1)金融工具之種類及公允價值

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

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

		111.12.31				
		帳面	公允價值			
		金額	第一級	第二級	第三級	合 計
按攤銷後成本衡量之金融資產						
現金及約當現金	\$	408,059	-	-	-	-
應收帳款		12,080	-	-	-	-
其他金融資產		437,465	-	-	-	-
其他應收款		30,419	-	-	-	-
其他應收款-關係人		28,757	-	-	-	-
存出保證金		4,015,945	-	-	-	-
金融資產合計	\$	4,932,725				
按攤銷後成本衡量之金融負債						
短期借款	\$	1,458,295	-	-	-	-
應付票據		2,151	-	-	-	-
應付帳款		27,077	-	-	-	-
其他應付款		53,502	-	-	-	-
長期借款		4,000,000	-	-	-	-
租賃負債		148,063	-	-	-	-
金融負債合計	\$	5,689,088				

### 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

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

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

#### (2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

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

### (廿二)財務風險管理

#### 1.概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

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

#### 2.風險管理架構

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

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

#### 3.信用風險

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

#### 4.流動性風險

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

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

### 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

#### 5.市場風險

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

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

#### (廿三)資本管理

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

民國一一二年度本公司之資本管理策略與民國一一一年度一致。係透過定期審核負債比率以對資本進行監控，負債比率如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
負債總額	\$ <u>9,010,616</u>	<u>6,261,372</u>
資本總額	\$ <u>10,868,390</u>	<u>8,275,306</u>
負債比率	<u>82.91%</u>	<u>75.66%</u>

民國一一二年十二月三十一日負債資本比率增加，主要係銀行借款增加所致。

#### (廿四)非現金交易之投資及籌資活動

本公司來自籌資活動之負債之調節如下表：

	<u>112.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u> <u>取得使用權資產</u>	<u>112.12.31</u>
短期借款	\$ 1,458,295	861,751	-	2,320,046
長期借款	4,000,000	-	-	4,000,000
租賃負債(含一年內到期)	148,063	(4,722)	1,079,795	1,223,136
來自籌資活動之負債總額	\$ <u>5,606,358</u>	<u>857,029</u>	<u>1,079,795</u>	<u>7,543,182</u>

	<u>111.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u> <u>取得使用權資產</u>	<u>111.12.31</u>
短期借款	\$ 1,710,600	(252,305)	-	1,458,295
應付短期票券	33,951	(33,951)	-	-
長期借款	2,000,000	2,000,000	-	4,000,000
租賃負債(含一年內到期)	129,245	(1,045)	19,863	148,063
來自籌資活動之負債總額	\$ <u>3,873,796</u>	<u>1,712,699</u>	<u>19,863</u>	<u>5,606,358</u>

## 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

### 七、關係人交易

#### (一)關係人之名稱及關係

於本財務報告之涵蓋期間內與本公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與本公司之關係
鍾嘉村	與本公司董事長係一親等關係
三嘉開發建築股份有限公司(三嘉公司)	其董事長與本公司相同
高雄汽車客運股份有限公司(高汽公司)	其董事長與本公司董事長係一親等關係
東立投資顧問股份有限公司(東立公司)	其董事長與本公司相同
三地建築有限公司(三地建築公司)	其董事長與本公司相同
莊峻宇(註)	本公司之主要管理人員
王乃玉	與本公司之主要管理人員係一親等關係

註:係於民國一一二年六月一日起新任本公司主要管理人員。

#### (二)與關係人間之重大交易事項

##### 1.營業收入

本公司對關係人之重大銷售金額如下：

	本期認列收入		預收房地款 (帳列合約負債)	
	112年度	111年度	112.12.31	111.12.31
主要管理人員-莊峻宇	-	-	1,270	-
其他關係人-王乃玉	-	-	1,130	680
其他關係人-東立公司	-	12	-	-
	\$ -	12	2,400	680

上述出售房地予關係人之合約總價於民國一一二年及一一一年十二月三十一日分別為23,930千元及11,290千元(含稅)，其價格係依本公司員工購屋政策訂定，其收款條件與非關係人無重大差異。

##### 2.其他

(1)與關係人之合建計劃案請詳附註九。

(2)本公司於民國一一〇年九月與關係人鍾嘉村簽訂合建分售協議書，截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日依該協議約定而支付予地主鍾嘉村之合建保證金皆為2,000,000千元，列入存出保證金項下。另，由關係人鍾嘉村提供台南市仁德區嵌腳北段等土地作為本公司向金融機構長期借款之擔保。

(3)本公司於民國一一〇年十一月與關係人高汽公司簽訂合建分售協議書，截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日依該協議約定而支付予地主高汽公司之合建保證金皆為2,000,000千元，列入存出保證金項下。另，由關係人高汽公司提供高雄市三民區三塊厝段等土地作為本公司向金融機構長期借款之擔保。

### 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

- (4)本公司於民國一一二年八月與關係人鍾嘉村簽訂合建分售協議書，截至民國一一二年十二月三十一日依該協議約定而支付予地主鍾嘉村之合建保證金為14,700千元，列入存出保證金項下。
- (5)本公司於民國一一〇年十一月與關係人高汽公司簽訂合建分售協議書，截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日代墊前述合建分售地主應負擔之廣告企劃費及銷售佣金等分別為69,431千元及28,757千元，均尚未收訖，列入其他應收款項下。
- (6)本公司於民國一一二年三月起陸續與關係人三嘉公司簽訂工程專案管理委任合約，由關係人三嘉公司提供工程規劃設計專業管理技術服務及委任監造服務，截至民國一一二年十二月三十一日合約總價款為351,750千元，與關係人之交易條件與一般市場交易相當。截至民國一一二年十二月三十一日已支付54,900千元，列入存貨項下。
- (7)本公司於民國一一二年八月與關係人三地建築公司簽訂台南市安南區海前段在建工程(含建築執照)權利移轉合約，合約總價款為32,579千元，該關係人進貨交易之價格，係依據關係人原始取得成本或鑑價報告後決定，截至民國一一二年十二月三十一日均已付訖。
- (三)主要管理人員交易
- 主要管理人員報酬包括：

	112年度	111年度
短期員工福利	\$ 10,086	13,227
退職後福利	251	178
	<u>\$ 10,337</u>	<u>13,405</u>

另本公司承租一部運輸設備供主要管理人員使用，列為使用權資產，於民國一一二年度及一一一年度折舊金額分別為2,586千元及0千元，列入營業費用－管理費用項下。

### 八、抵質押之資產

本公司提供抵質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	抵質押擔保標的	112.12.31	111.12.31
存貨	銀行短期借款	\$ 2,536,773	2,129,842
其他金融資產-流動	預售屋履約價金專戶	641,827	419,526
其他金融資產-流動	銀行短期借款	7,651	7,612
		<u>\$ 3,186,251</u>	<u>2,556,980</u>

## 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

### 九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)本公司所推出且尚未完成履約義務之個案與客戶簽訂之銷售合約價款如下：

	112.12.31	111.12.31
已簽訂之銷售合約價款(未稅)	\$ 7,914,155	4,496,558
已依約收取金額(未稅)	\$ 867,492	498,978

(二)其他未認列之合約承諾：

標的	112.12.31	111.12.31
土地開發設計等	\$ 25,792	39,353
發包工程及工程管理等	\$ 2,517,162	183,854

(三)本公司截至民國一一二年十二月三十一日之合建計劃案明細如下：

工程名稱	地主	地號	合建性質	預計完工年度
自立案	高雄汽車客運股份有限公司	高雄市三民區三塊厝段	合建分售	未定
仁德案	鍾嘉村	台南市仁德區崁腳北段	合建分售	未定
仁德案	京城建設股份有限公司	台南市仁德區崁腳北段	共同開發	未定
海前七案	鍾嘉村	台南市安南區海前段	合建分售	未定

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

背書保證者	被背書保證對象	112.12.31	111.12.31	擔保用途
本公司	京城建設(股)公司	\$ -	-	借款融資額度擔保

十、重大之災害損失：無。

### 十一、重大之期後事項

(一)本公司因業務需要，於民國一一三年三月八日經董事會決議通過與關係人—北基國際股份有限公司簽訂高雄市仁武區後東段在建工程權利移轉合約。取得前述在建工程後，與地主—關係人北基國際股份有限公司簽訂合建分售協議書，共同開發興建。

(二)本公司因應長期發展及拓展業務，擬與投資人合資成立嘉鑲開發建築股份有限公司，進行國有土地地上權聯合開發。前述新公司成立後，本公司擬與新公司簽訂平實32地號之國有土地地上權移轉合約，處分使用權資產存貨。

(三)本公司於民國一一三年三月八日經董事會決議現金增資發行新股，發行總金額以920,000千元為上限，發行股數以25,000千股為上限。

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

十二、其 他

(一)員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	112年度			111年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	-	9,553	9,553	-	10,657	10,657
勞健保費用	-	625	625	-	500	500
退休金費用	-	390	390	-	310	310
董事酬金	-	1,183	1,183	-	5,173	5,173
其他員工福利費用	-	445	445	-	594	594
折舊費用	-	3,491	3,491	-	1,221	1,221
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

本公司員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	112年度	111年度
員工人數	17	15
未兼任員工之董事人數	7	6
平均員工福利費用	\$ 1,101	1,340
平均員工薪資費用	\$ 955	1,184
平均員工薪資費用調整情形	(19.34)%	-
監察人酬金	\$ -	-

本公司薪資報酬政策(包括董事、經理人及員工)資訊如下：

(二)董事之酬金包含：

- (1)本公司依照公司章程之規定，以當年度獲利不高於3%分派董事酬勞。
- (2)以各董事對公司的營運參與程度及貢獻價值分派之。

(三)總經理、副總經理、經理人及員工之酬金包含薪資、獎金及員工酬勞：

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

(四)其他：

本公司因業務需要於民國一一二年度暫收聯合營運投資款計171,346千元，截至民國一一二年十二月三十一日列入其他流動負債項下。



## 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

### 十三、附註揭露事項

#### (一)重大交易事項相關資訊

民國一一二年度本公司依編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象 公司名稱	關係 (註2)	對單一企業 背書保證 限額 (註3)	本期最高 背書保證 餘額	期末背 書保證 餘額	實際支 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	屬大陸 地區背書 保證
0	本公司	京城建設 (股)公司	5	7,431,096	2,000,000	2,000,000	-	-	107.66 %	7,431,096	N	N	N

註1：編號之填寫方式如下：

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

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列7種，標示種類即可：

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

註3：以本公司淨值400%為限。

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

取得 不動產 之公司	財產 名稱	事 實 發生日	交易 金額	價款支 付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決 定之參 考依據	取得目 的及使用 情形	其他 約定事 項
							所有人	與發行人 之關係	移 轉 日期	金 額			
本公司	高雄市三民 區河堤段	112.3.31	404,469	404,469	李淑惠、 洪瑞花、 洪信花、 洪東特、 洪東銓及 洪東樟等 人	非關係人	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	-
本公司	台南市東區 平實段32地 號之國有土 地地上權	得標日 112.10.30 簽約日 112.11.10	1,142,308	342,692	財政部國 有財產署 南區分署	非關係人	-	-	-	-	招標	營建用地	70年 (註1)

註1：交易金額係地上權權利金數額。另每年需支付之地租計算係按簽約當期土地申報地價2.5%計算之固定地租，及按當期土地申報地價1%計算之地租，並於申報地價調整之日起隨同調整。

- 6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：無。
- 7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。
- 8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。
- 9.從事衍生工具交易：無。

### 三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊：無。

(三)大陸投資資訊：無。

(四)主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份 持有股數	持股比例
三嘉開發建築股份有限公司	20,000,000	21.92 %
三地建築有限公司	15,546,907	17.04 %
陸瑩投資股份有限公司	6,312,333	6.92 %
鍾嘉村	5,908,001	6.47 %

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

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

#### 十四、部門資訊

##### (一)一般性資訊

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

##### (二)產品別及勞務別資訊：

本公司來自外部客戶收入資訊如下：

產品及勞務名稱	112年度	111年度
銷售房地	\$ 316,107	595,048
其 他	-	217
合 計	<u>\$ 316,107</u>	<u>595,265</u>

##### (三)地區別資訊：

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

三地開發地產股份有限公司財務報告附註(續)

地 區 別	112年度	111年度
來自外部客戶收入：		
臺 灣	\$ <u>316,107</u>	<u>595,265</u>
非流動資產：		
臺 灣	\$ <u>11,034</u>	<u>18,355</u>

非流動資產包含不動產、廠房及設備、使用權資產及其他非流動資產。

(四)主要客戶資訊：

本公司來自單一客戶之收入佔綜合損益表營業收入淨額10%以上之資訊如下：

客 戶 名 稱	112年度		111年度	
	金 額	佔營業 收入淨額%	金 額	佔營業 收入淨額%
E	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>455,694</u>	<u>76.55</u>

三地開發地產股份有限公司



董事長：鍾育霖



總經理：莊峻宇



